

Forslag til Lokalplan 3.53 Boligområde ved Holbæk Have, etape I

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 5 skriftlige hørings svar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	Afsender	Temaer i hørings svaret	Hørings svar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Mads Borup Jensen, Banedanmark	Ingen bemærkninger	<p>1) Banedanmark har, via Plandata.dk, modtaget Forslag til lokalplan 3.53 Boligområde ved Holbæk Have, etape 1, Holbæk og kommuneplantillæg nr. 43. Banedanmark har gransket det offentliggjorte materiale og har, grundet planområdets beliggenhed, ingen bemærkninger hertil.</p>	Ad 1) Ingen bemærkninger	Hørings svaret giver ikke anledning til ændringer i planforslagene.
2	Kristian Kjær	Byfortætning Parkering	<p>1) Lokalplanen er første realisering af helhedsplanen for boligområdet Holbæk Have og må derfor ses som retningsgivende for de videre etaper. Etape 1 er først og fremmest karakteriseret ved boligfortætning: 125 boliger får plads på et grundareal på 19.318 m². Skulle man følge den traditionelle byudvikling med énfamiliehuse på parceller på 700-800 m² + veje, skulle man bruge op imod 100 ha. Det ville gå ud over landskabet omkring Holbæk. Og hvor skulle man forgribe sig på landskabet hvis Holbæk Haves fremtidige 600-900 boliger skulle følge den samme recept? Visionen er derfor naturbevarende.</p> <p>2) Netop derfor forekommer det også selvmodsigende at man i et område med boligfortætning skal øde så meget af arealet på parkeringspladser. Beboerne bor i mange</p>	<p>Ad 1) Punktet i hørings svaret udtrykker tilfredshed med, at lokalplanen arbejder med byfortætning, hvormed byområdet udnyttes bedst muligt og landskabet til gengæld kan forblive landskab.</p> <p>Ad 2) Der er mange gode argumenter for at placere parkering i parkeringskældre. I det konkrete tilfælde har det ikke været et krav fra kommunens side da arealet blev udbudt til salg, da det er en meget tung udgift at pålægge et projekt. Derfor fastsætter lokalplanen heller ikke krav om parkering i kælder eller konstruktion.</p>	Hørings svaret giver ikke anledning til ændringer i planforslagene.

			<p>lag over hinanden, mens deres biler breder sig på jorden. – Og det i et område der er en del af den "grønne kile".</p> <p>Eneste alternativ der kan anes er servitutterne paragraf 7.10: "Parkeringspladser skal etableres inden for delområde III som fælles parkeringsarealer, som vist på kortbilag 5, og/eller i parkeringskælder."</p> <p>Man har før set en entreprenør slå sig i tøjret når man kræver at langtidsparkering skal foregå under jorden. Men hverken mennesker eller natur nyder godt af områder med en masse parkerede biler. På Seminariets eller Kvicklys parkeringsplads forsøger man at camouflere biler med forskellig beplantning, men det bliver ikke til en park og slet ikke til natur.</p> <p>I Holbæk by må retningslinjerne for nybyggeri være at al langtidsparkering sker på ejerens egen grund eller i parkeringskælder, al anden parkering må være tidsbegrænset. Den tommelfingerregel må være en del af boligfortætningen.</p>		
3	John Sparsing	Etageantal Tryghed Friarealer	<p>1. Baggrund og formål. Det er lokalplanens formål."Boligbebyggelsen skal opføres som etagebebyggelse i varierende etageantal mellem 2 og maksimalt 10 etager."</p> <p>Planmæssig begrundelse for at der skal opføres etageboligbebyggelse i op til 10 etager ses ikke oplyst.</p> <p>Ifølge gængs opfattelse om etageboligbyggeri skal disse ikke opføres i mere end 3 – 4 etager af hensyn til kommunikation fra lejligheder til personer på terræn. Ydermere skabes ubehagelige vindforhold omkring en så høj bygning på 10 etager.</p> <p>2. Område og indhold. Bebyggelsens udformning og udseende....."Størstedelen af den nye bebyggelse minder i</p>	<p>Ad 1) Den planmæssige begrundelse for at muliggøre op til 10 etager er først og fremmest den intensive arealudnyttelse. Dertil kommer blandt andet økonomi, miljø og bæredygtighed samt muligheden for attraktive udsigtsboliger. Under udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet visualiseringer og skyggediagrammer, som efterviser, at boligårnet ikke medfører væsentlige gener for naboområderne i form af skygge- og indbliksgener.</p> <p>Forskydningerne i bygningskroppen har til formål at mindske turbulens og vindgener. Beplantningen i den grønne kile</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslagene.

