

Forslag til Lokalplan 3.83 Holbæk Have med tilhørende Kommuneplantillæg

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

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

N r.	Afsender	Høringssvar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Tilde Bruus Michaelsen Godthaabsvej 4 4300 Holbæk	Tak for en god præsentation af det ny Holbæk Have d. 03-12-2020. Projektet er spændende, og udviklingen har været interessant at følge. Der har været lydhørhed over for borgernes betænkeligheder af forskellig karakter. Højde på og placering af bygninger er blevet ændret, ligesom den først planlagte beplantning er det. Vi kan som borgere kun bifalde, at der tænkt over byggestilen også. Som projektet fremstår på plantegningen, er der kun grund til begejstring. Det er så godt som aldrig muligt at tilfredsstille alle 100%, men det ser ud som om, Holbæk Kommune er på vej til at tilfredsstille de fleste. Der har været en dialog, og der er blevet lyttet. Tak for det. På mødet blev det korrekt konstateret, at trafikale problemer på Højen allerede er en gammel kendsgerning. Det må blot være undsluppet teknisk udvalgs opmærksomhed. Den største bekymring i vores område er netop de trafikale forhold, både som de er nu og i særdeleshed vil blive, når trafikken øges. Vi mangler at få løst de trafikale udfordringer i denne anledning. Det stod i hvert fald ikke klart, hvordan det tænkes udført. Der er en hensigtserklæring, men tilsyneladende ikke et konkret forslag. Måske kunne der indføres ensretning sammen med andre tiltag? Vi ser frem til en løsning, der kan glæde (formentlig ikke alle) men de fleste.	I forbindelse med udarbejdelse af planforslagene er udarbejdet tilhørende trafikanalyser og notater, der konkluderer, at den afledte trafik fra projektet vil kunne afvikles på de eksisterende veje, såfremt der sker en omlægning af eksisterende rundkørsel på Roskildevej til et signalreguleret kryds. Dette er indarbejdet som en forudsætning for projektets realisering. Derudover er der allerede tidligt undervejs i processen påpeget fra naboer og beboere, at navnlig Højen vil få afledte trafiksikkerhedsmæssige problemer, ved en forøgelse af trafikken her, da der allerede ved eksisterende forhold er trafiksikkerhedsmæssige udfordringer, specielt for de mange cyklister, der benytter denne strækning som cykelvej. Der blev derfor i forbindelse med udarbejdelsen af planerne ændret i bebyggelsesdispositionen, så en markant mindre andel af trafikken ledes denne vej, og endvidere blev indledt dialog med naboerne om tiltag, der kunne medvirke til at skabe bedre trafiksikkerhed for bløde trafikanter på Højen, eksempelvis forbud mod gennemkørende trafik, p-forbud og hastighedsnedsættende skiltning. Ved den endelige politiske behandling af planforslagene, er der udarbejdet et supplerende notat fra	Høringssvaret medfører ikke ændringer i planforslagene, se dog indstilling vedr. trafikale forhold ved høringsvar nr. 4.

		Med venlig hilsen Tilde Brus Michaelsen Godthaabsvej 4 4300 Holbæk	kommunens vejafdeling, der behandles som en særskilt sag parallelt med nærværende lokalplansag, jf. behandling af høringssvar 4.	
2	Museum Vestsjælland	Udtalelse om kulturhistoriske interesser til lokalplanforslag 3.83 i henhold til museumsloven §23. Museum Vestsjælland har modtaget kopi af lokalplanforslaget og har gennemgået sagen. Nyere tids interesser: Der sker i disse år en fortætning, hvor grønne arealer i byerne omdannes til boligområder for at undgå, at byerne breder sig ud i det åbne land. Det sker dog uden opmærksomhed på, at byernes historiske strukturer og levn derved fjernes. Et sådant tilfælde er omdannelsen af Holbæks gamle stadion, der er blevet overflødig i forbindelse med etableringen af sportsbyen. Med en gennemførelse af projektet "Holbæk Have" vil stadionet forsvinde. Det har eksisteret siden 1948 og har været en vigtig del af holbækkernes aktive liv i generationer og vi anbefaler på det kraftigste, at der som en del af processen afsættes midler til en historisk-etnologisk dokumentation af anlægget, inden det forsvinder. En anden ting, som vi vil anbefale, er at nogle af de gamle strukturer fra stadionet føres videre. Eksempelvis den karakteristiske trækreds om atletikbanen og indhegningerne om de enkelte baner. Det vil kræve en tilpasning af det byggeri, som er indtegnet i lokalplanen, men giver både mening i forhold til at videreføre kulturarven og miljømæssigt ved at bevare fuldvoksede træer. Arkæologi/jordfund: Vores kontrol i arkiverne viser, at der i forbindelse med boligbyggeri umiddelbart syd for arealet er gjort flere fund af fortidsminder (fx sb. 49, sb. 213, sb. 214 & sb. 89). Området ligger nær bymidten og unikt for arealet er, at det har ligget stort set uberørt hen siden 1948, hvor stadion blev opført. Museet anbefaler derfor, at der forud for eventuelle jordarbejder indhentes en udtalelse jf. museumslovens paragraf 25. Vi erindrer om, at kommune/byråd jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere bygherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse.	Udflytningen af idrætsaktiviteterne fra stadionområdet til Holbæk Sportsby er gennemført, og anlægget har stået tomt siden. Stadionhallen er tænkt at bestå, og fremadrettet at kunne anvendes til fælles aktiviteter for områdets beboere, hvorved en del af fortællingen om det tidligere idrætsliv i området fastholdes. Det er drøftet mundtligt med museet, at en fotoregistrering af anlæggene kan foretages inden nedrivning ved henvendelse til kommunen herom. En del af de historiske fortællinger omkring idrætsliv og sportspræstationer på stedet, er flyttet med ud i Sportsbyen, herunder fotos, pokaler og andre artefakter fra de tidligere klubhusaktiviteter. De bygningsmæssige rammer, omklædningsrummene, klublokaler, tribune m.v., er udtjente og medtagne, og der er ikke grundlag for at videreføre noget heraf. Den omkransende beplantning rundt om stadion kan ikke bevares med den foreliggende projektplan, der vandt det indledende projektudbud, og har dannet grundlag for lokalplanudarbejdelsen. Museets anbefaling om, at indhente en udtalelse jf. Museumslovens § 25 er videregivet til udvikler.	Høringssvaret medfører ikke ændringer i planforslagene

		Har De spørgsmål, er De velkommen til at henvende Dem til museet. Med venlig hilsen Bitten Larsen Museumsinspektør, Nyere Tid Lone Claudi-Hansen Museumsinspektør, arkæologi		
3	Roskilde Stift	Forslag for lokalplan 3.83, boligområde ved Holbæk Have – nedlæggelse af veto i medfør af planlovens § 29, stk. 4, jf. § 28 Stiftsøvrigheden har modtaget ovennævnte lokalplan. Det fremgår, i lokalplanen, der er offentligt fremlagt i perioden 5. november 2020 til 4. januar 2021, at den nordlige ende af den foreslåede bebyggelse fremadrettet vil støde op til Holbæk Østre Kirkegård og Holbæk Naturkirkegård. Indsigelse mod byggehøjden Stiftsøvrigheden ser sig med henvisning til planlovens § 29, stk. 4, jf. § 28 nødsaget til, at nedlægge indsigelse med vetovirkning til lokalplanens § 5, afsnit 5.2, hvoraf det fremgår, at ”bebyggelse kan opføres i 1- 6 etager. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 22 meter målt fra færdigt terræn.” Stiftsøvrigheden finder, at det bør fremgå af lokalplanen, at byggeri, i de byggeområder der grænser lige op til kirkegårdene, ikke må være højere end 2-3 etager, jf. næste afsnit. Udtalelser fra konsulenter og menighedsråd Under Stiftsøvrighedens sagsbehandling af den udsendte masterplan for byggeriet blev lokalplan 3.83 fremsat i offentlig høring. Stiftsøvrigheden har til masterplanen indhentet udtalelser fra hhv. den kgl. bygningsinspektør arkitekt m.a.a. Gitta Hammer og kirkegårdskonsulent landskabsarkitekt m.d.l. Karin N. Corfitzen. Udtalelserne af hhv. 4. november 2020 og 31. oktober 2020 vedlægges. Konsulenterne er efterfølgende blevet hørt til lokalplanen, men havde ikke yderligere kommentarer. Dette fremgår af det vedlagte udtalelser af hhv. 12. og 13. november 2020. Menighedsrådet har under sagsbehandlingen fremsendt brev til Roskilde stift af 14. september 2020 hvor de er kommet med kommentarer til den kommende lokalplan. Brevet er vedlagt i kopi. Kommentarer vedr. bygningshøjde Det fremgår af lokalplanen, at der gives mulighed for at opføre en række beboelsesbygninger på op til 6 etager. Hertil har kirkegårdskonsulent Karin N. Corfitzen i notat af 31. oktober 2020	Stiftets indsigelse til planforslaget indebærer et veto i henhold til planlovens § 29, og der er derfor forud for udarbejdelse af den endelige indstilling afholdt møder med stiftet og udvikler med henblik på en fælles afklaring af spørgsmålet omkring bygningshøjder mod kirkegården. Det er følgelig i forlængelse af møde den 25.1.2021 aftalt tilretning af projektet, hvorefter stiftet frafalder sit veto. Skrivelse fra stiftet herom er vedlagt sagen som bilag, og indebærer bl.a., at projektet tilrettes i overensstemmelse med løsningsforslag C i bilag til høringssvar nr. 3, på en sådan måde, at bygningshøjder og etageantal inden for byggefelt 9 og 10 nedjusteres, så det maksimale etageantal herefter udgør 2 – 4 etager. Endvidere tilføjes i bestemmelserne, at tagterrasser og altaner ikke kan indplaceres på nordsiden i disse byggefelter, og at bebyggelsens opholdsrum orienteres væk fra kirkegårdssiden. Det indstilles endvidere, at der stilles krav om indplacering af træerækker mod Højen svarende til en maks. afstand mellem træer på 9,75 m, og at disse træsorter skal være af samme type som vejallétræer langs bygaden i projektet. I forhold til de af menighedsrådet og stiftet gjorde bemærkninger vedrørende projektets indvirkning på de eksisterende stiforhold, herunder bekymring omkring evt. benyttelse af	Det indstilles, at planforslaget tilrettes i overensstemmelse med skrivelse fra stiftet med frafald af veto. Dette indebærer bl.a., at bygningshøjder og etageantal inden for byggefelt 10 nedjusteres, så det maksimale etageantal herefter udgør 2 – 4 etager i randbebyggelse mod Højen. Det udformes således, at der i den østlige del af byggefelt 10 maks. kan opføres 3 etager og i den vestlige del af byggefelt 9 maks. 2 etager. Endvidere tilføjes i bestemmelserne, at tagterrasser og altaner ikke kan indplaceres på nordsiden i disse byggefelter, og at

	udtalt: "Af hensyn til den landskabsarkitektoniske sammenhæng mellem den nye boligbebyggelse inkl. Den grønne kile og de to kirkegårde bør de nordligste bygninger (byggefelt 9 og 10) kun etableres i 2- 3 etager. Bygninger højere end det, vil være meget dominerende (set fra kirkegårdene) med den relativ korte afstand til kirkegårdene. Så høje bygninger så tæt på kirkegårdene er skalamæssigt ikke en god arkitektonisk løsning." Den kongelige bygningsinspektør Gitta Hammer har i notat af d. 4. november 2020 udtalt, at "Den nordlige ende af den foreslåede bebyggelse vil fremadrettet støde op til Holbæk Østre Kirkegård og Holbæk Naturkirkegård, bebyggelsen her er beskrevet ved karrebebyggelse op til 6 etager og maks. 22 m i højden hvilket vil danne en meget markant rand ud mod Højen og den sydlige ende af kirkegården. De værdier der ligger i at færdes på kirkegården i et fredeligt og landskabeligt miljø vil blive klart forringet, idet der vil ske tydelige indkig til kirkegården fra lejligheder ud mod Højen. Bebyggelsens højde bør reduceres til maks. 3 etager set i forhold til, hvor tæt bebyggelsen ligger på kirkegårdens afgrænsning. Kulturværdierne der er knyttet til kirkegården, som et fredfyldt sted, hvor man kan tage afsked og mindes sine kære, må ikke forringes af aktiviteter som opføres tæt på." Stiftsøvrigheden tilslutter sig konsulenternes udtalelser. Stiftsøvrigheden mener, at der med et sådant byggeri vil ske en forringelse af de kulturværdier, der er knyttet til kirkegården. Det følger af bekendtgørelse om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde § 29, stk. 1 og 2, at "menighedsrådet skal søge at forhindre, at kirkens og kirkegårdens nærmeste omgivelser bebygges eller bruges på skæmmende måde" og at "det bør så vidt muligt undgås, at der foretages sådanne ændringer i bebyggelsen og beplantningen ved kirken og på kirkegården, at skønhedsværdier, der er knyttet til samspillet mellem kirke, kirkegård og omgivelser, forringes." Øvrige bemærkninger vedr. overgangen til kirkegårdsarealerne og fælleshus Kirkegårdskonsulent Karin N. Corfitzen har i notat af 31. oktober 2020 udtalt, at "Der bør uanset den fremtidige bygningshøjde sikres en grøn sammenhængende afslutning af boligområdet langs vejanlægget Højen nord for byggefelt 9 og 10, så der skabes en lidt blødere overgang mellem bygningskroppene og kirkegårdsarealerne. Den grønne afslutning bør udføres som randplantning med karaktergivende træer eller vejtræer. Ved	kirkegården til cykelsti, kørsel med knallerter o.lign, kan bemærkes, at der ikke med planforslagene ændres ved de bestående forhold. Der ledes ikke trafik gennem kirkegården. Områdets grønne karakter er en attraktion for beboere i nærområdet, der benytter stedet til gåture, og forbindelse på gåturen ind mod bymidten, og ønskes fastholdt sådan.	bebyggelsens opholdsrum orienteres væk fra kirkegårdssiden. Det indstilles endvidere, at der stilles krav om indplacering af træerækker mod Højen svarende til en maks. afstand mellem træer på 9,75 m, og at disse træsorter skal være af samme type som vejallétræer langs bygaden i projektet. Vedlagt sagsfremstillingen er beskrivelse af løsningsforslaget herunder den valgte alternative løsningsmodel C, der er indgået aftale med stiftet om at indstille indarbejdet i lokalplanen. Dette indgår som bilag til høringssvar nr. 3.
--	--	---	--

		etablering af vejtræer bør der sikres en planteafstand (ca. 8 m afhængigt af plantevalg), der indenfor de nærmeste 10- 15 år vil give en markant og sammenhængende plantering. Ved evt. opførelse af fælleshus (eller anden bygning) i den grønne kile bør dette placeres i god afstand til områdets nordlige skel under hensyntagen til aktiviteter på kirkegårdene, herunder kirkegårdenes primære funktion som begravelsesplads og et sted til fredfyldt ophold.” Stiftsøvrigheden er enig med konsulenten heri. Vedr. færdsel over kirkegården Stiftsøvrigheden skal bemærke, at det generelt er et meget fint forslag og, at den grønne kile fremhæves som den grønne bevægelseszone for de bløde trafikanter der skal videre ind til bymidten. For de gående vil adgangen til Holbæk Østre Kirkegård og Holbæk Naturkirkegård fra denne sydlige side blive forbedret. Det er dog vigtigt, at der fra Holbæk Have sikres gode forbindelser for cyklister og knallerter videre til bymidten udenom kirkegårdene, idet disse trafikanter ikke kan forenes med kirkegårdenes funktion og anvendelse. Det videre forløb Slutteligt skal opmærksomheden henledes på planlovens § 28, stk. 1, 2. pkt. hvoraf det fremgår, at planforslaget først kan vedtages endeligt, når der er opnået enighed mellem kommune og stiftsøvrighed om de nødvendige ændringer. Stiftsøvrigheden udbeder sig underretning om, hvad der passerer i sagen. Med venlig hilsen Benedikte Vinkel fuldmægtig		
4	Malthe Dahl Trafikudvalget Højen, Vænget, Diget, Hegnet, Godthaabsvej og Bakken.	Til Holbæk Kommune Vækst og bæredygtighed: Mads Næsgaard Schmidt Borgmester: Christina K Hansen Dir.: Erik Kjærgaard Andersen Dir.: Hans-Bo Hyldig (FB Gruppen) Byrådsmedlemmer i Holbæk Kommune Vedhæftet til denne mail finder I et fælles høringssvar til lokalplan 3.83 om Holbæk Have fra borgere på vejene Højen, Vænget, Diget, Hegnet, Godthaabsvej og Bakken, som er blevet koordineret af et Trafikudvalg. I høringssvaret har Trafikudvalget med data fra Viatrafik fundet frem til hvor mange cyklister, der kommer fra det nye område.	Høringssvaret og debatindlæggene oplister en række af de bekymringspunkter og spørgsmål, som naboerne løbende har stillet til projektet og dettes indvirkning på trafiksikkerheden ved Højen, herunder et udtrykt ønske om, at trafiksikkerheden på Højen fremmes, eksempelvis ved, at Højen udformes som en vej prioriteret for cyklister, uden gennemkørende trafik, og uden ny trafikbelastning fra Holbæk Have projektet. I materialet redegøres bl.a. for, hvor mange cyklister der fremadrettet må forventes at benytte Højen som cykelvej. Derudover beskrives, at projektbeslutningerne	Det indstilles, at vejadgang kan fastholdes som skitseret i planforslaget, men at der i redegørelsesdelen i lokalplanen konsekvensrettes de beskrevne tiltag for en forbedring af trafikforholdene på Højen, i forlængelse af

	Disse tal viser, at Højen med byggeriet af Holbæk Have bliver Holbæks suverænt mest befærdede cykelvej med 1427 daglige cyklister. Dette skal sammenlignes med de i dag mest befærdede cykelveje i Holbæk, som har 7-800 daglige cyklister. Dertil viser rapporten, at der forventes at køre 568 cykler via Højen på en spidsbelastningstime eller 330 cyklister på det travleste kvarter i morgentrafikken. Det høje antal cyklister som i høj grad udgøres af skolebørn, stiller store krav til vejens sikkerhed. Da Højen er for smal til at etablere cykelsti, er den eneste fornuftige løsning, at Højen gøres til en stillevej/cykelvej i forlængelse af den grønne kile. Dette betyder også, at vi på det kraftigste fraråder, at der ledes tung trafik fra Holbæk Have ud på Højen, da det vil være til stor fare for de mange cyklende skolebørn og andre cyklister. Se vores vedhæftede høringssvar for uddybning af nævnte problematikker. Høringssvaret er i sin helhed indsat som bilag 1 i forlængelse af nærværende skema. Trafikudvalget for Højen, Vænget, Diget, Hegnet, Godthaabsvej og Bakken har derudover de seneste måneder skrevet en række debatindlæg, som er blevet bragt i Nordvestnyt. Vi ønsker, at disse indgår som høringssvar ift. lokalplan 3.83 om Holbæk Have. Det drejer sig om disse 4 debatindlæg: 1. Der træffes vigtige beslutninger om Holbæk Have på et uoplyst og mangelfuldt grundlag (27/11 2020). 2. Den grønne kile leder cyklister ud i trafikkaos (2/11 2020). 3. Hvad skal der ske med de bløde trafikanter på Højen, når Holbæk Have bygges? (12/10 2020). 4. Holbæk Have bliver en katastrofe for cyklister Link til de tre debatindlæg findes længere nede i denne mail.	risikerer at ske på et ikke oplyst grundlag. Der blev udarbejdet trafikanalyse som en del af udbudsgrundlaget forud for projektudbuddet. Denne analyse tager afsæt i de angivne vejadgange via eksisterende villaveje, Højen og Borgmestergårdsvej, samt via Holbæk Have, for den sydlige del af området. Trafikanalysen viser, at der vil ske en øget trafikbelastning på Højen og Borgmestergårdsvej, herunder navnlig i spidsbelastningstidspunkter om morgenen, men ikke i et omfang, der ikke kan optages på vejene. Påvirkningerne kan dog ikke opgøres som beregninger alene, men må sammenholdes med de faktiske forhold på vejen, hvor også trafiksikkerhed og vejenes brug som skoleveje spiller ind. I forlængelse af tilkendegivne naboindsigelser ved offentligt formøde blev udarbejdet supplerende trafikvurdering fra VIA-Trafik i form af alternative scenarier for vejadgange. I den supplerende trafikvurdering peges af udvikler og af Viatrafik på et scenarie 6, som den foretrukne løsningsmodel for trafikdispositionen af området. Scenariet fastholder fortsat delvis vejadgang via Borgmestergårdsvej og Højen, men nedbringer trafiktallene på vejene betydeligt ved at anvise anden vejadgang for den nordøstligste del af projektområdet. Dette delområde gives vejadgang via Holbæk Have, i stedet for via Højen, som angivet i den tidligere disposition. Kommunen har besigtiget området med borgerne, og været i løbende dialog omkring mulige tiltag til forbedringsforslag og tilretninger. <i>Besigtigelse</i>	politisk beslutning herom i særskilt sagsfremstilling. Vejarealet ved Højen er beliggende uden for lokalplanområdet, og er derfor ikke omfattet af nærværende lokalplanbestemmelser. Der er derfor udarbejdet en særskilt parallel sagsfremstilling herom, og den politiske beslutning herved indskrives i redegørelsesdelen i nærværende plan.
--	--	--	--

	Derudover ønsker vi, at vores tidligere Trafikrapport fra september 2020 også indgår som høringssvar. Trafikrapporten fra september 2020 er vedhæftet denne mail. Således refererer vi flere gange til Trafikrapport fra september i vores kommende høringssvar. Dette kommende høringssvar vil du/I modtage inden deadline den 4 januar. 2021. Link til debatindlæg: - Der træffes vigtige beslutninger om Holbæk Have på et uoplyst og mangelfuldt grundlag (27/11 2020) : https://sn.dk/Debat-Holbaek/DebatDer-traeffes-vigtige-beslutninger-om-Holbaek-Have-paa-uoplyst-og-mangelfuldt-grundlag/artikel/1387717 Debat:Der træffes vigtige beslutninger om Holbæk Have på uoplyst og mangelfuldt grundlag - sn.dk - Debat Holbæk Holbæk Kommune mangler indsigt i vejforholdene omkring Holbæk Have, de mangler indsigt i data for cyklister, og de mangler indsigt i stisystemerne i området. Dermed bliver der truffet beslutninger på uoplyst grundlag. Højen er en smal villavej, som blot er ni meter bred, har seks meter ... sn.dk - Den grønne kile leder cyklister ud i trafikkaos (2/11 2020): https://sn.dk/Debat-Holbaek/Debat-Den-groenne-kile-leder-cyklister-ud-i-trafikkaos/artikel/1379760	Henvendelserne vedrører primært mange parkerede biler, som angiveligt tilhører medarbejdere på sygehuset, og en stor mængde af gennemkørende trafik. Administrationen har besøgt Højen og de øvrige nærliggende veje. Konklusionen er, at trafiksikkerheden for cyklister ikke er tilfredsstillende, primært grundet de mange parkerede biler, som kan skabe farlige situationer for cyklister. <i>Tiltag</i> Det er efter besigtigelse administrationens vurdering, at trafiksikkerheden og -afviklingen på Højen og de nærliggende veje allerede nu bør forbedres. Efter besigtigelsen og bemærkninger fra borgerne i området er administrationen gået i dialog med borgerne om mulige tiltag. Forslag til løsninger lyder på: • Parkeringsforbud • Opsætte skilte der tillader beboerkørsel, men forbyder gennemkørsel • Aflukke de mindre lokalveje der forbinder til Højen Administrationen har efterfølgende udarbejdet et "minikatalog" med henblik på belysning af realiseringsmulighederne ved ovennævnte tiltag i forhold til ændring af vejens udformning ved Højen. På baggrund heraf anbefales det, at Højens vigtige funktion som cykelvej, der forbinder skoleveje på tværs af byen, opprioriteres, og at strækningen får status af "cykelvej". Det betyder samtidig, at gennemkørende trafik samt parkering på vejen forbydes, og at vejen omlægges og skiltes i overensstemmelse med principperne for "cykelveje". Ved at fjerne de parkerede biler og	
--	---	--	--

	Debat: Den grønne kile leder cyklister ud i trafikkaos - sn.dk - Debat Holbæk Over 1000 nye boliger skal bygges i Holbæk Have. Igennem byggeriet skal der løbe en grøn kile med cykelsti. Denne grønne kile er gentagende gange blevet brugt af både politikere og FB-gruppen som det helt store trumfkort, der skal »tilføje området en grøn struktur og skabe en ny forbindelse mellem Fælleden og byen.« (Holbaek.dk). sn.dk	forbyde gennemkørende trafik og tung trafik på vejen vurderes, at den samlede trafikmængde på Højen samlet set fremadrettet ikke vil være væsentligt større, end den førhen har været, dengang der både var gennemkørende trafik og trafik til stadionaktiviteterne. Dette skal bl.a. ses i lyset af, at en væsentlig del af den eksisterende trafik er gennemkørende, og at parkeringstrafik relateret til eksempelvis sygehuset fjernes. Der sker endvidere en samtidig reduktion af boligantallet inden for det projektområde i lokalplanen, der gives vejadgang til Højen, ved reduktion af bygningshøjder og etageareal i byggefeltene over for kirkegården, mod Højen, jf. høringssvar nr. 3. Sammenfattende er det således administrationens indstilling, at vejadgang kan fastholdes som skitseret i planforslaget, men at der indføres de beskrevne tiltag for en forbedring af trafikforholdene på Højen, i forlængelse af parallel sagsfremstilling herom. - Højen gives status af Cykelvej - Der indføres p-forbud på Højen - Forbud mod gennemkørsel Vejarealet ved Højen er beliggende uden for lokalplanområdet, og er derfor ikke omfattet af nærværende lokalplanforslag. Der er derfor udarbejdet en særskilt parallel sagsfremstilling herom, og den politiske beslutning herved indskrives i redegørelsesdelen i nærværende plan.	
	3. Hvad skal der ske med de bløde trafikanter på Højen, når Holbæk Have bygges? (12/10 2020): https://sn.dk/Debat-Holbaek/Debat-Hvad-skal-der-ske-med-de-bloede-trafikanter-paa-Hoejen-npaar-Holbaek-Have-bygges/artikel/1373498 Debat: Hvad skal der ske med de bløde trafikanter på Højen, når Holbæk Have bygges? - sn.dk - Debat Holbæk I artiklen »Ændringer i trafikforhold ved Højen« fra den 9/10 lægger politikerne op til at ændre i lokalplanen for byggeriet af Holbæk Have, således at Højen undgår nær så meget biltrafik som først planlagt. Selvom denne melding umiddelbart lyder positiv, indebærer dette en stigning på ca. 700 ekstra biler om dagen på en smal villavej, hvor der i forvejen kører 1600 bilister ... sn.dk 4. Holbæk Have bliver en katastrofe for cyklende skolebørn		

		https://sn.dk/Debat-Holbaek/Debat-Nye-tal-viser-at-Holbaek-Have-bliver-en-katastrofe-for-cyklende-skoleboern/artikel/1397596?fbclid=IwAR1KtZIGQL8q9VdEYJ_ZRalooPJYUhdugXPy2ZPNfn1fhHug09cjS_QN50E 5.		
		Med venlig hilsen, Malthe Dahl, på vegne af Trafikudvalget for Højen, Vænget, Diget, Hegnet, Godthaabsvej og Bakken.		
5	Menighedsråd et Skt. Nikolai Sogn	<u>Forslag til lokalplan 3.83 boligområde ved Holbæk Have - høringssvar fra menighedsrådet for Skt. Nikolai sogn, Holbækvej</u> Menighedsrådets høringssvar er et supplement til Roskilde Stifts brev af 17. december 2020 til Holbæk kommune - nedlæggelse af veto i medfør af planlovens §29, stk. 4, jf. §28 Skt. Nikolai menighedsråd har tidligere fremsendt en indsigelse vedr. lokalplanerne for Holbæk Have. Etageboligernes højde I planlovens §29 stk.2 står der, at Menighedsrådet skal søge at forhindre, at kirkens og kirkegårdens nærmeste omgivelser bebygges eller bruges på en skræmmende måde. Det bør så vidt muligt undgås, at der foretages sådanne ændringer i bebyggelsen og beplantningen ved kirken og på kirkegården, at skønhedsværdier, der er knyttet mellem kirke, kirkegård og omgivelser, forringes." Menighedsrådet mener derfor, at etagehuse på 5 etager er uforeneligt med lovteksten. Dette gælder også de to etagehuse syd for Naturkirkegården. Denne er karakteriseret ved et forholdsvis åbent område omgivet af træbevoksning. Desuden ligger Margrethe-kapellet relativt højt på grunden. Der er mange bisættelser i kapellet. En del bedemandsaktiviteter med kister. Men helt centralt er kapellet bygget på en sådan måde, at pårørende til afdøde kan gå ud porten mod syd-øst for her at kunne mindes afdøde i fredfyldte omgivelser sammen med de øvrige deltagere i bisættelsen. Det vil	I forhold til bemærkninger omkring bygningshøjder mod kirkegården, så henvises til høringssvar nr. 3. I forhold til beskrivelser vedr. potentielt indblik fra altaner og tagterrasser ved ny bebyggelse mod kirkegården bemærkes, at der i forlængelse af ovennævnte aftale med stiftet samtidig er truffet beslutning om, at tagterrasser og altaner ikke kan indplaceres på nordsiden i disse byggefeltet, jf. høringssvar nr. 3. I forhold til beskrivelser omkring trafikale forhold bemærkes, at der ikke med planerne foretages ændringer i de eksisterende stisystemer i området, og således heller ikke planlægges nye forbindelser ind over kirkegårdens område. Kirkegårdens område udgør et fint grønt område, som mange af byens borgere benytter til gåture. En aflukning mod Højen synes set fra kommunens side at være en ærgerlig beslutning i forhold til byens borgere og stedets kvaliteter.	Det indstilles, at bygningshøjder og etageantal inden for byggefelt 9 og 10 nedjusteres, så det maksimale etageantal herefter udgør 2 – 4 etager i randbebyggelse mod Højen. Det udformes således, at der i den østlige del af byggefelt 10 maks. kan opføres 3 etager og i den vestlige del af byggefelt 9 maks. 2 etager. Endvidere tilføjes i bestemmelserne, at tagterrasser og altaner ikke kan indplaceres på nordsiden i disse

	efter vores opfattelse være helt centralt, at der findes en løsning på bygningshøjde og form, som respekterer denne aktivitet. Ikke mindst i lyset af bestemmelsen om at det bebyggede område skal hæves 3 meter. I denne sammenhæng bør det vurderes, om man bør undlade at opføre altaner og vinduer på nordsiden af etagehuse langs Højen og/eller undlade at opføre tagterrasser på toppen af disse. De bløde trafikanter Skt. Nikolai vil stadig gøre gældende, at menighedsrådet ikke finder, det er rimeligt at tænke kirkegården ind i den grønne kile. Det forekommer ligeledes uheldigt, hvis Østre Kirkegård skal fungere som hovedforbindelse mellem det nye boligkvarter og centrum af Holbæk. Kirkegården bør være et sted, hvor efterladte kan sørge uden at skulle forstyrres af cykler, knallerter, løbehjul og motionsløbere. Gravpladserne ligger tæt på de eksisterende stier, og der er udarbejdet helhedsplaner for kirkegården om at supplere stisystemet for at kunne præsentere de mest bevaringsværdige gravsten langs stierne. I bekendtgørelsen af lov om folkekirkens bygninger og kirkegårde §9 stk. 3 står: " Offentlig vej eller gangsti må ikke anlægges over kirkegården." Menighedsrådet vil værne meget om de ro og fred på den meget velholdte kirkegård. Derfor agter Menighedsrådet at opføre et passende hegn mod Højen. Vi vil desuden vurdere om der skal være mulighed for adgang til Østre Kirkegård fra Højen. På Borgermødet den 3. december 2020 blev det oplyst, at Holbæk kommune i øjeblikket arbejder på et oplæg til Kommunalbestyrelsen om trafikforholdene omkring Holbæk Have. Menighedsrådet har en forventning om at vi bliver inddraget i disse overvejelser i det omfang det involverer Østre Kirkegård/Naturkirkegården. Fx forlægning af Højen tættere på kirkegården. Trafikal adgang til- og fra hele området bør derfor udelukkende ske fra Holbæk Have. Støjdæmpende foranstaltninger Et tilbagevendende problem mellem kirkegårde og omgivelserne er støjen. Ved at placere et boligområde tæt på en kirkegård, hvor det lejlighedsvis anvendes støjende maskiner, vil der kunne imødeses klager fra beboerne. Det vil derfor være	Naboskabet mellem kommende boliger og kirkegården vurderes ikke at indebære støjmæssige konflikter. Begge anvendelsestyper vurderes at være støjmæssigt fredelige, og mindre afledt støj fra maskiner på kirkegården således ikke at være et problem for fremadrettet sameksistens.	byggefelter, og at bebyggelsens opholdsrum orienteres væk fra kirkegårdssiden. Det indstilles endvidere, at der stilles krav om indplacering af træerækker mod Højen svarende til en maks. afstand mellem træer på 9,75 m, og at disse træsorter skal være af samme type som vejallétræer langs bygaden i projektet. Vedlagt sagsfremstillingen er beskrivelse af løsningsforslaget herunder den valgte alternative løsningsmodel C, der er indgået aftale med stiftet om at indstille indarbejdet i lokalplanen. Dette indgår som bilag til høringsvar nr. 3.
--	---	--	--

		hensigtsmæssigt, at overveje lyddæmpende vinduer i de boliger, der vender ud mod kirkegården. Desuden må det meget klart tilkendegives over for kommende beboere, at der kan forekomme støj fra maskiner på kirkegården uden at dette skal give anledning til klager. Menighedsrådet ser frem til at blive indbudt til møde om stiftets og menighedsrådets indsigelser om lokalplanen for boligområdet ved Holbæk Have. Med venlig hilsen Flemming Erland Christensen <i>Formand for menighedsrådet</i>		
6	Grundejerforeningen "De Nitten" På Bestyrelsens vegne Pia Wiedemann	Til Klima- og miljøudvalget, Holbæk kommune. <u>Interessetilkendegivelse ang. byggeriet mellem Holbæk Have og Højen.</u> Vores grundejerforening "De Nitten" føler behov for at tilkendegive vores interesse og umiddelbare holdning til den for os kendte planlægning af ovennævnte område, idet vi bliver nabo til de 2-3.000 nye naboer. Vi har interesse i sagen, idet der er tale om en markant boligfortætning i et naboområde, der hidtil har været åbent, grønt og rekreativt, hvorved vores område med lav og åben bebyggelse helt ændrer karakter. Vi er opmærksomme på, at lokalplanen, vi har kendskab til, både er en rammeplan og en detaljeret plan for etape 2. Færdselsforhold Vi undrer os over, at der ikke allerede er fremlagt en overordnet trafikplan for dette store område. Vi synes, at så stort et område, som det her angår, må klare deres egen biltrafik, som med forskellige kunstgreb må kunne føres ud på Holbæk Have, som er tosporet, men med så bred en rabat, at der kan laves drejebaner flere steder. <u>Vej- og stiforløb</u> <u>Vore bemærkninger har særligt relation til det østlige vej/stiforløb.</u> Løsningen for biltrafik med vejforbindelse til Samsøvej er i vores øjne uholdbar. En vejforbindelse til Samsøvej vil gennemskære alle stiforbindelserne både vest-øst og nord-syd. En gennemskæring af	I høringssvaret tilkendegives undren over, at der ikke er udarbejdet en overordnet trafikplan for projektet. Hertil bemærkes, at der med planerne foreligger en overordnet fastlagt struktur for områdets trafikbetjening, baseret på trafikanalyser både forud for projektet og suppleret undervejs i processen. Der er således også udarbejdet tegninger af tilslutningerne til Holbæk Have, jf. trafikanalyse, der indgår som bilag i lokalplanmaterialet. Den langt overvejende del af trafikken, ca. 75 %, ledes til Holbæk Have, mens kun en mindre del fra den østlige del af området ledes til Borgmestergårdsvej og Højen. Endvidere har i den hidtidige proces været drøftet en alternativ vejadgang for det nordøstlige delområde, der kunne gives vejadgang til Samsøvej, som alternativ til vejadgang via Holbæk Have. I høringssvaret tilkendegives modstand mod en sådan vejadgang, med den begrundelse, at den vil skære den eksisterende vigtige sti- og cykelforbindelse over i områdets nordøstlige	Den i planforslagene nævnte beskrivelse af en mulig vejadgang via Samsø vej indstilles udtaget.

