

Forslag til Lokalplan 3.52 - bevarende lokalplan for et område ved Bakkekammen, Isefjordsvej, Orøvej og Munkholmvej.

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase, samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 9 skriftlige høringsvar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	Afsender	Høringsvar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Karen Hilden, Svinget 19	<p>Undertegnede er yderst tilfreds med Holbæk Kommunes intention om at bevare områdets specielle kvaliteter. Derfor er disse bemærkninger nærmere et ønske om en yderligere præcisering af lokalplanens bestemmelser for at styrke lokalplanens virkning, og hindre uønskede dispensationer eller uklarheder i forbindelse med lokalplanens anvendelse.</p> <p>Ad 1) Forslag til Lokalplan 3.52 fastlægger under lokalplanens formål følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 1.2 at fastlægge bestemmelser om tilbygning og nybyggeri. • §1.3 at fastlægge bestemmelser for udstykning, så områdets helhed og særligere karakter bevares. <p>Den nugældende lokalplan for området Lokalplan 3.07 fastlægger under Lokalplanens formål følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 2.2 at fastlægge bestemmelser om materialer og farver, art og omfang af evt. tilbygninger m. v. • § 2.3 herved at fastlægge retningslinjer for den fremtidige istandsættelse og vedligeholdelse af områdets bebyggelse på en sådan måde, at områdets karakteristiske kvaliteter fastholdes. <p>Undertegnede ønsker at de nuværende bestemmelser fastholdes og præciseres i den nye lokalplan. Dette for at der skal ske en styrkelse og præcisering af hvad der er formålet med forslaget, og at dette skal fastsættes i formålsparagraffen. Forslaget er foranlediget af bestemmelser for muligheder for udstykning i området, hvilket er udmærket, men lokalplanen bør desuden fastholde de nuværende bestemmelser. Dette er vigtigt, da der ikke kan dispenseres fra lokalplanens formålsparagraf, men godt kan dispenseres fra de øvrige bestemmelser i mindre betydende forhold. Derfor vil vedtagelse af forslaget i realiteten være en svækkelse af intentionerne med lokalplanen, hvilket ikke er hensigten.</p>	<p>Ad 1) Det er muligt, at præcisere lokalplanens formålsbestemmelse ved at tilføje farve, materiale osv. til bestemmelsen.</p> <p>Det er ikke muligt, at fastlægge bestemmelser for fremtidigt vedligehold og istandsættelse af bebyggelse. Idet hidtil lovlig anvendelse kan fortsætte på trods af ny lokalplanlægning.</p> <p>Generelt anses rækkevidden af dispensation for at være mindre ved bevarende lokalplaner end andre lokalplaner</p> <p>Ad 2) Det er følgende tekst fra præsentationen ved borgermødet der henvises til i høringssvaret:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>At fastlægge retningslinjer, der skal bruges i den fremtidige ydre udformning af bebyggelsen.</i> - <i>At bevare den fine sammenhæng i området og sikre indsigten til de bevaringsværdige huse, ved at fastholde lokalplanområdets karakteristiske kvaliteter i forbindelse med bl.a. tilbygning og nybyggeri.</i> 	<p>Ad 1) Administrationen indstiller at lokalplanens formålsbestemmelse ændres således at materiale, farver og udtryk kædes sammen med formålet om at udlægge bevarende bestemmelser for bebyggelsen. (Tilføjelser er skrevet med fed):</p> <p>§ 1.1 at fastlægge bevarende bestemmelser for bebyggelsens udformning, herunder materialer, farver og udtryk.</p> <p>§ 1.2 at fastlægge bestemmelser om tilbygning, ombygning og nybyggeri.</p> <p>1.3 at fastlægge bestemmelser for udstykning, så områdets helhed og særlige karakter bevares.</p> <p>Man kan altså udlede at hver af formålsbestemmelserne behandler et specifikt formål:</p>

	<p>Ad 2) Dette fremgik tydeligt af den udmærkede fremlæggelse på det offentlige møde for borgerne på Biblioteket den 20. september 2017, hvor lokalplanens formål blev vist i en overhead. Teksten tydeliggjorde, at det ikke er hensigten at svække lokalplanen, snarere tvært i mod. Altså ønsker undertegnede, at formålsparagraffen skal suppleres med de hidtidige bestemmelser (evt. kombineret med teksten på overheaden).</p> <p>Ad 3) Yderligere har jeg følgende mindre kommentarer: Jeg savner følgende paragraffer fra den nuværende lokalplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 3.7 Ved omlægning af tagflader anvendes røde tegtagsten. Tage udføres i overensstemmelse med den oprindelige tagform. Tagets oprindelige opskalkning, samt eventuelle mur gesimser respekteres. • § 3.12 I tilfælde af brand eller andet opføres nye huse med samme etageareal og med samme bygningsvolumen, tagmaterialer og rygningshøjde, karakteristisk for den omgivende bebyggelse. <p>Ad 4) Endvidere ser jeg gerne tilføjet bestemmelser om beplantning og træer som helhed og gerne følgende: § at hegn skal udføres som klippede hække i en højde fra terræn af 1.2 - 2.10 meter.