		<p><i>højde og tæthed om det eksisterende i boligområdet syd for lokalplanområdet. I det sydøstlige hjørne giver lokalplanen mulighed for at opføre et boligårn i op til 10 etager."</i></p> <p>Eksisterende bebyggelse syd for Holbæk Have og øst for Kattegatvej består af etagehusbebyggelse i max. 4 etager, hvorfor den nye bebyggelse af hensyn til en harmonisk fremtræden ikke skal afvige herfra.</p> <p>3. Redegørelse. Kommuneplan 2013 – 2025. Ny kommuneplanramme...."<i>Maks. etageantal 10 og maksimal bygningshøjde på 34 m.</i>" Foreslås reduceret til max. 4 etager. Jf. forangående.</p> <p>4. Der foreslås ny udpegning: Tryghed og sikkerhed. Det skal være trygt og sikkert at færdes og opholde sig på fællesarealerne. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelse, der sikrer overskuelighed ved fællesarealer med særlig fokus på beplantning.</p> <p>5. Lokalplanens gennemførelse. "<i>Lokalplanområdet er privatejet</i>"..... Hvordan tænkes den grønne kile realiseret, når området er privatejet?</p> <p>6. Bestemmelser.</p> <p><i>"5.7.2 Boligbebyggelse skal opføres som et etagehus i mindst 6 og maksimalt 10 etager. Bebyggelsens højde må ikke overstige 35 m målt fra færdigt terræn."</i></p> <p>Foreslås reduceret til maksimalt 4 etager og højde svarende hertil.</p> <p><i>"6.2 Tage på boligbebyggelse skal udføres med ensidig taghældning på maksimal 30° eller som flade tage med taghældning på maksimalt 5 gr."</i></p>	<p>har ligeledes til formål at skabe gode læ- og opholdsmuligheder.</p> <p>Ad 2) Størstedelen af den planlagte bebyggelse er i 2-3 etager, hertil kommer to sektioner i henholdsvis 5 og 6 etager. Boligtårnet på 10 etager er således den del af projektet, som vil adskille sig væsentligt fra de omkringliggende bebyggelser.</p> <p>Intentionen med boligtårnet er netop at det skal afvige fra omgivelserne. Det skal signalere, at her starter byen. Her starter det nye boligområde ved Holbæk Have. Som beskrevet under lokalplanens indhold: "<i>Intentionen er, at boligtårnet iscenesætter og markerer byens og landskabets møde og den helt store skala på netop dette sted.</i>"</p> <p>Ad 3) Med henvisning til ovenstående anbefaler administrationen, at det maksimale etageantal fastholdes på 10.</p> <p>Ad 4) Der er gjort tiltag i forhold til tryghed og sikkerhed i form af bl.a. belysning, orientering af boliger og porte/ankomstarealer.</p> <p>Ad 5) Den grønne kile skal anlægges i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser af grundejer/udvikler samtidig med opførelse af boliger.</p> <p>Ad 6) Etageantallet anbefales fastholdt med henvisning til ovenstående.</p>	
--	--	---	---	--

		<p>Såfremt de foreslåede etagehuse udføres med ensidig taghældning på 30° vil bygningernes højde på den ene facade forøges betrækteligt og virke arkitektonisk noget skarpskårne og klodsede.</p> <p>En løsning med saddeltage derimod vil være mere neddæmpet og i bedre samspil med eksist. tagehuse i området.</p> <p><i>"6.5 Mindre bygninger såsom carporte, redskabsskure, legehuse, cykelparkering og affaldsstationer skal gives en udformning og et udseende, der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse."</i></p> <p>Vagt formuleret. Hvad betyder det i praksis? Bør beskrives nøjere med hensyn til valg af udvendige materiale og farvevalg.</p> <p>Ny bestemmelse foreslås:</p> <p>10.6.5 Buske skal holdes i lav højde - max. 1 m høj, så overskueligheden i området bevares.</p> <p>Ny bestemmelse foreslås under § 15</p> <p>Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:</p> <p>Anlæg af fælles friarealer er udført i overensstemmelse med § 10.6.1 og § 10.6.2 (offentligt tilgængeligt grønt område)</p> <p>KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 43 - BOLIGOMRÅDE VED HOLBÆK HAVE, ETAPE 1</p> <p>1. Fremtidig ramme</p> <p>Fastlægger maks. etageantal til 10 og maks. bygningshøjde til 35 m.</p>	<p>Den maksimale højde på bebyggelsen gælder uanset tagform. Der ønskes et moderne og skarpskåret udtryk på boligbebyggelsen og det pågældende projekt er tegnet med flade tage.</p> <p>Lokalplanen fastsætter ikke en maksimal højde på beplantning da der ønskes en varieret beplantning, som kan bidrage med forskellige udtryk og rumligheder i den grønne kile.</p> <p>Lokalplanen indeholder allerede en ibrugtagningsbestemmelse om etablering af fællesarealer, se § 15.2.</p>	
--	--	---	--	--

