

Forslag til Lokalplan Lokalplan 1.49 Holbæk Havneby med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 25

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.

Derudover er i skemaet under nr. 5, indarbejdet beskrivelse af øvrige ændringsforslag i forbindelse med endelig vedtagelse, på baggrund af ønsker fra projektudvikler.

Nr.	Afsender	Høringsvar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Solvejg Jakobsen formand Grønt Råd Holbæk Eriksholmvej 9, 4390 Vipperød.	<p>Ang. indsigelser/bemærkninger til lokalplanforslag 1.49 – Byudvikling ved Kanalstræde og Havnevej.</p> <p>Efter nærlæsning af lokalplanforslaget til et spændende projekt, finder jeg to væsentlige mangler, som jeg hermed vil bemærke.</p> <p>§ 10. Vej, sti og parkeringsforhold. - Der synes ikke at være afsat cykelparkeringspladser inde i selve byggeriet til beboernes cykler. Det gælder såvel plads til at stille cykler udenfor beboelserne som fælles cykelrum/kælder.</p> <p>- Omkring byggeriet mangler ligeledes plads til henstilling af cykler, som vil give gode muligheder for og appellere til, at cyklen er det bedste og nemmeste transportmiddel, når man vil være kunde og/eller oplevelsessøgende på Havnen.</p> <p>Cykelparkering er mange steder et problem i Holbæk by. Eksempelvis foretrækker jeg cyklen, når jeg skal</p>	<p>Det er administrationens vurdering, at bemærkningerne omkring indplacering af cykelparkeringspladser er relevante, henset til det pågældende områdes centrale placering i byen.</p> <p>Det er endvidere forvaltningens vurdering, at dette bør afstedkomme en tilføjelse i lokalplanens bestemmelser.</p> <p>Det vurderes, at bemærkningerne omkring belysning, herunder betragtning omkring risiko for lysforurening mod fjorden ligeledes er relevante. Administrativt vurderes imidlertid, at muliggjort projektbebyggelse, henset til bebyggelsens fastsatte maksimale etageantal på 3 etager, og den beskrevne udformning med indre gårdrum, ikke giver anledning til lysforurening udover det almindelige i havneområdet.</p>	<p>Det indstilles, at der tilføjes en § 10.7 i lokalplanforslaget, hvori det fastsættes, at:</p> <p>Der skal inden for området tilvejebringes cykelparkering svarende til områdets brug, herunder minimum 15 cykelparkeringspladser med tilknytning til dagligvarebutik</p>

		<p>til Holbæk, men oplever problemet specielt på Ahlgade og ved Rådhuset, Kanalstræde. Hvor kan jeg parkere min cykel, uden at den er til gene for ud- eller indsynet til butiksvinduerne, for kunderne og fodgængerne?</p> <p>FORSLAG: at cykelparkeringsplads får større opmærksomhed i kommende lokalplaner, hvor det er relevant.</p> <p>Det vil også være et bæredygtigt signal at udsende til gavn for klima og sundhed. (Bilerne ud af midtbyen og ind med cyklerne og små El-busser!)</p> <p>En § for Belysning mangler.</p> <p>Bebyggelsens beliggenhed ved Fjorden stiller specielle krav til belysning for at undgå lysforurening til omgivelserne og op mod nattehimmelen. Der foreslås krav om nedadrettet lyssætning generelt, men specielt med henblik på tagterrasserne.</p> <p>Det krav bør gælde såvel ved anlæggelsen, men også som forebyggelse for kommende beboere/ejere, som kunne ønske anden og vildere belysning på deres terrasse.</p>		
2	Robert Olsen Ahlgade 15 1.1	<p>Indsigelse til Lokalplan 1.49 - Byudvikling ved Kanalstræde og Havnevej</p> <p>På side 10 i lokalplan 1.49 står der, at der vil være butiksareal op til 1200 m² samt mulighed for udvalgswarebutikker med et samlet areal på op til 800 m². Af Kullegaards hjemmeside fremgår det desuden, at der skal være 40 boliger samt 12 ferieboliger. På side 22 pkt. 10.6. er angivet, at der skal anvises 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal for dagligvarer og 1 p-plads pr. 50 m² for udvalgsvarer, ligesom der er angivet 1,5 plads pr.</p>	<p>Parkeringskravene fastsat i lokalplanforslaget er fastsat i overensstemmelse med de i kommuneplanen fastsatte p-normer herunder.</p> <p>1,5 p-plads pr. bolig 1 p-plads pr. 25 m² dagligvarebutik 1 p-plads pr. 50 m² øvrige butiks- og centerformål 1 p-plads pr. 100 m² værkstedsareal</p> <p>Projektskitserne, der danner baggrund for planlægningen, rummer 42 boliger, svarende til</p>	<p>Det indstilles, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.</p>

