

**Oversigt over forslag og bemærkninger fra idefasen
samt administrationens behandling heraf**

Forslag til Lokalplan 1.57 og kommuneplantillæg nr. 30

Der er modtaget 5 skriftlige bemærkninger i idefasen forud for planudarbejdelsen. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og mulighed for indarbejdning af bemærkninger i planforslagene fremgår af skemaet nedenfor.

Dato: 20.4.2020
Sagsb.: Maria Mikkelsen
Sagsnr.: 20/7364
Dir.tlf.: 72 36 93 81
E-mail: marmi@holb.dk

Derudover har Museum Vestsjælland i forbindelse med den eksterne høring af screening for miljøvurdering indsendt et høringssvar som indgår som nummer 6.

Nr.	Afsender	Bemærkninger	Administrationens vurdering	Administrationens mulighed for indarbejdning af bemærkninger i planforslagene
1	Ina Nielsen Brolæggerstræde 21 2.	Hvad gør kommunen med forringelsen af værdien af de respektive boliger i Brolæggerstræde? Der må være kompensationsmuligheder - som det mindste. Min egen bolig har en særlig værdi - som var afgørende da jeg flyttede ind og siden købte lejligheden på 2.sal. Hele gaden har en særlig værdi - som en af de få i byen. Det har tilsyneladende ingen betydning siden man har givet bygherren lov til at nedrive og bygge på grunden. Jeg har ingen illusioner om - at vi som borgere/naboer har nogen indflydelse på	Omkring forringelse af værdien af Brolæggergade 21. Brolæggerstræde er i lokalplan 1.10 udpeget som bevaringsværdigt gademiljø hvilket lægger op til at hjørnet mellem Havnevej og Brolæggerstræde gives særlig meget opmærksomhed i udformningen. Derfor er alle parkeringspladser flyttet om i gården. Den nye bygning bliver ikke højere end Brolæggerstræde 21. Der er netop taget højde for at de to volumener matcher hinanden se korbilag 6 – facader.	Tiltag for at tilpasse bygningen til konteksten: Alle parkeringspladser er samlet i gården med indkørsel fra Rolighedsstræde. Bygningen er tilpasset i højden til facaderækken på Havnevej og med 16 meters pause til Brolæggerstrædes lave bygninger. Den nye bygning kommer til at fremstå som en række selvstændige bygninger, med variation i farve og markeret ved tilbage

		byggeriet overhovedet!!! Det har vi jo ikke.	Der er udarbejdet sol- og skyggediagrammer der belyser hvordan projektet påvirker de omkringliggende ejendomme. Med ny bebyggelse i 3-4 etager vil der være ændringer i forhold til indblik og udsyn for naboejendomme, men disse vurderes ikke at ligge udover det forventelige i en bymidtesituation. Den nye bebyggelse er beliggende mod nord, og vurderes kun i mindre grad at indebære ændringer for naboejendomme. Omkring indflydelse på byggeriet og mulighed for kompensation: Som nabo har man mulighed til at få indflydelse på byggeriet både ifm. fordebat og i den offentlige høring. Alle høringssvar bliver fremlagt for politikerne i forbindelse med behandling af lokalplanforslaget. Der er som udgangspunkt ingen kompensationsmulighed for tab af f.eks. udsigt som følge af at naboen bygger på sin grund.	eller fremskudte trappeopgange. Bygningen vil fremstå i blank mur eller i blank mur pudset i jordfarveskalaen. Bygningen afsluttes opadtil med zinkinddækket mansardetage i det såkaldte Københavnertag, eller med sadeltag i tegl eller skifer.
--	--	---	---	--