	gang- og cykelstierne vil være uhensigtsmæssig for alle trafikanter og medføre betydelig risiko for særlig den bløde trafik. Vi må formode, at en del af de nye beboere i Holbæk Have bliver børn. Mange af disse skal i skole enten på Bjergmarkskolen, Stenhus, Realskolen mm. At der bliver en god og sikker cykelvej for de nuværende og kommende beboere er meget vigtig. Herved kan kommunen leve op til sine intentioner om at fremme cyklismen. Det vil være ulykkeligt, hvis cykelmulighederne forringes, så forældre vil føle sig nødsaget til at køre deres børn i skole i deres biler. <u>En god løsning</u> vil være at føre gang- og cykeltrafik ad et samlet system nord om Holbæk Have og biltrafik mod syd og vest. Trafikudvalget for Højen m.fl. har i december 2020 afgivet en veldokumenteret udtalelse om bl.a. trafikbelastningen på Højen. En udbygning af cykel- og gangstien til Samsøvej (nord) og Kattegatsvej (øst) vil være en god løsning. Derudover kan stisystemet føres videre til Højen (vest), som således også bliver på de mange bløde trafikanters betingelser. På denne måde kan vi adskille hård og blød trafik til gavn for os alle. Bebyggelsen For os er det væsentligt, at en kommende bebyggelse korresponderer med det eksisterende på en harmonisk måde. Vi ønsker derfor, at høje bygninger rykkes væsentligt mod syd mod Vangkvarteret, således at der bliver en glidende og naturlig overgang fra høje bygninger mod syd til de lave etplans rækkehuse mod nord i bl.a. Dalen. Beplantningen Ligeledes håber vi, at man vil skåne de gamle træer i skellene, som giver en god beskyttende fornemmelse for gående og cyklende og giver området karakter, som vi alle kan nyde. Vi glæder os til at følge udviklingen og ser frem til at få mulighed for eventuelle indsigelser, når område 4 skal bebygges. Det er klart i alles interesse, at få så mange vinkler på byggeriet som muligt. På Bestyrelsens vegne	ende. Administrationen er meget enig i denne betragtning. Derudover er området ganske kuperet og en tilslutning til Samsøvej vanskeliggjort af snævre pladsforhold, terrænspring og fredning ind mod seminariet, hvorfor den i planforslagene nævnte beskrivelse af en mulig vejadgang denne vej indstilles udtaget. Bebyggelsens udformning for delområdet mod Samsøvej fastlægges ikke endeligt med nærværende lokalplan, idet der forudsættes gennemført ny projektlokalplanlægning for denne del. Høringssvarets bemærkninger tages til efterretning samtidig med at det konstateres, at den eksisterende beplantning i den nordlige kant af dette delområde bevares, hvorved fremtidig ny bebyggelse skærmes visuelt.	
--	---	---	--

		Pia Wiedemann (formand) Dalen25dalen@gmail.com		
7	Holbæk Boligforening Johnny Gybel og Jesper Michelsen	Høringssvaret udgør 35 sider, og er indsat i sin helhed som bilag 2 i forlængelse af nærværende skema. Nedenstående er således en forkortet gengivelse af indsigelsespunkter m.v. De i høringssvaret angivne konkrete tekstforslag til ændringer af lokalplanbestemmelserne, illustrationer m.v., kan ses i bilag 2, med det fuldstændige høringssvar. Nærværende høringssvar omhandler indsigelser og ændringsforslag til følgende forhold: 1. Bygningshøjder i skellet mellem de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej og det nye byggeri i Holbæk Have. 2. Udformning af beplantningsbælte i skellet mellem de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej og det nye byggeri i Holbæk Have. I det efterfølgende anføres, for hver af de 2 forhold, det pågældende sted i lokalplansforslaget, der gøres indsigelser imod, argumentation for indsigelsen og efterfulgt af ændringsforslag til lokalplantekst. Indsigelse Lokalplansforslaget giver lovhjemlen til bebyggelse i Holbæk Have i op til 2 plan, og op til en højde på 8,5 til 9,0 meter, i skellet til de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej. Hertil skal lægges yderligere 2 meter i højden for tekniske anlæg. Dette giver en synlig byggehøjde på op til 10,5 til 11,0 meter. Dette finder vi ikke forenelig med såvel gældende lokalplan 3.14, gældende for de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej, gældende Bygningsreglementet samt Erhvervsstyrelsens vejledning om lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer i byer og på landet (Marts 2018). Byggeudvalget ønsker en maksimal byggehøjde på op til 3,70 meter i ét plan for byggeriet i skellet mellem Holbæk Have og de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej.	Høringssvaret lægger op til, at der bør foretages en reduktion af lokalplanens muliggjorte etageantal ved bebyggelse langs østsiden af villahaverne ved Godthåbsvej fra 2 til en etage. Høringssvaret argumenterer for denne tilpasning bl.a. ud fra bevaringshensyn til eksisterende bebyggelse på Godthåbsvej, ud fra skyggegener og indbliksgener til de eksisterende haver, ud fra bebyggelsesregulerende hensyn i byggelovgivning og ud fra en betragtning om, at bebyggelsestætheden i etape 1 generelt er for høj, og bør nedsættes. Administrativ vurdering Administrationen har forståelse for, at de nye bygninger ændrer ved de eksisterende forhold, men administrationen finder, at den skitserede bebyggelse svarer i skala til den eksisterende omkringliggende bebyggelse og er udtryk for en skalamæssig tilpasning. De angivne bebyggelseshøjder ligger inden for de rammer, som fastsættes omkring bygningshøjde i bygningsreglementet for denne type bebyggelse, herunder 2 etager og maksimalt 8,5 m bygningshøjde, og indstilles justeret ved endelig vedtagelse, så der er fuld forenelighed. Disse bestemmelser er fastsat ud fra netop nabohensyn, herunder hensyntagen til skyggepåvirkning m.v. Der vurderes således at være tale om en helt almindeligt forekommende bebyggelsesskala, som kommunen almindeligvis vil tillade, i en bymæssig bebyggelsessituation, med den ene undtagelse, at afstanden til skel fra den nye	Der indstilles en nedjustering af lokalplanforslagets bygningshøjder for de pågældende 9 dobbelthuse langs villahaver ved Godthåbsvej, fra maks. 8,5 m til maks. 7 m facadehøjde for 2-etagesbyggeri (med mulighed for op til 7,5 m inkl. installationer på tag).

	Argumentation for indsigelsen Byggeudvalget finder, at et fremtidigt byggeri på op til 8,5 - 9 meter, og hertil yderligere 2 meter til tekniske installationer, i skellet til Godthåbsvej, som værende uforenelig med lokalplan 3.14, der er gældende for de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej. Endvidere vil et byggeri i 2 etager være i modstrid med anvisninger i bygningsreglementet og de anvisninger, der gives i Erhvervsstyrelsens vejledning om lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer i byer og på landet (Marts 2018). Samtidig er det Byggeudvalgets klare opfattelse, at det vil være en tilsidesættelse af almindelig respekt overfor de beboere, der i op til 3 generationer, har boet i husene på Godthåbsvej. Henvisninger i høringssvaret til gældende, bevarende Lokalplan 3.14 for nabobebyggelse på Godthåbsvej: Godthåbsvej er en vej, hvor alle husene i skellet til Holbæk Have er erklæret bevaringsværdige. Lokalplan 3.14 <i>"Et bevaringsværdigt havebolig-kvarter"</i>, er helt klar i skriften om, at værne om disse bevaringsværdige huse og boligkvarterer, bl.a. med nedenstående tekstudklip fra lokalplanen (3.14); <i>"Men kvarterenes og husenes udseende skal ikke styres af tilfældigheder. En gang opnåede kvaliteter bør ikke sættes over styr på grund af manglende indsigt eller ligegyldighed over for et kvartes karakter"</i> <i>Lokalplanen (3.14) opstiller retningslinjer for etablering af nye bygninger (tilbygninger) på husene. Tilbygninger kan udelukkende opføres i baghaverne, og må ikke være synlige fra vejsiden – dette således at det "intime fælles gaderum, som giver Godthåbsvej stor identitet" bibeholdes.</i> Ved at de nærmeste nye bygninger i Holbæk Have etableres i 2 etager, vil de komme til at virke meget markante, set såvel fra vejen Godthåbsvej og ikke mindst fra haverne på Godthåbsvej. Det intime fælles gaderum vil være brudt og forstyrret, og lokalplanskravet om ikke synlige tilbygninger til husene på Godthåbsvej vil stå i skærende kontrast hertil.	bebyggelse er mindre, end traditionelt ved byhusene i nærområdet, hvor bebyggelse ligger baghave mod baghave. Som en delvis imødekommelse af indsigelserne indstilles en nedjustering af lokalplanforslagets bygningshøjder for de pågældende dobbelthuse, fra maks. 8,5 m til maks. 7 m facadehøjde for 2-etagesbyggeri (med mulighed for op til 7,5 m inkl. installationer på tag). Dertil kommer, at de nye huse er beliggende mod øst, trukket tilbage på de nye grunde og med et eksisterende beplantningsbælte, der udvides med lokalplanforslaget. Administrationen finder sammenfattende ikke, at projektet indebærer en urimelig bygningshøjde eller urimelig afledt skyggepåvirkning. Ovenstående vedrører vurderingen af muligheden for at opføre bebyggelse i op til 2 plan, men muligheden for at opføre bebyggelse i kun en etage inden for dette byggefelt består. Bestemmelser i Lokalplanforslaget Der henvises i høringssvaret til, at bygningshøjden med lokalplanforslaget kan blive op til 10,5-11 m, idet der kan indplaceres tekniske installationer i op til 2 m udover den angivne bygningshøjde samt at byggeriet kan opføres i skel mod de eksisterende villahaver. Hertil bemærkes, at de 9 nye dobbelthuse, der indplaceres mod villahaverne i lokalplanen, skal placeres inden for de givne byggefelter i planen, og således vil være trukket min. 12 m væk fra naboskel. Endvidere bemærkes, at muligheden for tekniske installationer på op til 2 m over maks. bygningshøjde ikke er tænkt gældende for dobbelthusene, der maksimalt kan opføres i 8,5 m højde ved to etager og 9 m ved 1 1/2 etage. Dette indstilles justeret ved	
--	---	--	--

	Henvisninger i høringssvaret til Bygningsreglementet: <i>BR 18, § 188</i> <i>"Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til, det der tilstræbes i området" "Der skal under hensyntagen til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelsen samt sikres mod væsentlige indbliksgenner i forhold til anden bebyggelse på samme grund eller nabogrunde"</i> <i>BR 18, § 192</i> <i>"Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund eller nabogrunde"</i> <i>"For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyntagen til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer"</i> Indbliksgener Et byggeri i 2 etager i Holbæk Have i skellet til Godthåbsvej, vil resultere i væsentlige indbliksgener for beboerne i husene på Godthåbsvej. Billedet nedenfor taler nærmest for sig selv, hvorledes der vil være frit indkik til hele haven, og også vil være det videre gennem vinduerne til stuerne i Godthåbsvejhusene. Skygge, sol Som beskrevet i forrige afsnit omkring indbliksgener, vil byggeri i 2 etager i skellet til de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej, være forbundet med væsentlige skyggegener og gener i form af manglende solindfald. De 2 etagers dobbelthuse i Holbæk Have, med totalhøjde på op til 10,5 meter inkl. tekniske anlæg på tag, vil give en markant og væsentlig skyggevirkning. Holbæk Have ligger direkte øst for Godthåbsvej. I den nuværende situation er der frit udsyn til solopgange hele året. Ved byggeri i 2 etager vil solopgange være en saga blot. Fra en position i haven på Godthåbsvej, ca. 14 m skellet til Holbæk Have, vil skyggevinklen fra	endelig vedtagelse, således at bygningshøjden herefter maksimalt må andrage 7 m (7,5 m inkl. evt. installation på tag). Bevaringshensyn i Lokalplan 3.14 Tilsvarende er det administrationens vurdering, at indplacering af ny bebyggelse i to etager ikke er i konflikt med bevaringshensyn relateret til den eksisterende bebyggelse ved Godthåbsvej. Den nye bebyggelse udføres under hensyntagen til, og inspiration fra materialer og detaljer ved de eksisterende fine bevaringsværdige huse. Endvidere bemærkes, omkring den anførte modstrid mod gældende lokalplanbestemmelser i Lokalplan 3.14 for eksisterende område på Godthåbsvej, at de pågældende lokalplanbestemmelser i gældende lokalplan 3.14 ikke er gældende for det nye område. Intentionerne om en tilpasning til de eksisterende uomtvistelige bevaringsværdier vurderes upåagtet heraf tilstræbt indarbejdet i lokalplanforslaget. Administrationen deler endvidere ikke høringssvarets tilkendegivelse om, at planforslaget er i uoverensstemmelse med erhvervsstyrelsens vejledning om lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer. Bestemmelser i Bygningsreglementet I høringssvaret argumenteres med, at den viste bebyggelse er i modstrid med bygningsreglementets bestemmelser omkring helhedsvurdering i § 188 og § 192, der bringes i anvendelse, hvor et givent projekt ikke ligger inden for rammerne af den almindelige byggeret, eller hvor en lokalplan ikke har fastsat nærmere bestemmelser.	
--	--	--	--

	et 2 etagers dobbelthus i Holbæk Have være ca. 20 grader. Ved brug af Almanak for solbaner ses, at i perioden fra ca. 27. oktober til 15. februar vil der være skygge hele formiddagen i haverne på Godthåbsvej. Altså vil et byggeri i 2 etager i Holbæk Have, tættest på skel til Godthåbsvej, medføre INGEN formiddagssol i mere end 3½ måned. Byggeudvalget finder at skyggeforholdene for et 2 etagers byggeri i Holbæk Have, er så væsentlige, at reglerne i bygningsreglementet ikke er overholdt. Endvidere at det vil være uanstændigt at gennemføre et byggeri, der påtvinger nuværende beboere så væsentlige gener. Byggeudvalget gør på det kraftigste indsigelser imod dette. Lokalplansforslaget arbejder med et tæt plantebælte på 5 meter mellem Holbæk Have og Godthåbsvej. På Borgermødet d. 3. december præsenterede FB-Gruppens arkitekt, Søren Yde Jensen, hvorledes et plantebælte på ca. 8 meter i højden vil skærme for indkik fra de 2 etagers dobbelthuse i Holbæk Have. Et 8 meter højt plantebælte begyndende fra skel, vil medføre, at skyggevinklen stiger til ca. 25 grader og forlænge skyggeperioden fra 3½ måned til ca. 4½ måned, hvilket gør situationen endnu mere horribel. Politiske udmeldinger .. Borgmester Christina K. Hansen lukkede Borgermødet d. 3. december 2020 med bl.a. nedenstående ord; <i>"Tak til FB-Gruppen for en rigtig fin præsentation – tak fordi I lyttede (også med henvendelse til deltagere i Borgermødet) – det betyder rigtigt meget, for det er et stort projekt det her, men det er også et helt vildt vigtigt projekt, og det er et rigtigt rigtigt godt projekt. Nu skal vi bare lige have taget de små udfordringer der er, som for jer, kan jeg godt forstå, kan fylde rigtig meget, og få fundet de bedste løsninger. Vi tager alle de input, som er kommet her i aften med videre."</i> Byggeudvalget bemærker med optimisme, at Borgmesteren ser de udfordringer vi har fremført bl.a. omkring bygningshøjder i skellet til Godthåbsvej, som små udfordringer, som man vil finde de bedste løsninger på. Med ovennævnte politiske udmeldinger taget til indtægt og samtidig set i det lys, at Byggeudvalgets ønsker til ændringer, ligger inden for rammerne af det lokalplansforslag, der er udsendt i høring, vil en afvisning af vores ønsker (byggeri i 1	Hertil bemærkes, at en lokalplans bestemmelser går forud for byggeretten. Bestemmelserne kan derved både give friere rammer eller indskrænke mulighederne. Det kan konstateres, at bebyggelsen langs villahaverne ved Godthåbsvej ved en mindre justering ligger inden for rammerne af bygningshøjde ved den almindelige byggeret, beskrevet i bygningsreglementet: BR 18 § 176 Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende etageantallet og højden af et byggeri, når det maksimalt består af 2 etager, og ingen del af bygningens ydervægge eller tag er hævet mere end 8,50 m over terræn. § 177 Ved fritliggende enfamiliehuse, tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når følgende betingelser er opfyldt: 1. Maksimal højde er 1,4 x afstand til naboskel og sti. 2. Mindste afstand til skel på 2,50 m mod nabo og sti. Indbliksgener og skygge Jf. ovenstående afsnit er det administrationens vurdering, at indplacering af byggeri i to etager, trukket tilbage på nabogrund med en maks. bygningshøjde på 7 m (7,5 m) ikke indebærer væsentlige indbliksgener eller skyggegener udover det almindeligt forekommende i en bebyggelsesmæssig bymidtesituation. Beplantningsbælte indplaceret mellem den eksisterende bebyggelse og den nye vil medvirke til at begrænse indblik, og har	
--	--	--	--

	etage i skellet mod Godthåbsvej) være uforståeligt. Byggeudvalget kan således kun opfatte det som en politisk magtdemonstration, såfremt byggeri i 2 etager i skellet mod de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej fastholdes. Lokalplanforslag og borgermøde På det afholdte Borgermøde d. 3. december 2020, deltog Byggeudvalget med flere repræsentanter, og havde også et par indlæg omkring byggehøjder, indbliksgener og omplacering af de boliger, der skal reduceres med når byggeriet i skel mod Godthåbsvej reduceres til 1 etage. På Borgermødet svarede FB-Gruppens arkitekt Søren Yde Jensen, på en række af spørgsmålene/indlæggene fra os, bl.a. ved at vise tegninger, fotos m.v. Byggeudvalget har efterfølgende gransket videoen fra Borgermødet, og har konstateret, at arkitekt Søren Yde Jensen, i en række situationer gav vildledende og forkerte oplysninger. Dette finder vi beklageligt, idet der på borgermødet (virtuelt eller in situ), deltog beslutningstager for lokalplanens endelige udformning, i form af planlæggere fra Holbæk Kommune og kommunalpolitikere fra Holbæk Byråd. Med de vildledende og forkerte oplysninger, er der en potentiel risiko for, at dette kan påvirke beslutningstagerne til ikke at være imødekommne over for de ændringsforslag til lokalplanen som Byggeudvalget fremfører, bl.a. byggeri i 1 etager i skellet mod Godthåbsvej. Bebyggelsesgrad - Fra 1.000 til 1.375 boliger Som pressemeddelelse d. 13. december 2019, meddeler Holbæk Kommune, i et fakta, konditionerne for den aftale, som kommunen har indgået med FB-Gruppen. Heraf fremgår det bl.a., at der i første etape vil blive opført byggeri med en bebyggelsesprocent på ca. 75 %. Etape 2-4 vil blive etableret med en lavere bebyggelsesprocent, således at bebyggelsesprocenten for alle 4 etaper bliver ca. 65%. Med de arealforhold, der er opgivet i faktaarket, kan bebyggelsesprocenten for etape 2- 4 beregnes til ca. 62 %. Byggeudvalget bemærker at Kommuneplantillæg nr. 31 for Holbæk Have giver tilladelse til opførelse af ca. 1.000 boliger. At lokalplanen overskrider kommuneplanen med 37,5 % er i vores optik en væsentlig overskridelse og langt over ca. 1.000 boliger.	endvidere allerede ved eksisterende forhold en indvirkning på skyggeforhold mod øst, der helt eller delvist modsvarer skyggepåvirkning ved ny bebyggelse, afhængig af årstid, herunder solens højde på himlen, løv og tæthed. Den nye dobbelthusbebyggelse er ikke en sammenhængende rækkehusbebyggelse hele vejen langs skel, men en række af 9 dobbelthuse med mellemrum, der muliggør lysindfald mellem husene. Det tillægges endvidere betydning, at den nye bebyggelse er placeret mod øst, og således ikke indebærer skyggepåvirkninger i forhold til solindfald mod syd og vest, der er de verdenshjørner, der traditionelt har den største betydning for de tidspunkter, hvor der almindeligvis tages ophold i haverne. I sommerhalvåret, hvor udeophold i væsentligst omfang finder sted, står solen højt og minimerer den nye bebyggelses skyggepåvirkninger, der da også i høringssvaret beskrives med fokus på vintermånederne. Administrationen finder ikke grundlag for at betvivle de udførte illustrationer fra udviklers rådgiver, relateret til høringssvarets bemærkninger herom i afsnit om lokalplanforslag og borgermøde. Mv-screening Høringssvaret tilkendegiver, at beskrivelserne i screeningen af projektets miljøpåvirkninger burde have ført til, at der udarbejdes en miljørapport. I forbindelse med udarbejdelse af planforslagene er udarbejdet en screening af miljøpåvirkningerne og i forlængelse heraf truffet afgørelse om ikke at udarbejde en miljørapport. Konklusionen i screeningen er den, at projektet, herunder indplacering af	
--	--	--	--

	Byggeudvalget gør indsigelser imod dette. Byggeudvalget kunne anbefale, at lokalplanen tager toppen af bebyggelsesprocenten, ikke mindst i første etape tættes på det bevaringsværdige område mod vest. Dette ved at bygge dobbelthuse med 1 etage. Alternativ kunne de 10 dobbelthuse i byggefelt 5 udgår, og området anvendes som en grøn bufferzone mellem Holbæk Have og de bevaringsværdige boligområder imod vest. Dette vil, udover at mindske gener i forbindelse med byggeri i skel, også sænke bebyggelsesprocenten i etape 1 med ca. 5 %. Den grønne bufferzone kunne efter et 6- 8 meter tæt plantebælte i skellet, går over i spredt parkbeplantning, hvor det vil være muligt at etablere gang- og cykelsti. Dette således at bløde trafikanter til og fra byggefelt 1-4 og 6-8 kan anvende denne, idet den grønne kile ligger for langt mod øst, som et naturligt valg. I de senere etaper 2-4, kan bygningshøjden i det nordlige skel mod Østre Kirkegård reduceres ned til 2-3 etager, således at gældende lovgivning (Bekendtgørelse om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde §29) kan efterleves. Værdiforringelse Hvis byggeriet i skellet til de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej bygges i 2 etager i en højde op til 8,5 meter, vil det som beskrevet i de forudgående afsnit, være forbundet med en række væsentlige gener, herunder indbliksgener og skyggegener. Idet husene på Godthåbsvej, imod skellet til Holbæk Have, har østvendte haver, er solindfaldet, (eftermiddagssol og aftensol) begrænset, idet egne huse og huse på modsatte side af Godthåbsvej skygger herfor. Et byggeri i skellet i 2 etager i Holbæk Have, vil tilføre væsentlige supplerende skyggeperioder. Konsekvensen af indbliksgener, skyggegener og manglende udsigt, vil uden tvivl kunne aflæses direkte på salgsprisen på husene fremadrettet. Der vil blive tale om væsentlige prisreduktioner, der skal opgøres i hundrede af tusinde kroner pr. bolig. Et byggeri i 1 etage i Holbæk Have, vil være udgiftsneutral for Holbæk Have projektet, idet de 7 – 10 boliger, som der skal reduceres med i skellet mod Godthåbsvej, kan placeres andet sted i byggeriet, f.eks. ved de eksisterende 3 etagers blokke på Borgmestergårdsvej.	bebyggelse i to etager langs villahaver ved Godthåbsvej, ikke indebærer så væsentlige påvirkninger, at en miljørapport er påkrævet, jf. også ovenstående bemærkninger. Denne afgørelse kunne påklages inden for de første 4 uger efter annonceringen af planforslagene, jf. klagevejledning indsat i orienteringsbreve og annoncetekst. Bebyggelsesgrad I høringssvaret pointeres, at den muliggjorte bebyggelsesgrad inden for det nye område ligger væsentligt højere, end det er tilfældet ved den eksisterende omkringliggende bebyggelse, og det anbefales, at lokalplanen nedbringer bebyggelsesprocenten, ikke mindst i første etape tættest på det bevaringsværdige område mod vest. Det foreslås gjort dels ved at sænke etageantallet fra 2 til 1 etage ved de omtalte dobbelthuse, eller ved helt at fjerne dem, samt derudover at nedbringe bebyggelseshøjder mod kirkegården. Det er korrekt, at der inden for lokalplanområdet gives en væsentlig højere bebyggelsesprocent, end ved de omkringliggende bebyggelser. Dette er en indarbejdet forudsætning ved planernes udarbejdelse i forlængelse af det oprindelige projektudbud ved den politiske beslutning herom, herunder ønsket om en ny bæredygtig byfortætning. Det er ligeledes korrekt, at en evt. omfordeling af etageareal fra etape 1 til de næstkommende etaper er en mulighed, med henblik på at nedbringe eller fjerne de i planforslaget viste dobbelthuse. Jf. ovenstående vurderinger, er det imidlertid administrationens vurdering, at bebyggelse i to etager ved de 9 dobbelthuse ikke er udtryk for større fortætning, end stedet kan bære. I	
--	---	---	--

		Beplantning / plantebælte mod dobbelthuse Det anføres i lokalplansforslaget, at beplantningsbæltet, B1, mellem de bevaringsværdige bygninger på Godthåbsvej og dobbelthusene i Holbæk Have i byggefelt 5, skal etableres med træer og buske, der ikke bliver for høje, og skal beskæres, således at skyggegener i Holbæk Have undgås. Som det er beskrevet og illustreret i 2.1.2.2 "Indbliksgener", vil et byggeri i 2 etager i Holbæk Have medføre væsentlige og krænkende indbliksgener for beboerne i husene på Godthåbsvej. Således er det en nødvendighed at plantebæltet B1 får en minimumshøjde, der sikrer mod disse indbliksgener. Alt andet lige vil dette medføre et højt plantebælte som uvægerligt vil give skygge i haverne i Holbæk Have. Der skal anføres minimums højde og der skal anføres at der skal være tale om et plantebælte med stedsegrønne planter. Det eksisterende beplantningsbælte, der består af løvfældende træer og buske, er meget misvedligehold og jorden er udpint. Det eksisterende plantebælte kan ikke genanvendes, og der skal etableres et helt nyt stedsegrønt plantebælte efter der er foretaget jordforbedring. Der skal angives en minimumshøjde, der sikrer at der ikke er indblik fra den nye bebyggelse direkte ind i haverne og husene på Godthåbsvej. Plantebæltet er kommunalt ingenmandsland og det er kommunen der står for vedligehold og beplantning. Det eksisterende beplantningsbælte, der består af løvfældende træer og buske, er meget misvedligehold, jorden er udpint. Det eksisterende plantebælte kan ikke genanvendes, og der skal etableres et helt nyt stedsegrønt plantebælte efter der er foretaget jordforbedring.	forhold til reduktion af bebyggelse mod kirkegården henvises til høringssvar nr. 3. Det i høringssvaret angivne misforhold mellem antal boliger i henholdsvis kommuneplantillæg og lokalplan er ikke et udtryk for forskel i tilladt bebyggelsesgrad, men alene et udtryk for en ikke udført konsekvensrettelse, og det faktum, at etagearealets omsættelse i antal boliger vil kunne variere i forhold til den endelige sammensætning af boligstørrelser. I de til planforslagene hørende trafikanalyser er medtaget det scenarie, der rummer det største antal boliger. Værdiforringelse Det kan ikke afvises, at der kan være en afledt effekt på ejendomsværdi af eksisterende boliger i området ved realisering af planforslaget, men det er efter administrationens vurdering ikke givet, at denne nødvendigvis er negativ. En ny attraktiv nabobebyggelse kan medvirke til at påvirke kvadratmeterpriser i nærområdet. Planlægning er som hovedregel erstatningsfri regulering. Beplantningsbælte Det er administrationens vurdering, at den nuværende fastsatte beskrivelse af beplantningsbæltet anviser de beplantningstyper og de retningslinjer, der skal til for at sikre de hensyn, som beplantningen skal varetage. Det anføres i høringssvaret, at afskærmning mod indblik vil forudsætte et højt beplantningsbælte på min. 7,5 m i højden. Hertil bemærkes, at indblik fra 1. sal i den nye bebyggelse vil være i ca. 4,8 m højde over terræn. Korrigeret for afstand til skel indebærer det, at et beplantningsbælte med en højde på 4	
--	--	---	--	--

			m vil skærme haven mod direkte indblik fuldstændigt i en højde på over 2 m i havens fulde udstrækning. Etablering/ pleje og vedligehold påhviler grundejerne og ikke kommunen som foreslået.	
8	Holbæk Boligforening Johnny Gybel og Jesper Michelsen	Holbæk Boligforening samt andre, vil hermed fremsætte følgende bemærkninger/Indsigelser samt ændringsforslag til ovennævnte lokalplan. Indledningsvis, vil vi atter gøre opmærksom på vores Borgmesters skriftlige forsikring fra 2018 om at "det laveste byggeri skal ligge mod de bevaringsværdige huse samt kirkegården", Vi forventer at borgmesterens ord ikke blot bliver negligeret, men står til troende. Konklusion: Herunder er opstillet vores konklusion af de enkelte punkter som vi hermed gør indsigelser i mod. Punkterne i indsigelserne vil være uddybet under tilsvarende punkter efterfølgende. 1. Tagterrasser som nævnt i § 5 Punkt j – I rammeaftale for lokalplan etape 1 Dette er ikke foreneligt med kig til bl.a. kirkegård samt mod eksisterende byggeri, dette skal defineres til kun at gælde ind mod den grønne kile. Hvorfor det ikke må være muligt at lave disse hverken mod Højen og Øster kirkegård eller Godthåbsvej. 2. Højden på byggeriet mod Højen og Øster kirkegård, er uanstændigt og på ingen måde foreneligt med hverken god byggeskik, æstetik, værdighed eller almindelig anstændighed over for en kirkegård, eller de handlinger som bliver foretaget der. Det må her kræves at byggeri som støder op til Højen og Øster kirkegård, bliver på maksimal 2 etager over vej niveau og uden Tagterrasser. I øvrigt ses det at være i strid med gældende lovgivning. Ad 1: Tagterrasser som nævnt i § 5 Punkt j – I rammeaftale for lokalplan etape 1, vil kunne forøge de indkigsgener som allerede ved de forslåede høje byggerier mod særligt Øster Kirkegård er, i uanstændig grad. Tagterrasser bør kun kunne etableres med kig mod den grønne kile. Tagterrasser mod højen og Øster kirkegård, vil virke forstyrrende på kirkelige handlinger som begravelser, bisættelser samt sørgende som vil i uanstændig grad føle sig overbegloet til alle tider Ad 2: Placeringen af de høje huse, på 5 etager, hele vejen op langs med Højen og Øster kirkegård, ikke mindre end en skændsel, og mangel på respekt og anstændighed. En placering som absolut må være en fejl. Ingen beslutningstagere bør kunne acceptere dette og denne fejl skal rettes inden lokalplanen bliver endelig vedtaget. Der er	Høringssvaret gør indsigelse mod bygningshøjder og evt. tagterrasser ved bebyggelse ind mod kirkegården samt afledte indbliksgener herved, bl.a. under henvisning til modstrid ved gældende lovgivning. Punkterne er drøftet med Roskilde stift og menighedsrådet, der varetager denne lovgivning, jf. høringssvar nr. 3. Der henvises til den administrative behandling og vurdering under høringssvar nr. 3.	Se indstilling ved høringssvar nr. 3.