</p>	<p><i>At sikre en udvikling baseret på områdets oprindelige kvaliteter, og ikke nødvendigvis en tilbageføring til den oprindelige tilstand.</i></p> <p>Teksten stammer fra lokalplanens redegørelsesdel.</p> <p>Ad 3) Jf. Ad. 1. Det er ikke muligt for Holbæk Kommune at fastlægge bestemmelser om vedligehold i en lokalplan. Lokalplanens § 6.2 giver mulighed for at genopføre bebyggelse med samme facadeudtryk i tilfælde af brand. Det er administrationens vurdering at lokalplanens øvrige bestemmelser om omfang og udseende at områdets særlige træk bevares – også i tilfælde af brand.</p> <p>Ad 4) På foranledning fra flere borgere, samt for at bevare det gennemgående grønne præg i området, er det hensigtsmæssigt at indskrive bestemmelser om grønne hegn i området.</p> <p>Udformningen af bestemmelser skal dog tage hensyn til, at flere huse oprindeligt er opført med havemur og lign omkring.</p>	<p>1.1 omhandler således bevaring. 1.2 omhandler ombyggeri, tilbygning og nybygning. 1.3 Omhandler udstykning.</p> <p>Tilføjjelsen giver ikke lokalplanen nyt indhold, men formålsparagraffen støtter således mere op om de resterende bestemmelser.</p> <p>Ad 2: Jf. Ad. 1.</p> <p>Ad 3: Administrationen indstiller ingen ændringer på baggrund af kommentaren.</p> <p>Ad 4) Administrationen indstiller, at der indskrives følgende bestemmelse om hegn i området:</p> <p><i>”§ xx.xx Mod vej skal hegning ske med levende grønne hegn, der kan evt. suppleres med et let trådhegn på indersiden. Alternativt kan der etableres havemur/stakit i hvidt, eller samme farveholdning/materiale som øvrig bebyggelse på grunden. Havemur/stakit mod vej kan udføres i en maksimal højde på 1.2 m fra terræn.”</i></p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2	<p>Jacob Halskov Gregersen</p> <p>Isefjordsvej 36</p>	<p>Ad 1) Hvordan sikrer man fra kommunens side at overholde den nye lokalplan? Dette fordi man ikke overholde andre lokalplansparagraffer.</p> <p>Ad 2) Eksempelvis Lokalplan 3.31 Bygmesterskolen er bebygget med en teknikkabine på ulovligt grundlag. Dette endda på trods af en afgørelse fra Natur og Miljøklagenævnet.</p>	<p>Ad 1) Lokalplan 3.52 er udarbejdet i tæt samarbejde med Byggesagsafdelingen, netop for at gøre lokalplanen mere robust at administrere efter ud i fremtiden. Langt de fleste lokalplaner indeholder en vis grad af mulighed for dispensation, idet det på tidspunktet for udarbejdelse af planen er praktisk taget umuligt at forudsige alle fremtidige ønsker udviklinger af fx nye og bedre byggematerialer/teknikker.</p> <p>Generelt anses rækkevidden af dispensation for at være mindre ved bevarende lokalplaner end andre lokalplaner.</p> <p>Ad 2) Det nævnte teknikskab ved bygmesterskolen ligger udenfor området tilhørende lokalplan 3.52. Denne lokalplan kan derfor ikke udlægge bestemmelser for placering af netop det skab.</p>	<p>Ad 1) Jf. indstilling under Ad 1, i høringssvar nr. 1.</p> <p>Ad 2) Ingen kommentarer.</p>
3	<p>Museum Vestsjælland v. Helle Ålsbøl</p>	<p>Vi bakker op om lokalplanforslag 3.52, der med sine bestemmelser håndterer udstykning og ombygning i lokalplanområdet. Da bebyggelsen i området har en særlig kvalitet og egenart er det vigtigt at bevare og tydeliggør de kulturhistoriske og arkitektoniske karakteristika i proportioner, materialer, og placeringer.</p> <p>Konkrete kommentarer til planforslaget:</p> <p>Ad. 1) Til udformningen bemærkes det, at der mangler kapiteloverskrifter i printudgaven, hvilket gør strukturen uklar.</p> <p>Ad. 2) Indholdet i henholdsvis gældende plan og planforslag ligger tæt op ad hinanden, men det er svært at afgøre om alle nyttige bestemmelser er med i planforslaget.</p> <p>Ad. 3) Formålsparagraffen i lokalplanforslaget er mere overordnet end i gældende lokalplan, hvilket kan være en ulempe for bevaringsindsatsen.</p>	<p>Ad 1) Der indsættes en indholdsfortegnelse i lokalplanen, som skal gøre planen lettere at overskue.</p> <p>Ad 2) Det er korrekt at den hidtil gældende lokalplan 3.07 og nærværende lokalplan 3.52 ligger tæt op ad hinanden. Det er administrationens vurdering, at bestemmelserne i lokalplan 3.52 vil opretholde samme niveau af bevarende karakter.</p> <p>Ad 3) Der laves en tilføjelse til formålsparagraffen jf. Ad. 1 i høringssvar nr. 1.</p>	<p>Ad 1) Udføres som administrativ rettelse i lokalplanens form.</p> <p>Ad 2) Jf. administrationens resterende indstillinger.</p> <p>Ad 3) Jf. Ad 1, i høringssvar 1.</p>