		<p>bolig.</p> <p>I mit regnestykke betyder det, at der dermed behov for 116 p-pladser + pladser til ferieboligerne til den nye plan.</p> <p>I Lokalplanens tegning over området for byudvikling, ses det at parkeringspladserne skal etableres på matr. 168f, hvor der i forvejen er parkeringspladser anvendt af kunder til Værftcaféen og Suri. På høringsmødet blev pladserne på det anviste areal optalt til max. 74 pladser.</p> <p>Det er helt uforståeligt hvordan disse p-pladser kan regnes ind i et nyt behov for p-pladser i forbindelse med byudviklingen på matr. 168b. Hvis vi laver samme regnestykke for værftscaféen, hvor mange p-pladser har de så pligt til at have og hvor skal de ligge? - Hvordan kommer det samlede regnestykke for p-pladser til at se ud? Det ligner et endnu større minus!</p> <p>Set i lyset af den eksisterende debat om p-hus på Gasværksvejsgrunden, er det rimeligt at der i projektbeskrivelsen/lokalplanen præcist redegøres for, hvordan det nye behov for p-pladser bliver opfyldt. Det kan ikke være meningen at skatteyderne skal betale for dette nye behov for p-pladser, fordi byggeherrene ikke opfylder kravene i lokalplanen.</p>	<p>et krav om 63 p-pladser. Dertil kommer 5 ferieboliger – vurderet til et krav om 1 p-plads pr. feriebolig.</p> <p>Der muliggøres etablering af 1.200 m2 dagligvarebutik, svarende til krav om 48 p-pladser samt yderligere 1.308 m2 øvrige restauranter, caféer, udvalgsvarer m.v., svarende til et krav om 27 p-pladser. Ombygning og ny indretning af den gule maskinværkstedbygning på 360 m2 medfører krav om 8 nye p-pladser. Endelig vil gallerier/værksteder på 92 m2 afstedkomme krav om 1 p-plads.</p> <p>Samlet set udgør parkeringsbehovet i henhold til ovenstående: 152 p-pladser.</p> <p>I henhold til rådgiver/ udvikler opgøres det samlede antal p-pladser i projektet til 63 p-pladser i stueetage/ konstruktion samt 89 pladser på terræn, svarende til i alt 152 pladser.</p> <p>Det grusareal, der er beliggende mellem værftet og Suri, er solgt med til det pågældende projekt, som en del af det gennemførte projektudbud. Det med lokalplanforslaget muliggjorte projekt kan derfor disponere over arealet i ovennævnte p-opgørelse. Det fastsættes i lokalplanforslagets bestemmelser, at arealet skal være offentligt tilgængeligt.</p> <p>Hverken SURI eller Værftet har en særlig råderet over den eksisterende grusparkering, der er midlertidigt anlagt, som offentligt tilgængeligt p-areal. Der er i havneområdet en række offentligt tilgængelige p-pladser dels på Gasværksgrunden og dels langs strækningerne ved Gl. Havn, samt ved arealerne omkring de tidligere STARK-haller, der samlet set bidrager til parkeringsdækning for de eksisterende funktioner.</p>	
--	--	---	---	--