2	Claus Andersen, Brolæggerstr. 24 Lillian og Curt Garbro, Brolæggerstr. 26 Lars Rutkjær, Brolæggerstr. 28	Nu hvor der bygges de mange boliger på Havnevej 46-48, er det vores frygt, at Brolæggerstræde fremover vil blive brugt endnu mere til gennemkørsel, da der ifølge oplægget anlægges ca. 9 parkeringspladser med indkørsel fra Havnevej. Derudover anlægges en større parkeringsplads med indkørsel fra Rolighedsstræde og det frygtes derfor frem over, at bilisterne vil benytte Brolæggerstræde, som en ulovlig genvej i stedet for at køre via Brogade. Brolæggerstræde skal bevares som et bevaringsværdigt gadeforløb og ikke som en "motorvej". Derfor er en fysisk forhindring den eneste løsning. Ingen skiltning er indtil nu blevet respekteret, og vi beboere frygter, at det bliver værre frem over, hvis ikke der sættes en effektiv stopper for gennemkørslen. Vores nuværende parkeringspladser (Brolæggerstræde 22-28) har indkørsel fra Havnevej. Vi har forventning om, at der stadigvæk vil være adgang til disse parkeringspladser under byggeriet på Havnevej 46-48.	Vedr. forringelse af trafikale forhold på Brolæggerstræde Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget udarbejdet et trafiknotat, der konkluderer at det eksisterende vejnet godt kan klare den merbelastning der kommer som følge af 18 nye lejligheder. Brolæggerstræde er i lokalplan 1.10 udpeget som bevaringsværdigt gademiljø hvilket lægger op til at hjørnet mellem Havnevej og Brolæggerstræde gives særlig meget opmærksomhed i udformningen. Derfor er alle parkeringspladser flyttet om i gården. Forslag om at spærre Brolæggerstræde Forslag om at spærre Brolæggerstræde med en bom ligger uden for denne planlægning. Høringssvaret er sendt til vejteamet som vil tage det med i den videre planlægning.	Tiltag for at tilpasse bygningen til konteksten er beskrevet under pkt. 1
---	---	--	---	--

		<i>Høringssvaret findes i sin fulde længe under samlede høringsvar.</i>		
3	Lillian Olsen, Brolæggerstræde 18	Jeg har kigget på det og er bare så ærgerlig over hvis man vil godkende sådan et byggeri. Det er et lille bevaringsværdigt kvarter, med små lave huse. Jeg ved selvfølgelig godt, at der ligger en boligblok på 4 etager som nabo til det evt. nye byggeri, men derfor har man vel for pokker (undskyld mig mit sprog) da ikke nød at forsætte med så høj bebyggelse. Det vil være så dejligt om der i en ny lokalplan for området kunne blive vedtaget, at der kun må bygges i to plan, som det bagvedliggende byggeri. Ang.: Brolæggerstræde, vil jeg foreslå, at der bliver parkering forbudt i begge sider og at den bliver ensrettet fra Havnevej til Rolighedsstræde. Og så er det et stort ønske, at hver husstand fra Brolæggerstræde nr.10 til og med nr. 20 kan få sin egen parkeringsplads på parkeringspladsen med ind- og udkørsel fra Rolighedsstræde. De to foregående borgmestre har ikke holdt sig tilbage med at ødelægge havnefronten og havnemiljøet nord for Havnevej med højt og tæt bebyggelse. Nu foreligger	Forslag om at nedsætte bygninger til maksimalt to etager for herved at bevare Brolæggerstrædes bevaringsværdige gademiljø: Brolæggerstræde er i lokalplan 1.10 udpeget som bevaringsværdigt gademiljø, hvilket lokalplanen har til formål at indpasses i. Der er i forbindelse med lokalplanforslaget udarbejdet visualiseringer, herunder facadetegninger af hhv. bygningens facade med omkringliggende bygninger mod Havnevej og Brolæggerstræde: De viser hvordan bygningen er tilpasset i højden til facaderækken på Havnevej. Overgangen fra 3 etager / 11 meter på Havnevej til Brolæggerstrædes 1,5 etage/6,5 meter gøres rimelig med et 16 meters rum uden bygningen. Der er udarbejdet sol- og skyggediagrammer	Tiltag for at tilpasse bygningen til konteksten er beskrevet under pkt. 1

