

## Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfasen, samt administrationens behandling heraf

Dato: 03. november 2020

Sagsnr.: 19/45292

### Forslag til Lokalplan 13.02 og kommuneplantillæg nr. 27

Der er modtaget 2 skriftlige hørings svar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

| Nr. | Afsender                                                                    | Høringssvar/Indsigelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Administrationens vurdering                                                                                                                                              | Administrationens indstilling                                                        |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Foreningen Alkes Have<br><br>v. Karen Schmidt<br>på vegne af<br>bestyrelsen | <p><b>1. Stor tilfredshed med forslagets intensjoner</b></p> <p>”Bestyrelsen i Foreningen Alkes Have vil gerne udtrykke stor tilfredshed med forslagets tydelige intensjoner om at muliggøre rammer for et bofællesskab med fokus på bæredygtighed levevis og trivsel for beboere i alle aldre. Vi har løbende haft en konstruktiv proces med arkitekter og Boligselskabet Sjælland, og vi oplever, at de fleste af vores ønsker fint kan opfyldes i forlængelse af den nye lokalplan. Dette samarbejde forventer vi fortsætter, når byggeriet skal planlægges mere detaljeret, og vi har på nuværende tidspunkt kun enkelte kommentarer til konkrete områder.”</p> <p><b>2. Regnvandsbassiner</b></p> <p>”Regnvandsbassinet må udover ‘at se så naturligt ud som muligt’</p> | <p><b>Ad 1)</b></p> <p>Administrationen har ingen kommentarer til denne bemærkning.</p> <p><b>Ad 2)</b></p> <p>Administrationen vurderer ikke at lokalplanforslagets</p> | De fremsendte bemærkninger giver anledning til følgende ændringer af planforslagene: |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>gerne fungere som rekreativt område med adgang fra den kommende stiføring, så alle i Knabstrup på sigt kan få glæde af stedet. Der ønskes årstidsvariation i beplantningen, der gerne må omfatte bær og frugter til glæde for dyr og mennesker.”</p> <p><b>3. Stier</b></p> <p>”Udover at stiføringer udføres med permeable belægninger, ønskes de så naturligt udseende og grønne som muligt.”</p> | <p>bestemmelser står i vejen for foreningens ønsker.</p> <p>Delområde 3, som regnvandsbassinet indgår i, udlægges i planforslagets §3.4 til ”[...] et rekreativt område med stiforløb og aktivitets- og opholdsmuligheder.”</p> <p><b>Ad 3)</b></p> <p>Lokalplanforslaget regulerer i §7.2 stiernes udformning med krav til bredde og permeabel belægning, som f.eks. grus eller som klippet græssti.</p> <p>Paragraffen henviser til principper vist på kortbilag 5, men her er principperne for stiudlæg ikke illustreret.</p> <p>For at sikre nem tilgængelighed til fælleshus, legeområde og køkkenhave vurderer administrationen at der bør udlægges stier i det grønne fælles friareal. Stierne bør udlægges med en samlet breddetracé på minimum 2 meter, og med en minimumbelægningsbredde på 1 meter i permeabel belægning, som f.eks. grus eller knust tegl.</p> <p>Ud fra tilgængelighedshensyn vurderer administrationen at muligheden for klippet græssti bør udgå.</p> <p>Administrationen vurderer ikke at en yderligere regulering ift. eksempelvis farvevalg er nødvendig i planforslaget.</p> | <p><b>Ad 3)</b></p> <p>For at sikre nem tilgængelighed til fælleshus, legeområde og køkkenhave vurderer administrationen at der bør udlægges stier i det grønne fælles friareal. Stierne bør udlægges med en samlet breddetracé på minimum 2 meter, og med en minimumbelægningsbredde på 1 meter i permeabel belægning, som f.eks. grus eller knust tegl.</p> <p>Ud fra tilgængelighedshensyn vurderer administrationen at muligheden for klippet græssti bør udgå.</p> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p><b>4. Tage på mindre bygninger</b></p> <p>”Kravet om symmetriske sadeltage på mindre bygninger bør kunne fraviges, hvis arkitektoniske hensyn tilgodeses. Eksempelvis kan en jordkælder til opbevaring af grønsager dækkes med et sedumtag med skrå hældning.”</p> | <p><b>Ad 4)</b></p> <p>Administrationen vurderer at foreningen har misfortolket lokalplanens bestemmelser, da lokalplanforslaget ikke forhindrer sedumtag med skrå hældning på mindre bygninger.</p> <p>Lokalplanforslagets §6.10, der regulerer tage på mindre bygninger lyder: ”Tage på mindre bygninger, såsom skure og udhuse, skal udføres som symmetriske sadeltage uden valm, flade tage eller tage med ensidig taghældning. Tage skal beklædes med teglsten i røde, gule, brune eller sorte nuancer, galvaniseret stål eller stål i sorte nuancer, sort eller mørkegrå tagpap, naturskifer eller eternit. Vegetationstag som sedumtag kan også anvendes.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  |  | <p><b>5. Beplantning</b></p> <p>”Mulighed for beplantning af det fælles grønne med frugttræer og -buske.”</p>                                                                                                                                                         | <p><b>Ad 5)</b></p> <p>Administrationens hensigt med §8.3, der regulerer lokalplanområdets beplantning har været anvende arter, som er naturligt forekommende i kulturlandskabet, og derved sikre at beplantningen er arter, som vilde insekter og dyr kender og kan bruge. Kendetegnende for nævnte arter, såsom eg, hvidtjørn, vild æble, fuglekirsebær, pil, småbladet lind og hassel, er at de er gode træer for insekter (bestøvere), og dermed biodiversiteten, da det også har en betydning for mange andre arter, som f.eks. fugle.</p> <p>Derudover har intensionen været at sikre at lokalplanområdet</p>                                                  | <p><b>Ad 5)</b></p> <p>Administrationen ønsker dog ikke at forhindre beboergruppens muligheder for indenfor lokalplanområdet at plante frugttræer og -buske, samt etablere dyrkningsarealer til køkkenhave, og administrationen foreslår derfor at tilføje en ny bestemmelse, der fastlægger at der inden for delområde A kan plantes frugttræer og -buske, samt etableres</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |                                                                                                                                                                                                       | <p>tilpasser sig det omkringliggende landskab, særligt i delområde C, der ligger som en 'satellit' i det åbne landskab.</p> <p>Administrationen ønsker dog ikke at forhindre beboergruppens muligheder for at plante frugttræer og -buske, samt etablere dyrkningsarealer til køkkenhave inden for planområdet, og administrationen foreslår derfor at tilføje en ny bestemmelse, der fastlægger at der inden for delområde A kan plantes frugttræer og -buske, samt etableres dyrkningsarealer til køkkenhave.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>dyrkningsarealer til køkkenhave.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  |  | <p><b>6. Terrænregulering</b></p> <p>" Mulighed for terrænregulering over 0,5 m enkelte steder i fællesarealet i form af små bakker eller volde, der kan fungere som afskærmning/læ/legeområder."</p> | <p><b>Ad 6)</b></p> <p>For at imødekomme beboergruppens ønske om mulighed for terrænregulering over +/- 0,5 m enkelte steder i det fælles friareal i delområde A, foreslår administrationen at fjerne bestemmelsen om at "Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares" og indføre en bestemmelse med følgende ordlyd:</p> <p>"I delområde A må der inden for det fælles grønne friareal mellem boligerne, jf. kortbilag 5, ske terrænregulering med +/- 1 meter i mindre områder, der maksimalt udgør sammenlagt 1/3 af det grønne fælles friareal mellem boligerne. Denne terrænregulering skal udformes som små bakker eller volde, der med læ og rumgivende egenskaber kan bidrage til gode opholds- og legeområder.</p> <p>Inden for delområde C kan der ligeledes i forbindelse med anlæg af bassin, render og grøfter til</p> | <p><b>Ad 6)</b></p> <p>For at imødekomme beboergruppens ønske om mulighed for terrænregulering over +/- 0,5 m enkelte steder i det fælles friareal i delområde A, foreslår administrationen at fjerne bestemmelsen om at "Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares" og indføre en bestemmelse med følgende ordlyd:</p> <p>"I delområde A må der inden for det fælles grønne friareal mellem boligerne, jf. kortbilag 5, ske terrænregulering med +/- 1 meter i mindre områder, der maksimalt udgør sammenlagt 1/3 af det grønne fælles friareal mellem boligerne. Denne terrænregulering skal</p> |