		<p>Ad. 4) Gældende plan benævner området som et have-boligområde. Det bør også fremgå af lokalplan 3.52, at områdets grønne karakter er et vigtigt kendetegn, men samtidig at bevoksning ikke bør hindre at bygningerne relaterer sig til gaden.</p> <p>Ad 5) Det er en vigtig bestemmelse, at grundstørrelsen ikke må være mindre end 800 m2, da udstykning af kvarteret vil udtynde de bærende bevaringsværdier hvad angår tæthed, og bygningstyper.</p> <p>Ad 6) Det er en vigtig bestemmelse, at tilbygninger placeres så de synes mindst fra vejen og at placeringen er afhængig af den enkelte bygnings bevaringsværdi.</p> <p>Ad 7) Det er en vigtigbestemmelse af vinduer skal bibeholde underinddeling og at kviste skal forholde sig til vinduesrytmen.</p> <p>Ad 8) Det er godt, at bygningernes SAVE-værdier er blevet gennemgået i forbindelse med planarbejdet.</p>	<p>Ad 4) På foranledning fra flere borgere, samt for at bevare det gennemgående grønne præg i området, er det hensigtsmæssigt at indskrive bestemmelser om grønne hegn i området.</p> <p>Jf. Ad. 4 i høringssvar 1.</p> <p>Det er administrationens vurdering at hækhøjder kan reguleres tilstrækkeligt ud fra hegnslovens bestemmelser.</p> <p>Ad 5 til 8) Det er administrationens forståelse at Museet bakker op om planforslaget og den tilhørende registrering i området.</p>	<p>Ad 4) Administrationen indstiller at der indføres en bestemmelse om hegn mod vej. Jf. Ad. 4 i høringssvar 1.</p> <p>Ad 5 til 8) Ingen indstilling forbundet med disse punkter.</p>
4	Karl-Johan Vibits	<p>Ad 1) Vi har tænkt os at opsætte et hegn ud mod vejen på Bakkekammen 36. Det fremgår ikke af lokalplanen (heller ikke af udkast til ny lokalplan) om der er særlige krav til hegn, så hvad siger I?</p> <p>Ad 2 - følgemail) Det går op for mig at mit spørgsmål er upræcist. Grunden er indhegnet med levende hegn (hæk). Men indkørslen er åben og den ønsker vi at lukke med låge. Den kan vi jo ikke udføre i levende materiale og flere andre grundejere har forskellige løsninger. Så det jeg egentlig ville spørge om er, om vi selv kan bestemme om vi får opsat låge i f.eks. metal eller rafter.</p>	<p>Ad 1) På foranledning fra flere borgere, samt for at bevare det gennemgående grønne præg i området, er det hensigtsmæssigt at indskrive bestemmelser om grønne hegn i området. Jf. Ad. 4 i høringssvar 1.</p> <p>Ad 2) Det er administrationens vurdering at lokalplanens bestemmelser ikke skal regulere forhold omkring havelåger. Det er et forhold, som ikke sædvanligvis reguleres i en lokalplan.</p>	<p>Ad 1) Administrationen indstiller at der indføres en bestemmelse om hegn mod vej. Jf. Ad. 4 i høringssvar 1.</p> <p>Ad 2) Administrationen indstiller ingen ændringer vedr. udformning af havelåger.</p>

5	Mette Bruun Pedersen og Jesper k. Madsen, Orøvej 16	<p>Ad 1) Vi har boet i vores ejendom, Orøvej 16, i 7 år og har igennem denne periode moderniseret og istandsat boligen væsentligt indvendigt som udvendigt. Vi har renoveret ejendommen med respekt for ejendommens stil og alder, hvorfor vi blandt andet har bevaret og istandsat de originale vinduer ud mod vejen. Allerede da vi købte ejendommen vidste vi, at ejendommen på et tidspunkt ville blive for lille og at vi ville blive nødt til at bygge til eller evt. flytte. Det var dog væsentligt for vores køb, at vi havde muligheden for at bygge naturligt til boligen, hvilket den forrige ejer også fortalte os, at han havde forberedt ejendommen til i forbindelse med hans ændring af køkkenet. Vi var en familie på 3 da vi købte huset og i dag er vi lige blevet 5 i hustanden.</p> <p>I den gældende lokalplan har vi hele tiden haft flere muligheder for tilbygning af ejendommen, så boligen kan rumme en moderne børnefamilie.</p> <p>I den nuværende lokalplan er vores ejendom ikke berørt, udover krav til vinduer. I lokalplanforslaget er den nu blevet kategoriseret som særligt bevaringsværdig, hvilket er en voldsom ændring i forhold til den nuværende lokalplan.</p> <p>Såfremt vores ejendom bliver kategoriseret som særligt bevaringsværdig, begrænses vores tilbygningsmuligheder betydeligt. Det vil kun være muligt at bygge til hen over vores kælderskakt, via en mellemgang, hvilket ikke giver en harmonisk og sammenhængende bolig.</p> <p>Vi har fuld forståelse for at området i et vist omfang skal bevare dets udtryk, men vi ligger omkredset af 5 andre huse, som er af en helt anden type og som heller ikke bliver berørt i nævneværdig grad.</p> <p>Ad 2) Orøvej 26 har netop lavet en tilbygning, som umiddelbart ikke vil kunne udføres med det nye lokalplanforslag, men den ødelægger efter vores opfattelse på ingen måde helhedsindtrykket fra Orøvej, og en lignende tilbygning bør også kunne foretages på vores ejendom.