		der så planer om, at forsætte denne form for boligbebyggelse, på den sydlige del af Havnevej. Et boligbyggeri i fire etager, i et gammelt bevaringsværdigt miljø, med små lave hus. Håber sådan at du vil prøve, at se på det med nye friske øjne. Jeg bor selv på Brolæggerstræde nr. 18 og vil få direkte udsyn til den planlagte boligblok. I stedet for, som nu, hvor der er forskellige niveauer at kigge ud på, bliver der fremtidigt en stor blok, hvilket jeg selvfølgelig er ganske gevaldig ærgerlig over, og i øvrigt passer det heller slet ikke ind i miljøet her. Der var berammet borgemøde om sagen den 24 marts. Det blev selvfølgelig aflyst, grundet corona. Vi har ikke fået nogen ny dato udmeldt, og ved det jo godt kan trække i langdrag. Vi er derfor lidt nervøse for, om en ny lokalplan og hermed byggeriet vil blive godkendt, uden en egentlig nabohøring. Bygherren vil selvfølgelig gerne i gang.	der belyser hvordan projektet påvirker de omkringliggende ejendomme. Med ny bebyggelse i 3-4 etager vil der være ændringer i forhold til indblik og udsyn for naboejendomme, men disse vurderes ikke at ligge udover det forventelige i en bymidtesituation. Den nye bebyggelse er beliggende mod nord, og vurderes kun i mindre grad at indebære ændringer for naboejendomme. Forslag om parkering forbudt i begge sider samt etablering af ensretning af Brolæggerstræde: Forslag om at spærre Brolæggerstræde med en bom ligger uden for denne planlægning. Høringssvaret er sendt til vejteamet som vil tage det med i den videre planlægning. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget udarbejdet et trafiknotat, der konkluderer at det eksisterende vejnet godt kan klare den merbelastning der	
--	--	---	---	--

			kommer som følge af 18 nye lejligheder. Ønske om at hver husstand fra Brolæggerstræde nr.10 til og med nr. 20 kan få sin egen parkeringsplads på parkeringspladsen med ind- og udkørsel fra Rolighedsstræde. Kommunalt ejet parkering skal være tilgængelig for alle og derfor er det ikke muligt at imødekomme dette forslag. Omkring aflysning af borgermøde i fordebat: Der er ikke lovkrav om borgermøder. Der vil blive afholdt borgermøde ifm. Den offentlige høring af lokalplanforslaget	
4	Bo Hougaard Hansen Vejerhusstræde 2, 2 TH. 4300 Holbæk	Når der nu bygges så mange etageboliger flere steder i Holbæk by, har man så ikke overvejet at lade Havnevej deles af det nyere byggeri mod nord og så bevare det hyggelige miljø på sydsiden. At rejse en bygning på 4 etage helt tæt på Havnevej 50 og en 3 etages bygning mod vest, så tæt på de smukke gamle byhuse i	Forslag om at nedsætte bygningen til hhv. 1,5 etager, således at de omkringliggende bygninger fremhæves. Alternativt nedsætte det til hhv. 3/2 etager. Det er administrationens vurdering at det bevaringsværdige gademiljø omkring Brolæggerstræde godt kan rumme bebyggelse	Tiltag for at tilpasse bygningen til konteksten er beskrevet under pkt. 1