|   |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                        |
|---|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>overfladisk afledning af regnvand terrænreguleres med +/- 1 meter i forhold til det eksisterende terræn for at sikre at en hensigtsmæssig vandaflledning kan finde sted.</p> <p>Derudover må der inden for delområde A, B og C ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 meter.</p> | udformes som små bakker eller volde, der med læ og rumgivende egenskaber kan bidrage til gode opholds- og legeområder. |
| 2 | <p>Knabstrup Lokalforum</p> <p>v. Jan Fjordbak</p> | <p><b>1. Positivt eksempel på alternative boformer i lokalområderne</b></p> <p>”Overordnet set opfatter vi Alkes Have-projektet som et positivt eksempel på alternative boformer i lokalområderne og som et af de konstruktive og fremadrettede resultater af samskabelsesforløbet ‘Knabstrup sætter kurs’.</p> <p>Med 40 nye boliger og formentlig omkring 90 børn og voksne i alle aldre vil eksistensgrundlaget for skole og institution forankres. Ældre i Knabstrup har mulighed for at søge seniorboliger til rimelig husleje og blive i området, hvis de ikke længere magter at klare hus og have, og beboerne i fællesskabet vil kunne indgå i lokalsamfundet på mange niveauer og medvirke til fortsat udvikling. Lokalplanen afspejler gennemgående og i mange detaljer intentionerne om Holbæk som grøn kommune og bæredygtighed som væsentligt perspektiv på fysiske rammer og sociale sammenhænge.</p> | <p><b>Ad 1)</b></p> <p>Administrationen har ingen kommentarer til denne bemærkning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             | De fremsendte bemærkninger giver ikke anledning til ændring af planforslagene.                                         |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>Vi glæder os desuden over, at arkitekterne har forsøgt at tilpasse designet af husene til det eksisterende byggeri, og at placeringen af Alkes Have kan medvirke til at binde byens dele bedre sammen. Den skitserede mulighed for stiføring flugter fint med tidligere ønsker fra Lokalforum, og vi ser frem til, at den kan realiseres.”</p> <p><b>2. Nabohensyn</b></p> <p>”Afslutningsvis skal vi tilføje, at vi ønsker, at der ved placering af bygninger mv. tages mest muligt hensyn til de eksisterende nabobebyggelser.”</p> | <p><b>Ad 2)</b></p> <p>Den nye bebyggelse vil blive udformet som tæt-lav bebyggelse i mindre klynger og indpasser sig områdets landsbykarakter med hensyn til proportioner, materialitet og farvevalg.</p> <p>Ifm. planprocessen har projektudvikler udarbejdet skyggediagrammer, der belyser skyggegener ved realisering af den nye bebyggelse. Skyggediagrammerne viser at projektforslaget medfører skyggegener for nabohusene mod øst kl. 18 i marts måned og kl. 20 i juli måned. Administrationen vurderer på baggrund heraf at den nuværende planløsning ikke medfører væsentlige gener udover hvad der er forventeligt i bymæssig kontekst.</p> |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## Uredigerede høringssvar