</p> <p>Ad 3) I dag har vi en udestue som ligeledes er oplagt at inddrage til bolig, enten ved ændring af den eksisterende bygning eller opførelse af en ny tilbygning. Dette er heller ikke mere muligt jf. lokalplanforslaget.</p> <p>Udseende på vores hus har stor betydning for os, og var en væsentlig årsag til at vi købte ejendommen, vi har derfor stor forståelse for at lokalplanforslaget ligger op til, at kvarteret i stor udstrækning bevarer sit udtryk i fremtiden, dog</p>	<p>Ad 1) Begrundelsen for, at ejendommen er udpeget, som den er i forslaget er følgende:</p> <p>Orøvej 16 er tegnet af den lokale arkitekt K. Demant Jensen som var en af eleverne fra bygmesterskolen og har mange af de karakteristika som søges bevaret i området. Blandt andet husets materialer, de murede detaljer og fine enkle proportioner. Det er det som ønskes bevaret med udpegningen i lokalplanen. Huset er bygget i 1954 og er et klassisk eksempel på kernen i dansk byggetradition som den udfoldede sig på det tidspunkt.</p> <p>Nr. 16 er bærende for, at den del af Orøvej stadig fastholder en grad af detaljer og de karakteristika som er særlige for området.</p> <p>Det nye lokalplanforslag er udformet, så det udlægger en række generelle "spilleregler" som har til formål over tid at styrke sammenhængen og oplevelsen af området. Det er derfor håbet, at der i fremtiden vil blive endnu flere bevaringsværdige huse på Orøvej. Det opnås imidlertid kun ved at fastholde og sikre disse, hvor det er muligt.</p> <p>Selvom tilbygning bliver besværliggjort af en eksisterende kældertrappe, er det ikke ensbetydende med, at tilbygning til huset er umuligt.</p> <p>Ad 2) Tilbygningen på Orøvej 26 overholder efter administrationens overbevisning de tilbygningsmuligheder,</p>	<p>Ad 1, 2, 3) Administrationen indstiller, at Orøvej 16 beholder udpegningen på kortbilag 3 med særlige bevaringshensyn.</p> <p>Det er desuden administrationens vurdering, at der også fremadrettet er muligheder for tilbygning og udvidelse af beboelsesarealet. Om end der nu er flere krav til placering og udførsel.</p>
---	-----------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>mener vi, at det ikke er rimeligt/giver mening at ejendommen går fra ikke at have nogen begrænsninger til at blive en ejendom med særligt bevaringshensyn. Dette har ligeledes stor betydning for salgsværdien af ejendommen, da vi mener at ændringen i lokalplanen, forringer værdien af boligen væsentligt.</p> <p>Vi vil med denne indsigelse ligge op til at ejendommen "kun" bliver kategoriseret som en bygning med bevaringshensyn jf. kortbilag 2 og med tilbygningsmuligheder jf. bilag 5, så det er muligt at bygge naturligt til, så familier på 4-5 personer har mulighed for at bo i dette fantastiske kvarter med respekt og hensyn til husenes arkitektoniske udtryk.</p>	<p>som er fastlagt i lokalplan 3.07. Orøvej 26 er både i nuværende og kommende lokalplan udpeget til at have særlige bevaringshensyn. Samme udpegning som Orøvej nr. 16 vil få i lokalplan 3.52.</p> <p>Ad 3) Det er ud fra administrationens vurdering stadig muligt at inddrage den eksisterende udestue til beboelse. Der opfordres til dialog med byggesagsafdelingen om, hvordan en sådan renovering kan gribes an indenfor lokalplanens rammer.</p>	
6	Ghita & Sune Reitzel Bakkekammen 15	<p>Ad. 1) Formålparagraffen. Formålet er ikke klart defineret i formålparagraffen. Vi ønsker og anbefaler at denne bør "strammes op", således at der ikke kan dispenseres fra intentionerne om bevarelse af kvalitetene der er i området. Ligeledes har registreringen, som er nævnt i formålparagraffen, ikke noget med formålet at gøre og foreslås flyttet til afsnit om analyse eller baggrund.</p> <p>Ad. 2) Ny bebyggelse I forslaget må ny bebyggelse opføres som to fulde etager med fladt tag, når det ligger bag ved de eksisterende huse. Vi ønsker og anbefaler, at man fastholder områdets karakteristika for facader og tag og fastholder max 1½ plan. Vi mener at 8,5 m høje byggekloster hører til i byens nye områder og bestemt ikke i gammelt bedre byggekloster som Bakkekammen. To fulde etager på 8,5 m vil adskille sig meget fra den øvrige bebyggelse og virke uharmonisk.</p> <p>Ad. 3) Træer og hække. Der er ikke i forslaget nævnt noget om bevarelse af de grønne træer i området. Vi ønsker og anbefaler, at man indfører bestemmelser om bevarelse af hække mod vej og at fremtidig afgrænsning mod Bakkekammen skal være som eksisterende eller som grøn hæk. Plankeværk, havemure mv bør ikke være at se ved vejen. Ej heller mod stier, som ved hegn eller plankeværk vil virke langt mindre trykke på og spolere det naturlige og grønne udtryk, som området heldigvis har.