			Foreslås reduceret til maks. etageantal 4 og bygningshøjde svarende hertil.		
4	Dialog Holbæk, Infrastrukturgruppen	Friarealer Ejerforhold Boligsammensætning Sikker overgang til Fælleden	<p>1) Vi er meget positive overfor ønsket om, at den grønne kile, der nævnes i forslaget, skal være en del af en grøn kile, der med stiforbindelser binder den indre by sammen med Fælleden. Der står i forslaget at "Der skal udlægges min. 20 % af grundarealet til en grøn kile"</p> <p>Det bekymrer os, at Kommunalbestyrelsen har vedtaget at overlade udformning og pleje af området til bygherren. De gode intentioner går i betragtelig grad tabt, da den grønne kile på den måde ikke bliver et offentligt område. I helhedsplanen fra 2013 står ellers nævnt at:</p> <p>"Arealet planlægges udlagt til boligformål og offentlige formål, herunder bypark"</p> <p>For delområde 1 gælder 10.6.1: "I delområdet I skal der etableres et offentligt tilgængeligt grønt område (den grønne kile),"</p> <p>Det skal garanteres, at kilen bliver offentlig tilgængelig.</p> <p>2) Det er positivt, at der i forslaget nævnes, at den nuværende beplantning i området, specielt træerne, bevares i så stor udstrækning som muligt. De store træer vil fra starten give området et grønt præg samtidig med at de er med til at dræne området og dermed er med til at løse problemerne med regnvand.</p> <p>3) I forbindelse med planlægningen af lokalplanlægningsforslaget har Holbæk Kommune, FORS og Dialog Holbæk arbejdet med et samskabelsesprojekt omkring udformningen og mulighederne i den grønne kile. Der er blevet lagt en del ressourcer og kræfter i dette. Blandt andet er der efterfølgende forsøgt kontakt til nærliggende skoler og institutioner vedr. deres eventuelle ønsker til aktivite-</p>	<p>Ad 1) Kommunalbestyrelsen har d. 16. maj 2018 truffet beslutning om, at Holbæk Kommune ikke skal eje den grønne kile i Holbæk Have.</p> <p>Ad 2) Bygherre vil, så vidt muligt, bevare de eksisterende træer i den grønne kile.</p> <p>Ad 3) I begyndelsen af juli blev deltagerne fra workshoppen om samskabelse orienteret på mail om processen i projektet.</p> <p>Baggrunden var at FORS inviterede tre kommuner til et samskabelsesprojekt om regnvandshåndtering og samskabelse, som administrationen så mange fordele i at deltage i – ikke kun i forhold til Holbæk Have-projektet, men også andre fremtidige projekter. Da Kommunalbestyrelsen traf beslutning om ikke at ville eje den grønne kile i Holbæk Have gav det imidlertid ikke mening at fortsætte med samskabelsesdelen.</p> <p>De mange gode idéer og initiativer, som kom frem på workshoppen, bliver samlet i et idékatalog og indgår i den videre planlægning.</p> <p>Samskabelsesprojektet vedrører ikke denne lokalplan, men idrætsanlægget ved Holbæk Have.</p>	Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslagene.