### Høringssvar 1:

Høringssvar til Holbæk kommunes forslag om lokalplan nr. 13.02 Alkes Have

Bestyrelsen i Foreningen Alkes Have vil gerne udtrykke stor tilfredshed med forslaget tydelige intensioner om at muliggøre rammer for et bofællesskab med fokus på bæredygtighed levevis og trivsel for beboere i alle aldre. Vi har løbende haft en konstruktiv proces med arkitekter og Boligselskabet Sjælland, og vi oplever, at de fleste af vores ønsker fint kan opfyldes i forlængelse af den nye lokalplan. Dette samarbejde forventer vi fortsætter, når byggeriet skal planlægges mere detaljeret, og vi har på nuværende tidspunkt kun enkelte kommentarer til konkrete områder:

- S. 6 Regnvandsbassinet må udover 'at se så naturligt ud som muligt' gerne fungere som rekreativt område med adgang fra den kommende stiføring, så alle i Knabstrup på sigt kan få glæde af stedet. Der ønskes årstidsvariation i beplantningen, der gerne må omfatte bær og frugter til glæde for dyr og mennesker.
- S. 9 Udover at stiføringer udføres med permeable belægninger, ønskes de så naturligt udseende og grønne som muligt.
- S. 11 Kravet om symmetriske sadeltage på mindre bygninger bør kunne fraviges, hvis arkitektoniske hensyn tilgodeses. Eksempelvis kan en jordkælder til opbevaring af grønsager dækkes med et sedumtag med skrå hældning.
- S. 11 Mulighed for beplantning af det fælles grønne med frugttræer og -buske.
- S. 11 Mulighed for terrænregulering over 0,5 m enkelte steder i fællesarealet i form af små bakker eller volde, der kan fungere som afskærmning/læ/legeområder.

På bestyrelsens vegne  
Karen Schmidt  
Foreningen Alkes Have

## Høringssvar 2:

# Høringssvar fra Knabstrup Lokalforum vedr. lokalplan 13.02 Alkes Have



Overordnet set opfatter vi Alkes Have-projektet som et positivt eksempel på alternative boformer i lokalområderne og som et af de konstruktive og fremadrettede resultater af samskabelsesforløbet 'Knabstrup sætter kurs'.

Med 40 nye boliger og formentlig omkring 90 børn og voksne i alle aldre vil eksistensgrundlaget for skole og institution forankres. Ældre i Knabstrup har mulighed for at søge seniorboliger til rimelig husleje og blive i området, hvis de ikke længere magter at klare hus og have, og beboerne i fællesskabet vil kunne indgå i lokalsamfundet på mange niveauer og medvirke til fortsat udvikling. Lokalplanen afspejler gennemgående og i mange detaljer intentionerne om Holbæk som grøn kommune og bæredygtighed som væsentligt perspektiv på fysiske rammer og sociale sammenhænge.

Vi glæder os desuden over, at arkitekterne har forsøgt at tilpasse designet af husene til det eksisterende byggeri, og at placeringen af Alkes Have kan medvirke til at binde byens dele bedre sammen. Den skitserede mulighed for stiføring flugter fint med tidligere ønsker fra Lokalforum, og vi ser frem til, at den kan realiseres.

Afslutningsvis skal vi tilføje, at vi ønsker, at der ved placering af bygninger mv. tages mest muligt hensyn til de eksisterende nabobebyggelser.

Ovenstående har været drøftet og derefter besluttet på lokalforummøde i Knabstrup Hallen den 21. oktober 2020.

Med venlig hilsen

Knabstrup Lokalforum  
v/Formand Jan Fjordbak