</p>	<p>Ad. 1) Det er korrekt, at der i lokalplanens redegørelsesdel under afsnittet "Formål", også fremgår en forklarende tekst vedr. registreringer i området. Det skal dog ikke forveksles med lokalplanens reelle formålparagraf, som indleder lokalplanens bestemmelser.</p> <p>Lokalplanens redegørelsesdel er altid ment som en forklarende tekst og supplement til de juridisk bindende bestemmelser.</p> <p>Administrationen vurderer, at formålparagraffen kan præciseres. jf. Ad. 1 i høringssvar nr. 1.</p> <p>Ad. 2) Det er grundtanken i lokalplanen, at kvarteret ved Bakkekammen fortsat skal være et levende kvarter i udvikling. Det er imidlertid vigtigt at gadeudtrykket og den samlede oplevelse af kvarteret bevares.</p> <p>Ved at tillade boligbyggeri i 2 fulde plan, åbnes muligheden for, at der enkelte steder også kan indgå eksempler på</p>	<p>Ad 1) Som administrativ rettelse flyttes de to linjer i formålsafsnittet i stedet til afsnittet om bevaringsværdig bebyggelse.</p> <p>Jf. indstilling under Ad 1, i høringssvar nr. 1. om præcisering af formålparagraffen.</p> <p>Ad. 2) Administrationen indstiller ingen ændringer. Og ønsker, at muligheden for byggeri i 2 fulde bag eksisterende bebyggelse fastholdes i lokalplanen.</p>

		<p>Ad. 4) Farve på træværk og vinduer. Der er ikke i forslaget nævnt noget om farver på udvendigt træværk og vinduer. Vi ønsker og anbefaler, at der indføres bestemmelser om at fastholde de oprindelige farver ved vedligeholdelse, renovering og udskiftning.</p> <p>Ad. 5) Afgrænsning af område forekommer ulogisk. Resten af Bakkekammen fra kryds ved Kløvermarksvej og Nørreled bør medgå.</p>	<p>moderne byggeri/arkitektur. Det bliver på den måde tydeliggjort, hvilken rækkefølge byggeriet er kommet til området.</p> <p>Boligbyggeri i 2 plan, bliver kun en mulighed i tilfælde af nybyggeri og, hvor det efter planens principper for udstykning kan placeres bag eksisterende bebyggelse.</p> <p>Det er sandsynligt at muligheden for 2 plan er med til at fremskynde, at nybyggeri udføres som gennemarbejdet høj kvalitetsbyggeri frem for standardløsninger.</p> <p>Det er administrationens vurdering, at man ved at fastholde de 1 ½ plan mod gaden, får bevaret kvarterets udtryk og karakteristika i tilstrækkelig grad. Det vil dermed fortsat være de røde tegltage og grønne hække der opleves som dominerende.</p> <p>Ad. 3) Jf. Ad. 4 i høringssvar 1.</p> <p>Ad. 4) Det er korrekt, at der ikke i lokalplanforslaget fremgår bestemmelser vedr. farve på træværk og vinduer. Det er administrationens vurdering, at man netop i relation til retningen Bedre Byggeskik kan benytte en lang række farver til vinduer og træværk uden, at man bryder voldsomt med områdets særlige karaktertræk.</p> <p>Der findes meget kildemateriale på udformning og opdeling af vinduer i området, men originalfarven på træværk er meget lidt beskrevet.</p>	<p>Ad 3) Administrationen indstiller at der indføres en bestemmelse om hegn mod vej. Jf. Ad. 4 i høringssvar 1.</p> <p>Ad 4) Administrationen indstiller ingen ændringer</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>Det er ikke muligt at stille krav om vedligeholdelse og renovering indenfor forlægget af en lokalplan.</p> <p>Ad. 5) Afgrænsningen af området er dels baseret på den eksisterende lokalplan 3.07. Men i høj grad også udfra, hvad der kan betragtes som markering af en form for indkørsel, samt opleves som indgang til området.</p>	<p>Ad 5) Administrationen indstiller ingen ændringer</p>
7	Benny Lundgaard Isefjordsvej 45	<p>Som ejer af ejendommen Isefjordsvej 45 finder jeg anledning til at kommentere på lokalplanforslag 3.52.</p> <p>Indledningsvis skal jeg anføre, at jeg er enig i formålet med lokalplanforslaget, herunder at der er en fælles interesse i at bevare områdets særpræg. I øvrigt også bredt tilkendegivet på borgermødet den 20. september 2017.</p> <p>Selvom jeg er enig i formålet finder jeg, at lokalplanforslaget på flere punkter er for restriktiv og på andre områder ikke er præcis nok.</p> <p>ad. 1) Jeg er af den opfattelse at alle som bosætter sig i området gør det som følge af områdets og ejendommenes særpræg. Det betyder også, at der ved erhvervelse er et prismæssigt tillæg. Dette gør også, at der er en naturlig motivation til at vedligeholde ejendommene i respekt for arkitektur mv. Selv områdets haver er generelt meget velholdte. Det blev bekræftet af kommunernes ansatte på borgermødet, som ved registreringen af ejendommene havde konstateret, at ejendomme og udenoms arealer generelt står meget flotte.</p> <p>Det er således min opfattelse, at området også fremover vil fremstå således, uden at der er behov for at tilføje yderligere restriktioner i forhold til den gældende lokalplan.