		absolut ingen grund til at skænde en kirkegård, som betyder så meget for så mange. Den gamle del af kirkegården er ca. 100 år gammel og den nyere del, den flotte naturkirkegård, har man været 30 år om, at få til den perle den er i dag. En perle, som besøgende endda kommer langvejs fra for at opleve. I øvrigt ses gældende lovgivning at være imod lokalplanen. Det er vores opfattelse at 5-6 etagers boligblokke i det meste af skellet til kirkegården, ikke er forenelig med at begravelse kan foregå værdigt. Vi mener at de 5 etagers høje boligblokke med tagterasser, i meget stor udstrækning vil virke skæmmende, og altødelæggende for den skønhedsværdi, der er opnået gennem årtiers arbejde med at skabe den kirkegård vi har i dag. Samtidig mener vi at disse boligblokke vil medføre en væsentlig forringelse af de kulturværdier, der er knyttet til kirkegården. Byggeri på Sjælland tæt på kirkegårde; Ringsted kirkegård højeste 2 etager Næstved gamle kirkegård 4 etager med gavl imod kirkegård ny kirkegård parcelhuse én etage Kalundborg 2 etager med gavl imod kirkegård. Slagelse kirkegård parcelhuse 2 etage Sorø ny kirkegård parcelhuse 2 etager Roskilde sankt jørgens kirkegård. Parcelhuse 2 etager Roskilde gråbrødre kirkegård 3 etager dækket af kirkebygninger Roskilde kirkegård parcelhuse 2 etager Frederikssund 2 etager Hillerød kirke 2 etager Hillerød skansekapellet ingen bygninger Helsingør kirke 3 etager dækket af tæt levende hegn Køge Kloster kirkegården 2 etager Vordingborg gamle kirkegård 3 etager Vordingborg ny kirkegård 2 etager Korsør kirkegård parcel huse 2 etager etageejendom på 3 etager med delvis gavl i mod. På Byggeudvalgets vegne Jesper Michelsen og Johnny Gybel		
9	Holbæk By Lokalforum	Høringssvar til forslag kommuneplantillæg 31 og lokalplanforslag 3.83 for byudvikling ved Holbæk Have Lokalforum Holbæk ønsker, at kommunalbestyrelsen inden den	I høringssvaret foreslås, at der etableres en supplerende grøn diagonal kile gennem området, som skitseret i helhedsplanen forud	Den i planforslagene nævnte beskrivelse

	endelige vedtagelse indarbejder følgende bestemmelser og mål relevante steder i Kommuneplantillægget samt i lokalplanforslagets Beskrivelse, Bestemmelser og Redegørelse af forholdet til anden planlægning: A Vi ønsker at fastholde Helhedsplanens kvaliteter 1 Den grønne kile diagonalt fra NW til SØ bør understreges tydeligere, og suppleres med en tilsvarende diagonal fra SW (krydset Roskildevej/Holbæk Have) til NØ (seminariet/Samsøvej). I disse to diagonaler skal indgå gode cykelstier. Vi har på vedhæftede kort kaldt dem "Kattegatstien" henholdsvis "Samsøstien". 2 De grønne kiler vil blive gennemskåret af hensynsfuld bilkørsel flere steder, når biladgangen til området fastholdes fra Holbæk Have. Det kan klares, når bilisterne får vigepligt over for gående og cyklister i overkørslerne. 3 Vi savner, at der i lokalplanforslaget er taget stilling til Helhedsplanens registrering af bevaringsværdig beplantning. Der mangler begrundelser for at fjerne så mange bevaringsværdige træer, som lokalplanforslaget uden videre giver mulighed for. 4 Vi er bekymrede - og savner en begrundelse - for at lokalplanen giver mulighed for anselig terrænsænkning og hævnning. B Vi ønsker at sikre områdets forbindelse til byen, som vist på vedhæftede kortbilag ./. 1 De to supercykelruter gennem området skal styrkes. Det gælder Højstien der forbinder Bispehøjen med GI Ringstedvej, og det gælder Seminariestien, der forbinder Fælledstien med Birkevænget. Disse to ruter indrettes som stilleveje /cykelveje med hensynsfuld bilkørsel tilladt ad Højen hhv Borgmestergårdsvej. Det er afgørende vigtigt, at disse to stier ikke belastes med biltrafik fra det nye boligområde. 2 I tillæg til en eventuel omlægning af krydset Roskildevej / Holbæk Have / L C Worsøesvej anlægges en dobbeltrettet cykelsti til området på nordsiden af Holbæk Have, 3 Der etableres cykelfelter og fodgængerfelter over Roskildevej ved Borgmestergårdsvej/Birkevænget. 4 Kasernestien/Sportstien mellem Kasernen, Dalen og Vangkvarteret, herunder overkørslen over Holbæk Have bevares og styrkes. 5 Helhedsplanens angivelse af en overgang over Kattegatsvej syd for tunnelen bør flyttes nærmest muligt til hjørnet Kattegatsvej/Holbæk Have, hvorved der skabes den mest direkte forbindelse til Fælledens stier. 6 Den dobbeltrettede sti langs nordsiden af en del af Holbæk Have forlænges, så den går fra Roskildevej til ovennævnte hjørne af	for projektudbuddet. Planforslagene er udarbejdet på baggrund af det af kommunalbestyrelsen udpegne vinderforslag ved projektudbud, og etablering af en diagonal ekstra kile vil forandre disposition så radikalt, at der reelt er tale om en ny bebyggelsesdisposition. Den grønne kile i planforslaget indeholder en ny cykelsti, og endvidere fastholdes med planforslagene den eksisterende velbenyttede cykelsti langs områdets kant, der forbinder øst- og Vestby. Eksisterende beplantning bevares i videst muligt omfang, hvor det er muligt efter hovedgrebet i den nye bebyggelsesdisposition. Bebyggelsesplanen er disponeret med udgangspunkt i eksisterende linjeføring og struktur ved videreførelse af linjerne fra Vænget og stiforløb ved Østre Kirkegård. Herved introduceres linjer, der hænger sammen med den eksisterende by, og der beplantes med nye vej- og allétræer, der vil være med til at opretholde traditionen omkring lineære træerækker inden for området. Terrænændringer inden for området er primært foranlediget af de overordnede tanker omkring håndtering af overfladevand i medfør af LAR-systemet. For at det fungerer i hele området, skal der terrænreguleres i forhold til nuværende terræn. Udvikler redegør for, at med den nuværende beregningsmodel (baseret på en Mike Urban-analyse) vil der for hele området, kun ske udledning af regnvand på omkringliggende veje ved en 100-års-regnhændelse. Så trods terrænreguleringerne, vil omkringboende generelt opleve større sikkerhed for oversvømmelse end nuværende	af en mulig vejadgang via Samsø vej indstilles udtaget. Terrænregulering i det nordøstlige delområde, vist på kortbilag 13 indstilles reduceret til maksimalt at kunne udgøre 1-3 m, tilpasset omkringliggende terræn, og udformet, så LAR-løsning med afledning af vand til den grønne kile er mulig.
--	--	--	--

	Kattegatsvej/Holbæk Have. Vi har kaldt den Brunhøjstien. C Vi ønsker at respektere områdets naboers interesser 1 Biladgang bør derfor ske fra Holbæk Have, mens Borgmestergårdsvej og Højen ikke må belastes ud over tidligere anvendelse. 2 Samsøvej bør ikke indgå i biladgangen, da dette vil kreere yderligere biltrafik ad Samsøvej, og da det vil skære byens vigtigste sti mellem øst og vest, Højstien over. 3 Bygninger langs sydsiden af Højen må derfor ikke skygge ind på boligområdet og kirkegården nord for Højen. Og Etageantallet overfor kirkegården må under ingen omstændigheder overstige 3 ½ etage. D Vi ønsker, at det nye boligområde skal bygges i overensstemmelse med boligstrategien hvad angår behov blandet boligbebyggelse i størrelser og befolkningsgrupper, 1 Der skal derfor - efter boligministerens anbefalinger - reserveres areal til 33% almene boliger fordelt over hele området. Disse arealer skal først sælges, når der kan gives kommunal støtte til boligerne. 2 Kommunalbestyrelsen skal gennem salget af arealet sikre sig, at boligstrategien følges, og derfor skal der først udarbejdes en bindende projektlokalplan, når de enkelte delområder kan godkendes. 3 Projektlokalplanlægning på baggrund af en rammelokalplan er en udmærket metode, men at frigive en tredjedel af arealet på en gang er for meget. E Vi ønsker, at målene om grøn transport og om bæredygtigt byggeri i kommunalbestyrelsens Arbejdsprogram 2020+ såvel som i kommunalbestyrelsens Planstrategi gøres synlige i lokalplanen for eksempel således: 1 Området indrettes, så det bliver oplagt at vælge bæredygtige alternativer, med andre ord: det skal blive mere oplagt at gå og cykle frem for at "tage bilen". Se forslagene ovenfor i afsnit B. 2 Alle områdets bilparkeringspladser indrettes i parkeringshuse syd for Borgmestergårdsvej og med direkte vejadgang til/fra Holbæk Have. Parkeringshusene indrettes med ladestander for el-køretøjer. 3 Områdets øvrige veje, stier og stræder indrettes som pladser, stilleveje, cykelveje, supercykelstier, gågader, opholds- og legeområder, hvor hensynsfuld bilkørsel med varer og affald og personer tillades at korttidsparkere for af og pålæsning. 4 Der indrettes handicapparkeringspladser og overdækkede cykelparkeringspladser nær boligernes hovedindgange. 5 Vi ønsker belyst, om der med det nye boligområde kan blive grundlag for at genskabe bus 504s rute ad Holbæk Have eller på anden måde. 6	situation. Projektet er forpligtiget til at håndtere regnvand på egen matrikel. Stadionanlægget er anlagt forsænket i terræn, mens tennisbanerne er anlagt på hævet terræn. Terrænregulering foretages således for at bringe området i balance med eksisterende naturligt omgivende terræn. Områdekanten mod Højen, hvor tennisbanerne er beliggende, er hævet væsentligt over det omgivende terræn. Denne terrænhævning søges reduceret, udjævnet og tilpasset det omgivende terræn. Det er ikke hensigten, at skabe en ny tilsvarende situation i det nordøstlige delområde, men den beskrevne terrænregulering vurderes at være nødvendig og at kunne ske uden væsentlig påvirkning, bl.a. henset til eksisterende niveauforskel og visuel afskærmning ved den eksisterende beplantning, der fastholdes på dette sted. Forslaget om etablering af supercykelruter indarbejdes i planforslagets forudsætningsgrundlag, hvor der således parallelt med planprocessen er udarbejdet katalog med løsningsforslag for prioritering af cykeltrafik på den tværgående cykelrute, der forløber via Højen. Biladgang til det nye område er undervejs i processen korrigeret, så ca. 75 % af områdets biltrafik skal ledes via Holbæk Have. Mulighed for etablering af adgang via Samsøvej udtages af planforslaget, bl.a. under hensyntagen til at sikre den eksisterende cykelforbindelse i kanten af området. De resterende 25% ledes via Højen og Borgmestergårdsvej ud fra en overordnet betragtning om, at det nye område med fordel integreres i de eksisterende naboerområder, og ikke etableres som en ny selvstændig satellit. Jf. ovenstående gøres	
--	---	--	--

	Det sikres, at alle de nye erfaringer om bæredygtigt byggeri tages i anvendelse, for eksempel at konstruktioner i træ anvendes frem for resursekrævende betonkonstruktioner. F Vi ønsker, at lokalplanens bestemmelser skal kunne administreres. Her giver vi eksempler på ønskede bestemmelser og på uønskede: 1 Projektokalbestemmelser bør indeholde præcise retningslinier for hvilken beplantning, der skal bibeholdes eller nyplantes, og hvilke der kan tillades fjernet. 2 Lokalplanbestemmelserne bør også præcisere kvalitet og kvantitet af forskellige slags opholdsarealer for hvert delområde. Krav om udeopholdsarealer, private, halvprivate, halvoftentlige som offentlige er vigtigt, senest aktualiseret af Coronavirussens nye betingelser for samvær mellem mennesker. De bør sikres præcist for hver type bebyggelse. 3 Kravet om to cykelparkeringspladser pr etagebolig bør også gælde for tæt/lav bebyggelse, rækkehuse, klyngehuse med fælles friarealer. (§7.5.x) 4 Kravet om "passende afstand" for cykelparkering ved erhverv bør tillige omfatte mødesteder og institutioner, og bør formuleres "passende nærhed" til indgangene. (§7.5.y). 5 Tegltage med høj rejsning på 45-47 grader bør tillades, men en øget bygningshøjde fra 8,5 m til 9 m er ikke nødvendig eller ønskelig, når bygningsdybden holdes nede på 9-10 (§5.14.d). 6 12 meter dybe boliger bør nedsættes til max 10 m (§5.14.l). 7 Nogle bestemmelser modarbejder ønsket om kvalitet. For eksempel hører flade tage hører ikke hjemme i en moderne nordisk by. Måske i Sydeuropa, men ikke her (de er tilmed dyrere at forsikre). Der bør være bestemmelser om, at tage skal have hældning og dermed kunne afvandes ud over facaden, og ikke inde i bygningen. G Vi ønsker, at de kvaliteter, som ikke kan lokalplanbestemmes, bliver sikret i købskontrakten 1 Både helhedsplan og lokalplanforslag indholder mange visioner om kvalitet i byggeriet, om god byggeskik, og herunder ønsket om at byggeriet er bæredygtigt i miljømæssig forstand. Vanskeligt målbare og vanskeligt administrerbare gennem lokalplanlægning alene. Vi ønsker, at kommunalbestyrelsen derfor sikrer sine ønsker gennem at stille krav som forudsætning for salg af delarealer. Venlig hilsen Lokalforum Holbæks bestyrelse Erik Birch Eriksen, Helle Pedersen, Jakob Villadsen, Jesper Christoffersen, Per Fynboe	samtidig trafikale tiltag på Højen, for dels at nedbringe den eksisterende trafik (gennemkørselsforbud) og dels forbedre forholdene for de bløde trafikanter (etablering og indretning af cykelvej, parkeringsforbud m.v.), jf. beskrivelserne i bilag herom. Se endvidere høringssvar nr. 4. Vedrørende etagehøjder ved Højen, mod kirkegården henvises til høringssvar nr. 3. Der er i planforslaget ikke fastlagt bestemmelser vedrørende krav om almene boliger. Der er ikke noget til hinder for, at der evt. ved kommende projektilokalplanlægning gives mulighed herfor. Udformning af en tæt bydel, placeret stationsnært, kombineret med forbedring af overordnede cykelruter, vurderes overordnet at understøtte bæredygtig transport. Der er i projektet indarbejdet p-kældre i forbindelse med de enkelte karréer, hvilket vurderes at give området et overordnet grønnere præg, end hvis al bilparkering skulle foregå på terræn. Der vil i forbindelse med udstedelse af byggetilladelser blive stillet krav om opfyldelse af normkrav vedr. el-ladestander ved p-pladser. Lokalplanen fastsætter krav om bebyggelse der skal opføres primært i tegl, med mulighed for anvendelse af træ ved mindre facadepartier. Det vurderes, at lokalplanbestemmelserne vedr. beplantningstyper, placering heraf og bevaring er beskrevet og angivet på kortbilag. Tilsvarende at der med bestemmelserne er sikret og beskrevet opholdsarealer ved de enkelte delområder, og samlet for området ved den grønne kile. Kravet om cykelparkering er beskrevet for etageboligerne, og vurderes naturligt at ville kunne ske ved dobbelthusene, upåagtet	
--	---	--	--

			bestemmelser herom eller ej, henset til de private forarealer her. Afslutningsvis bemærkes i høringssvaret, at der er mange gode intentioner beskrevet i planforslagene, men at de bør sikres yderligere ved lokalplanbestemmelserne. Det foreslås i høringssvaret, at lokalplanbestemmelser vedr. krav til taghældninger bør tillade høj rejsning på 45-47 grader, og at bygningshøjden ved 1 ½ etage bør nedsættes fra 9 m til 8,5 m, samt at der bør fastsættes krav om, at bebyggelse ikke kan opføres med flade tage, dels af arkitektoniske hensyn og dels af tekniske. Det er administrationens vurdering, at lokalplanforslaget med de fastsatte materialekrav, bestemmelser og bebyggelsesdispositionen disponerer en ny bydel, der udspringer af sin tid. Der er ikke tale om infill-bebyggelse i en eksisterende husrække, men om en nutidig bebyggelse i en fortolkning af det murede byggeri.	
10	Vivian og Jørgen Hansen Godthåbsvej 59	Høringssvar til lokalplan 3.83 (nyt byggeri i Holbæk have); indsigelser og forbedringsforslag Dette høringssvar har til formål at gøre indsigelse mod dele af lokalplan 3.83 og derved optimere den politiske forståelse af nødvendigheden af at ændre lokalplanen. Vi ønsker overordnet lokalplanen ændret ud fra et perspektiv om at bevare/optimere trafiksikkerhed, trivselsmuligheder og værdier i det eksisterende, bevaringsværdige kvarter omkring Holbæk have (på sydsiden af Godthaabsvej og lokalt omkring vores hus på Godthaabsvej 59). Vi ved, at FB-gruppens ledelse har udtrykt lignende opfattelse på deres side for Holbæk Have projektet, og det betyder, at vi nødvendigvis må anlægge samme optimerende interesser her på vores side af hegnet mellem gammelt og nyt byggeri. Vi har ikke behov for trøst eller udglattende tiltag fra politisk side, men forventer i al beskedenhed blot at blive taget	I høringssvaret tilkendegives, at der gøres indsigelse mod manglende inddragelse. Hertil bemærkes, at der har været afholdt fordebat, offentlig høring, borgermøde og supplerende møder med naborepræsentanter. Høring og møder har været offentligt annonceret og skriftligt orienteret direkte. Der argumenteres endvidere for, at det ikke var muligt at forestille sig, at området ved Stadion skulle omdannes til et nyt massivt boligbyggeri, der ændrer ved rammerne for at bo i de eksisterende boliger. Med den politiske beslutning om udflytning af	Der indstilles en nedjustering af lokalplanforslagets bygningshøjder for de pågældende dobbelthuse, fra maks. 8,5 m til maks. 7 m facadehøjde for 2-etagesbyggeri (med mulighed for op til 7,5 m inkl. installationer på tag).

	seriøst på de sagligt begrundede indsigelser, vi gør i dette høringssvar. Indsigelser og forbedringsforslag 1. Mangelfuld inddragelse Vi har boet på Godthaabsvej 59 siden 1988 og haft en dejlig bagbo i form af Holbæk Stadion. Vi har gennem årene valgt at blive boende i huset, da vi er glade for både hus og område. Vi har fra starten disponeret i god tro baseret på den virkelighed som i over 30 år lå/ligger lige udenfor vores vinduer – Holbæk Stadion med tilhørende træningsbaner. Vi kunne ikke se og forestille os, hvordan det kunne være anderledes efter så mange år med kendt bagbo. Området omkring vores hus ændrer sig nu markant med det planlagte mastodontbyggeri (målt på antal boliger og bebyggelsespct.) i vores baghave. Vi ser det som en signifikant og udefra påført ændring af rammerne og grundlaget for at bo her på adressen, ændringer som faktuelst desværre ikke er blevet håndteret i direkte kommunikation med os (den enkelte ejer). Og ændringer som skønsmæssigt ikke forbedrer værdierne ved området omfattet af lokalplan 3.14, grunden og huset, hvor vi bor. Samlet set er der ikke gjort noget for at håndtere forandringerne overfor os, som bliver direkte berørt, i en 1:1 relation. Det gør vi derfor indsigelse imod. 2. Inkonsistens i kommunens håndhævnin af lokalplan 3.14. I vores naivitet har vi antaget os beskyttet at lokalplan 3.14 (maj 1994), som beskriver hvordan der skal passes på det område, vi bor i – herunder de mangfoldige retningslinjer om gaderum, former og materialer til husene på Godthaabsvej. Vi er blevet pålagt restriktioner for stort set alle forandringer i forbindelse med forsøg på at forbedre vores boligers kvalitet mht. fx moderne isolerings- og energikrav. Restriktioner, som er blevet håndhævet af Holbæk kommune igennem årene. I skærende kontrast hertil ser vi nu, at FB-gruppen uden lignende stramme restriktioner kan bygge både meget højt og meget tæt lige på den anden side at hækken ift. lokalplan 3.14. Dette anser vi for både inkonsistent og uæstetisk i forhold til den historie, vi kender, og vi bør værne om. Vi gør derfor indsigelse mod kommunens inkonsistente og uretfærdige administration og håndhævnin af lokalplan 3.14 ift. udkast til lokalplan 3.83. 3. Underdimensioneret infrastruktur, der udfordrer trafikikkerheden Infrastrukturen (Diget, Hegnet, Højen, Vænget, Godthaabsvej) omkring Holbæk Have-byggeriet har ca. 100 år på bagen og er både gammel og underdimensioneret i forhold til de infrastrukturelle behov, som	idrætsaktiviteterne til Holbæk Sportsby, blev samtidig truffet beslutning om at omdanne stadionområdet til et nyt boligområde. Der har været stor bevågenhed herom, og det har været en offentligt kendt omstændighed gennem en årrække. Jf. ovenstående er gennemført en inddragelsesproces i forbindelse med udarbejdelse af planforslagene, herunder afholdt fordebat m.v., med mulighed for at fremkomme med bemærkninger til planerne. Dernæst gøres i høringssvaret bemærkning om en forventning til håndhævelse af den gældende Lokalplan 3.14, hvor indsiger bor, herunder bevaringsbestemmelser vedr. bebyggelsesudformning gadeforløb m.v. Hertil bemærkes, at de pågældende lokalplanbestemmelser i gældende lokalplan 3.14 ikke er gældende for det nye område. Intentionerne om en tilpasning til de eksisterende uomtvistelige bevaringsværdier vurderes upågtet heraf tilstræbt indarbejdet i det nye lokalplanforslag. Det er således administrationens vurdering, at planforslaget ikke er i konflikt med bevaringshensyn relateret til den eksisterende bebyggelse ved Godthåbsvej. Den nye bebyggelse udføres under hensyntagen til, og inspiration fra materialer og detaljer ved de eksisterende fine bevaringsværdige huse, i en nutidig fortolkning. Høringssvaret beskriver, at den eksisterende infrastruktur herunder trafikalt er underdimensioneret i forhold til det kommende projekt, med deraf afledte trafikale problemstillinger. Der foreslås en række konkrete tiltag i forhold til regulering af trafikken, herunder fastsættelse af vejadgang fra området via Holbæk Have, lukning af	
--	---	---	--

	Holbæk Have-byggeriet medfører. Selvom der er en gryende politisk forståelse for de infrastrukturelle problemer, byggeriet medfører, gør vi fortsat stærk indsigelse mod, at der ikke er medtænkt en helhedsorienteret infrastruktur ind i byggeriet, når vi tager trafiksikkerheden i betragtning. Der er allerede trafikale problemer i dag, hvor f.eks. Højen er en øst-vest gående hovedfærdselsåre med både hårde, men også mange bløde trafikanter. Der er i dag store trafikale problemer på Højen fra Vænget/Godthåbsvej til krydset v. Holbæk Sygehus. Der skal her navigeres ud og ind mellem parkerede biler på en vej, hvor der er mange bløde trafikanter og øgede mængder brede cykeltyper (Christiania-cykler, mv.). Det udgør en trussel mod trafiksikkerheden for alle parter; en trussel som ikke er acceptabel, når andre muligheder foreligger. Vi gør os følgende mere konkrete bemærkninger om infrastrukturen, som den er i dag: • Der er i dag en øget mængde trafik ad "transitrueten" fra Munkholmvej til Roskildevej (v.v.) med arbejdsbiler og lastbiler. Tallet her skønnes at ville vokse yderligere i fremtiden. • Der er en øget mængde "speedy trafik" ned ad bakken fra Borgmestergårdsvej. Tallet skønnes at ville vokse yderligere i fremtiden. • Der er vækst i antal nye unge familier på vejen med små/mindreårige børn – som udgør et stigende antal legende og bløde trafikanter. Tallet skønnes at vokse. • Der er parkeringsrestriktioner, så der kun må parkeres i vejens vestside. Der er "udsolgt" allerede i dag fra om eftermiddagen. Her kan forventes betydelig forværring når håndværkerne rykker ind, hvilket må adresseres. • I takt med færdiggørelsen af boliger i Holbæk Have skønnes presset på Borgmestergårdsvej/Roskildevej at blive væsentligt større, hvorfor må forventes en øgning i antallet af nye bilister, som drejer til højre ad Godthåbsvej for at undgå dette. Holbæk Have-byggeriet adskiller sig fra andre større anlægsarbejder af nye bydele i Danmark ved, at der startes på "bar mark/nyt land" omgivet af en tilstødende gammel og underdimensioneret infrastruktur. Vi mener derfor, at der i dette tilfælde bør være stærkt belæg for at medtænke en trafiksikker og helhedsorienteret infrastruktur i byggeplanerne. På nuværende tidspunkt findes/kendes planerne for at løse trafikproblemerne desværre ikke. 3.1.Vores konkrete forslag til forbedret infrastruktur a. Vi foreslår, at Godthåbsvej (syd for Højen) spærres af fx enten på midten eller op mod	Godthåbsvej i sydlig ende m.v. For så vidt angår bemærkninger om de trafikale forhold henvises til høringssvar nr. 4. Høringssvaret tilkendegiver, at beskrivelserne i screeningen af projektets miljøpåvirkninger ikke er retvisende, og at de burde have ført til, at der blev udarbejdet en miljørapport. I forbindelse med udarbejdelse af planforslagene er udarbejdet en screening af miljøpåvirkningerne og i forlængelse heraf truffet afgørelse om ikke at udarbejde en miljørapport. Konklusionen i screeningen er den, at projektet, ikke indebærer så væsentlige påvirkninger, at en miljørapport er påkrævet, jf. mv-screening, der indgår i planforslagene som bilag. Denne afgørelse kunne påklages inden for de første 4 uger efter annonceringen af planforslagene, jf. klagevejledning indsat i orienteringsbreve og annoncetekst. Det foreslås, at planforslagene ændres således at dobbelthuse langs villahaver ved Godthåbsvej ændres fra de muliggjorte 2 etager og reduceres til 1 etage, dels under henvisning til skygge- og indbliksgener, fald i ejendomsværdi m.v. Se administrationens bemærkninger hertil, der er behandlet under høringssvar nr. 7. Der ønskes fastsat bestemmelse om, og udført, nyt beplantningsbælte med en bredde på min. 8 m og en højde på min. 8 m. Se administrationens bemærkninger hertil, der er behandlet under høringssvar nr. 7.	
--	--	--	--

		Borgmestergaardsvej. Det vil gavne både Godthaabsvej syd og Højen mht. belastning og trafiksikkerhed. b. Vi foreslår, at der etableres flere til og fra kørsler fra Holbæk Have og ind i området. Det kan blive nødvendigt at køre over (bro) eller under (tunnel) den grønne kile for at få vejnettet til at hænge sammen. Den grønne kile er vigtig, men skal ikke oversælges uden reel tilført værdi på dette måske allermest kritiske tema – sikker transport og logistik for alle typer af trafikanter på de nye og på de gamle veje i sammenhæng. c. Vi foreslår en til- og frakørselsvej fra Samsøvej til Holbæk Have-områdets NØ-hjørne, der er uden vejforbindelse med Højen. Vi foreslår ydermere, at forbindelsen passende kan laves som en gang- /cykel-stiforbindelse. 4. Fejlbehæftede argumenter for manglende miljøvurdering Vi finder det kritisabelt og uacceptabelt, at Holbæk Kommune ved så stort og omfattende et byggeprojekt ikke skønner et behov for at gennemføre en miljøvurdering. Vi er uenige i dette synspunkt og gør indsigelse mod denne beslutning. Vi konkretiserer nedenfor vores indsigelse ud fra argumenter i konklusionen i lokalplan 3.83: • ”Planforslagenes anvendelse ligger i forlængelse af den eksisterende anvendelse i det omkringliggende nærområde” Indsigelse: Dette er en fejlvurdering. Holbæk Have-området er omgivet af Naturkirkegården, Godthåbsvej syd (bevaringsværdigt kvarter), Holbæk Seminarium og Agervang, der som eneste nabo kvalificerer sig til at opfylde indhold i bullet 1. • ”Planforslagene indebærer ændringer i de eksisterende trafikale forhold, og disse er belyst ved udarbejdede trafikanalyser. Påvirkningerne er således belyst, og vurderes ikke at være så væsentlige, at de hindrer trafikafvikling i væsentlig grad. På baggrund af høringssvar i fordebatten er udarbejdet supplerende analyser af trafikscenarier og konklusioner i analysen er indarbejdet i dispositionen af vejadgange m.v. i planerne, så afledt trafik på eksisterende villaveje nedbringes i forhold til den oprindelige bebyggelsesplan. Indsigelse: Dette er et utilstrækkeligt synspunkt og tiltag. Området har som allerede nævnt i dag signifikante trafiksikkerhedsproblemer i spidsbelastningstimerne – især om morgenen. Der skal gribes meget mere kontant ind, så trafikken til f.eks. Højen reduceres betydeligt igennem spærringer af de veje som leder op til (dvs. Diget, Hegnet, Godthåbsvej og Vænget). Der kan ligeledes forventes en uacceptabel øgning af trafik-flowet fra		
--	--	--	--	--