			<p>At de midlertidigt anlagte p-arealer, dels på den tidligere Silvan-grund og dels på grusarealerne ved værftet har tjent et p-formål er korrekt, og at de afstedkommer en umiddelbar underforsyning i nærområdet, ved inddragelse til ny byudvikling, er ligeledes korrekt, og det er bl.a. på denne baggrund, at byrådet har igangsat arbejde med at afklare den fremadrettede p-forsyning i bymidte og havneområdet samlet set.</p> <p>Kulturværftets parkeringsbehov fastlægges efter kommuneplanens generelle rammebestemmelser for publikumsorienteret service, institutioner m.v., som angiver 1 plads pr. 50 m² etageareal, svarende til 20 parkeringspladser. Parkeringskravet kan indfris enten ved etablering af 20 pladser på den resterende del af matrikel 168f, - eller ved indbetaling til p-fonden. Afsættelse af midler til indbetaling til p-fond indgik ved behandling af salg af arealet.</p>	
3	Foreningen Holbæk Gamle Havns Beddinger	<p>Indsigelse mod Lokalplan 1.49, Holbæk Havneby.</p> <p>Til Holbæk Kommune,</p> <p>Foreningen Holbæk Gamle Havns Beddinger er en af de nærmeste naboer til Holbæk Havneby, nybyggeriet på den tidligere Silvangrund, der omfattes af kommunens Lokalplan 1.49, sendt i høring indtil 8. april 2016.</p> <p>Foreningen har følgende bemærkninger til Lokalplan-forslaget:</p> <p>'Illustrationsplanen af den nye bebyggelse' – side 6 af 57 i netudgaven – indeholder et stort gråt felt mod nordvest, som IKKE er omfattet af hverken lokalplan eller byggeområde, men som spærrer for adgangsvejen nordfra til Store</p>	<p>Det bekræftes, at adgangsvejen til beddingerne fastholdes som nuværende, og at der ikke med lokalplanen ændres herved.</p> <p>Evt. belægningsændringer skal udformes, så de kan håndtere tung trafik til beddingerne.</p> <p>I høringssvaret udtrykkes bekymring for fremadrettede potentielle konflikter i forhold til nye beboere, og de eksisterende aktiviteter ved beddingerne.</p> <p>Det er beskrevet i planforslagene, at det er væsentligt for områdets karakter og livet i havneområdet, at beddingerne fortsat er aktive. Tilsvarende er beskrevet i planforslaget, at de angivne udeopholdsarealer i det kommende byggeri skal udformes på en måde, så</p>	<p>Det indstilles, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.</p>

		<p>Bedding. Vi må fastholde tidligere løfter fra kommunen om, at beddingerne bibeholder adgangsvejen nordfra, via den tidligere Starkgrund, som det hidtil har været tilfældet.</p> <p>Byggeprojektet Holbæk Havneby handler om bebyggelse i tre etager med ude-opholdsarealer for beboerne i 1. og 2. etage – også mod vest, altså ud mod beddingsområdet.</p> <p>Der frygter beddingerne mulige konfliktområder med de tilflyttende beboere.</p> <p>Beddingerne har i aftalen med Holbæk kommune forpligtet sig til at overholde gældende støjgrænser for området i kategori 3. Men foreningen vil gerne advare mod mulighederne for, at kommende beboere ikke er parate til at acceptere virkeligheden: At en havn også er et arbejdende område, og ikke en stille, støjfri skovsø.</p> <p>Foreningen henviser til, hvordan bebyggelsen af Trafikhavnen i Holbæk skabte – og skaber – problemer med tilflytterne. Og hvordan bebyggelsen af talrige andre danske havne har medført konflikter mellem tilflyttende beboere og havnens traditionelle brugere – som altid falder ud til brugernes bagdel. Beboerne vinder og får på sigt tvunget traditionelle brugere væk. Havnen mister liv.</p> <p>Derfor mener Beddingsforeningen, at det skal tinglyses på de kommende boliger, at Beddingerne i fremtiden har ret til at fungere på nuværende vilkår.</p> <p>Desuden vil Beddingsforeningen gerne påpege, at i forhold til Blegstrædehagens udvikling – forhåbentlig til et maritimt center, dukker der nu</p>	<p>opholdsarealerne skærmes via bebyggelsens udformning.</p> <p>I lokalplanen er endvidere beskrevet, at aktiviteterne ved beddingerne kan afstedkomme støjgener, eksempelvis ved anvendelse af vinkelslibere, sandblæsning og lignende.</p>	
--	--	--	--	--