			<p>ter i området. I den forbindelse er der meget positiv interesse fra CSU, der holder til på Holbæk Seminarium. Vi undrer os over, at der omkring denne samskabelsesproces er total tavshed og forventer, at Holbæk Kommune og FORS melder ud, hvor i processen man står nu.</p> <p>4) Der nævnes i forbindelse med håndtering af regnvand: "Der beregnes ud fra ovenstående en samlet befæstelsesgrad for området på 0,5." Det skal tydeliggøres, at de befæstede arealer ikke tæller med i den grønne kile, selv om parkeringspladser og lignende belægges med græsarmingssten.</p> <p>5) Vi undrer os over, at man ikke har påtænkt at genanvende regnvandet for eksempel til toiletter.</p> <p>6) Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 3.004, Seminarieparken, som udlægger området til uddannelsesinstitution. Det skal pointeres at Seminariet med omliggende park er fredet.</p> <p>7) Vi ønsker et boligområde med blandede boligtyper, så ghettodannelse undgås. Der bør være billige boliger blandt boligerne. Ved at mikse ejer- og almene lejeboliger opnås en blandet beboersammensætning med unge, børnefamilier og ældre.</p> <p>8) Der er udarbejdet et forslag til et shared space i krydset i mellem Kattegatsvej og Holbæk Have. Det shared space skal betjene trafik på tværs fra Holbæk Have til det grønne område sydøst for projektgrunden. Overgangen bør placeres her, da hastigheden her naturligt nedsættes på grund af det skarpe sving. Der er udarbejdet et forslag, hvor krydset i mellem Kattegatsvej og Holbæk Have afgrænses af en hævet flade på hver side af krydset. Såfremt overgangsstedet ikke bliver placeret i krydset, bør der etableres et shared space imellem de to hævede flader, der sikrer at kørehastigheden er lav.</p>	<p>Ad 4) Den grønne kiles udstrækning er fastlagt som et delområde for sig selv, som vist på kortbilag 5. Dette delområde må kun anvendes til rekreativt område. Der må ikke etableres boliger, veje eller parkering i den grønne kile. Dermed sikres den grønne kile og den kan ikke 'gøres mindre' med fx parkeringspladser i græsarmingssten.</p> <p>Ad 5) Lokalplanen fastsætter ikke krav om genanvendelse af regnvand til toiletskyl.</p> <p>Ad 6) Det tilhørende kommuneplantillæg udlægger en ny boliggramme for lokalplanområdet. Seminariet og seminarieparken vil fortsat ligge i rammeområde 3.004 og bliver ikke påvirket af denne lokalplan.</p> <p>Ad 7) Ejerforhold og prisniveau fastsættes ikke af lokalplanen. I grundejers projekt regnes der dog med 2/3 almene boliger og 1/3 private.</p> <p>Ad 8) Der indgås en udbygningsaftale med bygherre, som sikrer etablering af en overgang for bløde trafikanter. Af hensyn til trafiksikkerhed placeres overgangen et stykke op ad Kattegatsvej. Her er den naturlige overgang fra stien i den grønne kile til fælleden og skolen.</p> <p>I krydset mellem Kattegatsvej og Holbæk Have er oversigtsforholdene ringe og det er derfor ikke trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt at placere overgangen her.</p>	
--	--	--	---	---	--

5	Underskriftsindsamling	<p>Etageantal</p> <p>Udformning</p> <p>Friarealer</p> <p>Ejerforhold</p> <p>Sikker overgang til Fælleden</p> <p>Parkering</p>	<p>Der er indsamlet 99 underskrifter til følgende indsigelser:</p> <p>1) Nej til et boligårn på op til 10 etager som nærmeste bebyggelse til et § 3 område. Max højde på bebyggelse på 3 etager.</p> <p>2) Bygninger etableres som punkthuse.</p> <p>3) Alle p-pladser etableres i p-kældre.</p> <p>4) Grøn kile skal ejes af Holbæk Kommune.</p> <p>5) Sikring af offentlig adgang til fælleden og sikre, at der ikke bruges sprøjtemidler på området, som bør indeholde regnvandssø/fiskesø, varieret beplantning til at sikre biodiversiteten, uorganiseret boldspil, legepladser, naturfitness, grillpladser og skaterbaner.</p> <p>6) Overgang til de bløde trafikanter etableres, hvor Kattegatsvej og Holbæk Have mødes. Vejbanen hæves og males med røde striber.</p> <p>7) Overdækket cykelparkering etableres i terrænhøjde.</p>	<p>Ad 1) Se administrationens vurdering i <i>ad 1)</i> under høringssvar 3.</p> <p>Ad 2) Lokalplanen udelukker ikke at bygninger kan etableres som punkthuse, se § 5 og kortbilag 5.</p> <p>Ad 3) Se administrationens vurdering i <i>ad 2)</i> under høringssvar 2.</p> <p>Ad 4) Kommunalbestyrelsen har d. 16. maj 2018 truffet beslutning om, at Holbæk Kommune ikke skal eje den grønne kile i Holbæk Have.</p> <p>Ad 5) Der vil fortsat være offentlig adgang til Fælleden. Regulering af sprøjtemidler og aktiviteter på Fælleden er ikke omfattet af denne lokalplan.</p> <p>Ad 6) Der indgås en udbygningsaftale med bygherre, som sikrer etablering af en overgang for bløde trafikanter. Af hensyn til trafiksikkerhed placeres overgangen et stykke op ad Kattegatsvej. Her er den naturlige overgang fra stien i den grønne kile til fælleden og skolen.</p> <p>Overgangen udføres som hævet vejflade samt et helleanlæg.</p> <p>Ad 7) Som beskrevet i lokalplanens § 7.12 skal der etableres cykelparkering i direkte tilknytning til boligerne og mindst halvdelen skal overdækkes.</p>	<p>Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer i planforslagene.</p>
---	------------------------	---	---	--	---