		Borgmestergaardsvej til højre ad Godthaabsvej i takt med at Holbæk Have etableres. Vi er helt uforstående overfor, at der fra politisk side gambles med sikkerhed og menneskeliv på denne måde. • ”Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde, og planforslagene muliggør opførelse af boligbebyggelse, som i højde og tæthed er tilpasset skalaen mod eksisterende tilstødende bebyggelse i området” Indsigelse: Dette er også en fejlurdering. Overfor Naturkirkegården planlægges boligbyggeri op til 5 etager. Op mod Holbæk Seminarium planlægges boliger i 3-4 etager og mod Godthaabsvej (syd) planlægges 10 dobbelthuse i 2 etager op til 9 meters højde. Hvis sidstnævnte byggeri skulle matche skalaen og god byggeskik, så foreslår vi, at I kan tage et kig på 1. plans ”model”-byggeriet langs Vænget op mod baghaverne på Godthaabsvej (Nord). Vi mener, at kommunens argumenter for ikke at gennemføre en miljøvurdering ikke matcher den fysiske virkelighed, vi kender og som bliver etableret i de kommende 10 år. Vi mener derudover, at dette er stof som Planklagenævnet kommer til at kigge nærmere på. 5. Bygningshøjder for nye huse langs Godthaabsvejs baghaver Grænselinjen mellem de to områder (Holbæk Have og Godthaabsvej syd) udgør ca. 230 meter, hvilket er en brøkdel (10%) af de samlede meters muligheder. I det lys, foreslår vi, at de planlagte 10 dobbelthuse bygges i kun ét plan – og ikke i 2 plan op til 9 meters højde, som pt. planlagt - nøjagtig som gjort år tilbage på Vænget (vestsiden) nord for Højen op mod baghaverne på Godthaabsvej (nord) og med minimum samme afstand til skel. Der kan uden skade, herunder økonomisk, byttes om på de planlagte ét-plans huse syd for Borgmestergårdsvej med de planlagte 2. plans huse op mod baghaverne på Godthåbsvej. Vi foreslår dette, fordi vi ønsker at minimere muligheden for, at man uhindret fra de nye huse i Holbæk Have kan kigge direkte ned i Godthaabsvejs baghaver og ind i vores stuer, badeværelser mv. (indbliksgener), og fordi vi påføres en udsigt af tvivlsom karakter og udseende; en udsigt, som ikke optimerer vores ejendomsværdier og som på ingen måde matcher de øvrige omgivelser i området (udsigtsgener). Hertil kan lægges, at solen desværre i morgen og formiddagstimerne ikke længere vil kunne finde vej til vores baghave(r) i efterårs- og vintermånederne (ultimo oktober til medio februar). Et fleksibelt syn på og anlæg af den grønne kile		
--	--	---	--	--

	kunne understøtte dette forslag yderligere. Desuden bemærker vi, at vi her på Godthaabsvej 59 ligger absolut lavest på vejen (sydlige ende) og ligeledes lavere end skønnet kommende terrænhøjde i Holbæk Have. Derfor påvirkes vi maksimalt af et 2-etagers byggeri. Det gør vi højlydte indsigelser imod. Vi foreslår sekundært, at som minimum de første 5 dobbelthuse i retning fra Højen mod syd bygges i kun ét plan. 6. Randbeplantning mellem Godthaabsvej syd og Holbæk Have Vi ønsker, at det gamle eksisterende hegn med pigtråd mellem vores baghaver og Stadion fjernes, og at projektet kollektivt så hurtigt som muligt bidrager med ny randbeplantning (minimum 8 meter højt, og 8 meter bred), som ikke kan gøres til genstand for beskæring (jf. lokalplanen 3.83 § 10, stk. f, side 14) hverken i bredde eller højde indenfor rammerne af god træpleje. 7. Grundvand: Grundvandet er konstateret at være stigende på Godthaabsvej. Soklerne på især de bevaringsværdige dobbelthuse er allerede i dag påvirket v. fugt på sokler i vinterhalvåret. Når områdets store træer fjernes, forventes en forværring, hvorfor en grundig dræning langs skellet Holbæk Have og Godthaabsvej skal gennemføres. Godthaabsvej 59 er bygget på stenfundament, hvilket forstærker vores bekymring og nødvendigheden af dræning. 8. Tab af ejendomsværdi: Holbæk Have projektet skønnes for både Holbæk Kommune og FB Gruppen at give væsentlige kapitalgevinster. Det kan vi som borgere i kommunen sådan set kun glæde os over. Her på adressen skønner vi desværre en udvikling som vil pege stik modsat i form af et ejendomsværditab. Især hvis der som projekteret i udkast til lokalplan 3.83 bygges dobbelthuse i 2 plan langs skel til vores grund mod øst (baghaverne på Godthaabsvej syd). Vi har v. Danbolig Holbæk fået ejendommen her, Godthaabsvej 59, vurderet med henblik på salg i marts 2020 for bl.a. at være i besiddelse af en valid benchmark, som kan udmåle det eventuelle ufrivilligt påførte tab, som skønnes udmøntet ifm. med salg på kort-mellem langt sigt – et tab vi skønner i størrelsesordenen af 10-20%. Vi er eneste enfamilieshus på strækningen Godthaabsvej syd og vi kan ikke som byggeforeningerne forventes at gøre, eventuelt fordele forventet tab af ejendomsværdi mellem alle foreningernes medlemmer – vi bær alene et forventet tab, hvilket selvfølgelig skønnes helt urimeligt. Afsluttende: Vi håber på og beder om politisk imødekommenhed og seriøsitet omkring dette		
--	---	--	--

		og andre væsentlige høringssvar her fra nabolaget. Vi har brugt rigtig meget tid og energi på at formidle vores bekymringer for vores nye nabo, som vi byder velkommen. Vi forstår, at FB-gruppen er blevet velhavende bl.a. gennem byggeri i Danmark. FB Gruppen står derfor som "chef" for byggeriet i den enestående situation, at de som andre ledere med succes, har både råd til og dermed mulighed for at vise områdets nuværende beboere imødekommehed, positiv goodwill og passende storsind. Det ville klæde projektet som helhed og det tror vi vil kunne bane vejen for at få problematikkerne til at glide på plads til gensidig tilfredshed og dermed skabe en konstruktiv og bæredygtig relation med FB Gruppen. I øvrigt vil vi henvise til al øvrig og tidligere kommunikation fremsendt af os - beboere på Godthåbsvej, Højen, Hegnet, Vænget, Diget - til Holbæk Kommune igennem årene. Disse har Godthåbsvej 59 også været medunderskrivere af og mange af budskaberne gælder stadig. Med venlige hilsner Vivian og Jørgen Hansen Godthåbsvej 59 4300 Holbæk		
11	Grundejerforeningen Bjergparken af 1975	Vedr.: Høringssvar til Kommuneplantillæg nr. 31 og Lokalplanforslag 3.83 for et nyt boligområde ved Holbæk Have. Efter at have gennemlæst lokalplanforslaget med tilhørende høringssvar står det i vores optik meget klart, at der omkring de trafikale forhold for det samlede Holbæk Have- projekt er store mangler. Som vi læser og hører det, er der trafikplaner under udarbejdelse, der skal relatere sig til byggeområde 1 som er dækket under 3.83. Disse trafikplaner skal tage højde for adgangsforhold til lokalplanområdet og trafikken omkring Højen og omgivende veje; hvilket er en fundamental nødvendighed for et vellykket projekt. Det er vores opfattelse af projektet er justeret, således at man påtænker at bygge lavere imod Godthåbsvej og Højen. Selvom der på Borgermødet den 3. december 2020 udtrykkeligt blev gjort opmærksom på, at denne konsekvens ikke ville medføre, at man påtænkte at bygge højere i det nordøstlige område for at kompensere herfor. Vi er utrygge over, at man ikke påtænker at udarbejde et samlet trafikalt løsnings for hele området nu, men vil afvente med dette indtil lokalplanforslag for de resterende	I høringssvaret udtrykkes bekymring for de trafikale forhold i lokalplanforslaget. Det foreslås, at beskrivelse af en fremtidig mulighed for vejadgang via Samsøvej for den nordøstlige del af området udtages. Det er administrationens vurdering, at den anviste mulige vejadgang via Holbæk Have er at foretrække for det nordøstlige delområde, da forholdene for en forbindelse er vanskeliggjort af terrænforhold, krydsning af cykelforbindelse og arealbegrænsning ved fredning ind mod seminariet, og at indsigelsen følgelig bør indstilles imødekommes, jf. også behandling af høringssvar nr. 6.	Den i planforslagene nævnte beskrivelse af en mulig vejadgang via Samsø vej indstilles udtaget.

områder vedtages. I flere høringssvar og efterfølgende kommentarer fra Kommunen nævnes der mulighed for at inddrage Samsøvej i den trafikale planlægning specielt for det nordøstlige område. Samtidig anføres, at dette forhold vil blive udskudt, til der skal udarbejdes lokalplan for dette området. Vi finder, at det er en helt forkert prioritering at udskyde afklaring af dele af de trafikale forhold for det samlede projekt til udarbejdelse af den specifikke lokalplan (den sidste). De trafikale forhold skal løses som en del af de overordnede beslutninger og ikke udskydes, så de ender som uundgåelige nødløsninger.

Som den overordnede plan ser ud i øjeblikket vil der være adgang til området fra Holbæk Have og Borgmestergårdsvej, hvilket giver god mening, idet dette er områdets store færdselsårer, som skaber forbindelse til byens andre store indfaldsveje. Se nedenstående kortudsnit: Adgangsveje markeret med grønt.



Dispositionsplan med angivelse af projektlokalplanområde vist med gul strejsignatur

	Vi ønsker denne beslutning fastholdes og indarbejdes i Holbæk Kommunes overordnede kravsspecifikation for lokalplan for det resterende område. Inddragelse af Samsøvej som adgangsvej anser vi for en uhensigtsmæssig løsning, idet der er flere forhold som taler imod dette. Samsøvej er meget befærdet af trafik til Holbæk Seminarium, plejehjemmet Ottetallet, Bjergmarken, Bjergmarksskolen, samt børnehaven ved Holbæk Have. En forøgelse af denne trafik vil være til stor gene for beboerne på Samsøvej og de svage borgere på Ottetallet og på Seminariet. Ligeledes vil der være en meget smal udkørselsmulighed mellem Seminariet og det sidste hus på Samsøvej og som kommunen selv har noteret er der stor terrænforskel i området. Den nuværende cykel- og gangsti vil også skulle passere en eventuel ny bilvej. Det skal også tages med i betragtningerne, at der her i efteråret er etableret et mindested for en afdød soldat i området, det vil ikke tage sig godt ud, hvis den kommer til at ligge meget tæt på en kommende vej eller det skal flyttes til et andet sted. Sluttelig skal det anføres, at der er en tinglyst fredning af Holbæk Seminarium, der omfatter både bygningerne og det tilhørende grønne område. (Tinglyst den 5/11-2018; Journal nr.: 18/09049). Vi vil derfor som Grundejerforening gerne bede om et møde med relevante personer fra både byplan og trafik for at viderebringe vores input til den overordnede trafikale løsning. Som udgangspunkt mener vi ikke, at der kan udarbejdes delløsninger over tid for de trafikale forhold, de skal løses under et på forkant, ellers ender projektet med hovsaløsninger omkring trafik. Med Venlig Hilsen Grundejerforeningen Bjergparken af 1975 (Samsøvej og Skrænten) Aksel Frandsen, Samsøvej 28, 4300 Holbæk Per Herhold Christensen, Samsøvej 30, 4300 Holbæk		
--	---	--	--

		Jørn Bo Madsen, (formand), Samsøvej 38, 4300 Holbæk		
12	Per Cornelius På vegne af flere borgere ved Dalen m.fl.	Til Holbæk Kommune, plan@holb.dk 3.1.2021 Bemærkninger og ændringsforslag vedrørende Forslag til Lokalplan nr. 3.83 Holbæk Have Lokalplanen giver anledning til kommentarer, idet vi bliver nabo til Holbæk Have med 2-3.000 nye naboer. Vi har konkret interesse i sagen, idet der er tale om en markant byfortætning i et naboområde, der hidtil har været åbent og grønt, hvorved vores område med lav og åben bebyggelse helt ændrer karakter. Vi er opmærksom på, at lokalplanen både er en rammeplan og en detaljeret plan for etape 1. 1. Trafikstruktur. Vores bemærkninger har særligt relation til det østlige vej/stiforløb. Løsningen for biltrafik med vejforbindelse til Samsøvej er uholdbar, se "Trafikstruktur fra Via Trafik" side 30. Baggrunden herfor er dels hensyn til friholdelse af lokalparken mellem Højen og Samsøvej, dels hensyn til bevarelse og udbygning af det eksisterende stisystem. En vejforbindelse til Samsøvej vil gennemskære alle stiforbindelserne både vest-øst og nord-syd. En gennemskæring af gang- og cykelstierne vil være uhensigtsmæssig for alle trafikarter og medføre betydelig risiko for særlig den bløde trafik. En god løsning vil være at føre gang- og cykeltrafik ad et samlet system nord om Holbæk Have, biltrafik mod syd og vest. Trafikudvalget for Højen m.fl. har i december 2020 afgivet en veldokumenteret udtalelse om bl.a. trafikbelastningen på Højen, som vi kan henvise til. Stiforbindelserne til Sportsstien ender ved Dalen, der tænkes som stiforbindelse for Holbæk Have. Dalens vejbredde og udformning med et knæk rundt om ejendommen Dalen 16 indebærer allerede med den eksisterende trafikbelastning betydelig risiko for sammenstød, ligesom høje hække hindrer overblik i svinget. Dalen er derfor helt uegnet som stiforbindelse med øget trafik. Derimod vil en udbygning af cykel- og gangstien til Samsøvej være en god løsning. At føre Sportsstien ind over kirkegårdens areal bag ejendommene Dalen 2 – 16 bør forudsætte forudgående høring af de berørte ejendomme. 2. Terrænforhold. Rammeplanen 3.83 omfatter også den fremtidige Del 4 nærmest Dalen. I rammeplanens § 9.1 og § 9.2 samt på Kortbilag 13 er angivet, at dette område kan hæves indtil 3 meter i en afstand af 1	I høringssvaret udtrykkes bekymring for de trafikale forhold i lokalplanforslaget. Det foreslås, at beskrivelse af en fremtidig mulighed for vejadgang via Samsøvej for den nordøstlige del af området udtages. Det er administrationens vurdering, at den anviste mulige vejadgang via Holbæk Have er at foretrække for det nordøstlige delområde, da forholdene for en forbindelse er vanskeliggjort af terrænforhold, krydsning af cykelforbindelse og arealbegrænsning ved fredning ind mod seminarieret, og at indsigelsen følgelig bør indstilles imødekommes, jf. også behandling af høringssvar nr. 6. I høringssvaret foreslås endvidere, at muligheden for terrænregulering i delområdet i det nordøstlige hjørne reduceres. Terrænrændringer inden for området er primært foranlediget af de overordnede tanker omkring håndtering af overfladevand i medfør af LAR-systemet. For at det fungerer i hele området, skal der terrænreguleres i forhold til nuværende terræn. Udvikler redegør for, at med den nuværende beregningsmodel (baseret på en Mike Urban-analyse) vil der for hele området, kun ske udledning af regnvand på omkringliggende veje ved en 100-års-regnhændelse. Så trods terrænreguleringerne, vil omkringboende generelt opleve større sikkerhed for oversvømmelse end nuværende situation. Projektet er forpligtiget til at håndtere regnvand på egen matrikel. Stadionanlægget er anlagt forsænket i terræn, mens tennisbanerne er anlagt på hævet	Den i planforslagene nævnte beskrivelse af en mulig vejadgang via Samsø vej indstilles udtaget. Terrænregulering i det nordøstlige delområde, vist på kortbilag 13 indstilles reduceret til maksimalt at kunne udgøre 1-3 m, tilpasset omkringliggende terræn, og udformet, så LAR løsning med afledning af vand til den grønne kile er mulig.

		meter fra områdegrænse. En sådan påfyldning vil bevirke, at bebyggelsen kommer til at ligge over det omgivende niveau, ligesom påfyldningen ændrer forudsætningerne for højden på den kommende bebyggelse. Vi skal derfor foreslå, at det på kortbilag 13 anførte gule område mod Sportsstien rykkes væsentligt mod syd og væk fra områdefrænsningen mod nord og øst, tillige med en lavere grænse for påfyldning. Med Venlig hilsen Lis Henriksen og Per Corneliusen, Dalen 13 Tiltrådt af Laust Davidsen og Birgitte Nyboe, Skrænten 6 - Susanne Ninn og Flemming Højmann Hansen, Dalen 23 - Tove Ibler, Dalen 27 - Susan H Andersen, Dalen 11 - Birgitte Steen, Dalen 9 - Bibi og Jørgen Moe, Dalen 5 - Inge og Søren Poulsen, Skrænten 8 - Jette og Jørgen Juul, Skrænten 10 - Birthe Thage, Skrænten 12 - Ingrid Frydendal, Dalen 17	terræn. Terrænregulering foretages således for at bringe området i balance med eksisterende naturligt omgivende terræn. Områdekanten mod Højen, hvor tennisbanerne er beliggende, er hævet væsentligt over det omgivende terræn. Denne terrænhævning søges reduceret, udjævnet og tilpasset det omgivende terræn. Det er ikke hensigten, at skabe en ny tilsvarende situation i det nordøstlige delområde, men den beskrevne terrænregulering vurderes at være nødvendig og at kunne ske uden væsentlig påvirkning, bl.a. henset til eksisterende niveauforskel og visuel afskærmning ved den eksisterende beplantning, der fastholdes på dette sted.	
13	Laust Davidsen Skrænten 6 På vegne af flere naboer	Høringssvar angående forslag til lokalplan 3.83, Holbæk Have Da jeg er nabo til Holbæk Have har jeg en konkret interesse i udviklingen af området. Jeg har med tilfredshed konstateret, at kommunen har lyttet til naboerne til den nye bebyggelse og indarbejdet nogle af deres argumenter i forslag til lokalplan 3.83. både vedrørende plan for bebyggelse og for trafikken. 1. Trafik Dog er der plads til et par forbedringer mere. Efter dialogen med borgerne på Højen, Godthåbsvej, Vænget mv bliver halvdelen af biltrafikken flyttet fra Højen til Borgmestergårdsvej og Holbæk Have. Desværre åbnes der i det nye oplæg også mulighed for biltrafik fra den kommende bebyggelse til Højen og til Samsøvej. Dette er endog særdeles uheldigt. Tværtimod bør al biltrafik ledes mod syd, og trafikken for de bløde trafikanter – cyklister og gående – gøres endnu mere attraktive end de allerede er, så vi får en fuldstændig differentiering af trafikken. Stisystemet i forbindelse med Højstien bør forbedres og udbygges. Vi må formode, at en del af de nye beboere i Holbæk Have bliver børn. Mange af disse skal i skole, enten på Stenhus, på Realskolen eller på Bjergmarkskolen. At der bliver en god og sikker cykelvej for de nuværende og kommende beboere er meget vigtig. Herved kan	I høringssvaret udtrykkes bekymring for de trafikale forhold i lokalplanforslaget. Det foreslås, at beskrivelse af en fremtidig mulighed for vejadgang via Samsøvej for den nordøstlige del af området udtages. Det er administrationens vurdering, at den anviste mulige vejadgang via Holbæk Have er at foretrække for det nordøstlige delområde, da forholdene for en forbindelse er vanskeliggjort af terrænforhold, krydsning af cykelforbindelse og arealbegrænsning ved fredning ind mod seminariet, og at indsigelsen følgelig bør indstilles imødekommes, jf. også behandling af høringssvar nr. 6. I høringssvaret foreslås endvidere, at muligheden for terrænregulering i delområdet i det nordøstlige hjørne reduceres. Se den administrative behandling heraf under ovenstående høringssvar, samt høringssvar nr. 9, hvor terrænregulering i det nordøstlige	Den i planforslagene nævnte beskrivelse af en mulig vejadgang via Samsø vej indstilles udtaget. Terrænregulering i det nordøstlige delområde, vist på kortbilag 13 indstilles reduceret til maksimalt at kunne udgøre 1-3 m, tilpasset omkringliggende terræn, og udformet, så LAR-løsning med aflledning af vand

		kommunen leve op sine intentioner om at fremme cyklismen. Det vil være ulykkeligt, hvis cykelmulighederne forringes, så forældre vil føle sig nødsaget til at køre deres børn i skole i deres biler. En vejforbindelse til Samsøvej vil således være ødelæggende for ideen om at fremme cyklismen. Ved Højstiens udmunding i Samsøvej, bør cyklister have forkørselsret og den øverste del af Samsøvej indrettes så cyklister får fortrin og bilister skal holde tilbage for cyklister. En vejforbindelse fra Holbæk Have til Samsøvej vil også forringe værdien af det eksisterende rekreative område. Trafikudvalget for Højen m.fl. har i december 2020 afgivet en omfattende og veldokumenteret udtalelse om b. a. trafikbelastningen på Højen. Terrænforhold Gruppen omkring Højen har såvidt jeg kan se også fået påvirket planen for bebyggelse, så at de højeste bygninger er skubbet mod øst. Dejligt, at der også på dette område lyttes til og tages hensyn til de lokale beboere. Denne ændring er imidlertid ikke tilstrækkelig; for en hævelse af terræn og ovenpå en høj bebyggelse med lejligheder vil skæmme den tilgrænsende eksisterende bebyggelse bestående af rækkehuse, som er tæt og lav. Derfor bør de høje boligblokke rykkes mod syd og den lave bebyggelse mod nord, så der kommer en glidende og naturlig overgang fra tæt lav bebyggelse og den højere bebyggelse kommer til at ligge over for blokkene i Vangkvarteret Laust Davidsen og Birgitte Nybo, Skrænten 6, 4300 Holbæk tlf. 24858247 Høringssvaret er tiltrådt af Susanne Ninn og Flemming Højmann Hansen, Dalen 23 - Tove Ibler, Dalen 27 - Susan H Andersen, Dalen 11 - Birgitte Steen, Dalen 9 - Bibi og Jørgen Moe, Dalen 5 - Inge og Søren Poulsen, Skrænten 8 - Jette og Jørgen Juul, Skrænten 10 - Birthe Thage, Skrænten 12 - Ingrid Frydendal, Dalen 17 og Lis Henriksen og Per Corneliussen Dalen 13	delområde, vist på kortbilag 13 indstilles reduceret til maksimalt at kunne udgøre 1-3 m, tilpasset omgivende terræn. Der er ikke fastlagt byggefelter med bygningshøjder for det nordøstlige delområde 4, da det er beliggende i rammedelen af planforslaget. Endelige bygningshøjder og placering inden for byggefelter vil således skulle ske ved ny projektlokalplanlægning. Det bemærkes dog samtidig, at afstanden fra den nye bebyggelse er betydelig, omkring 100m, til bebyggelse ved Dalen. Dertil kommer visuel afskærmning i form af terrænspring og beplantning.	til den grønne kile er mulig.
14	Elsebeth og Gert Ensted Samsøvej 42 4300 Holbæk	5. november 2020 modtog vi brev fra Holbæk Kommune. Kommunalbestyrelsen har vedtaget forslag til kommuneplantillæg nr. 31 og forslag til lokalplan nr.3.83 d. 28. oktober 2020. Planforslagene blev offentliggjort torsdag den 5. november 2020	I høringssvaret udtrykkes bekymring for de trafikale forhold i lokalplanforslaget. Det foreslås, at det samlede lokalplanområde gives	Den i planforslagene nævnte beskrivelse af en mulig

	og er i høring frem til den 4. januar 2021. Vi deltog i Borgermødet torsdag d. 3.december 2020. Bygninger: Vi er meget positive over beskrivelsen af de kommende boliger som alle - rækkehuse og etagebyggerier - udføres i mursten efter Bedre byggeskik i stil med nabobebyggelse på Godthåbsvej og kasernebygningerne. De forskellige boliger opføres med hensyntagen boligerne imellem og parkering under etagebyggerierne. Vi har en forventning om, at de kommende boliger opføres med stor hensyntagen til de eksisterende boliger på Borgmestergårdsvej, Godthåbsvej, Højen, Vænget samt til Naturkirkegården og de kirkelige handlinger. Grønne områder: Vi er meget positive over beskrivelse af grønne områder med beplantning der matcher Naturkirkegården samt en grøn kile fra Fælleden med anlæggelse af cykel - og gangsti. Trafikale forhold: Adgangsveje til området er beskrevet med disponering via de eksisterende villaveje, Højen, Borgmestergårdsvej samt Holbæk Have. De fremsendte bemærkninger i for debatten har givet anledning til en supplerende trafikanalyse med en trafikløsning, hvor kun det nordvestlige hjørne af bebyggelsen trafik betjenes via Højen, mens det nordøstlige hjørne i stedet gives adgang enten via Samsøvej eller via Holbæk Have. Lokalplanen beskriver, at den endelige løsning fastlægges efter nærmere projektlokalplanlægning. Vi er bekymret for at løsningen på de trafikale forhold udskydes til planlægning af de næste etaper af projektet. Vi mener de trafikale forhold for hele projektet Holbæk Have bør fastlægges og indeholdes i Lokalplan 3.83. Samsøvejs benyttelse / belastning: ● ved indkørsel fra Munkholmvej og 100 - 150 m op mod Steenstrups Alle holder biler parkeret i begge vejsider - beboerparkering, kundeparkering til to frisører, en tøjforretning og et pizzeria - hvilket bevirker at vejen på dette stykke kun er farbar i en retning ● beboerkørsel til Samsøvej, Steenstrup Alle, Anders Larsensvej, Bjergmarken, Arnold Sørensens Have, Alfred Hansens Have, H.C. Flemmers Have, P.C. Møllers Have, Skrænten, Dalen og kolonihaverne Fælledparken ● besøgende til Naturkirkegården ● personale kørsel til plejecenter Samsøvej og CSU ● brugere af CSU samt dagcenter Samsøvej ● besøgende til plejecenter Samsøvej ● vareleverancer til plejecenter og CSU Cykelsti til og fra østbyen: Cyklister fra østbyen benytter en vigtig cykelsti - Højstien, som forbinder østbyen til bymidten via Højen. Højstien: Højstien løber	vejadgang via Holbæk Have, herunder det nordvestlige delområde ved Samsøvej. Det er administrationens vurdering, at den anviste mulige vejadgang via Holbæk Have er at foretrække for det nordøstlige delområde, da forholdene for en forbindelse er vanskeliggjort af terrænforhold, krydsning af cykelforbindelse og arealbegrænsning ved fredning ind mod seminariet, og at indsigelsen følgelig bør indstilles imødekommes, jf. også behandling af høringssvar nr. 6.	vejadgang via Samsø vej indstilles udtaget.
--	--	---	--

		via en smal passage fra Samsøvej over et et kuperet grønt område til Højen. Stien grænser på den ene side op til udstykningen Bjergparken og på den anden side Seminariet. Seminarieparken 2 og 9 og omgivelser er fredet, jf. fredningssag journalnummer 18/09049 fra 2010. På det grønne område, er anlagt en mindesten for Sophia Bruun - konstabel der i 2010 blev dræbt under mission i Afghanistan. Konklusion: Vi finder det derfor urealistisk at benytte Samsøvej som adgangsvej til det nye boligområde Holbæk Have. Samsøvej er allerede tungt trafikeret. Den smalle passage fra Højstien til Samsøvej kan ikke udvides med vej, cykelstier og fortove uden at inddrage flere af de eksisterende boligerne på Samsøvej. En biladgang via højstien vil krydse den vigtige cykelsti Højstien til stor gene for de mange cyklister der dagligt benytter denne sti. Vi mener derfor, at adgangsveje for al biltrafik fra bebyggelsen på Holbæk Have alene ledes via Holbæk Have. Vi mener de trafikale forhold for hele projektet Holbæk Have bør fastlægges og indeholdes i Lokalplan 3.83. Med venlig hilsen Elsebeth og Gert Ensted Samsøvej 42 4300 Holbæk		
15	På vegne af beboerne på Dalen 2, 4, 6, 10, 12, 14 og 16 Mette Korshøj	Att: Klima- og Miljøudvalget i Holbæk Kommune Som beboere på Dalen i Holbæk tilkendegiver vi hermed vores holdninger til rammeaftale og lokalplan for byggeriet mellem Holbæk Have og Højen. Da vi bliver nabo til de 2-3.000 nye beboere og står foran voldsomme ændringer af vores nærmiljø, som væsentlig boligfortætning, mindsket adgang til rekreative og grønne områder samt forringelse af færdselsforhold for os selv og vores børn, har vi en åbenlys interesse i disse planer. Bebyggelsen For at den kommende bebyggelse skal harmonere med den eksisterende, ønsker vi at bebyggelsen tættest på Højen og Dalen modsvarer de eksisterende huse i 1-2 plan og at de høje bebyggelser på op til 6 etager udelukkende bygges i umiddelbar nærhed af det eksisterende vangkvarter. Yderligere ønsker vi at den 3 meter høje jordpåfyldning der er planlagt i området tættest Dalen sløjfes, da en sådan jordpåfyldning kun vil mindske den glidende overgang af den nye bebyggelse med den eksisterende. I tillæg, ser vi i tiltagende grad store mængder vand der samles i vore baghaver grundet hævnning af dele af Østre Kirkegård, derfor vil en yderligere hævnning af det gamle stadion område i værste fald lede yderligere vand mod Dalen. Beplantningen Vi håber at de eksisterende gamle	I høringssvaret udtrykkes bekymring for de trafikale forhold i lokalplanforslaget. Det foreslås, at det samlede lokalplanområde gives vejadgang via Holbæk Have, herunder det nordvestlige delområde ved Samsøvej. Det er administrationens vurdering, at den anviste mulige vejadgang via Holbæk Have er at foretrække for det nordøstlige delområde, da forholdene for en forbindelse er vanskeliggjort af terræforhold, krydsning af cykelforbindelse og arealbegrænsning ved fredning ind mod seminariet, og at indsigelsen følgelig bør indstilles imødekommes, jf. også behandling af høringssvar nr. 6.	Den i planforslagene nævnte beskrivelse af en mulig vejadgang via Samsø vej indstilles udtaget.

		store træer og eksisterende naturlige hegn i højere grad end angivet bevares for at beholde variation i beplantningen, give læ og karakter som ingen nybeplantning vil opnå de første 50 år. Færdselsforhold Som allerede nævnt vil den kommende bebyggelse betyde væsentlig forringelse af færdselsforhold for bløde trafikanter og mindske adgang til rekreative og grønne områder, derfor ser vi udelukkende scenarie 5 som fremsat i lokalplan 3.83, som en holdbar løsning, da Holbæk Have er direkte forbundet med to store indfaldsveje i Holbæk (Roskildevej og Valdemar Sejrs Vej, via L.C. Worsøesvej). Yderligere er Holbæk Have en bred vej med mulighed for udvidelse da der ligeledes findes en bred grøn rabat. Scenarie 5 vil skåne alle de bløde trafikanter som nu færdes på stisystemet og via villavejene omkring Dalen og Højen, hvilket de nye beboere ligeledes vil drage nytte af for eksempel i forbindelse med sikker transport til og fra skole og idræt. I tillæg, bør Holbæk Kommune anerkende egne intentioner om at fremme transport på cykel, samt være sit folkesundhedsansvar bevidst og ikke forringe infrastrukturen for den aktive transport og anden fysisk aktivitet i grønne områder. På vegne af beboerne på Dalen 2, 4, 6, 10, 12, 14 og 16 Mette Korshøj		
16	FBL Holbæk V Peter Sørenius	Høringssvar vedr. Forslag til Lokalplan 3.83 - Boligområde ved Holbæk Have Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Holbæk Kommune har med interesse modtaget ovennævnte forslag til lokalplan. Forslaget, der har været længe undervejs, har indtil det forelå offentlig tilgængeligt naturligvis givet anledning til spekulationer og drømme såvel som bekymring. Det er jo et ganske betragteligt byggeri og anlæg. FBL-Holbæk deltog fysisk i borgermødet den 3. december 2020, hvor såvel kommunalbestyrelsen og forvaltningen var til stede, som den projekterende og udførende part var repræsenteret ved FB-Gruppen. Vi blev i nogen grad beroliget ved dette møde, der synes vi, udviste stor imødekommenhed og beredvillighed fra såvel politisk side som fra planlæggere til at forklare og uddybe spørgsmål rejst fra salen og "online". Planen er som helhed betragtet også god, med mange gode ideer og forslag til løsninger, skønner vi. Det er på den anden side også et meget stort "greb",	I forhold til bemærkninger omkring bygningshøjder ved Højen ud mod kirkegården henvises til høringssvar nr. 3.	se høringssvar nr. 3.

		med betydning for hele byen. Og skulle man ønske sig mere, må det fra FBL-Holbæks side være en reduktion af byggehøjden i byggefelt 2 mod Højen lige over for Naturkirkegården mod nord. Det kunne måske foregå ved en ombytning eller flytning af det tæt-lave byggeri lige syd for med de planlagte karreer mod nord? Hvis ikke, vil vi stadig foreslå en reduceret byggehøjde på mindst den ene af de to planlagte karreer mod Højen og Naturkirkegården. Vi frygter, at byggeriet i op til 6 etager vil opleves meget voldsomt set fra kirkegården, hvis det placeres lige ud til Højen. Vi hilser med glæde, at eksisterende bevaringsværdig beplantning så vidt muligt søges inkorporeret i den nye plan. De bedste hilsner p.b.v. De bedste hilsner Peter Sørenius FBL-Holbæk, formand		
17	Thorsten Bo Hansen Emmabodavej 4450 Jyderup	Nogle tanker udgivet på facebook afstedkomme af indholdet af visse indlæg. Oprindeligt er indlægget ikke tænkt af værdi som et egentligt høringssvar, men grundet en opfordring til at sende det ind som netop et høringssvar, vil jeg gøre det. Med eventuelle redigeringer idet det der var sandheden for en uges tid siden, ikke nødvendigvis er det i dag. Der har de sidste uger forekommet indsigelser fra en kreds af beboere på vejene Højen, Borgmestergårdsvej, Godthåbsvej, Vænget og måske nogle andre. Problemet er, i min optik, den døde vinkel der eksisterer angående tilgang til rundkørslen Roskildevej, L.C. Worsøesvej. Kommer man fra biografen, Kulturkasernen eller nogle kvarterer ned mod fjorden der i nærheden, vil alle veje, undtagen op langs kasernen ad Vænget samt fra Anders Larsensvej synes at ligge under for mundhædet om at alle veje fører til Rom, undtagen Tuborgvej, den fører til Carlsberg. Jeg bor ikke i området og kan således ikke udtale mig om den generelle trafikbelastning.	I høringssvaret kommenteres på de trafikale forhold i planforslaget, herunder at der savnes trafikale redegørelser for de trafikale påvirkninger. Hertil bemærkes, at der i forbindelse med udarbejdelse af planforslagene er udarbejdet tilhørende trafikanalyser og notater, der konkluderer, at den afledte trafik fra projektet vil kunne afvikles på de eksisterende veje, såfremt der sker en omlægning af eksisterende rundkørsel på Roskildevej til et signalreguleret kryds. Dette er indarbejdet som en forudsætning for projektets realisering. Derudover henvises til behandling under høringssvar nr. 4	Høringssvaret medfører ikke ændringer i planforslagene, se dog indstilling vedr. trafikale forhold ved høringssvar nr. 4.