		<p>XX antal nye, tilflyttende beboere op, der som nye naboer til Blegstrædehagen utvivlsomt vil påberåbe sig bestemmelsesret over Blegstrædehagens fremtidige funktion.</p> <p>Det anser foreningen for uheldigt i forhold til at fastholde de maritime mål, som Holbæk Kommune har formuleret for hele området – og har understreget med den fortsatte drift af Beddingerne og senest med tildeling af værftsplads til Nationalmuseet i den yderste hal plus omliggende arealer.</p> <p>Foreningen for Holbæk Gamle Havns Beddinger ser frem til, at vores forbehold og bekymringer bliver adresseret i den kommende lokalplan.</p>		
4	<p><i>Carsten Henrichsen Politiassistent Midt- og Vestsjællands POLITI Vejteknik og Vejsager</i></p>	<p>På baggrund af udarbejdet trafiknotat; ingen bemærkninger til planen vedr. trafikforholdene.</p>	-	<p>Det indstilles, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.</p>
5	<p>Projektudvikler Holbæk havneby A/S</p>	<p>Udvikler har konstateret, at der er behov for at gøre en tilføjelse i planforslagene omkring bygningshøjder.</p> <p>I kommuneplantillægget er fastsat en bestemmelse omkring maksimalt 3 etager og en maksimal bygningshøjde på 11,5 m. Denne bestemmelse fastholdes, men ønskes suppleret med følgende bestemmelse: <i>Enkelte bygningsdele og dele af tagflader kan punktvis gives en højde på op til 12,5 m.</i></p>	<p>I planforslagene er indarbejdet illustrationer og visualiseringer af projektet for Holbæk Havneby. Projektet, og de tilhørende visualiseringer, er udformet i overensstemmelse med det fastsatte etageantal og den fastsatte bygningshøjde, med undtagelse af punktvis overskridelse for dele af de frit formede tagflader. Den supplerende bestemmelse om højde ønskes på denne baggrund indarbejdet i planforslagene. Den supplerende bestemmelse giver ikke anledning til ændring af planforslagene</p>	<p>Administrationen indstiller, at der gøres følgende supplerende rettelser til nedenstående bestemmelser (ændringer markeret med kursiv):</p> <p>Supplerende bestemmelse i kommuneplantillæg nr. 25: <i>Enkelte bygningsdele og</i></p>

		<p>Udvikler har derudover tilkendegivet ønske om at muliggøre en udstykning af den gule maskinværkstedbygning inden for lokalplanområdet.</p>	<p>illustrationer og visualiseringer, da de er udført med den pågældende højde, og således er retvisende i forhold til kommende muliggjort bebyggelse.</p> <p>Den supplerende højdebestemmelse har været sendt i 14 dages supplerende naboorientering, der indkom ikke bemærkninger hertil.</p> <p>Udstykning af den gule maskinværkstedbygning vurderes ikke at give anledning til særlige problemstillinger, og vurderes at kunne imødekommes, dog skal iagttages, at parkeringsnormen skal overholdes og løses inden for lokalplanområdet.</p>	<p><i>dele af tagflader kan punktvist gives en højde på op til 12,5 m.</i></p> <p>§ 5 Udstykninger Området skal udmatrikuleres til én ny selvstændig matrikel. Der kan ikke foretages udstykning inden for området udover udskillelse af vejareal, og udstykning af den tidligere maskinværkstedbygning inden for delområde B.</p> <p>§ 10.6 Der skal anvises parkering i henhold til kommuneplanens normer: 1,5 p-pladser pr. bolig 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal (dagligvarer) 1 p-plads pr. 50 m² butiksareal (udvalgsvarer) 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal til publikumsorienteret service 1 p-plads pr. 100 m² lager, værksted o. lign. Parkeringsarealer inden for delområde B kan midlertidigt inddrages til torveaktivitet, markedsdage eller lignende. <i>Parkeringsnormen kan opfyldes inden for det samlede område set under ét.</i></p>
--	--	---	---	---