</p> <p>ad. 2) Ved registreringsgennemgangen er Isefjordsvej 45 placeret på kortbilag 3. Det indebærer med forslaget som det er udformet pt., at der alene kan tilbygges til ejendommen på have siden. Huset er et vinkelhus og det vil såvel arkitektonisk som i praksis næppe været muligt at bygge til. Det vil selvsagt påvirke prisen negativt ved et salg.</p>	<p>Ad. 1) Administrationen tilslutter sig den forhåbning. Der findes dog eksempler i området, som prioriterer andre interesser højere, end at bevare områdets særlig karaktertræk.</p> <p>Ad. 2) Administrationen har endnu engang gennemgået den udførte SAVE-registrering af Isefjordsvej 45. på baggrund af de tilkomne oplysninger om udviklingen af ejendommens facade over tid, samt præciseringen af boligens udformning som vinkelhus, er det administrationens vurdering, at udpegningen af Isefjordsvej 45 bør ændres i lokalplan 3.52. Således at ejendommen ikke længere udpeges på kortbilag 3, men i stedet kun på bilag 1 og 2.</p> <p>Bestemmelserne vedr. om- og tilbygning har til hensigt at styrke boligernes oprindelige udtryk. Sikre facadeudtryk, samt at der ikke sker tab af værdifulde bygningsdetaljer.</p>	<p>Ad. 1) Ingen indstilling fra administrationen.</p> <p>Ad. 2) Administrationen indstiller, at Udpegningen af Isefjordsvej 45 ændres i lokalplan 3.52. Således at ejendommen ikke længere udpeges på kortbilag 3, men i stedet kun på bilag 1 og 2.</p>

	<p>Selvom det oprindelige hus fra 1945 er blevet udvidet med tilbygninger hele 3 gange vurderes ejendommen som havende særlig bevaringsværdi (kortbilag 3). To af tilbygningerne til ejendommen - henholdsvis 1963 og 1973 - indgår i øvrigt i facadebilledet mod vejen. Senest er der på nordsiden foretaget en mindre tilbygning i 2010. Ejendommen er gennemgribende renoveret i 2010 med respekt for ejendommen. På dette tidspunkt respekterede havesiden ikke det oprindelige facadebillede - 70' er look. Det gør det i dag.</p> <p>Ved renoveringen i 2010 havde arkitekten foreslået yderligere en tilbygning på nordsiden i respekt af ejendommens arkitektur. Vi valgte det fra, men det er som det fremstår nu hverken for os eller en senere køber muligt at foretage denne tilbygning. Jeg finder dette meget restriktivt, når særligt bemærkes, at denne ejendom ikke fremstår som den oprindeligt var bygget i 1945. Selvfølgelig skal en tilbygning respektere ejendommen som den står i dag. Som sagt er der en naturlig motivation hertil og kommunen vil i øvrigt kunne stille specifikke krav via byggetilladelsen.</p> <p>Da tilbygningsbestemmelsen som den er udformet i forslaget anses meget restriktiv skal jeg anmode om en revurdering heraf. Flere af ejendommene i området er siden opførelsen af den oprindelige ejendom blevet udvidet mod vejsiden. Disse ejendomme bør efter min opfattelse revurderes således, at disse anses at have bevaringsværdi - kortbilag 2.</p> <p>ad. 3) På detailniveau blev der på borgermødet anført en række forhold, hvortil henvises. Uanset at det på mødet blev aftalt at referatet fra borgermødet den 20. september 2017 umiddelbart efter skulle offentliggøres på kommunens hjemmeside, kan jeg konstatere at dette endnu ikke er sket. Dette referat bedes snarest fremsendt. Jeg forbeholder mig at komme med yderligere bemærkninger afhængig af referatets indhold.</p> <p>ad. 4) Selvom jeg ikke har en egentlig egeninteresse i forslagets restriktion om udstykning af ejendommen Møllevangen 1 skal jeg anføre, at jeg finder denne del af lokalplanforslaget decideret urimelig. Jeg kender naturligvis historien bag ejendommen, men kan også konstatere, at kommunen i sin ejerperiode overhovedet ikke overholdt den gældende lokalplan. Nuværende ejer har bekostet nedrivningen af de tilbygninger, som kommunen gennem en årrække havde opført.</p> <p>Den nuværende ejer burde formentlig have handlet anderledes, men der foreligger nu en aftale om genopførelse af ejendommen efter de oprindelige tegninger. Et byggeri der er i gangsat. På tidspunkt for den nuværende ejers</p>	<p>Ad. 3) Notat fra borgermødet har siden kort tid efter borgermødet været tilgængeligt via den digitale lokalplan – som det blev aftalt på borgermødet. Referatet er desuden fremsendt til dem som har efterspurgt det.</p> <p>Ad. 4) Det er vurderet, at der i forbindelse med udlægning af bestemmelser om udstykning i lokalplanen, er tale om en erstatningsfri regulering af forholdene. Ikke ekspropriationslignende forhold. Jf. Ad. 2, høringsvar nr. 8.</p>	<p>Ad 3) Ingen indstilling fra administrationen.</p> <p>Ad 4) Administrationen indstiller ingen ændringer.