		Brolæggerstræde er ganske smagløst. De eksisterende huse og butik på havnevej 46 – 48, 4300 Holbæk pynter jo ikke, men bevar dog miljøet i området med et nyt lavt byggeri som f.eks. små byhuse, huse der ikke er højere end de eksisterende hus og giv plads til et grønt område. Det kunne være ønskeligt når noget rives ned på en matrikel i Holbæk kommune, at det nye der bygges for en gang skyld ikke bliver højere end det der lå der tidligere. I skrivelse fra Holbæk kommune af 18. juli 2019 står der under <i>Afledte konsekvenser: Med ny bebyggelse i 3-4 etager vil der være ændringer i forhold til indblik og udsyn for naboejendomme, men disse vurderes ikke at ligge udover det forventelige i en bymidtesituation. I forhold til dagslys og solorientering er den nye bebyggelse beliggende mod nord, og vurderes kun i mindre grad at indebære ændringer for naboejendomme. Realisering af det skitserede projekt vurderes sammenfattende at kunne indpasses</i>	som tilpasser sig facadehøjden af bygningerne Havnevej. Der er i forbindelse med lokalplanforslaget udarbejdet visualiseringer, herunder facadetegninger af hhv. bygningens facade med omkringliggende bygninger mod Havnevej og Brolæggerstræde: De viser hvordan bygningen er tilpasset i højden til facaderækken på Havnevej. Overgangen fra 3 etager / 11 meter på Havnevej til Brolæggerstrædes 1,5 etage/6,5 meter gøres rimelig med et 16 meters rum uden bygninger. Vedr. konsekvenser med hensyn til indblik, udsyn, dagslys og solorientering for bygninger Vejerhusstræde Bygningerne som ligger nord for lokalplanområdet vil i ydermånederne midt på dagen opleve skyggevirkning fra byggeriet. Dette er imidlertid ikke mere end	
--	--	---	---	--

		<i>skalamæssigt og anvendelsesmæssigt uden væsentlige afledte gener for den omkringliggende bebyggelse.</i> Når man bygger op til ca. 12 meter i højden helt tæt på andre bygninger får det store konsekvenser med hensyn til indblik, udsyn, dagslys og solorientering. Det vil også gælde bygningerne på nordsiden af Havnevej. Skal der bygges en etage ejendom på Havnevej 46 – 48, 4300 Holbæk kunne man så ikke kraftig overveje, at bygning mod øst max bliver på 3 etage og bygningen mod vest max bliver på 2 etager. Det vil gøre de eksisterende ejendomme på hver side mere synlige og helhedsindtrykket mere harmonisk.	hvad man kan forvente i en bymæssig kontekst. Forslag om at etablere et grønt område: Befæstelsesgraden for området sænkes fra 94 – 74 % og bebyggelses får et grønt indre gårdrum som belyses af sol det meste af dagen og som skærmes mod vejtrafikstøj fra Havnevej.	
5	Foreningen for bygnings- og landskabskultur	For at starte med det sidste mener vi, at de eksisterende bygninger er tjenlige til fornyelse. Den foreslåede bebyggelses nedtrapning af facadehøjden hen mod Brolæggerstræde virker overbevisende. Og tredelingen af facaderne stemmer fint med nabobebyggelserne på begge sider.	Alle forslag er imødekommet.	Alle parkeringspladser er samlet i gården med indkørsel fra Rolighedsstræde. Bygningen er trukket ud i en facadebyggelinje som omtrentlig ligger hvor den eksisterende bygning ligger i dag.