	Til gengæld har jeg meget min gang i områder hvor jeg må stille mig overfor spørgsmålet: skal jeg nu køre til venstre og få mig en sight-seeing dobbelt så lang, eller skal jeg gøre ligeså til højre. Ud fra en betragtning om at krydset Diget - Højen - Henriettevej, Akacievej og Roskildevej er særdeles centralt, men iøvrigt ikke med en trafikbelastning jeg som bruger af ruten synes jeg behøver at bekymre mig om, finder jeg at der, for eventuelt at tage hensyn til de borgere der her på nettet har beklaget dem, må findes ud af nogle særdeles gode forklaringer gennem planlægningsfasen på hvorfor man gør som man gør. Positionerne der for mig synes at være afgørende, er at skulle bort fra krydset Kløvermarksvej - Munkholmvej og krydset Østre Havnevej - Havnevej. Umiddelbart uden sammenhæng med Roskildevej, men hvis krydset Gl. Ringstedvej - Valdemar Sejrsvej indkalkuleres, er sagen en helt anden. I realiteten består dilemmaet i om man skal undgå Holbæk via Havnevej - Kalundborgvej eller om man skal undgå Holbæk via Valdemar Sejrsvej - Omfartsvejen. Jeg er ikke i tvivl om hvad inkarnerede holbækkere vil synes om det. For mig der kun er på jævnlige besøg og yderst sjældent på egentlig gennemfart, er der imidlertid temmelig stor forskel på om Holbæk er et sted man gider møde eller et sted man helst undgår for enhver pris. Ét eller andet sted kan det vel ikke gøre noget at en del føler dem overtrøsket af et flertalsdemokratur. Men før eller siden vil man jo indse at netop ens egen definition af „flertalsdemokratur“ består i at man identificerer sig med et mindretal man selv mener hvis ret står over andres hensyn. Jeg synes ikke umiddelbart at der på plantegningen ser ud til at skulle kunne være oplæg til hvordan man kommer fra en del for mig vigtige lokationer til rundkørslen L.C. Worsøesvej. Når det hele er færdigt er jeg godt klar over at så må alle vænne dem til de nye tilstande. Men der er et andet forhold der gør sig gældende i den forbindelse. Og det er at når person- eller privattrafikken skal omlægges til at være funderet på batteridrift i høj grad, må der tages hensyn til at	
--	--	--

	de fleste bilister da vil få mest udbytte af deres køretøjer ved at kunne skyde genveje. Ellers vil det bare blive ved at være at når man står i Kalundborg og spørger om vej til Køge får man svaret: „Bare kør til København og så til højre;- så er du dèr”. Eller på bilferien til Portugal. Bare kør til Spanien og så til højre. Fra lokalgruppens side, de der har erklæret dem som repræsenterende de faste beboere f.eks. på Højen, har éen af dem været fri af andre forpligtelser så at det er lykkedes denne at få store lastbiler „i kassen” på cameraet. En videostrimmel som skulle illustrere problemet via en tsunami af køretøjer, viste et forbavsende lille antal de tyve minutter cameraet blot havde stået åbent for at filme alt hvad der kom forbi. Nogle still-billeder der er oplagte som dokumentation for problemerne, er så små at de ved forstørrelse bliver så pixellerede at de ingen synderlig værdi synes at have, ud over hvad fotografen og dennes følgere får ud af det. Min umiddelbare mening er at projektet om bebyggelsen og sammenhængen med eventuelle trafikproblemer, ikke er vel gennemtænkt og at jeg derfor synes at planerne er dårlige. Men dette betyder ikke at jeg selv har bedre planer. Blot tænker jeg på at visse planer i kommunalt regi synes at blive til ud fra en betragtning om at en profitmaksimeering synes at komme en vis del kommunalbestyrelsesmedlemmer mere til gode end andre. Ikke at jeg kan påstå at der kan være tale om penge under bordet. Det har jeg ingen incitamenter til at tro. Men at der måske findes andre personelle afhængigheder end ligefrem økonomiske bindinger, kan jeg godt få øje på indimellem. Og dette vil være mine sidste ord i denne sammenhæng. I bund og grund rager forholdene mig ikke for jeg bor ikke dèr og skal aldrig bo der. Thorsten Bo Hansen Emmabodavej 28		
--	---	--	--

		4450 Jyderup		
18	Dennis Seier, på Midt- og Vestsjællands Færdselspoliti	Hundige 6. november 2020. Hej Plan Holbæk Politiet har gennemgået planens afsnit vedr. trafik, veje og stier. Politiet har ingen bemærkninger af teknisk karakter vedr. udformningen af veje og stier. Politiet har ingen bemærkninger i forhold til det øvrige indhold i lokalplanforslaget. - Skiltning og afmærkning af vej-, sti- og parkeringsforhold skal udføres og behandles i henhold til færdselslovens og vejafmærkningsbekendtgørelsens bestemmelser. <u>Skilte- og afmærkningsplan skal sendes til samtykke hos politiet INDEN endelig udførsel.</u> Vores sag jnr. 1200-50160-00003-20 <i>Med venlig hilsen</i> Dennis Seier, på Midt- og Vestsjællands politi Færdselspolitiet Vejteknisk kontor Tlf. 20605313	Vejmyndigheden er opmærksom på, at skilte- og afmærkningsplan skal sendes til samtykke hos politiet inden endelig udførsel.	Høringssvaret medfører ikke ændringer i planforslagene
19	Malthe Dahl	Trafik på Højen (Elværket arrangement og Holbæk Have). I dag har jeg to gange observeret, at biler på Højen har kørt med omkring 80 km/t. I disse dage kører særligt mange håndværkere yderst stærkt på vejen i forbindelse med Elværkets arrangement for enden af vejen. Det virker absurd at belaste	Høringssvaret rummer gengivelse af konkrete observationer, der er videregivet til vejafdelingen i forhold til arbejdet med at forbedre trafiksikkerheden på Højen. I forhold til perspektiveringen omkring risikoen ved fremadrettet potentiel stigning i trafikken henvises til høringssvar nr. 4, fremsendt af samme borger.	Se indstilling ved høringssvar nr. 4.

		Højen yderligere med biltrafik. Som kører så hensynsløst. Det ender galt før eller siden. Der er allerede sket uheld med cyklister på vejen. Skal der ske flere uheld for cyklisterne, før der sker noget? Hvornår indser kommunen, at Højen er en smal villavej, som ikke er gearret til den mængde trafik? Og at det er håbløst at lede endnu mere trafik ud på Højen fra Elværk-arrangementer (og det kommende Holbæk Have for den sags skyld). Højen er ikke gearret til den mængde trafik! Der kører så mange cykler på Højen hver dag. Dette indlæg må gerne indgå som høringsvar ift. Holbæk Have. Ligesom mine andre henvendelser om trafikken på Højen.		
--	--	--	--	--

Akt nr.: 1253806
/BPV

Holbæk Kommune
Vækst og Bæredygtighed, Erhverv
Kanalstræde 2
4300 Holbæk

Sendt til:

Lotte Højgaard (loho@holb.dk)
Mads Næsgaard Schmidt (mansc@holb.dk)

Frafald af veto mod Forslag til Lokalplan 3.38 - boligområde ved Holbæk Have

Stiftsøvrigheden fremsatte d. 17. december 2020 indsigelse mod ovennævnte lokalplansforslag. Indsigelsen er begrundet i, at det fremgår af lokalplansforslagets § 5, afsnit 5.2 at ”*bebyggelse kan opføres i 1- 6 etager. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 22 meter målt fra færdigt terræn.*”. Da den nordlige ende af den forslåede bebyggelse fremadrettet vil støde direkte op til Holbæk Østre Kirkegård og Holbæk Naturkirkegård vil et byggeri af den højde synes meget voldsomt og de værdier der ligger i at færdes på kirkegården i et fredeligt og landskabeligt miljø vil blive klart forringet, idet der vil ske tydelige indkig til kirkegården fra lejligheder ud mod Højen.

Stiftsøvrigheden, Stiftsøvrighedens konsulenter, provstiudvalget ved provsten, menighedsrådet og Holbæk Kommune har efterfølgende været i dialog ved et møde d. 25. januar 2021. Efterfølgende har Holbæk Kommune fremsendt et forslag til ændring af lokalplansforslaget som blev modtaget i Stiftsøvrigheden d. 26. januar 2021.

Tre alternative løsningsforslag A, B og C

Af det fremsendte materiale fremgår tre alternative løsningsforslag A, B og C.

Løsningsforslag C (s. 19 i det fremsendte materiale) imødekommer Stiftsøvrighedens indsigelse på fineste vis. Her reduceres byggehøjden i byggefelt 9 og 10 fra 5 etager i hele længden til henholdsvis 4 og 3 etager inklusiv en ny åbning i karréen ud mod Højen og Kirkegården.

Yderligere skærper:

I det tilsendte materiale bliver der også oplistet følgende yderligere skærper (s. 25 i det fremsendte materiale):

- Ingen opholdsrum i boligerne mod kirkegården
- Ingen altaner eller udeophold mod kirkegården
- Tættere træbeplantning mod Højen med krav om minimum størrelse ved plantning samt krav om type som for de andre allégader i planen.
- Samtidig skærpes kravet om højder for henholdsvis 3 og 4 etager i byggefelt 9 og 10 ud mod Højen ved at fastlægge maks. højder i form af specifikke topkoter for bebyggelsen. (Der henvises her til de topkoter der er angivet på s. 13 og 14 i det fremsendte materiale.)

På baggrund af ovenstående frafalder vi vores veto af 17. december 2020, under forudsætning af, at det alternative løsningsforslag C og de ovenfornævnte yderligere skærper indarbejdes i den endeligt vedtagne lokalplan nr. 3.38.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Fischer-Møller', written in a cursive style.

Peter Fischer-Møller

Kopi til:

Holbæk Skt. Nikolai Menighedsråd (7274@sogn.dk)

Holbæk Provstiudvalg

Kirkegårds konsulent, landskabsarkitekt mdl. Karin N. Corfitzen

Kgl. bygningsinspektør, arkitekt m.a.a. Gitta Hammer

Holbæk Have

Materiale fremsendt efter møde 25.01.2021

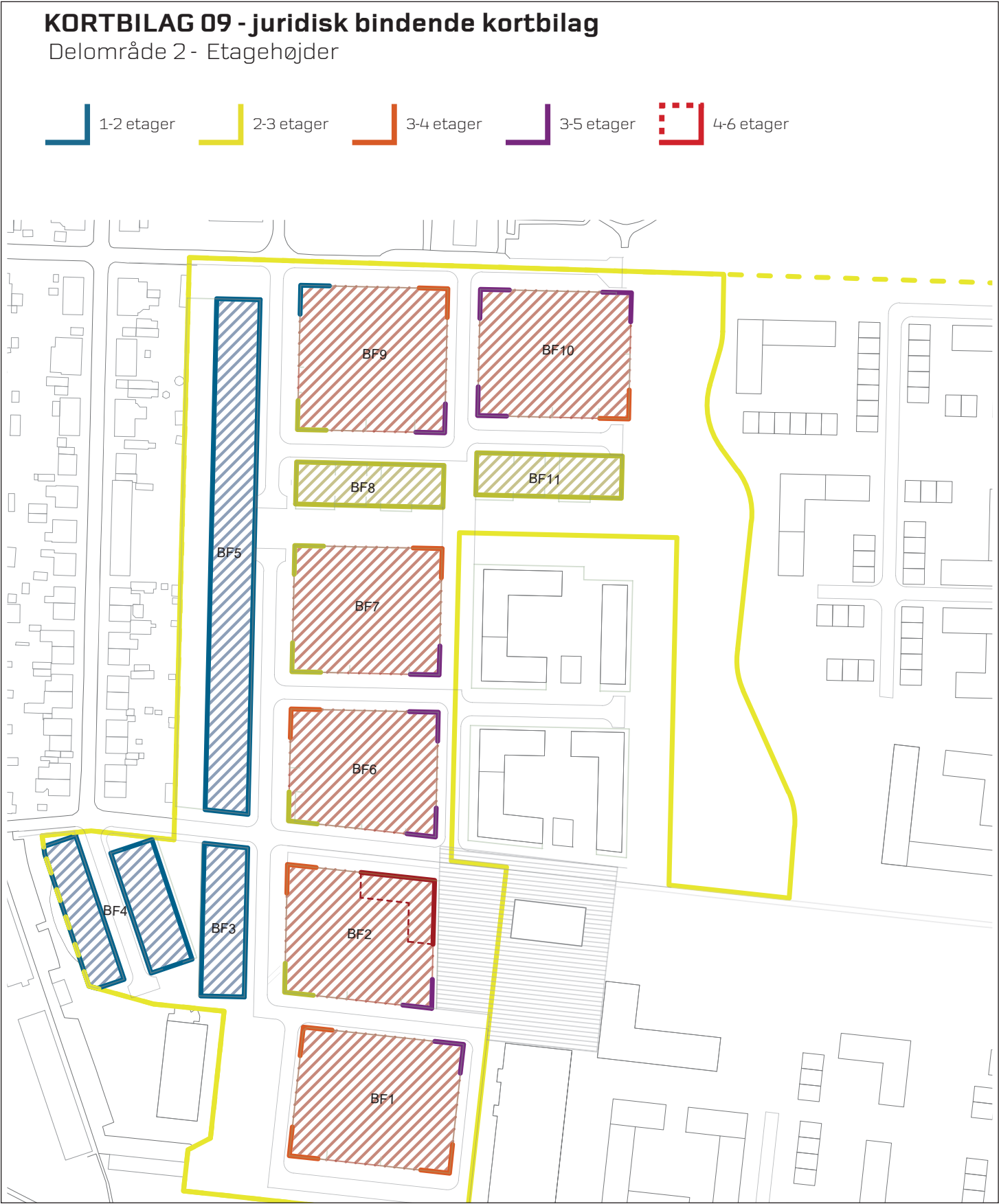
Lokalplansforslagets struktur

25.01.2021

Lokalplansforslagets hovedstruktur



Lokalplansforslagets bygningshøjder (kortbilag 09)



Lokalplansforslagets bilag 09 fastlægger bygningshøjderne for de enkelte bebyggelser.

Mod Højen fastlægger lokalplansforslaget at der maksimalt kan bygges henholdsvis 2 og 4 etager i byggefelt 9 og maksimalt 5 etager i byggefelt 10.

Holbæk Have

Materiale fremsendt efter møde 25.01.2021

Fotostudier

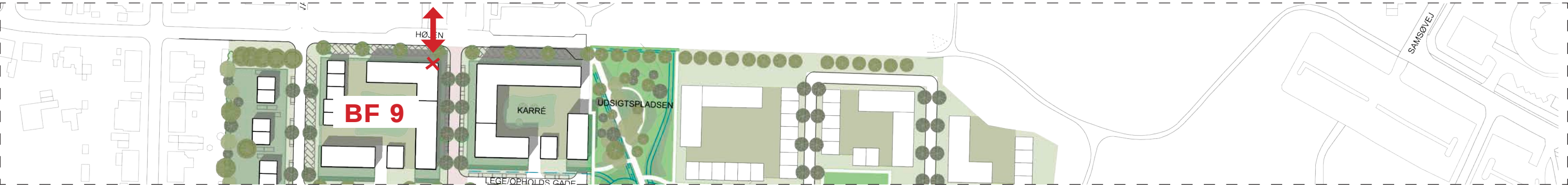
25.01.2021

Placering af fotos



Byggefelt 9 - Gulvkote 2. etage

View fra kirkegården mod byggefelt 9

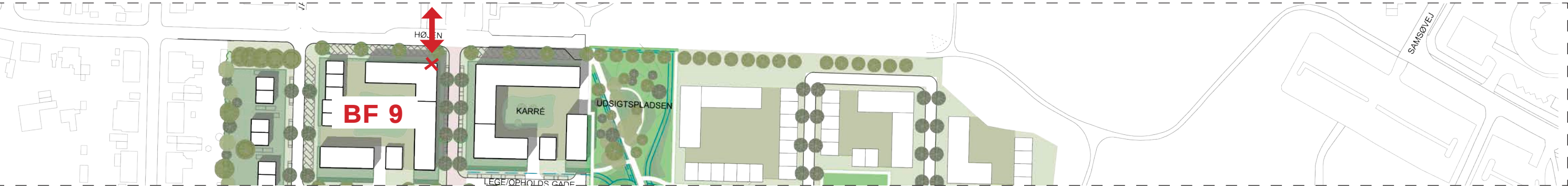


Byggefelt 9 - Gulvkote 3. etage

View fra kirkegården mod byggefelt 9



View fra 3. etage fra byggefelt 9

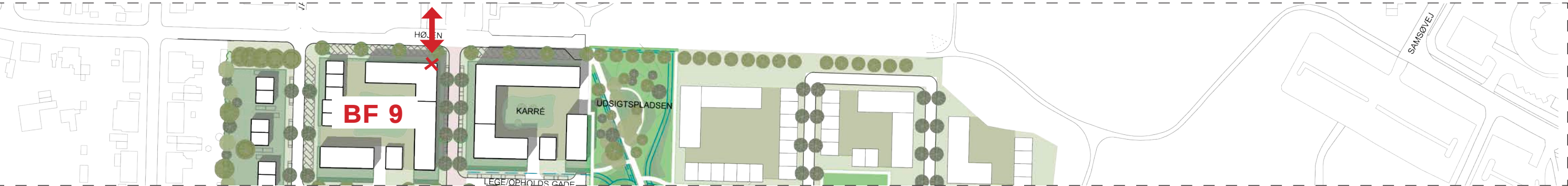


Byggefelt 9 - Gulvkote 4. etage

View fra kirkegården mod byggefelt 9



View fra 4. etage fra byggefelt 9

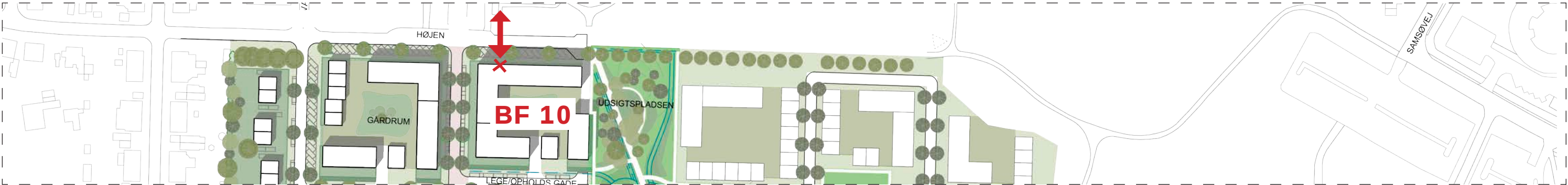


Byggefelt 10 - Gulvkote 4. etage

View fra kirkegården mod byggefelt 10



View fra 4. etage fra byggefelt 10

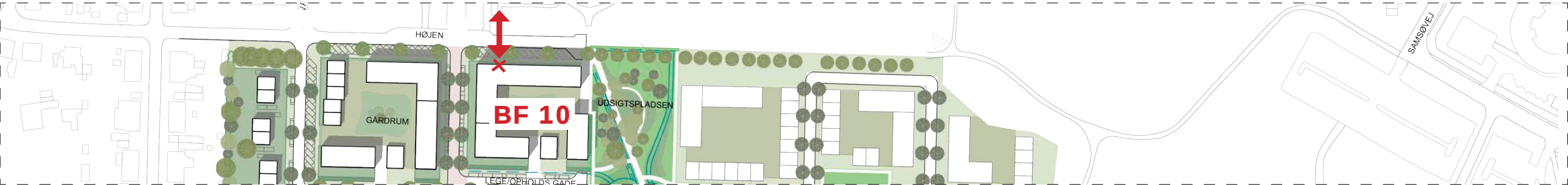


Byggefelt 10 - Gulvkote 5. etage

View fra kirkegården mod byggefelt 10



View fra 5. etage fra byggefelt 10



Holbæk Have

Byggefelt 9 og 10

Snit gennem Højen

25.01.2021

BF 10 - Snit gennem Højen | 5 etager - Lokalplansforslag

Her vises et snit gennem Højen ved Byggefelt 10. På dette snit er byggeriet vist i 5 etager som tilladt i lokalplansforslaget.

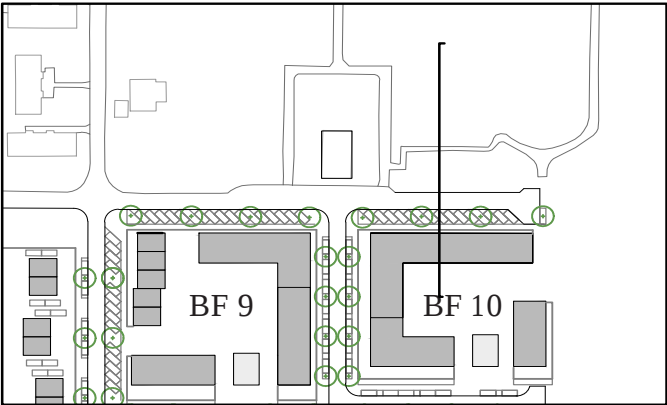
De 5 etager har i lokalplansforslaget en maks. højde på 19 meter.

På dette snit er de forventede etagerhøjder for FB Gruppen og Ingcons byggeri vist med koter angivet.

På snittet ses det, at der er tale om et byggeri med overkant murkrone for 5 etager på cirka 15,4 meter fra gulvkote og 15,6 meter fra vejkode. Dvs. at de 5 etager er mere end 2 meter lavere end lokalplanens maksimale 19 meter for 5 etager.

Stiplet er feltet for teknik som kan være 2 meter over murkrone, men som skal trækkes min. 2. meter ind fra facaden.

Som drøftet til mødet kan der i lokalkplanens videre behandling indarbejdes maksimale koter for bebyggelsen i byggefelt 9 og 10 således at højderne mod kirkegården fastlægges helt præcist.



BF 10 - Snit gennem Højen | 4 etager

Her vises et snit gennem Højen ved Byggefelt 10. På dette snit er byggeriet vist med reduceret højde fra 5 etager som tilladt i lokalplansforslaget til 4 etager som drøftet på mødet (del af byggefelt 10 reduceres evt. yderligere til 3 etager som drøftet på mødet.)

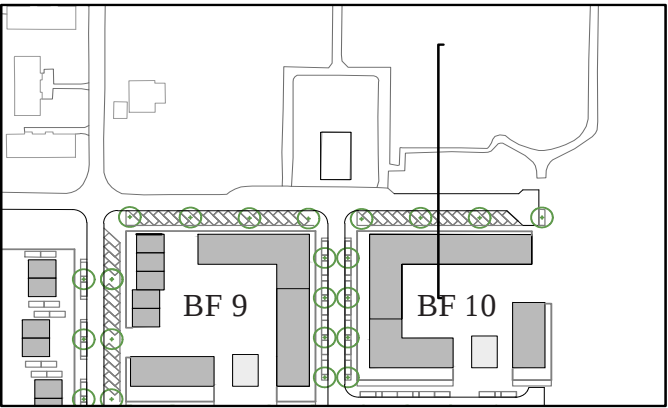
De 4 etager har i lokalplansforslaget en maks. højde på 16 meter.

På dette snit er de forventede etagerhøjder for FB Gruppen og Ingcons byggeri vist med koter angivet.

På snittet ses det, at der er tale om et byggeri med overkant murkrone for 4 etager på cirka 12,5 meter fra gulvkote og 12,7 meter fra vejkode. Dvs. at de 4 etager er mere end 3 meter lavere end lokalplanens maksimale 16 meter for 4 etager.

Stiplet er feltet for teknik som kan være 2 meter over murkrone, men som skal trækkes min. 2. meter ind fra facaden.

Som drøftet til mødet, kan der i lokalkplanens videre behandling indarbejdes maksimale koter for bebyggelsen i byggefelt 9 og 10 således at højderne mod kirkegården fastlægges helt præcist.



BF 9 - Snit gennem Højen | 4 etager

Her vises et snit gennem Højen ved Byggefelt 9. På dette snit er byggeriet vist med 4 etager som tilladt i lokalplansforslaget (del af byggefelt 9 opføres med 2 etager mod højen).

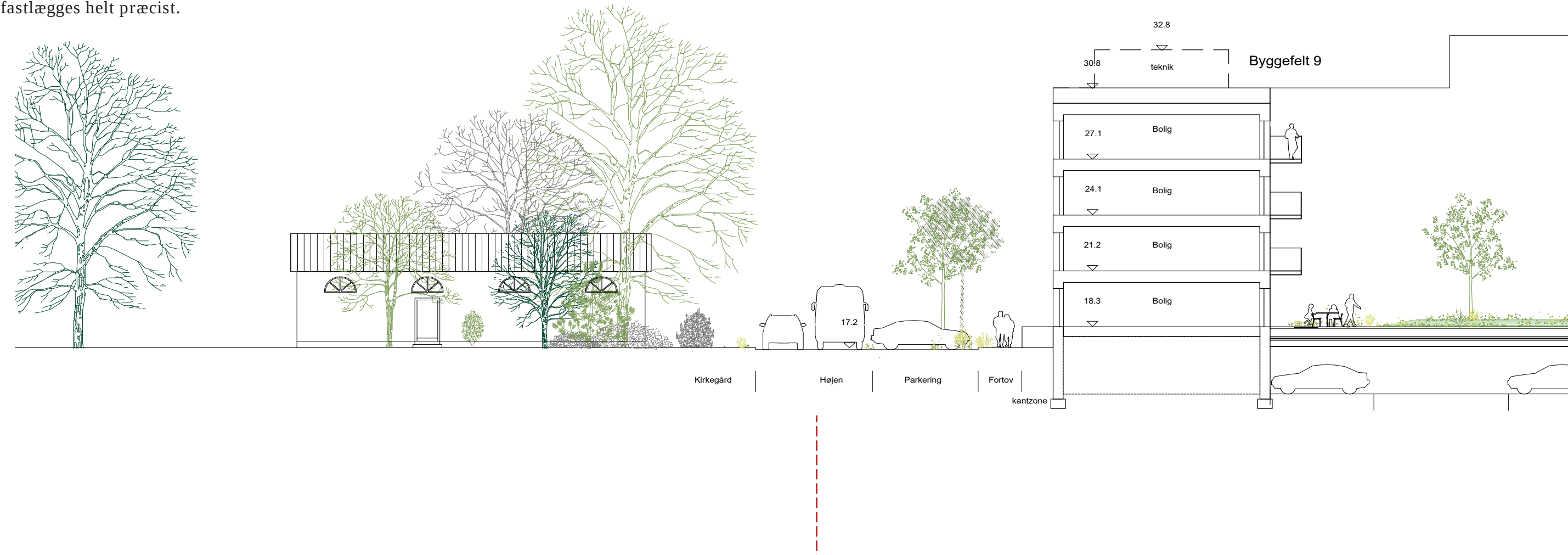
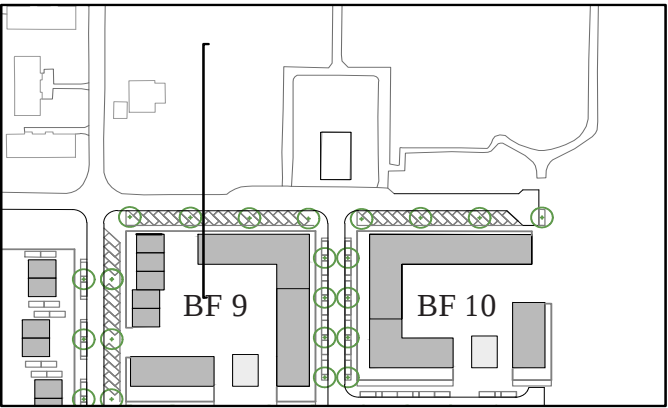
De 4 etager har i lokalplansforslaget en maks. højde på 16 meter.

På dette snit er de forventede etagerhøjder for FB Gruppen og Ingcons byggeri vist med koter angivet.

På snittet ses det, at der er tale om et byggeri med en overkant murkrone for 4 etager på cirka 12,5 meter fra gulvkote og 13,6 meter fra vej-kote (der arbejdes her med en hævet kantzone i stueetagen mod Højen). Dvs. at de 4 etager er mere end 2 meter lavere end lokalplanens maksimale 16 meter for 4 etager.

Stiplet er feltet for teknik som kan være 2 meter over murkrone, men som skal trækkes min. 2. meter fra facaden.

Som drøftet til mødet kan der i lokalkplanens videre behandling indarbejdes maksimale koter for bebyggelsen i byggefelt 9 og 10 således at højderne mod kirkegården fastlægges helt præcist.



Holbæk Have

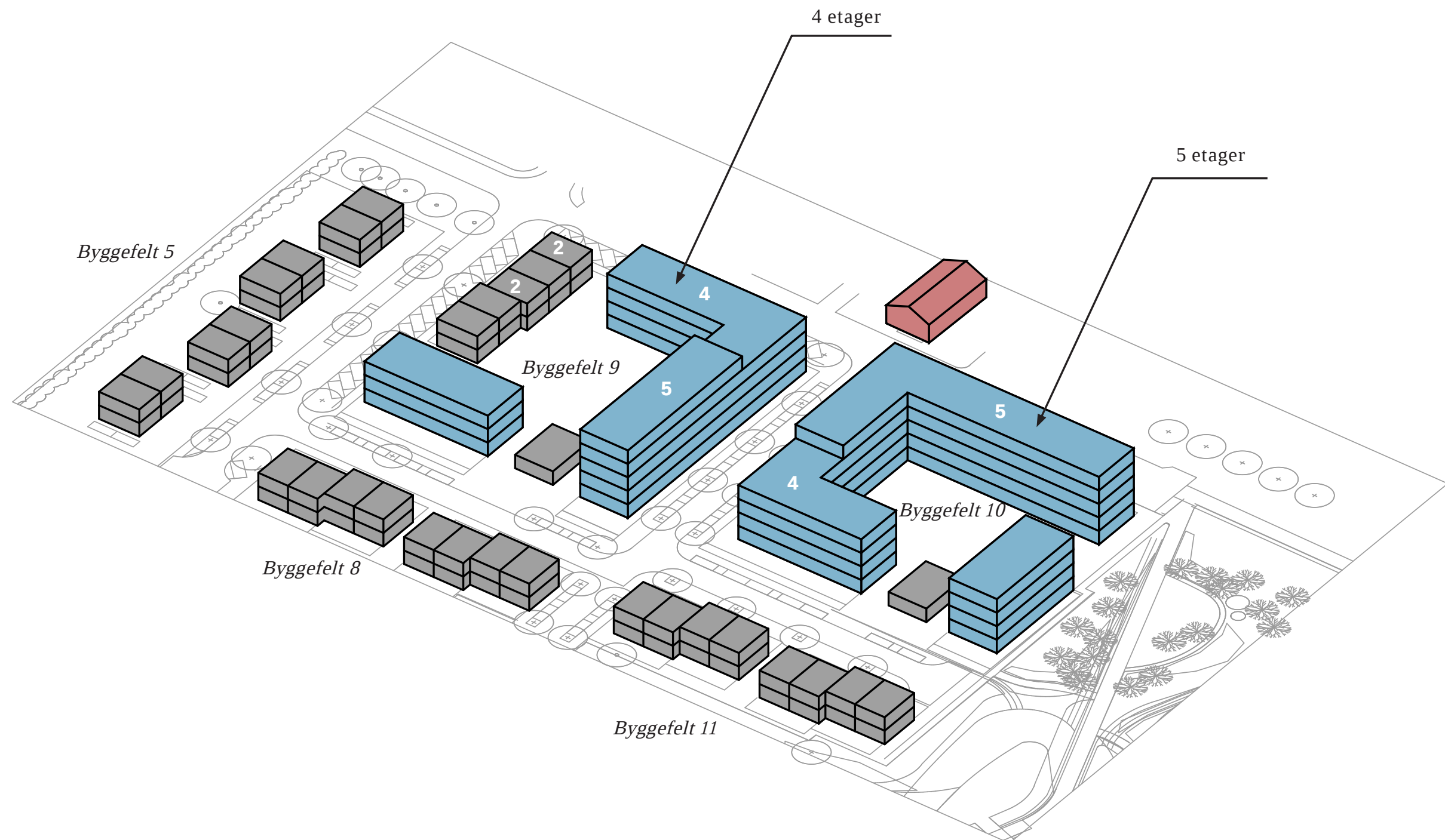
Byggefelt 9 og 10

Alternativt løsningsforslag

25.01.2021

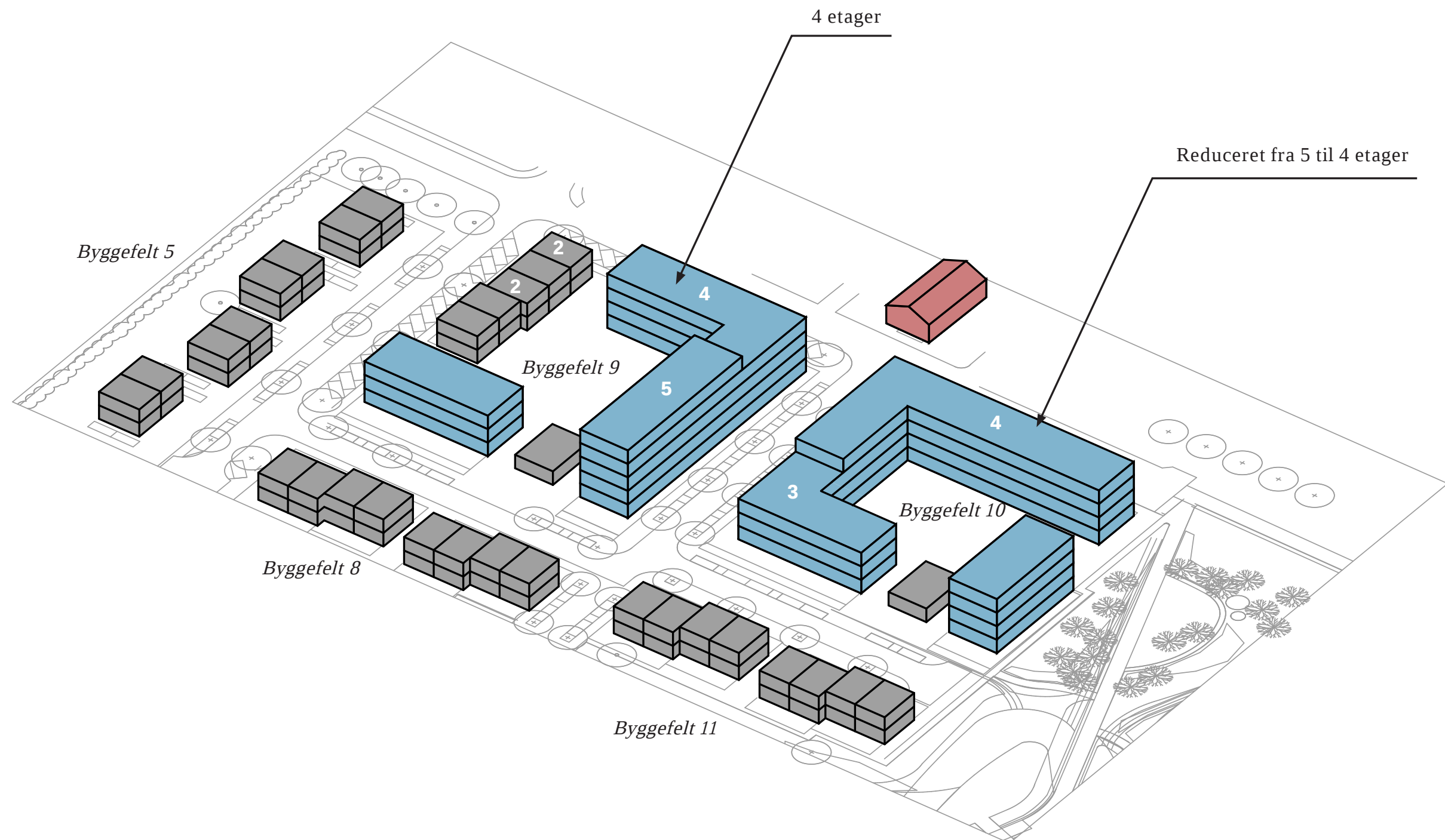
BF 9 og 10 - Eksisterende højder i LP-forslag sendt i høring

I LP-forslaget sendt i høring er der mod Højen mulighed for opførelse af henholdsvis maks. 2 etager og 4 etager i BF9 og maks. 5 etager i hele længden for BF 10.