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>køb af ejendommen var der knyttet flere byggeretter til matriklen. Sådanne byggeretter har selvsagt en betydelig værdi i Holbæk bymidte. Ved at definere, at der ikke må bygges foran en nu nyopført ejendom betyder det selvsagt et væsentligt værditab for ejer. Da ejendommen er erhvervet af Holbæk kommune burde kommunen som minimum kompensere for dette værditab.</p> <p>ad. 5) Umiddelbart ved siden af denne ejendom er der allerede udstykket en grund. Møllevang 3. På borgermødet anførte kommunens ansatte, at der derfor ikke kunne sættes restriktioner om opførsel af ejendom på denne grund. Grunden ligger foran et eksisterende hus med bevaringsværdi. I øvrigt er eneste restriktion på eventuel opførsel af en ejendom på denne grund, at det skal opføres i røde sten og med rødt tegltag. Der kan meget vel opføres et hus, som ikke passer ind i områdets særpræg.</p> <p>ad. 6) I stedet for at begrænse en udstykning på Møllevang vil jeg foreslå, at der stilles særlige krav til de ejendomme, der eventuelt på et senere tidspunkt måtte ønskes opført på de pågældende grunde/arealer. Personligt vil jeg ikke tro at en ejer ønsker en ejendom foran sin egen, men rent værdimæssigt har det selvsagt stor betydning.</p> <p>Jeg skal anmode kommunen om at tilpasse forslaget i forhold til de anførte bemærkninger. Hvis kommunen ikke måtte finde anledning til ændring af lokalplanforslaget skal jeg venligst anmode om en særskilt begrundelse herfor.</p> <p>Såfremt kommunens ansatte eller byrådet måtte ønske en uddybning af mine bemærkninger stiller jeg meget gerne til rådighed for et møde.</p>	<p>Ad. 5) Der henvises til nabogrunden til Møllevangen 1 – et grundstykke tilhørende Møllevangen 3. Denne grund er allerede udstykket som en selvstændig ejendom med tilhørende byggeret. Det er ikke muligt via lokalplan at sam-matrikulere ejendommen eller fjerne byggeretten. Det er uanset lokalplanens gennemførsel muligt at fortsætte hidtil lovlig anvendelse.</p> <p>Byggemulighederne på den allerede udstykkede grund, er tilsvarende det som ville være muligt i forbindelse med fx genopførsel efter brand og lignende.</p> <p>Ad. 6) Lokalplan 3.52 er i høj grad udformet således, at den viderefører bestemmelser og intentioner fra den hidtil gældende lokalplan 3.07. Et af de bærende principper, er at sikre oplevelsen af kvarterets sammenhæng, samt indkigget til de bevaringsværdige ejendomme.</p>	<p>Ad 5) Administrationen indstiller ingen ændringer.</p> <p>Ad 6) Administrationen indstiller ingen ændringer.</p>
8	Michael Strip, Møllevangen 1	<p>Ad. 1) På borgermøde d. 20. sep. blev der taget referat som vi blev lovet en kopi af. Jeg har ikke modtaget noget i min E-boks eller pr. brev. Jeg kan heller ikke finde noget på kommunens hjemmeside. Der var en masse gode forslag og ideer, som jeg synes burde tages med i den nye plan.</p> <p>Ad. 2) Jeg undrer mig over hvordan kommunen kan tillade sig, at give afslag på en udstykning med "tilbagevirkende" kraft. Da jeg købte ejendommen af kommunen læste jeg den nuværende lokalplan. Den gav mulighed for udstykning. Jeg har i mange år også betalt for at have 4 byggeretter på min grund. Jeg ved godt, at jeg ikke kan udstykke 4 grunde, da det oprindelige hus har et stort areal. Men det burde være muligt at udstykke en ca. 1200 m2</p>	<p>Ad. 1) Notat fra borgermødet har siden kort tid efter borgermødet været tilgængeligt via den digitale lokalplan – som det blev aftalt på borgermødet. Referatet er desuden fremsendt til samtlige som har efterspurgt det.</p> <p>Ad. 2) Den hidtidige lokalplan fastsatte ikke bestemmelser om udstykning, men var en bevarende lokalplan, der skulle sikre bevaringsværdig bebyggelse. Tilsvarende</p>	<p>Ad. 1) Ingen indstilling fra administrationen.</p> <p>Ad 2) Administrationen indstiller ingen ændringer.</p>

	<p>grund. Den byggeret bliver taget fra mig i det nye lokalplanforslag 3.52. Jeg forstår ligeledes heller ikke hvordan huset kan være særligt bevarende. Kommunen har i flere årtier overtrådt samtlige punkter i den bevarende lokalplan – så kan huset vel ikke være så vigtigt for jer. Huset er også nedrevet og kan vel ikke anses for at være bevarende.</p> <p>Jeg har i forbindelse med anbringelse af pavilloner fjernet en del mellemstore træer og buske. Før de blev fjernet kunne man kun se de to øverste meter af taget. Hvis disse træer ikke var blevet fjernet havde man ikke kunne se huset i dag. Så om det er store træer/hække eller et hus der blokerer for det bevaringsværdige hus er vel underordnet.</p> <p>Hvis I har i sinde at tage min byggeret fra mig, forventer jeg en kompensation på dette.