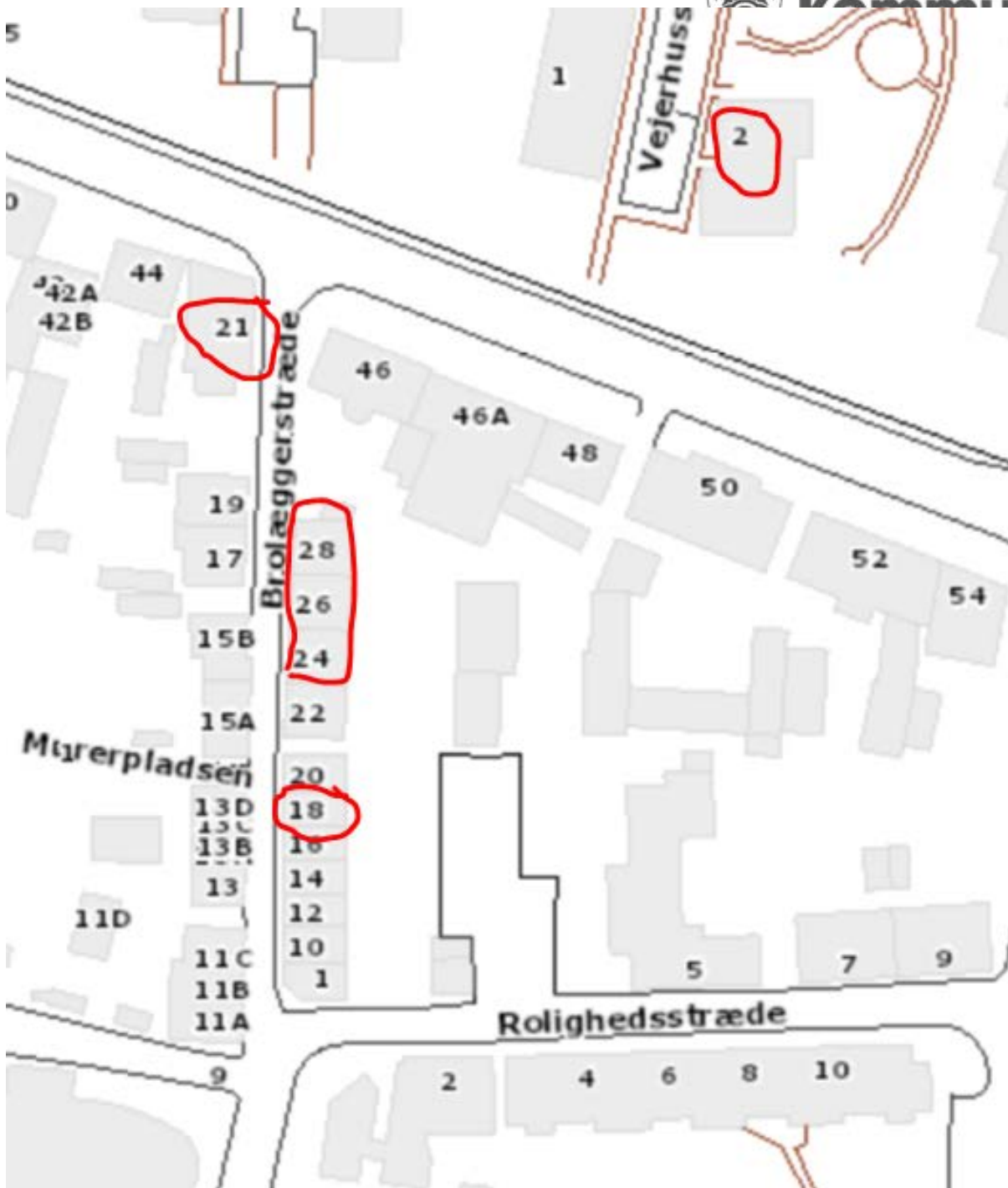
		Derimod mener vi, at parkeringspladserne mod Brolæggerstræde bør fjernes, da det misklæder Brolæggerstrædes ellers fine husrækkeforløb - ikke mindst fordi de kommer til at udgøre definitionen af det ene hjørne mod Brolæggerstræde/Havnevej. I stedet bør den nye bygning nærmest Brolæggerstræde føres helt hen til gadehjørnet som den eksisterende bebyggelse gør. På den måde bliver der en klart defineret indgang/indkørsel til den smalle Brolæggerstræde ligesom nu. Det eksisterende træhegn ud mod Brolæggerstræde lukker af for adgang til gården bag. Den løsning eller en hækbepantning vil vi afgjort foretrække til den nye bebyggelse fremfor parkeringspladser på dette sted. Som det kan ses på billedet, flugtede det eksisterende hegn ikke med husfacaderne i Brolæggerstræde og gør desuden fortovet meget smalt på det sidste stykke ned til Havnevej. Et nyt hegn bør følge facadeflugten i		
--	--	--	--	--