BF 9 og 10 - Alternativt løsningsforslag A | Præsenteret på møde 25.01.2021

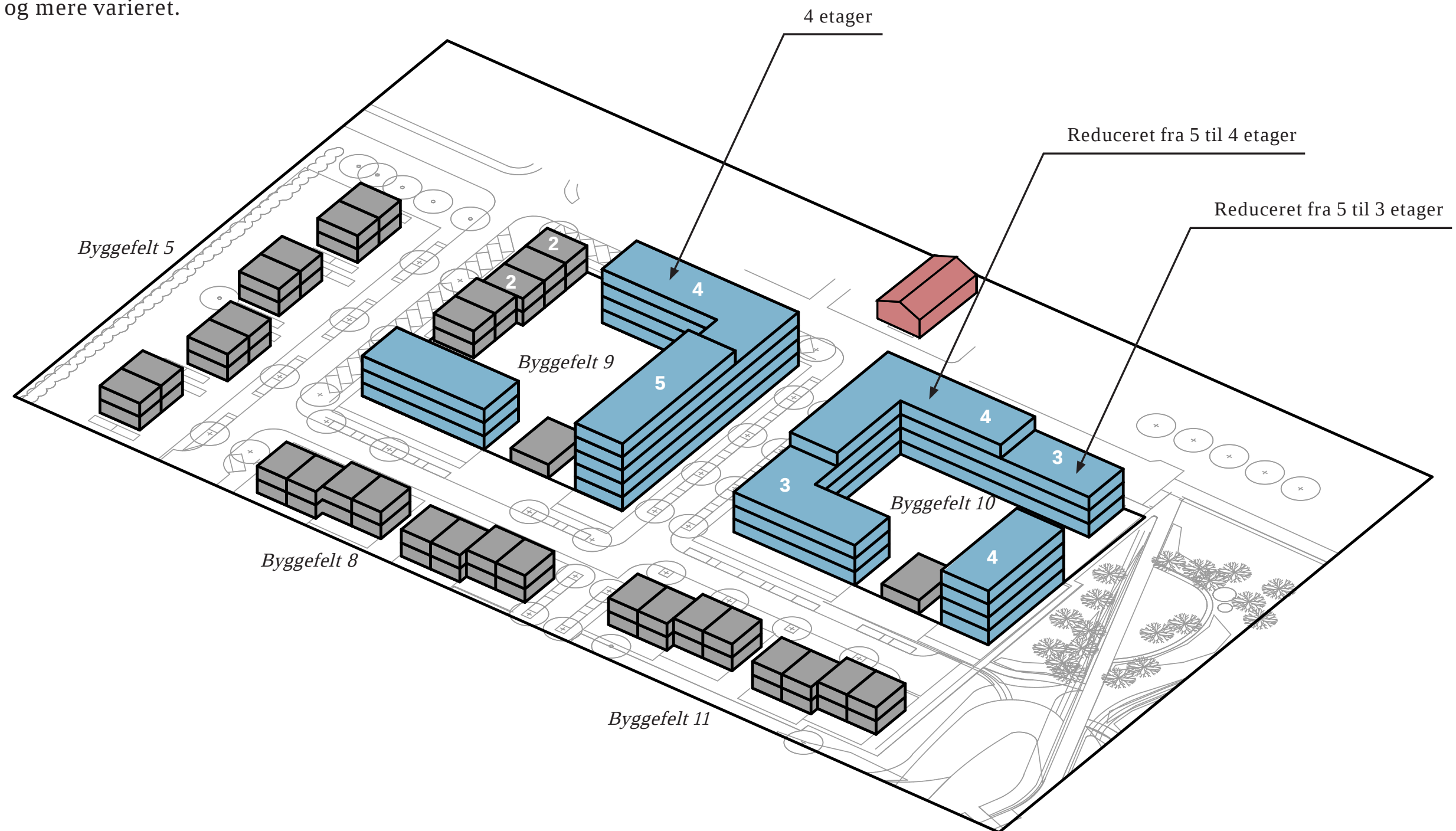
På mødet blev der præsenteret et forslag, hvor højden på BF10 ud mod Højen blev reduceret fra 5 etager til 4 etager i hele længden (Byggefeltets længde er som vist på tegning 52,4 meter.)



BF 9 og 10 - Alternativt løsningsforslag B | Drøftet på mødet 25.01.2021

På mødet blev et nyt forslag drøftet, hvor højden på BF10 ud mod Højen blev reduceret fra 5 etager til 4 etager for en del af længden og 3 etager længst mod øst.

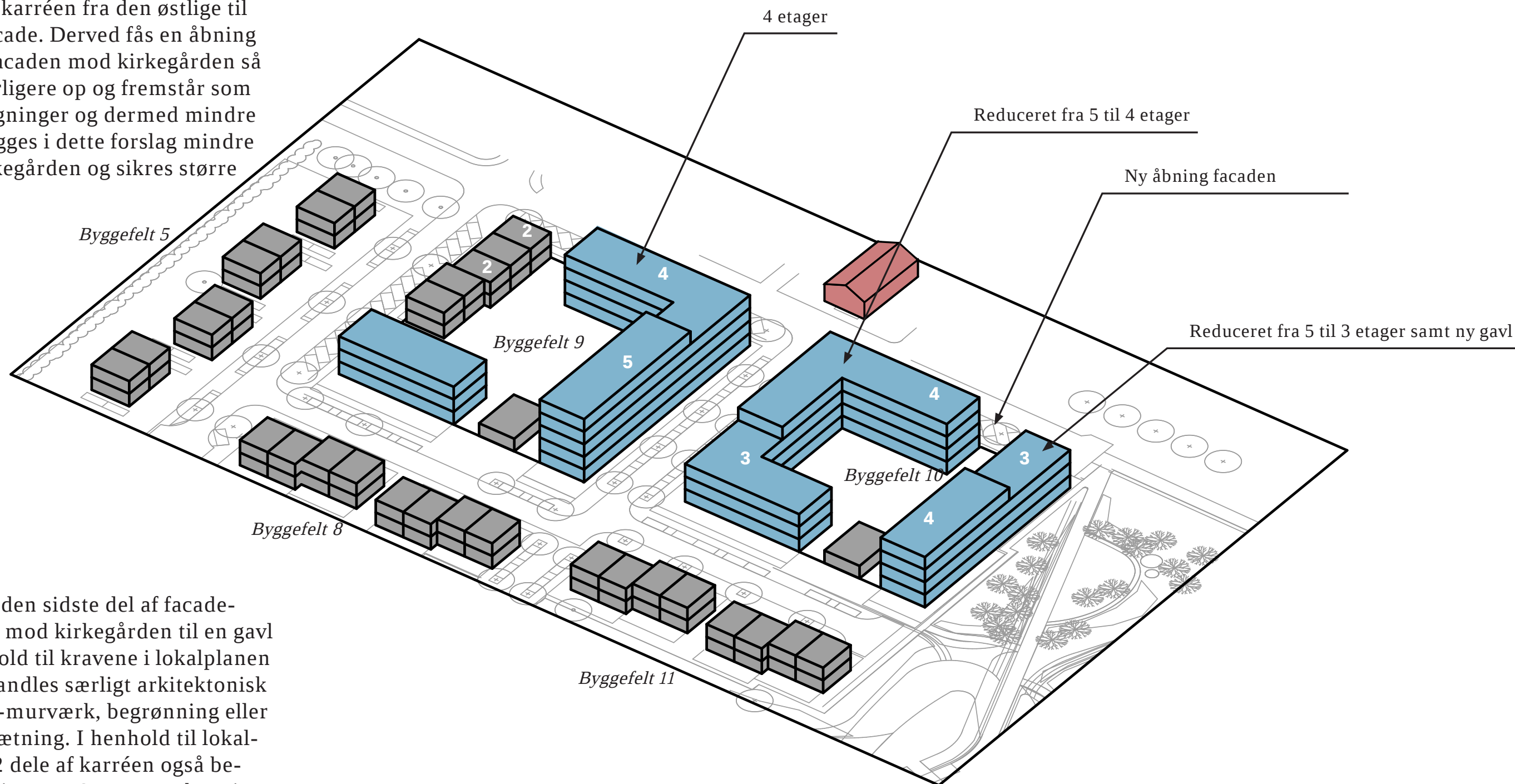
Dermed bliver facaden langs Højen og kirkegården brudt op og mere varieret.



BF 9 og 10 - Alternativt løsningsforslag C | Nyt forslag efter mødet 25.01.2021

Efter mødet er der udarbejdet et alternativt forslag som hermed fremsendes.

I dette forslag for BF10 reduceres højden ud mod Højen og kirkegården også til 4 og 3 etager. Dog flyttes det ene af de 2 krævede åbninger i karréen fra den østlige til den nordlige facade. Derved fås en åbning eller et "hul" i facaden mod kirkegården så den brydes yderligere op og fremstår som 2 forskellige bygninger og dermed mindre massiv. Der bygges i dette forslag mindre facade mod kirkegården og sikres større variation.



Samtidig bliver den sidste del af facadestrækningen ud mod kirkegården til en gavl i 3 etager. I henhold til kravene i lokalplanen skal gavlen behandles særligt arkitektonisk enten ved relief-murværk, begrønning eller særlig vinduessætning. I henhold til lokalplanen skal de 2 dele af karréen også behandles forskelligt som 2 separate bygninger i forhold til facader, materialitet mv.

Holbæk Have

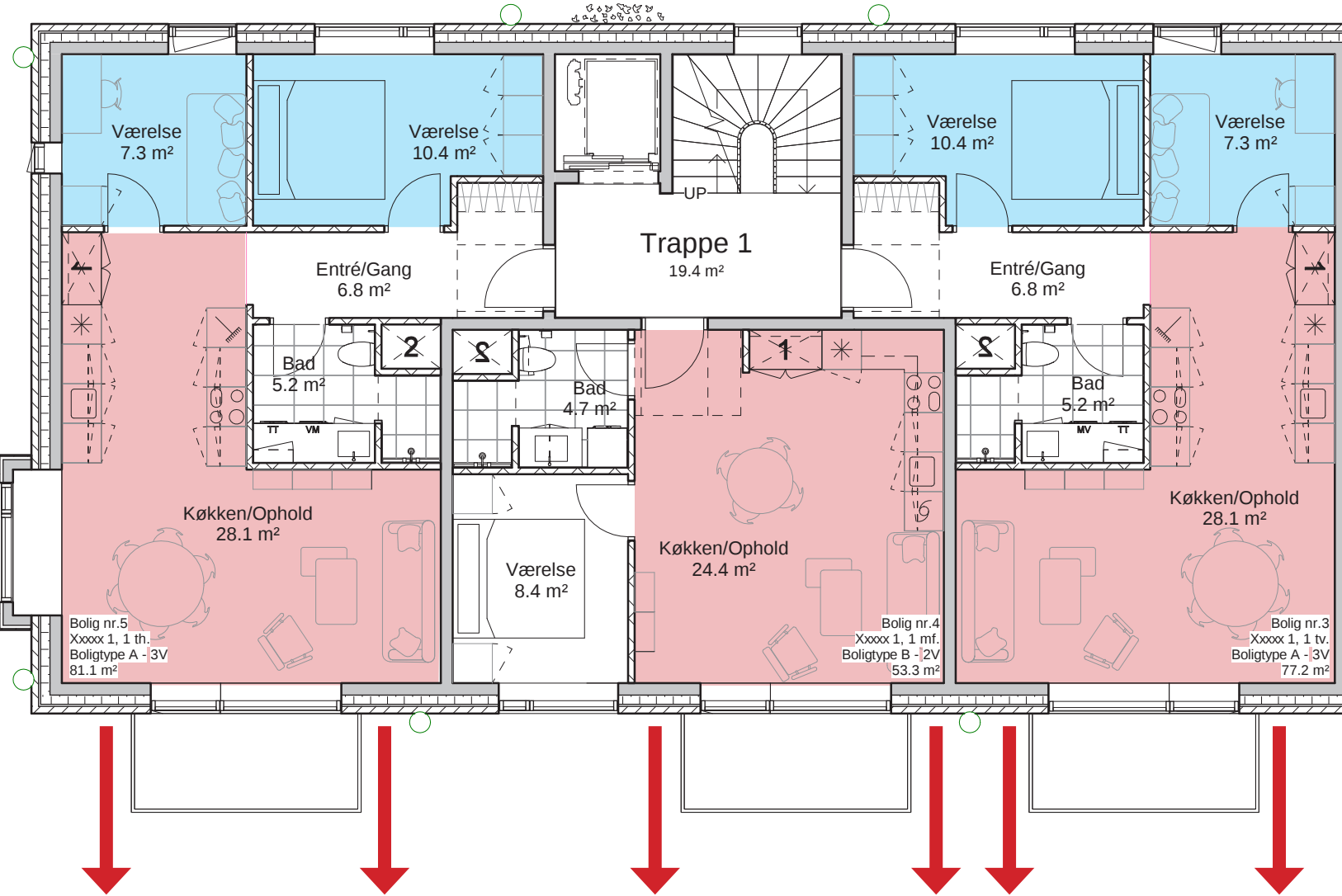
Byggefelt 9 og 10
Øvrige skærper

25.01.2021

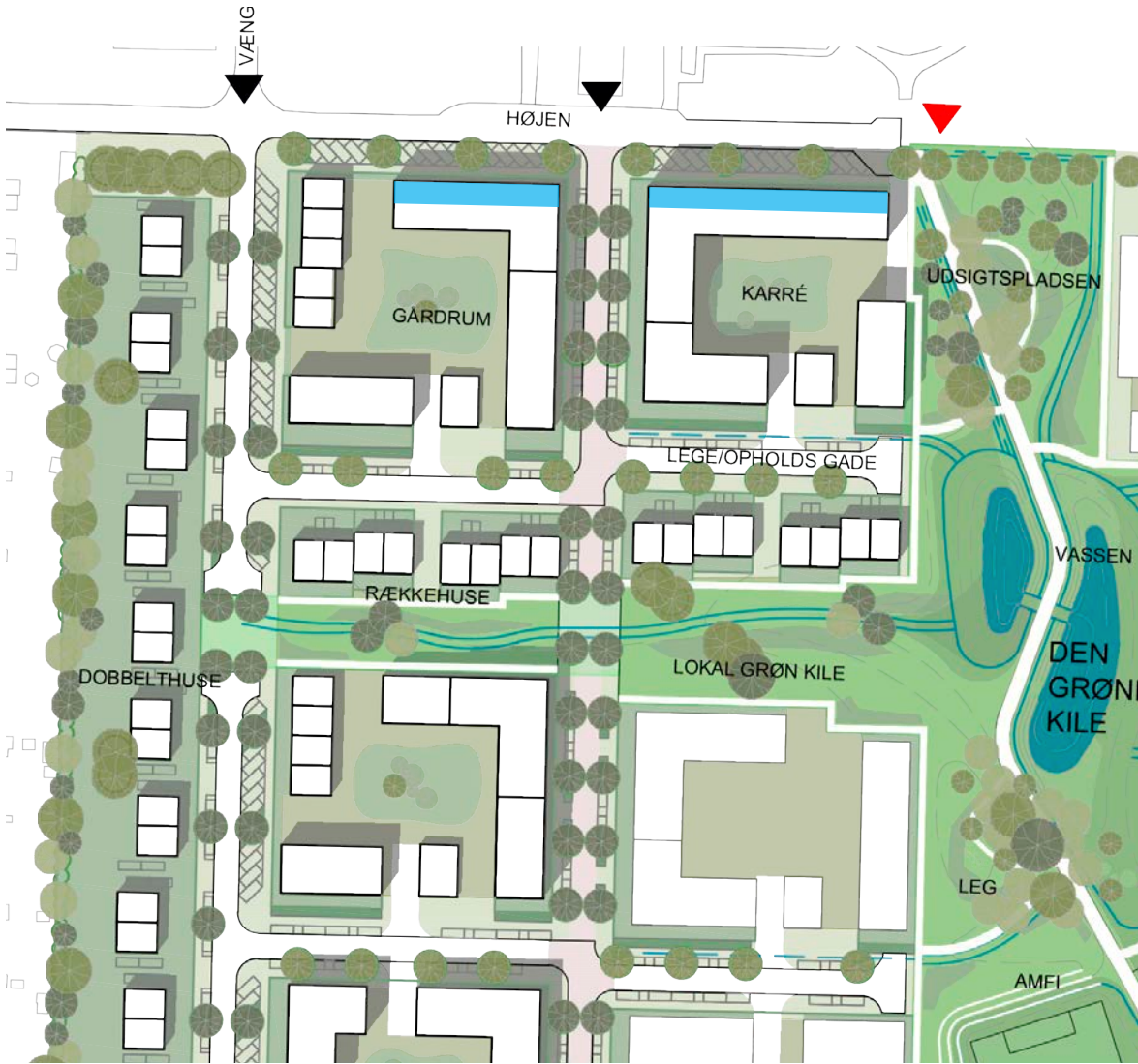
Skærpelse - Indretning af boliger kun med sekundære rum mod kirkegård

INGEN
OPHOLDSRUM
MOD KIRKEGÅRDEN

HØJEN / KIRKEGÅRD MOD NORD



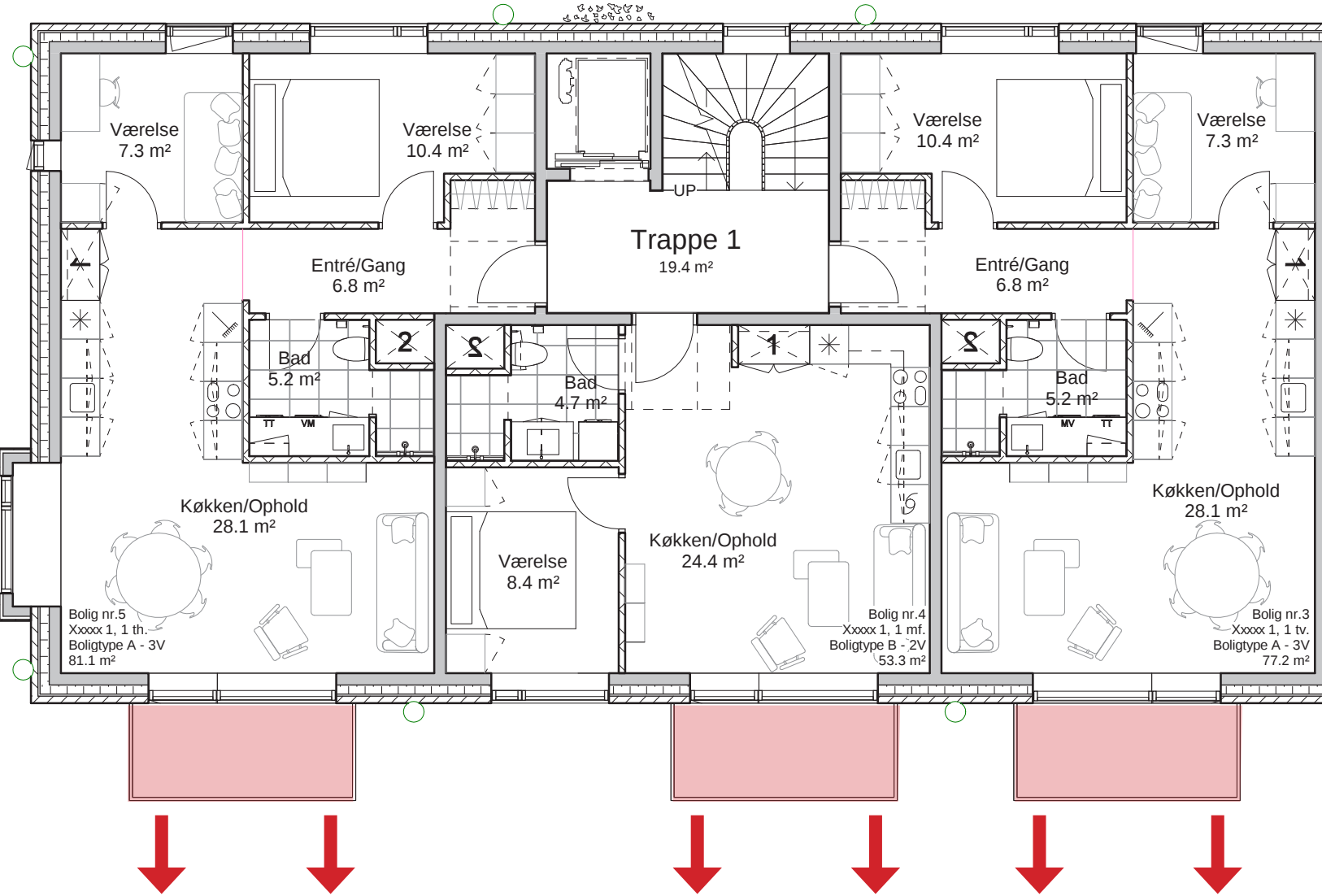
GÅRDRUM MOD SYD



Skærpelse - Ingen udendørs ophold og altaner mod kirkegård

INGEN
ALTANER /
UDEOPHOLD
MOD KIRKEGÅRDEN

HØJEN / KIRKEGÅRD MOD NORD



GÅRDRUM MOD SYD

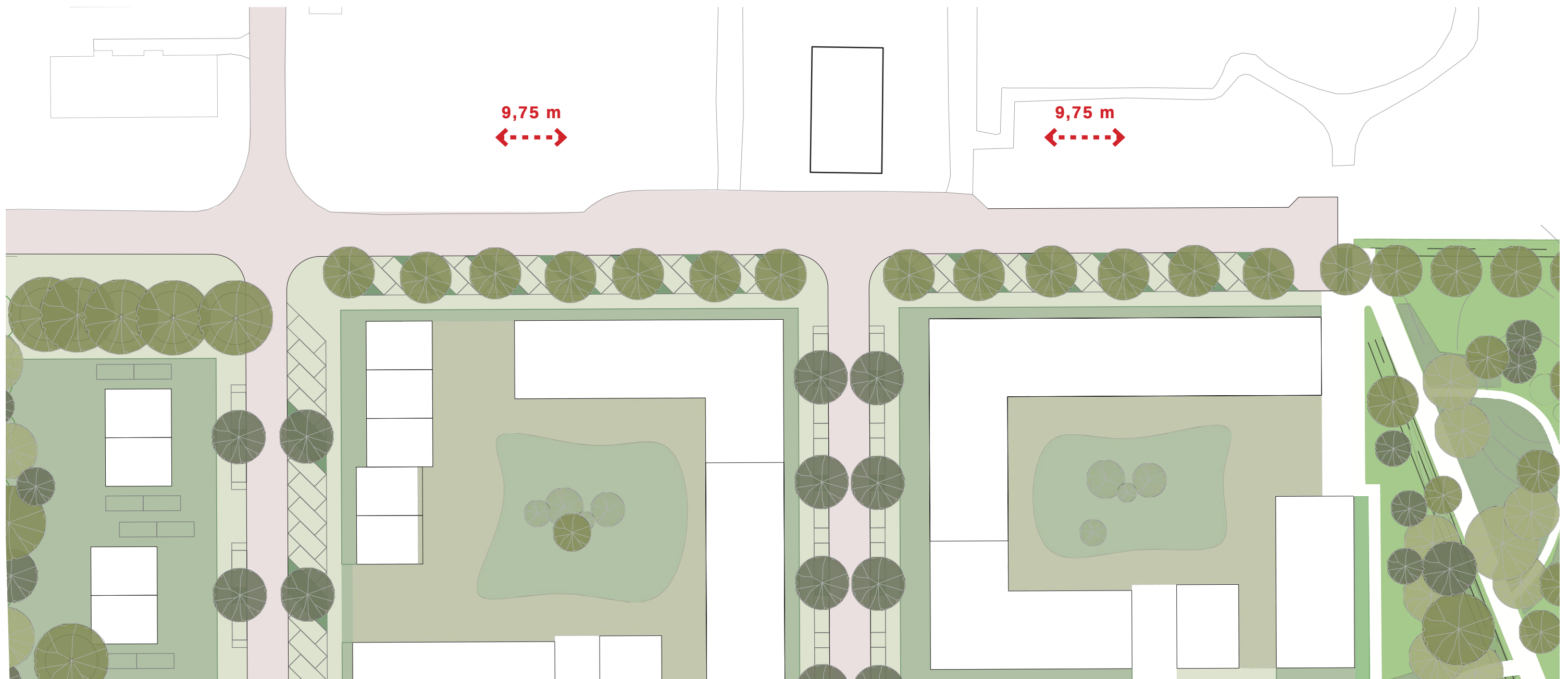


Skærpelse - Træbeplantning

Minimumskrav nyplantede træer:

- afstand mellem træer halveres i forhold til LP-forslag
- minimumshøjde på 4 meter ved etablering.
- krav til type i form af træer egnet til alléer som defineret i LP-forslag for øvrige allégader.

**TÆTTERE
TRÆRÆKKE OG
KRAV OM
STØRRELSE VED
PLANTNING.**



Holbæk Have

Byggefelt 9 og 10

Opsummering på løsningsforslag

25.01.2021

BF 9 og 10 - Alternativt løsningsforslag C med tilhørende skærper

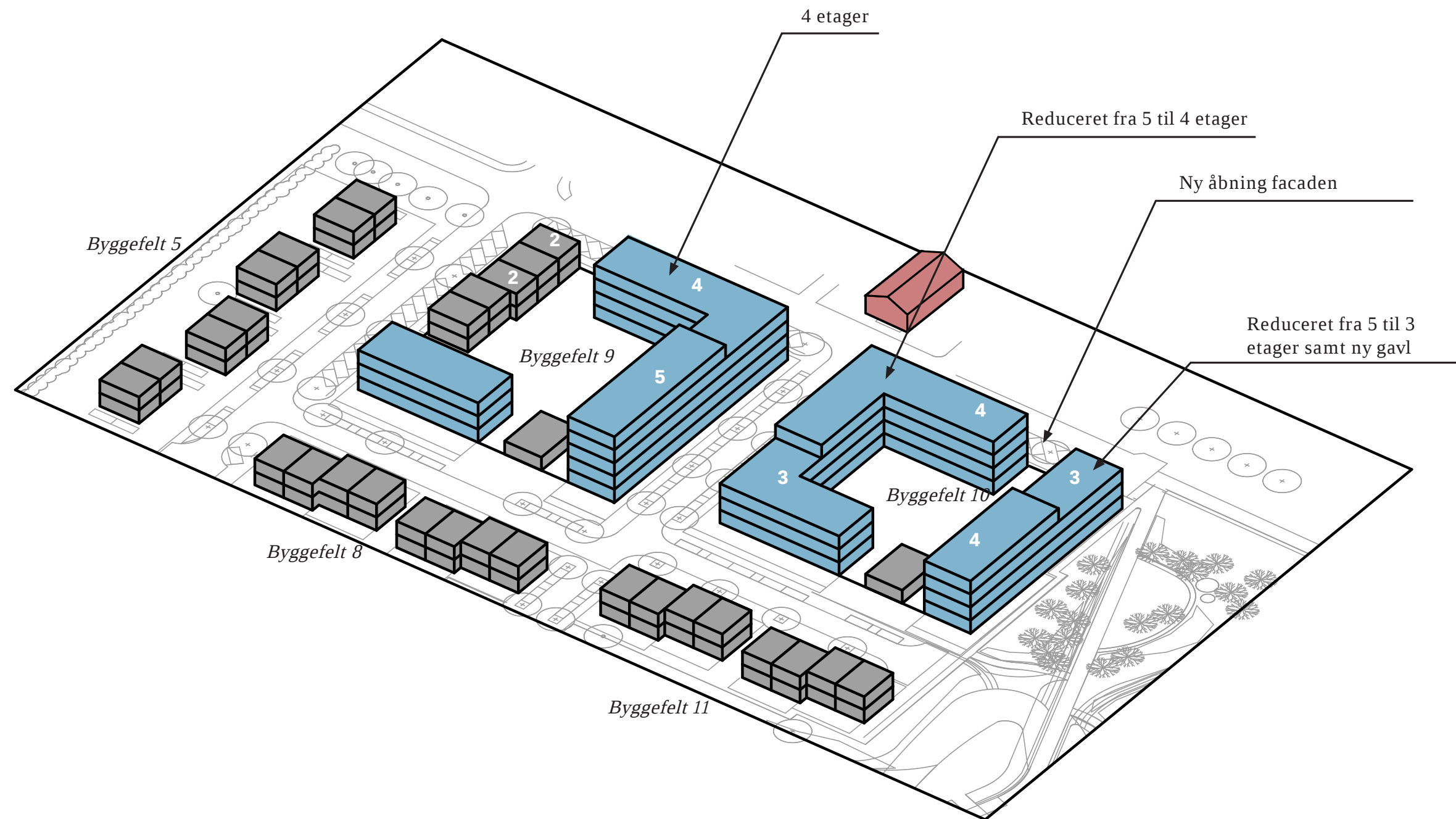
Her vises løsningsforslag C hvor BF10 reduceres fra 5 etager i hele længden til henholdsvis 4 og 3 etager inklusiv en ny åbning i karréen ud mod Højen og kirkegården.

Forslaget suppleres med de øvrige skærper i form af:

- Ingen opholdsrum mod kirkegården
- Ingen altaner eller udeophold mod kirkegården
- Tættere træbeplantning mod Højen med krav om min. størrelse ved plantning samt krav om type som for de andre allégader i planen.

Samtidig skærpes kravet om højder for henholdsvis 3 og 4 etager i BF9 og BF10 ud mod Højen ved at fatlægge maks. højder i form af specifikke topkoter for bebyggelsen.

Hvor lokalplanen generelt giver mulighed for eksempelvis 16 meter ved 4 etager reduceres dette som vist på de vedlagte snit for BF9 og BF10 til eksempelvis 14 meter for 4 etager med en fatlagt topkote så højde i forhold til vej og kirkegård er fastlagt.