</p> <p><u>Opfølgende mail pr. 2. okt. 2017</u> Jeg har lige et tillæg til spørgsmål 2. Jeg er noget uforstående over for hvordan forslaget til den nye plan har ændret sig siden start. De første par forslag gav lov til udstykning, men udvalget ønskede at præcisere hvordan et evt. nyt hus skulle se ud – hvilket er i alles interesse. Det er efter mange rettelser blevet til at jeg slet ikke kan udstykke. Hvordan kom det til det ?</p>	<p>har lokalplanforslaget til formål at sikre bevaringsværdier, hvilket også har været et bærende element ved fastsættelse af udstykningsbestemmelser.</p> <p>Lokalplanlægning er som udgangspunkt erstatningsfri regulering, og lokalplanen forhindrer ikke eksisterende lovlig anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet.</p> <p>Bestemmelserne har herudover ikke en karakter, der kan anses for at være et ekspropriativt indgreb, og der vurderes således ikke at være grundlag for erstatning.</p> <p>Udvalget for Klima- og Miljø og Økonomiudvalget har på flere møder drøftet igangsættelsen af lokalplanen, herunder særligt drøftet principper for udstykning indenfor området. På møde i Økonomiudvalget den 5. april 2017 (efter indstilling fra Udvalget for Klima og Miljø på møde den 21. marts 2017) blev det således besluttet, at igangsætte lokalplanarbejdet og at den nye lokalplan kun skal tillade udstykning af grunde bag de bevaringsværdige huse, samt at der kun må ske udstykning hvis det sikres, at de enkelte grunde er større end 800 m2. Det er vurderet at den udformning af bevaringsbestemmelserne vil bevare de særlige karaktertræk i området, samt bevare dem ud i fremtiden.</p>	
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		<p>Ad. 3) Den nye plan giver også lov til træ/alu vinduer i alle farver. Hvorfor alu?</p> <p>Ad. 4) Jeg synes, at der burde stå noget om beplantning/træer. Det er fantastisk med en masse gamle store træer. Men der burde være en grænse for hvor høje de må være. Træer på mere en 10-12 m. hører ikke til i et boligområde.</p> <p>Ad. 5) Det kan også undre mig, at der er en del huse som har ændret status til at være mere bevarende en tidligere. Jeg er enig i at vi skal bevare området, men ikke ved at gøre det vanskeligt at lave tilbygninger/ombygninger. Der burde i stedet for være mange flere krav hvis man ønsker at nybygge eller tilbygge.</p>	<p>Ad. 3) Det er vurderet, at der er sket en positiv udvikling af udformningen/udseendet på alu-vinduer. Den udvikling betyder, at det er muligt bl.a. at opnå mere spinkle sprosser i vinduesopdelingen. Ved at tillade alu-vinduer vil der således være steder, hvor man kan få et facadeudtryk tættere på det oprindelige end ved brug af trævinduer.</p> <p>Ad. 4) Der indskrives bestemmelser om levende hegn i lokalplanforslaget. Det er administrationens vurdering, at der ikke indskrives bestemmelser om maks. højde på træer. Ved lokalplanlægning er det altid tilladt at fortsætte hidtil lovlig anvendelse. De store træer i området, vil således fuldt lovligt kunne blive stående. Forholdet mellem træer, skel og naboejendomme er til eh vis grad reguleret i hegnsloven</p> <p>Ad. 5) Der er i den indledende fase af lokalplanarbejdet udført en ny SAVE-registrering i området. I den forbindelse er flere udpegningen af bevaringsværdier i lokalplanen også revurderet. Flere ejendomme er således også vurderet mindre bevaringsværdige i forhold til tidligere planlægning. Lokalplan 3.52 viderefører bevaringsprincipperne fra den tidligere lokalplan 3.07. Regulering af mulighederne for til-/ombygninger er med til at regulere mulighederne for uoprettelige indgreb i bygningernes facadeudtryk. Det sikrer, at det fortsat er hovedhuset/villaen som bevarer hovedvægten i den samlede oplevelse.</p>	<p>Ad 3) Administrationen indstiller ingen ændringer.</p> <p>Ad 4) Administrationen indstiller at der indføres en bestemmelse om hegn mod vej. Jf. Ad. 4 i høringssvar 1.</p> <p>Ad. 5) Ingen indstilling fra administrationen.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9	Nikolaj Kristensen Boligselskabet Sjælland	Ad. 1) Boligselskabet Sjælland, som ejer 12 boliger på adresserne Isefjordsvej 11-16 og Svinget 2-12, ser helst at skure, carporte o.l. for vores 12 boliger, ikke vil være underlagt §7.2, og vil derfor gøre indsigelse mod vedtagelsen af lokalplan 3.52. Allererst vil vi dog gerne have afklaret, om der skulle være tale om en fejl eller ej.	Ad. 1) Udpegningen af skuret tilhørende Isefjordsvej 11-16, skyldes en fejl i geometrien på det digitale baggrundskort.	Ad. 1) Som administrativ rettelse fjernes udpegningen af skurene tilhørende Isefjordsvej 11-16.
---	---------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------