		Brolæggerstræde, og chausséstensrækken mellem fortovsfliserne og facaderne bør føres igennem ned til Havnevej. En væsentlig detalje for helheden. Vi er klar over, at en forlængelse af facaden mod Havnevej giver flere m² bygning som betyder reduktion af arealet et andet sted, og at fjernelse af de 9 parkeringspladser mod Brolæggerstræde reducerer bygningsarealet yderligere. Men måske I kan nå en anden løsning på antallet af parkeringspladser eller/og ved placeringen af parkeringspladser eller/og ved indbetaling til Parkeringsfonden.		
6	Museum Vestsjælland	Nyere tids interesser: En af Holbæks helt store attraktioner er Gammel Havn, hvor der er skabt et levende miljø. På museet hører vi kun ros til havnens stemning og de mange aktiviteter, der foregår. Desværre kan det samme ikke siges om Krag's Brygge og forløbet mellem Krag's Brygge og Havnevej. Og med det tilsendte forslag vil mismodigheden nu også strække sig på den anden side af Havnevej.	Forslag: Der bør tages minimum en etage af hvert niveau ligesom facadernes materialer skal nøje udvælgjes, så de kan binde bro mellem de historiske bygninger i Brolæggerstræde Holbæk Kommune vurderer at byggeriet er tilpasset Havnevejs facaderække, både i arkitektonisk udtryk og bygningshøjde.	Lokalplanforslaget foreslår anvendelse af traditionelle materialer som blødstøgne sten lagt i kalkmørtel, kalkpuds og kalkmaling. Der stilles krav til detaljer i murværket, opsrosning af vinduer og markering af hhv. sokkel og tag.

		Det er ikke nedrivningen af de konkrete bevaringsværdige bygninger vi protesterer imod, men at der bygges så massivt klos op ad Brolæggerstræde, som er en af Holbæk få tilbageværende små hyggelige stræder. Her fornemmer man den lave bebyggelse, som tidligere var mellem havnen og byens hovedstrøg, Ahlgade. Husene i Brolæggerstræde fortjener en omsorgsfuld indsats med fornuftige nabohuse, der ikke ligger som en mørk skygge over dem. Vi har indtryk af at kommunens folk godt ved det, og derfor sker der en formindskelse i husenes højder ind mod Brolæggerstræde, men det er slet ikke nok. Der bør tages minimum en etage af hvert niveau ligesom facadernes materialer skal nøje udvælges, så de kan binde bro mellem de historiske bygninger i Brolæggerstræde, det nye byggeri langs Krag's Brygge og bygningerne på Gammel Havn. Det mener vi godt, at Holbæk Kommune kan kræve for at passe på en lille bid af bygningsarven og byens kulturhistorie.	Langs Havnevej er der en række bevaringsværdige bygninger som både har arkitektonisk kvalitet og en bygningshøjde som svarer til det foreslåede. Bygningen på hjørnet Havnevej/ Brolæggerstæde kommer til at matche den på den anden side hvorved indkørselen til Brolæggerstræde indrammes. Overgangen fra 3 etager / 11 meter på hjørnet mellem Havnevej og Brolæggerstrædes til 1,5 etage/6,5 meter på Brolæggerstræde gøres rimelig med et 16 meters mellemrum uden bygningen. Holbæk Kommune vurderer, jf. ovenstående gennemgang af bygningens tilpasning at byggeriet godt kan orientere sig ud mod Havnegades facadebyggelinje uden at det bevaringsværdige miljø bag bliver mindre værd jf. dets nuværende udpegning som bevaringsværdigt gademiljø.	
--	--	---	---	--



			Lokalplanforslaget foreslår anvendelse af traditionelle materialer som blødstøgne sten lagt i kalkmørtel, kalkpuds og kalkmaling for derved at binde bro til det bevaringsværdige gademiljø i Brolæggerstræde. Der stilles desuden krav til detaljer i murværket, opsrosning af vinduer og markering af sokkel og tag for at sikre tilsvarende høje kvalitet som vi ser i Havnevej 50 og Brolæggerstræde 21.	
--	--	--	--	--



Høringssvar er indsendt fra følgende adresser (læsevejledning)