**REDUCEREDE
ETAGEANTAL I
BF10 FRA 5 ETAGER
til 4 & 3 ETAGER**

**SKÆRPEDE HØJDER
FOR ETAGER MOD
HØJEN FASTLÅST
VED KOTER.**

**INGEN
OPHOLDSRUM
MOD KIRKEGÅRDEN**

**INGEN
ALTANER /
UDEOPHOLD
MOD KIRKEGÅRDEN**

**TÆTTERE
TRÆRÆKKE OG
KRAV OM STØRREL-
SE OG TYPE VED
PLANTNING.**

Holbæk Have

*Øvrige spørgsmål i indsigelse
Cykel- & knallertrafik samt fælleshus*

25.01.2021

1. Det er generelt et meget fint forslag og det bemærkes, at den grønne kile accentueres som den grønne bevægelseszone for de bløde trafikanter videre ind til bymidten. For de gående vil adgangen til Holbæk Østre Kirkegård og Holbæk Naturkirkegård fra denne sydlige side blive forbedret. Det er dog vigtigt, at der fra Holbæk Have sikres gode forbindelser for cyklister og knallerter videre til bymidten udenom kirkegårdene, idet disse trafikanter ikke kan forenes med kirkegårdenes funktion og anvendelse.

Trafik og stiforbindelser



CYKELGADE – OPLÆG 1

I forbindelse med LP-forslaget har Holbæk kommune udarbejdet et notat omkring de fremtidige muligheder for Højen, herunder muligheden for at omdanne gaden til en cykelgade.

De forskellige muligheder skal behandles politisk, men der er således fokus på at finde en løsning for Højen så den bliver den naturlige vej for cykler og knallerter.



4. Ved evt. opførelse af fælleshus (eller anden bygning) i den grønne kile bør dette placeres i god afstand til områdets nordlige skel under hensyntagen til aktiviteter på kirkegårdene, herunder kirkegårdenes primære funktion som begravelsesplads og et sted til fredfyldt ophold.

Fælleshus og bygninger i den grønne kile



Et evt. fælleshus opført i den grønne kile er tænkt placeret i forbindelse med byrummet der ligger centralt i planen og forbinder til den mere bymæssige hvoedgade (placering markeret med rødt på nærværende kort.

Det er således ikke intentionen i planen at der skal kunne opføres et fælleshus i den nordlige del af den grønne kile ud mod Kirkegården.

Dette kan præciseres i LP-forslaget således at det fremgår, at der må ikke opføres større bygninger som fælleshuse eller andre større bygninger til fælles aktiviteter i den markerede zone (stiplet rød) på nærværende kort.

Trafikken på Højen, Vænget, Diget, Hegnet, Bakken og Godthaabsvej



23-09-2020

Indledning	2
Højen som hovedåre for bløde trafikanter	2
Biltrafik i området.....	4
Biler mm. kører med høj fart i området	5
Biler på Højen kører op over fortovet	6
Parkeret biler	7
Løsningsforslag	7
Bilag	10
Bilag 1: Video af trafikken på Højen	10
Bilag 2: Trafiktælling, Højen, cykler, august 2020	10
Bilag 3: Estimat på daglig trafik (Viatrafik)	11
Bilag 4: Kort over trafikøgning, scenarie 4 (Viatrafik)	11
Bilag 5: Kort over trafikløsning, scenarie 1 (Viatrafik).....	12
Bilag 6: Højen og Vængets vejbredde	12
Bilag 7: Sammenligning af cykeltrafik i Holbæk.....	13
Bilag 8: Trafiktælling, Højen, biltrafik, august 2020	13
Bilag 9: Fremtidsudsigt for trafik på Højen, scenarie fra Viatrafik	14
Bilag 10: Vores anbefaling til afvikling af trafik fra Holbæk Have	14
Bilag 11: Forslag til supercykelsti i Holbæk til og fra skoler	15

Indledning

I denne tekst med tilhørende videoer og statistikker, ønsker beboere på Højen, Vænget, Diget, Godthaabsvej, Bakken og Hegnet at gøre opmærksom på de trafikale udfordringer, som der er i området i dag.

Derudover vil vi argumentere for, hvorfor vi er bekymret for den nuværende trafik og den øgede trafik grundet Holbæk Have.

Dette dokument vil belyse, hvorfor både den nuværende samt øget trafik er problematisk for særligt de mange bløde trafikanter, som dagligt færdes på de ovennævnte veje. Her vil vi først komme omkring det daglige antal cyklister og biler. Dernæst vil der blive fokuseret på, hvordan den høje hastighed samt det store antal biler, gør det farligt for bløde trafikanter. Til sidst vil vi se på, hvorfor vejens bredde, nedslidte fortovskanter og parkeret biler forværrer hele den trafikale situation.

Under hvert afsnit vil der være en opsummering af problematikken, præsentation af data samt løsningsforslag, hvor det er relevant. I afsnittet *Løsningsforslag* vil der blive præsenteret en illustration med forslag til vejsanering.

Højen som hovedåre for bløde trafikanter

Højen er en hovedåre for bløde trafikanter. Dette illustreres i vedlagte video (bilag 1) samt trafiktællingerne (bilag 2), som viser, at der i morgentrafikken i løbet af 15 minutter passerer 96 cyklister gennem Højen.

Ifølge tal fra Holbæk Kommune er Højen en af de mest trafikerede veje for cyklister i hele Holbæk (bilag 7). Tallene viser 437 cykler pr. døgn.

Dette mener vi, er meget lavt sat sammenlignet med vores egen tælling. Denne trafikmåling viser, at 172 cyklister passerer Højen bare på én spidsbelastningstime (bilag 2).

Selv når der tages udgangspunkt i de 437 cyklister (tallene fra Holbæk Kommune), er Højen alligevel en af de mest befærdede veje i Holbæk, når det kommer til cykler. Der er ca. lige så mange cykler på Højen, som der er på Munkholmvej og Lundehøjsvej. **Begge veje har dog til forskel fra Højen cykelsti i begge retninger** (bilag 7).

Langt størstedelen af de cyklister der passerer Højen, er skolebørn og børnefamilier, som oftest er nødsaget til at cykle på fortovet eller ude midt på vejen for at undgå biler, hvilket kan ses i videoen (bilag 1).



"Jeg er overrasket over mængden af cyklister i spidsbelastningen, og hvor hurtigt bilerne kører".

Lars Brandt Christensen, Projektleder for byggeri og infrastruktur i Holbæk Kommune (fra møde på Højen d. 7/9 2020).

Farligt for cyklister

Vi har desværre set eksempler på, at det trafikale kaos på Højen har ført til uheld. Senest var det en skolepige, som blev presset af en billist bagfra. Hun blev så stresset af bilen bagfra, at hun ikke ænsede, at hun kørte ind i en parkeret bil. På vedlagte video fremgår det, at cyklister ofte presses af biler, og at de tilmed må søge op på fortovet for at finde plads (bilag 1).

Med opførelsen af Holbæk Have og over 1000 nye boliger vil der med al sandsynlighed blive en øget mængde cyklister på Højen, som allerede i dag er udfordret (bilag 1,2,8). Dertil bygges en grøn kile igennem byggeriet af Holbæk Have, som leder cyklister direkte til Højen/Vænget. Dette vil gøre Højen/Vænget til en endnu større åre for cyklister, end det allerede er i dag.

Derfor bekymrer det os, at der allerede i dag er så meget trafik og kaos på vejen, som muligvis bliver endnu værre. Mere om dette i næste afsnit.



"Bløde trafikanter er en af vores vigtigste prioriteter, når det kommer til trafiksikkerhed. Da det er de bløde trafikanter, der er mest udsatte i trafikken."

Lars Brandt Christensen, Projektleder for byggeri og infrastruktur i Holbæk Kommune (fra møde på Højen d. 7/9 2020).

Løsningsforslag

Vi mener, at den tunge trafik fra Holbæk Have bør ledes ad andre og større veje end Højen/Vænget, så der bliver plads til de bløde trafikanter. I afsnittet *Løsningsforslag* kommer vi med vores bud på, hvordan vejsaneringen i området kan se ud. Derudover har vi vedlagt en illustration over, hvordan der kan skabes forbindelse fra østbyen til vestbyen og omvendt via en supercykelsti, hvor den grønne kile i Holbæk Have

fortsættes ud ad Højen. Dermed vil østbyen forbindes med byens forskellige skoler og gøre det tryggere for cyklister at komme til og fra skole (bilag 11).

Biltrafik i området

Nuværende trafikale situation

Ifølge vores trafikmåling fra august 2020 kører der dagligt 1570 biler på Højen (bilag 8). En tidligere optælling fra Holbæk Kommune har vist, at 900 daglige bilister benytter Højen (Bilag 3). Disse tal stiller vi os tvivlende overfor. Blandt andet kan vi i udregningen se, at kommunen har trukket 300 billister fra grundet stadion. Dette til trods for, at al trafik til stadion altid har gået af Borgmestergårdsvej.

Fremtidige trafikale situation

Vi er løbende blevet sat ind i forskellige scenarier omkring byggeriet af Holbæk Have (bilag 4 og 5). Disse viser en øgning af trafikken på et sted mellem 580 ekstra biler om dagen på Højen og 290 daglige biler på Vænget, Godthaabsvej, Hegnet og Diget og helt op til 1770 ekstra biler om dagen på Højen og 580 daglige biler på Vænget, Godthaabsvej, Hegnet og Diget. Dette betyder blandt andet, at Højen i værste fald vil komme til at opleve ca. 3400 (1600 + 1770) daglige billister.

Vi er bekymret for antallet af billister allerede, som situationen er i dag. Vi mener ikke, at Højen, Vænget, Diget, Hegnet og Godthaabsvej som villaveje er skabt til det store antal billister, hvilket der i de kommende afsnit vil blive argumenteret yderligere for. Derfor bekymrer situationen os. Dette særligt med fokus på den mængde af bløde trafikanter, som dagligt færdes på vejene, og som med byggeriet af Holbæk Have vil stige markant i fremtiden.



"Efter at have set den nuværende problematik på Højen vil det indgå i det videre arbejde i forhold til planlægning af trafik til og fra Holbæk Have."

Lars Brandt Christensen, Projektleder for byggeri og infrastruktur i Holbæk Kommune (fra møde på Højen d. 7/9 2020).

Gennemkørende trafik

Der er gennemkørende trafik på Højen/Vænget. Præcist hvor meget ved vi ikke. Foruden de mange biler kører også mange lastbiler, varevogne og busser igennem Højen/Vænget (bilag 1), hvilket forværrer den trafikale situation yderligere.



Løsningsforslag

Vi opfordrer til, at kommunen arbejder på, at alt biltrafik fra Holbæk Have ledes væk af andre veje end Højen/Vænget. Dette bygger vi på vores egne iagttagelser (bilag 1, video) og trafiktællinger (bilag 2 og 8), som tydeligt illustrerer, at der allerede i dag er for meget trafik, og at trafikken er til fare for bløde trafikanter. Dette bakkes yderligere op af Lars Brandt Christensen, Projektleder for byggeri og infrastruktur i Holbæk Kommune og Andreas Willer Jørgensen, vejingeniør i Holbæk Kommune, som på egen hånd oplevede trafikken på et møde 7/9 2020.

Biler mm. kører med høj fart i området

Beboerne i området oplever, at der bliver kørt stærkt. Dette illustreres i vedlagte video fra Højen (bilag 1).

Det er beboernes oplevelse, at det særligt er de gennemkørende trafikanter, som kører stærkt. Dette gælder særligt for gennemkørsel af Højen-Vænget, men ses også på de andre veje.

Løsningsforslag

Vi foreslår, at al fokus lægges på at fjerne biler fra Højen, således at det høje antal bløde trafikanter trygt kan færdes på vejen. Dette bør ske ved at lukke veje i området og lave en bussluse på Højen (se illustration i afsnit om løsningsforslag). Ved at lave en bussluse på Højen vil kun ambulancer og skraldebiler have mulighed for gennemkørsel til Vænget. Al trafik fra Holbæk Have ledes væk af andre og større veje.

”Vi vil se på andre muligheder end Højen, for at få den nye trafik væk fra Holbæk Have”

Lars Brandt Christensen, Projektleder for byggeri og infrastruktur i Holbæk Kommune (fra møde på Højen d. 7/9 2020).



Biler på Højen kører op over fortovet

Som det fremgår af nedenstående billeder samt i videoen fra Højen (bilag 1), så kører både trafikanter og cyklister regelmæssigt op over fortovskanten. Dette gør, at beboere på Højen er bekymret for at lade deres børn gå på fortovet, da dette finder sted mange gange dagligt. Yderligere gør det vejen utryk for både cyklister og fodgængere.



”Det er bekymrende, at lysningen på kantstenen er så lav, at den ingen effekt har i forhold til at holde bilister fra at køre ind over fortovet med høj fart.”

Lars Brandt Christensen, Projektleder for byggeri og infrastruktur i Holbæk Kommune (fra møde på Højen d. 7/9 2020)."



Vejens bredde

Udover nedslidte fortovskanter udgør vejens bredde særligt på Højen og Vænget (bilag 6) en fare for cyklister, eftersom det ikke er muligt for to biler at passere samtidig, hvilket presser cyklisterne yderligere. Derfor mener vi ikke, at vejene er gearet til den nuværende mængde trafik og slet ikke en øgning af trafikken.

Løsningsforslag

Vi forslår, at fortovet bliver genetableret, og at kantstenen bliver hævet, så bilisterne ikke i samme grad kan køre op over fortovskanten, så fodgængere trygt kan færdes på fortovet, og at forældre i området kan lade deres børn gå på fortovet.

Parkeret biler

En række huse på Højen har ikke egne parkeringsmuligheder på deres grund. De er derfor nødsaget til at parkere ved vejen. Foruden disse biler parkerer rigtig mange udefrakommende på Højen. Særligt personalet på sygehuset benytter Højen som parkering. De mange parkerede biler gør det ekstra udfordrende at være cyklist (bilag 6). Desuden parkerer mange biler ulovligt.



De mange parkerede biler blokerer også for udsynet for de biler, som kører ud på Højen fra indfaldsvejene og fra private indkørsler. Hvilket også har skabt flere farlige episoder.

Løsningsforslag

Vi forslår, at man laver nogle parkeringsbåse (ca. 6 pladser på Højen og 2 på Vænget), som er optegnet ud for de pågældende huse, som ikke har egen parkering. Disse båse forbeholdes beboerne i de pågældende huse. Al anden parkering gøres forbudt (se illustration i afsnittet Løsningsforslag).

Løsningsforslag

Opsummering

Vi har i dette dokument gennemgået de trafikale udfordringer, som der er på Højen og de omkringliggende veje. Mere specifikt har vi udtrykt vores bekymring for de mange bløde trafikanter, som dagligt benytter særligt Højen og Vænget.

Vi har påvist, at Højen er en trafikåre for cyklister i Holbæk, som primært består af skolebørn og børnefamilier. Cyklisterne bliver presset af den tunge trafik. Det er blevet påvist, at den tunge trafik allerede i dag er en stor udfordring, og at der allerede i dag forekommer mange farlige situationer.

Vi har delt vores bekymring for, at der muligvis kommer endnu mere trafik, og at der med sikkerhed kommer langt flere cyklister med byggeriet af over 1000 nye boliger, og med en grøn kile, som leder flere cykler direkte til Højen.

Derudover er det blevet påvist, at den tunge trafik kører al for hurtigt på Højen og de omkringlæggende veje. Ligesom vi har diskuteret udfordringerne omkring de parkerede biler på Højen.

Vi er løbende kommet med løsningsforslag i teksten til, hvordan man skaber bedre forhold for cyklister.

Herunder vil vi samle vores anbefalinger i et konkret løsningsforslag.

Løsningsforslag

Vi mener, at det er essentielt, at man skaber plads til de mange cyklister på Højen og at det medtænkes, at der med det nye byggeri vil komme endnu flere cyklister til Højen. Derfor skal bilerne væk fra villavejen.

Vi mener ikke, at der er plads til biler fra Holbæk Have grundet vejens størrelse og høje antal af cyklister.

Derudover ønsker vi at gøre hele området til stilleområde. Ydermere bør der skiltes med gennemkørsel forbudt, hastighedsbegrænsning på 20 km/t og med legende børn på vejen.

Vi forslår, at Diget, Godthaabsvej og Hegnet spærres af, så biltrafikken begrænses yderligere på Højen. Ovennævnte veje er desuden allerede i dag plaget af meget gennemkørende trafik.

På Højen laves en bussluse, så kun ambulancer og skraldebiler (og selvfølgelig cyklister) kan køre igennem. Med undtagelse af disse vil vejene således kun blive benyttet af beboere i området samt ærindekørsel. De ovennævnte afspærringer af veje kan evt. udskiftes med flere busluser, hvis denne løsning viser sig bedre ift. eksempelvis skraldebiler og ambulancer mm.

Kantstenen på fortovet genetableres for at øge sikkerheden for fodgængere og forhindre, at biler kører på fortovet.

På hele Højen og Vænget laves parkering forbudt med undtagelse af de optegnede parkeringsbåse (6 på Højen, 2 på Vænget). Disse er rammet ind af grønne vejchikaner, og de er forbeholdt de beboere, som ikke har parkering på egen grund.



Foruden ovenstående løsningsforslag vil vi foreslå, at der etableres en supercykelsti, som forbinder østbyen med Holbæks forskellige skoler, og som løber gennem Højen. Dette har vi beskrevet nærmere samt skitseret i bilag 11.

Bilag

Bilag 1: Video af trafikken på Højen

Tryk på nedenstående link:

<https://drive.google.com/file/d/1aK7ezrY2PkH-8Lv0mkF1xGj-ysZeJNl/view?usp=sharing>

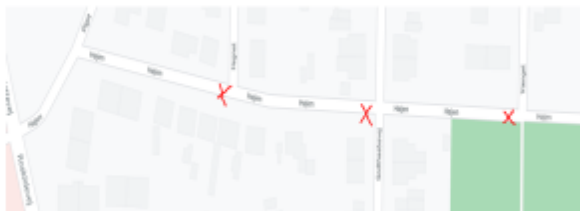
Videoen er også vedhæftet den mail, som er sendt ud.

Bilag 2: Trafiktælling, Højen, cykler, august 2020

Cykeltrafik i området, vores tællinger på Højen, August 2020

26-08-2020	07.30-08.30	Max antal på 15 min.
Cykler ved Vænget	134	40
Godthåbsvej	172	96
Hegnet	168	89
Køretøjer ved Vænget	126	42
Godthåbsvej	142	41
Hegnet	157	43

28-08-2020	07.30-08.30	Max antal på 15 min.
Cykler ved Vænget	76	47
Godthåbsvej	128	59
Hegnet	129	64
Køretøjer ved Vænget	109	37
Godthåbsvej	130	39
Hegnet	140	39



Kilde: Egne målinger, hhv. onsdag 26/8-2020 og fredag 28/8-2020

- ViaTrafik og Holbæk kommune har har ikke lavet analyse af cykeltrafik ifbm. Holbæk Have projektet,- overhovedet!
- Vi tæller ved sted med flest cykler hhv. 172 og 129 cykler på en spidstime over de to tælledage.
- Vi tager 07.30-08.30 som spidstime.
- På 15 minutters interval op til kl. 08.00 har vi talt op mod 100 cykler på Højen.
- Cykeltrafik og biltrafik topper samtidigt!
- Det er afgørende for sikkerheden for cyklisterne på Højen, at der kommer færre biler!

Bilag 3: Estimat på daglig trafik (Viatrafik)

Biltrafik i området, vores tællinger på Højen, August 2020

26-08-2020	07.30-08.30	Max antal på 15 min.
Cykler ved Vænget	134	40
Godthåbsvej	172	96
Hegnet	168	89
Køretøjer ved Vænget	126	42
Godthåbsvej	142	41
Hegnet	157	43
28-08-2020	07.30-08.30	Max antal på 15 min.
Cykler ved Vænget	76	47
Godthåbsvej	128	59
Hegnet	129	64
Køretøjer ved Vænget	109	37
Godthåbsvej	130	39
Hegnet	140	39



Kilde: Egne målinger, hhv. onsdag 26/8-2020 og fredag 28/8-2020

- Vi tæller ved sted med flest biler hhv. 157 og 140 kørsler på en spidstime over to tælle dage, hhv. en onsdag og fredag i slut-august 2020
- Vi antager 07.30-08.30 som spidstime
- Det giver ved samme opgørelsesmetode som ViaTrafik anvender en døgnkørsel på hhv. 1570 og 1400 på Højen.
- Langt over 900 kørsler per døgn (svarende til 90 biler i en spidstime) som det fremgår af seneste analyse fra ViaTrafik.
- Stor mængde cykler samtidig med bilkørsel.
- Om man opgør biltrafik som døgnmængde eller som en spidstime ikke så afgørende i vores optik. Det er belastningen i en spidsbelastningstime samt hastigheden, der er afgørende for sikkerheden for vejens brugere og beboere.

Bilag 4: Kort over trafikøgning, scenarie 4 (Viatrafik)

Scenarie 4. Delområde B og C afvikles delvist via Holbæk Have



Figur 5. Scenarie 4. Delområde B afvikles via delområde E og der etableres en intern vej mellem delområde C og D

Dette scenarie svarer til scenarie 3, men herudover etableres en intern vejforbindelse mellem Delområde C og D, hvorved Borgmestergårdsvej aflastes. Den præcise udformning af det interne vejnet, afklares i den videre planlægning.

Det er skønnet at en forbindelse vil kunne udformes således at halvdelen af trafikken til og fra delområde C (fraregnet den trafik, der afvikles fra og mod nord ad det interne vejnet) afvikles direkte til og fra Holbæk Have

Fordele	Ulemper
Den primære fordel er at både Højen og Borgmestergårdsvej kun skal aflaste en mindre del af den mertrafik som udviklingen af området medfører	En væsentlig ulempe er at både område D og E får gennemkørende trafik og at der skal etableres en intern vej på tværs af den grønne forbindelse.

Dette er taget fra Viatrafik, notat af 10/7 psa.

Forslag vi blev vist ved møde på Holbæk Kommune Fredag den 28/8.

Denne indebærer 580 daglige biler Højen og 290 daglige biler på Vænget, Godthåbsvej, Diget.

Bilag 5: Kort over trafikløsning, scenarie 1 (Viatrafik)

Scenarie 1. Det foreliggende vejnet



Figur 2. scenarie 2. foreliggende vejstruktur

Scenarie 1 afspejler den vejstruktur, der er i det foreliggende projekt. Her vejbetjenes delområde A og B via Højen, delområde C ad Borgmestergårdsvej og delområde D og E via nye adgangsvoje direkte til Holbæk Havn

Fordele	Ulemper
Det interne område fredeliggøres for biltrafik, hvilket skaber et godt grundlag for at skabe fredeliggjorte byrum og gode forhold for de lette trafikanter	Højen trafikbelastes relativt meget, idet den nuværende trafik, ud fra de estimerede trafikmængder, vokser med ca. 1770 biler fra 900 til 2.670 biler. Det svarer til en tredobling

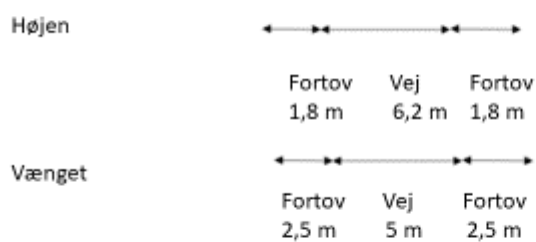
Dette er taget fra Viatrafik, notat af 10/7 psa.

Gammelt udkast, som var udgangspunkt til walk and talk møde Holbæk Kommune.

Denne indebærer 1770 daglige biler Højen og 580 daglige biler vænget, godthåbsvej, vænget, diget.

Bilag 6: Højen og Vængets vejbredde

Vejes udseende



Parkerings felter biler 2*5 meter



Sammenligning af cykeltrafik på Højen med andre veje i byen

Holbæk Kommunes egen cykeltællinger			
Vej	Antal cykler/ knallerter per døgn	Årstal	Forhold for cyklister
Diget/Højen (v. lyskrydset Roskildevej)	437	2018	Smal vej uden cykelsti
Akacievej (gennem Sygehuset, over togbanen)	426	2018	Smal vej, med cykelsti, ingen gennemkørende biltrafik
Roskildevej (v. Sygehuset)	269	2018	Bred vej, med cykelsti, ingen kantsten ml. vej og cykelsti
Borgmestergårdsvej (v. Roskildevej)	127	2018	Smal vej uden cykelsti
Anders Larsens Vej (v. Samsøvej) *	178-195	2018	Bred vej, uden cykelsti
Samsøvej *	122-143	2018	Bred vej, bred cykelsti, kantsten ml. vej og cykelsti
Munkholmvej (v. Kattøgtsvej) *	415-436	2018	Bred vej, bred cykelsti, kantsten ml. vej og cykelsti
Munkholmvej (v. Samsøvej) *	482-496	2018	Bred vej, bred cykelsti, kantsten ml. vej og cykelsti
Borgen, N E Hansensvej (v. Smedelundsgade) *	367-401	2017	Bred vej, bred cykelsti, kantsten ml. vej og cykelsti
Lundemarksvej	464	2018	Bred vej, bred cykelsti, kantsten ml. vej og cykelsti

*Note: Ved to tal angivet, da der det måling på begge sider af kryds

- I 2018 er talt 437 cykler i døgnet på Højen, der tælles 426 cykler på Akacievej videre gennem sygehuset. Meget gennemkørende cykeltrafik på tværs af byen, - primært børn til/fra skole.
- Højen har flere cykler i døgnet end Roskildevej, Borgmester N E Hansensvej (ved krydset Smedelundsgade) og ca. samme mængde som Lundemarksvej og Munkholmvej.
- Højen har ingen sikkerhedsforhold for de mange cyklister, mens andre veje med lignende mængde cykeltrafik har bred cykelsti adskilt fra vejen med kantsten! Højen primært er en skolevej med mange børn modsat andre veje, der primært er veje til/fra Holbæk togstation, hvor der primært kører voksne cyklister med bedre erfaring.
- Vi anbefaler, at der etableres bedre forhold for afvikling af cykeltrafik på Højen.

Kilde: Holbæk Kommunes trafiktællinger, - <https://holbaek.dk/borger/teknik-og-miljoe/veje-og-stier/trafiksikkerhed/trafiktællinger/>

Bilag 8: Trafiktælling, Højen, biltrafik, august 2020

Biltrafik i området, vores tællinger på Højen, August 2020

26-08-2020		07.30-08.30	Max antal på 15 min.
Cykler ved	Vænget	134	40
	Godthåbsvej	172	96
	Hegnet	168	89
Køretøjer ved	Vænget	126	42
	Godthåbsvej	142	41
	Hegnet	157	43

28-08-2020		07.30-08.30	Max antal på 15 min.
Cykler ved	Vænget	76	47
	Godthåbsvej	128	59
	Hegnet	129	64
Køretøjer ved	Vænget	109	37
	Godthåbsvej	130	39
	Hegnet	140	39



Kilde: Egne målinger, hhv. onsdag 26/8-2020 og fredag 28/8-2020

- Vi tæller ved sted med flest biler hhv. 157 og 140 kørsler på en spidstime over to tælledage, hhv. en onsdag og fredag i slut-august 2020
- Vi antager 07.30-08.30 som spidstime
- Det giver ved samme opgørelsesmetode som ViaTrafik anvender en døgnkørsel på hhv. 1570 og 1400 på Højen.
- Langt over 900 kørsler per døgn (svarende til 90 biler i en spidstime) som det fremgår af seneste analyse fra ViaTrafik.
- Stor mængde cykler samtidig med bilkørsel.
- Om man opgør biltrafik som døgnmængde eller som en spidstime ikke så afgørende i vores optik. Det er belastningen i en spidsbelastningstime samt hastigheden, der er afgørende for sikkerheden for vejens brugere og beboere.

Fremtidsudsigter for trafik på Højen, - flere biler og cykler!

Ny trafik fra Holbæk Have. Byggefelt A og B mod Højen

Delområde	Etagenhuse Antal	Tårnhuse Antal biture	Række- og dobbelttårnhuse Antal	Tårnhuse Antal biture	Bilure i alt	Bilure i alt afrundet
A	136	517	31	231	728	730
B	328	1246	34	231	1478	1480
C	301	1144	33	224	1368	1370
D	263	999	28	190	1190	1190
E	190	722	20	136	858	860
Sum	1218	4628	146	993	5621	5630

Tabell 1. antal boliger og hverdagsdagstrafik baseret på tårnhuse



Figur 1. Oversigtskort. Vernet med nuværende dagstrafik på udvalgte vejstrækninger. Hverdagsdagstrafik (2018) samt områdelinier.

Kilde: ViaTrafik, Notat, juli 2020.

- Ved udkørsel fra byggefelt A og B til Højen vil vejen skulle aftage mange flere biler, - 2200 flere kørsler i døgnet.
- Ved byggefelt A med udkørsel til Højen og B til andre veje, vil Højen stadig modtage 730 kørsler mere.
- Vænget vil tage en lille del af de ekstra kørsler, men biltrafikken på Højen vil stige markant uanset hvad!
- Især i spidsbelastningstimen vil biltrafikken blive markant, - langt over 200 kørsler i timen iflg. vores måling på omkring 150 kørsler i timen tillagt 10% af kørslerne fra byggefelt A (jf. opgørelsesmetode).
- I scenariet med udkørsel fra både byggefelt A og B til Højen vil biltrafikken blive op mod 350-400 kørsler i en spidstime, langt over vejens kapacitet.
- Der er ikke lavet analyse af ændringerne i cykeltrafik, men idet grøn kile bliver anlagt med udkørsel på Højen sammen næste 1400 nye boliger i området må det forventes at cykeltrafikken stiger markant!
- Konklusion: stor stigning i både bil og cykeltrafik!

Vores anbefaling af afvikling af trafik fra Holbæk Have

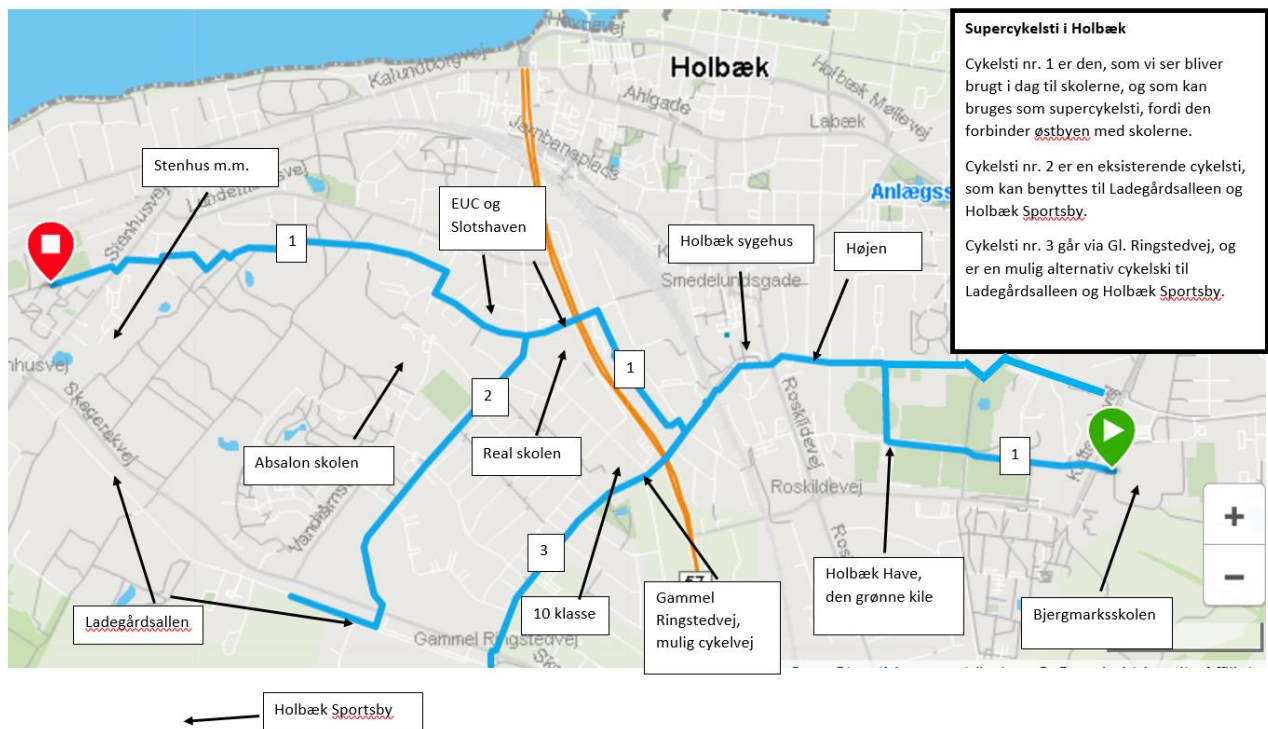


Figur 5. Scenarie 4. Delområde B afvikles via delområde E og der etableres en intern vej mellem delområde C og D

- Vi anbefaler at al den nye trafik fra Holbæk Have primær afvikles via Holbæk Have (vejen) samt Borgmestergårdsvej/Roskildevej
- Byggefelt A har udkørsel via felt C og D til hhv. Borgmestergårds og Holbæk Have (vejen).
- Byggefelt B har udkørsel til Holbæk Have (vejen), alternativt Samsøvej.
- Foredelene ved denne løsning er, at Højen og det eksisterende vejnet friholdes for øget biltrafik, således at der på Højen kan laves de bedst mulige forhold for cyklisterne, som der forventes mange flere af i fremtiden.
- Godthåbsvej vil ved Borgmestergårdvej skulle blændes for mindre køretøjer for at undgå gennemkørsel til Holbæk midtby.
- Vi ser de bedste muligheder for at lave sikker og hensynsfuld afvikling af bil- og cykeltrafik fra det nye Holbæk Have på denne måde.

Bilag 11: Forslag til supercykelsti i Holbæk til og fra skoler

Supercykelsti i Holbæk til og fra skoler



Høringssvar til lokalplansforslag 3.83 vedr. de trafikale forhold på og omkring Højen (Trafikrapport 2)



**Af Trafikudvalget for Højen, Diget, Hegnet, Godthaabsvej, Vænget og Bakken
December 2020**

Indhold

Indledning	2
Oprids af problematikker ved at lede trafik fra Holbæk Have ud på Højen	3
• Højen som en af de mest trafikerede cykelveje i Holbæk allerede i dag	3
• Højen som den mest trafikerede cykelvej i hele Holbæk i fremtiden	3
• Højen som den mest benyttede cykelrute for skolebørn.....	3
• Højen som smal villavej uden mulighed for cykelsti	3
Opsummering/anbefalinger	3
Uddybning og løsningsforslag	4
Den forventede fremtidige mængde cykeltrafik	4
Kaos i spidsbelastningstimerne	6
Højen: udfordringer med sikkerheden pga. dårlige forhold for cyklister og mange biler	7
Hvad skal der gøres allerede i dag.....	7
Hvad skal der gøres i fremtiden.....	7
Opsummering	8
Bilag 1, Kort	9

Indledning

Af Lokalplan 3.83 og af borgermødet d. 3. december 2020 fremgår det, at Højen er sat til at skulle aftage al trafik fra byggefelt 2.a i det nye Holbæk Have projekt. Det vil tilføre Højen 7-800 bilkørsler dagligt, når byggefelt 2.a mod Højen er færdigudbygget. Vi forslår, at den tunge biltrafik fra byggefelt 2.a ledes væk fra Højen og ud mod Holbæk Have (vejen), og at Højen dermed gøres til stillevej/cykelvej.

I trafikudvalget har vi tidligere sendt en rapport (september 2020) med trafiktællinger, video af forholdene for cyklister på Højen samt beskrivelser af udfordringerne ved at lede biltrafik fra Holbæk Have ud på Højen. I dette høringssvar refereres der til den forrige trafikrapport som Trafikrapport 1.

I dette høringssvar fokuserer vi på, hvordan fremtid scenarierne ser ud for cyklister på Højen. Vi har indhentet data om cyklister på Højen ved hjælp af tal og beregningsmetoder fra Viatrafik. Holbæk Kommune benytter ligeledes Viatrafik til at fastslå den kommende biltrafik fra Holbæk Have.

Oprids af problematikker ved at lede trafik fra Holbæk Have ud på Højen

- **Højen som en af de mest trafikerede cykelveje i Holbæk allerede i dag:** Højen er allerede i dag en af de mest trafikerede cykelveje i Holbæk jf. Holbæk Kommunes egne tal, hvilket underbygges af nyeste tællinger, hvor der i spidsbelastningerne kører op mod 100 cykler på det travleste kvarter og 172 på en time i morgentrafikken (Trafikrapport 1, september 2020). En stor del af disse cyklister udgøres af skolebørn (Se video, Trafikrapport 1, september 2020).
- **Højen som den mest trafikerede cykelvej i hele Holbæk i fremtiden:** I fremtiden, bliver Højen den primære cykelvej for de mange nye beboere i Holbæk Have, når disse skal mod vest-byen, Holbæk station, Holbæk midtby mv. Tal fra Viatrafik indikerer, at der i fremtiden vil komme yderligere 990 daglige cykler fra det nye Holbæk Have på Højen. Lagt sammen med det nuværende antal cyklister (Holbæk.dk) vil der i fremtiden komme 1.427 daglige cyklister på Højen med byggeriet af Holbæk Have. Videre viser beregninger, at vi i fremtiden kan forvente op mod **568 cyklister på en spidsbelastningstime, ligesom vi kan forvente op mod 330 cyklister på 15 minutter** (se modeller fra Viatrafik og læs om beregninger på de følgende sider). Dette er uholdbart, hvis der samtidig kører mange biler på vejen særligt i morgentrafikken. Dette vil i fremtiden gøre Højen til Holbæks mest trafikerede cykelvej. De veje som i dag har flest cyklister i Holbæk, har 700-800 daglige cyklister¹. Til sammenligning får **Højen ca. 1.427 daglige cyklister**. Altså omtrent det dobbelte af de mest trafikerede cykelveje i Holbæk i dag.
- **Højen som den mest benyttede cykelrute for skolebørn:** Højen er en del af en hovedårer (Højstien) for cyklister, herunder særligt skolebørn på tværs af byen i øst-vest retning. Højen ligger som naturlig forlængelse af den eneste overkørsel af jernbanen mellem L.C. Worsøesvej og Holbæk Station, og derved forbinder den mange skoler, Sportsbyen, gymnasier mv. i vest-byen med de mange boliger i øst-byen og omvendt (Se kort, bilag 1). Højen benyttes ligeledes i stort omfang af cyklister mod Holbæk station og midtbyen.
- **Højen som smal villavej uden mulighed for cykelsti:** Højen er med sin totale bredde på godt 9 meter fra hæk til hæk desværre for smal til at etablere nogen form for cykelsti eller fælles cykel/gang areal, da 6 meter skal friholdes til vognbaner, og fortovet i begge sider optager resten af vejens bredde. Det betyder, at cyklister blandes med den tunge trafik på vejbanen. Dette er et stort problem især i spidsbelastningsperioderne, hvor Højen er et sandt trafikkaos. Børnefamilier i området tør ikke at lade deres børn cykle på Højen af frygt for at de blive kørt ned af biler (Se video, Trafikrapport 1, september 2020).

Opsummering/anbefalinger

Ovenstående punkter ligger til grund for, at vi på det kraftigste anbefaler, at hele villakvarteret omkring Højen bliver afspærret fysisk for gennemkørsel, sådan at den tunge trafik begrænses til et absolut minimum. Samtidig skal byggefelt 2.a have udkørsel for biler til Holbæk Have (vejen), og dermed gøres Højen til stillevej/cykelvej. Dette med det formål at holde vejbanen på Højen mest muligt fri for biler. Dermed bliver der skabt plads og sikre forhold for de mange cyklister, der allerede i dag benytter Højen og de mange beboere i det nye Holbæk Have område, der i fremtiden vil benytte Højen dagligt på cykel til og fra skole, Sportsbyen, Holbæk Station mv. (se kort, bilag 1). Vi ser Højen som en naturlig forlængelse af den grønne kile mod vest-byen, Holbæk station og midtbyen - ikke en tung trafikeret 'motorvej'.

¹ <http://vej08.vd.dk/komse/nytui/komse/komSe.html?noegle=9586372648>

Uddybning og løsningsforslag

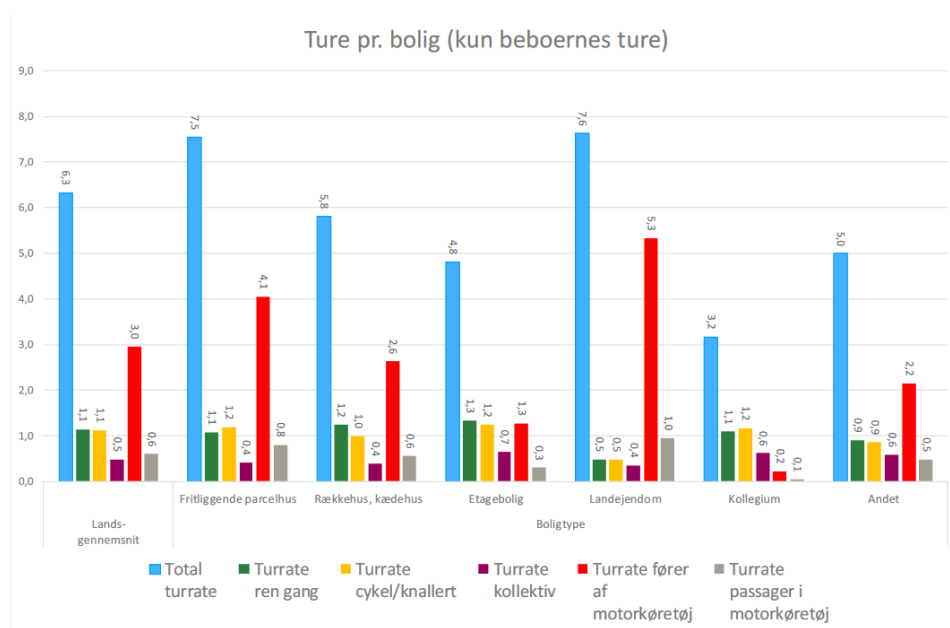
Problematikkerne som er blevet opridset på side 3, vil på de næste sider blive uddybet yderligere, og der vil blive opstillet og regnet på mulige scenarier for cyklister i fremtiden, når Holbæk Have er etableret. Yderligere vil der blive redegjort for, hvordan vi kan højne sikkerheden både i dag og i fremtiden for cyklister herunder de mange skolebørn ud fra vejforholdene på Højen.

Den forventede fremtidige mængde cykeltrafik

Højen vil i fremtiden ikke blot være hovedforbindelse for cykeltrafik på tværs af Holbæk men ligeledes den primære indkørselsvej på cykel til hele det nye Holbæk Have område. Dette skal sammenholdes med, at Højen på nuværende tidspunkt står til at skulle modtage 700-800 biler fra byggefelt 2.a, som får udkørsel til Højen. Dette vil gøre situationen uholdbar med stor risiko for personskaade på bløde trafikanter.

I fremtiden vil andelen af cyklister stige markant, da et langt større antal cyklister vil benytte Højen i takt med, at det samlede Holbæk Have område udbygges, og op mod 4000 nye beboere flytter ind. Holbæk Kommune giver udtryk for, at de ikke har en idé om hvor mange flere cyklister, der vil benytte Højen i fremtiden. Dette til trods for at der er meget præcise angivelser af forventede biltrafik.

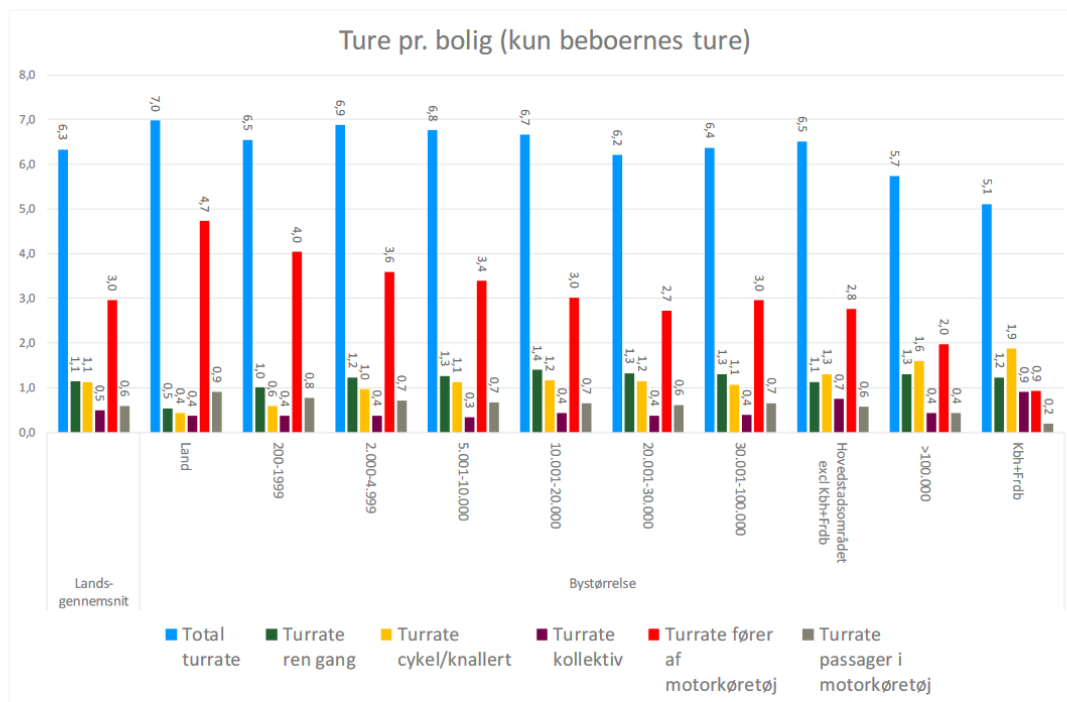
Kommunen har benyttet Viatrafik til at fastslå antallet af bilister, som det nye Holbæk Have genererer. Vi har kontaktet Viatrafik for at få oplyst antallet af cyklister. Viatrafik har sendt os nedenstående tre modeller, som de bruger, når de skal fastslå antallet af cyklister fra et nyt boligområde.



De viste tal omfatter alene personer mellem 10 og 84 år.

Figur 2.4 Beboeres ture pr. bolig fordelt på transportmiddel og boligtype

Viatrafiks figur viser, at på landsplan genererer en bolig 1,1 cykelture pr. dag. For etageboliger er gennemsnittet 1,2 cykelture.

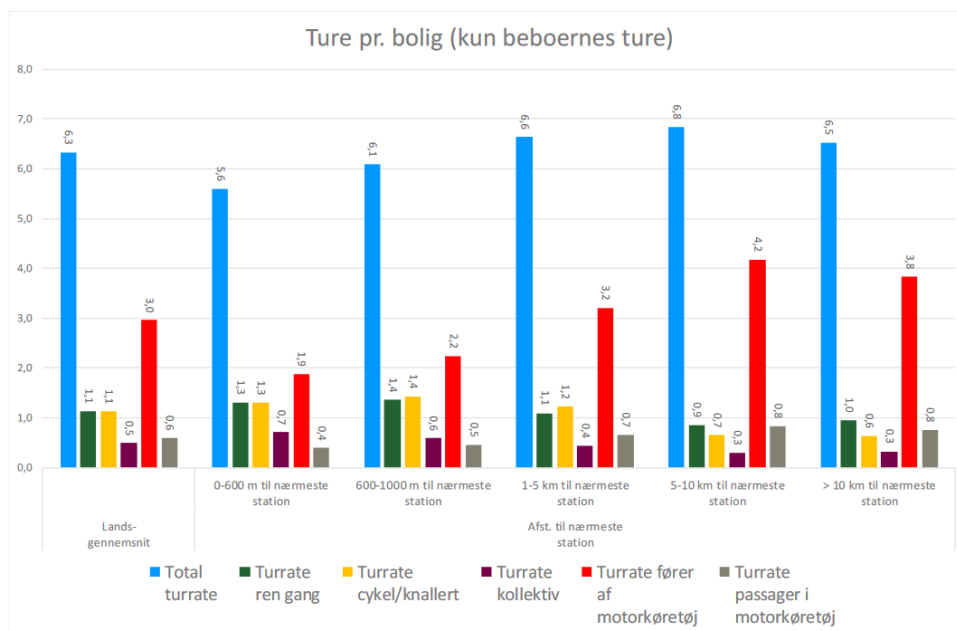


De viste tal omfatter alene personer mellem 10 og 84 år

Figur 2.5 Beboeres ture pr. bolig fordelt på transportmiddel og bystørrelse

Model fra Viatrafik

Viatrafiks figur oven for viser, at en by som Holbæk med ca. 28.000 indbyggere i gennemsnit har 1,2 cykelture pr. dag pr. bolig.



De viste tal omfatter alene personer mellem 10 og 84 år

Figur 2.10 Beboeres ture pr. bolig fordelt på transportmiddel og afstand til station

Model fra Viatrafik

Figuren viser, at når afstanden fra et boligområde til en station er mellem 1 km. - 5 km., kan der i gennemsnit siges at være 1,2 cykelture pr. bolig. Der er ca. 1,3 km fra Holbæk Have til Holbæk station (ifølge krak.dk). Havde afstanden været blot 300 meter kortere, så ville tallet være 1,4 cykelture pr. bolig.

Med udgangspunkt i de tre modeller fra Viatrafik, kan det således antages, at der fra det nye Holbæk Have vil komme 1,2 cykelture pr. bolig (medianen af de 3 diagrammer).

1,2 cykelture gange 1375 kommende boliger i Holbæk Have (tal fra lokalplan 3.83) giver 1650 daglige cykelture.

Nogle cyklister vil formodentligt køre mod øst, hvor blandt andet Bjergmarkskolen ligger. Ligesom vi forventer, at en forholdsvis lille del af cyklisterne vil køre mod nord og syd.

Det må dog forventes, at de fleste vil cykle mod vest; mod stationen, mod gymnasier og de mange andre skoler i vest, mod butikslivet/cafeerne på Ahlgade, mod Sportsbyen osv. Dette bygger vi desuden på erfaringer fra vores egen trafiktælling af cyklister på Højen, hvor flere cykler mod vest om morgenen end mod øst (se Trafikrapport 1, september 2020). På dette grundlag antages det, at 60 % vil cykle mod vest ad Højen.

Dette scenarie vil give 990 daglige cyklister på Højen fra Holbæk Have.

Som tidligere nævnt er der ifølge tal på Holbæk Kommunes hjemmeside 437 cykler pr. dag på Højen i dag².

Lægges de 437 cykelture i dag sammen med de kommende 990 cykelture fra Holbæk Have, betyder det, at der i fremtiden vil komme **1.427 cykelture på Højen pr. dag**. Vi kan således forvente **3,3 gange så mange cyklister i fremtiden sammenlignet med det antal, vi ser i dag**.

Kaos i spidsbelastningstimerne

Den største belastning vil komme omkring spidsbelastningstimerne morgen og eftermiddag. Vi ved, at der i dag er 172 cykler på en spidsbelastningstime på Højen (se Trafikrapport 1, september 2020). Ligesom vi ved, at der om morgenen på det mest travle kvarter op til skolerne starter, er 100 cyklister på 15 minutter (se Trafikrapport 1, september 2020).

Stiger antallet af cyklister på Højen med 3,3 gange, så må vi også forvente, at mængden af cyklister i spidsbelastningstimerne vil stige tilsvarende. **Således kan vi forvente op mod 568 cyklister på en spidsbelastningstime, ligesom vi kan forvente op mod 330 cyklister på 15 minutter, når der er allerflest cykler.**

At skabe sikkerhed for cyklisterne på Højen er af yderste vigtighed både for de nuværende brugere af vejen, men også for de mange fremtidige beboere i Holbæk Have.

² vej08.vd.dk/komse/nytui/komse/komSe.html?noegle=9586372648

Højen: udfordringer med sikkerheden pga. dårlige forhold for cyklister og mange biler

Højen er en smal villavej, der benyttes af cyklister på tværs af Holbæk by. Højen er hovedforbindelse mellem øst og vest i Holbæk, idet vejen ligger som en del af den naturlige sti, der kommer fra øst, kører over jernbane ved Holbæk Sygehus og forsætter mod Sportsbyen, gymnasier, skoler mv. i vest (se kort, bilag 1). Der er i dag allerede store problemer med sikkerheden for især cyklister.

Der kører i dag op mod 100 cyklister på et kvarter i spidsbelastningstimerne på Højen, og vejen er ifølge Holbæk Kommunes egne cykeltællinger en af de mest befærdede cykleveje i byen. Modsat mange andre veje i byen med samme mængde cykeltrafik, har Højen ingen sikkerhedstiltag som f.eks. cykelsti, kantstribe eller lignende. Manglende sikkerhedstiltag kan i midlertidigt hænge sammen med, at Højen kun er godt 9 meter bred fra kant til kant, hvilket med en total vejbane på 6 meter ikke muliggør tiltag som f.eks. cykelsti eller fælles cykel-/gangareal.

Vi ser jævnligt situationer, hvor cyklister bliver presset af biler, og især mindre skolebørn er utrygge ved at cykle blandt de mange biler (Se video, Trafikrapport 1, september 2020). Dette er allerede i dag en uholdbar situation.

Hvad skal der gøres allerede i dag

Da vi allerede i dag står med en stor udfordring på Højen i forhold til sikkerhed for de bløde trafikanter, kræver dette løsninger nu, og ikke først når udbygningen af Holbæk Have sættes i gang. Konkrete tiltag er vi i *Trafikudvalget for Højen og de omkringliggende veje* allerede i dialog med kommunens vejmyndighed omkring.

Ligesom vejmyndigheden ser vi, at den eneste holdbare løsning er at sænke mængden af tung trafik på Højen til et absolut minimum. Dette kan opnås ved fysisk at afspærre for gennemkørsel i villaområdet og sikre, at områdets beboere i så minimalt omfang det er muligt, benytter Højen som indkørselsvej i bil.

Det vil give mulighed for at friholde vejen for en del af den nuværende tunge trafik, hvorved vejen primært kan fungere som cykelvej i hele vejens bredde - et såkaldt 'delt rum' mellem biler og cykler. Her skal cykler have fortrinsret, og biler skal holde tilbage og kun sno sig langsomt afsted.

Vi anser overstående løsning som en nødvendighed for at sikre, at der er plads til de op mod 172 cyklister i en spidsbelastningstime i dag og ikke mindst de op mod 568 cyklister på en spidsbelastningstime i fremtiden, kan passere Højen sikkert. Denne løsning kræver en markant lavere mængde af tung trafik end tilfældet er i dag, hvilket understreger vigtigheden af, at der som et minimum ikke udledes mere tung trafik til Højen, som det vil være tilfældet, hvis byggefelt 2.a får udkørsel til Højen.

Et scenarie hvor der bliver reguleret på trafikken ved at spærre villaområdet omkring Højen for gennemkørsel ser vi som en grundforudsætning for, at der kan opnås en sikker afvikling af cykeltrafikken på Højen både i dag og ikke mindst i fremtiden ved markant højere mængde cykeltrafik.

Hvad skal der gøres i fremtiden

Vi ser det som eneste løsning på problemet med sikkerheden for cyklisterne på Højen, at der fysisk afspærres for gennemkørsel i villaområdet omkring Højen, så den tunge trafik kan sænkes. Derfor er det

ekstra vigtigt, at der ikke tilføres yderligere tung trafik fra byggefelt 2.a til Højen svarende til 7-800 daglige kørsler, da det vil ødelægge den opnåede gevinst for sikkerheden ved at spærre for gennemkørsel, hvis dette altså gennemføres.



Cyklister på Højen i morgentrafikken på vej mod vest.

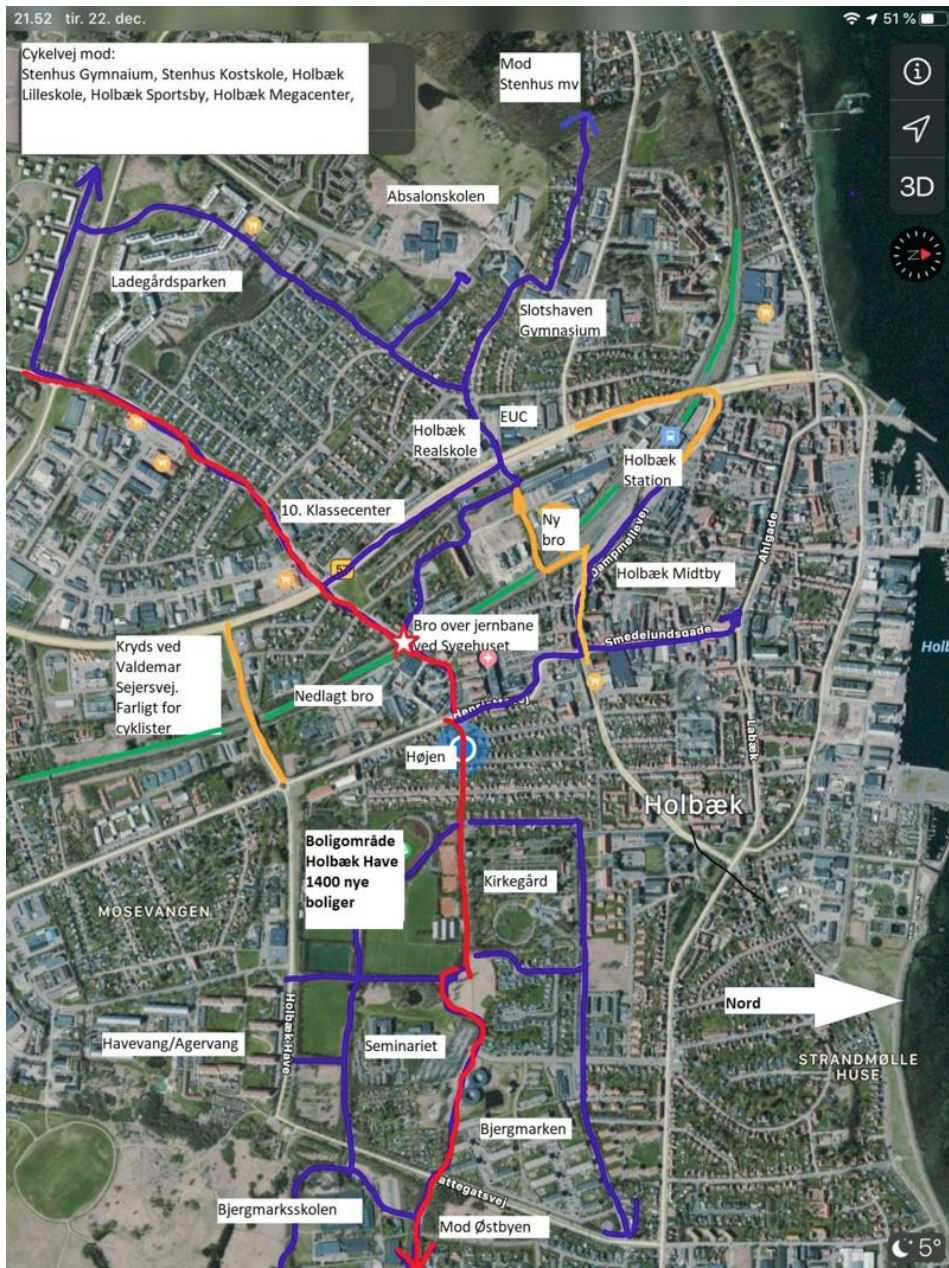
Opsummering

Vi har i dette høringssvar gjort rede for, at vi i fremtiden med al sandsynlighed vil opleve, at der vil komme 1427 daglige cyklister på Højen.

De fleste af de mange cyklister vil køre i spidsbelastningstimerne. Således kan vi med stor sandsynlighed forvente ca. 568 cyklister på en time i morgentrafikken og 330 cyklister på det travleste kvarter. Dette stiller store krav til, at vejforholdene er sikre for de mange cyklister. Men med Højens bredde er der ikke mulighed for at etablere hverken cykelsti eller fælles cykel-/gangareal.

Ud fra de givne vejforhold og det stigende antal cyklister, som benytter Højen, ser vi det som essentielt, at Højen gøres til stillevej/cykelvej, og således bliver en naturlig forlængelse af den grønne kile. På den måde sikres forholdene for de mange cyklister mest muligt, herunder de mange skolebørn, som benytter Højen.

Bilag 1, Kort



På kortet er Højstien med Højen i midten indtegnet med rød. Den røde stjerne angiver broen over jernbanen ved sygehuset. Bemærk, at hele det nye boligområde ved Holbæk Have vil skulle benytte Højen som primær cyklevej ind og ud af området mod Vestbyen og midtbyen/stationen.

Jernbanen er markeret med grøn.

Blå ruter angiver primærruter i forbindelse med Højstien til og fra skoler, institutioner og boligområder i Øst- og Vestbyen, samt til og fra Holbæk station og midtby.

Gule markeringer er broer over jernbanen i Holbæk centrum, der ikke ligger i forbindelse med Højen og Højstien. Bemærk at disse broer vil ligge uhensigtsmæssigt for de fleste cyklister i øst-vest retning og fra det nye Holbæk Have, da de enten har farlige vejkryds og -strækninger eller giver længere omveje.

Høringssvar til lokalplansforslag 3.83 vedrørende de bygningsmæssige forhold i skellet til det bevaringsværdige boligområde på Godthåbsvej

4. januar 2021



Udarbejdet og indsendt af Byggeudvalget for Godthåbsvej, Højen, Vænget, Diget, Hegnet og Bakken – Ved Jesper Michelsen, Formand for Holbæk Boligforening af 1918

Indhold

1	Baggrund	2
2	Indsigelser og ændringsforslag.....	3
2.1	Bygningshøjder	3
2.1.1	<i>Tekst anført i lokalplansforslag</i>	3
2.1.2	<i>Argumentation for indsigelsen</i>	5
2.1.2.1	Byggeriet ift. lokalplan 3.14.....	6
2.1.2.2	Indbliksgener.....	9
2.1.2.1	Skygge, sol.....	12
2.1.2.2	Erhvervsstyrelsens vejledning	13
2.1.2.3	Politiske udtalelser.....	14
2.1.2.4	Lokalplansforslag og borgermøde.....	19
2.1.2.5	Fra 1.000 til 1.375 boliger	26
2.1.2.6	Værdiforringelse	27
2.1.3	<i>Ændringsforslag til lokalplantekst</i>	28
2.2	Plantebælte	30
2.2.1	<i>Tekst anført i lokalplansforslag</i>	30
2.2.2	<i>Argumentation for indsigelsen</i>	31
2.2.3	<i>Ændringsforslag til lokalplantekst</i>	32
3	Eftertanke.....	34

1 Baggrund

Byggeudvalget for Godthåbsvej, Højen, Vænget, Diget, Hegnet og Bakken (i det efterfølgende kaldet Byggeudvalget), fremsender med nærværende brev vores indsigelser og ændringsforslag, til lokalplansforslag 3.83 "Byudvikling ved Holbæk Have".

Byggeudvalget har gennem de seneste 2 år engageret fulgt myndighedsforløbet omkring udvikling af boligområdet Holbæk Have. Dette ved deltagelse i dialogmøder, walk and talk møder, politikermøder, borgermøde og korrespondance med nøgleinteressenter.

Vi har gransket lokalplansforslag 3.83, der er i høring, og må desværre konstatere, at de af os gentagen fremførte forslag til justeringer i byggeriet, ikke er at genfinde i lokalplansforslaget.

Beboerne på Godthåbsvej er nærmeste nabo til det nye byggeri i Holbæk Have, og har en fælles skellinje på ca. på 230 meter - dette ud af en samlet nabolinje på ca. 2.200 meter for hele Holbæk Have. Alle husene på Godthåbsvej er jf. Holbæk Kommunes kommuneatlas bevaringsværdige, og husene i skellet til Holbæk Have er beskyttet af ordlyden og reglerne i lokal plan 3.14, der omhandler en række særlige bevaringsværdige boligområder.

Erhvervsstyrelsen har i samarbejde med Slots- og ejendomsstyrelsen, Center for bygningsbevarelse og Realdania, i 2018, udarbejdet en vejledning, som kan understøtte kommuner i arbejdet med at bevare de kulturhistoriske værdier gennem lokalplanlægningsarbejde.

Vi har i avisartikler og på møder, senest på Borgermødet d. 3. december, hørt om politikernes begejstring for FB-Gruppens byggeri i København, og de intentioner som FB-gruppen har med byggeriet også ift. naboforhold. Politikernes udtrykte begejstring og verbalt fremførte intentioner er fint nok, men når alt kommer til alt, er det ordlyden i den kommende lokalplan for Holbæk Have, der bliver styrende for byggeriet. Det er vores klare opfattelse, at der i lokalplansforslaget langt fra er taget tilstrækkeligt hensyn til de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej.

Det må være hævet over enhver tvivl, at såvel Holbæk Kommunes administrative medarbejder som kommunalpolitikere, har pligt til at efterleve den politisk vedtagne gældende lokalplan 3.14 for de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej, gældende byggelovgivning, og reelt også at følge de retningslinjer, der gives i Erhvervsstyrelsens vejledning fra 2018.

Dette høringssvar har det sigte, at optimere administrativ- og politisk forståelse for nødvendigheden af, at foretage ændringer i forslag til lokalplan 3.83 vedr. Holbæk Have.

Med venlig hilsen

For Byggeudvalget

Jesper Michelsen (Formand for Holbæk Boligforening af 1918 på Godthåbsvej)

Johnny Gybel (Bestyrelsesmedlem for Holbæk Boligforening af 1918)

2 Indsigelser og ændringsforslag

Nærværende høringssvar omhandler indsigelser og ændringsforslag til følgende forhold:

1. Bygningshøjder i skellet mellem de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej og det nye byggeri i Holbæk Have.
2. Udformning af beplantningsbælte i skellet mellem de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej og det nye byggeri i Holbæk Have.

I det efterfølgende anføres, for hver af de 2 forhold, det pågældende sted i lokalplansforslaget, der gøres indsigelser imod, argumentation for indsigelsen og efterfulgt af ændringsforslag til lokalplantekst.

Alle fremførte indsigelser er underbygget af plan- og lovmæssige rammer og viste højde og afstandsforhold, kan underbygges af veldokumenterede beregninger.

2.1 BYGNINGSHØJDER

Indsigelse:

Lokalplansforslaget giver lovhjemlen til bebyggelse i Holbæk Have i op til 2 plan, og op til en højde på 8,5 til 9,0 meter, i skellet til de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej. Hertil skal lægges yderligere 2 meter i højden for tekniske anlæg. Dette giver en synlig **byggehøjde på op til 10,5 til 11,0 meter**.

Dette finder vi ikke forenelig med såvel gældende lokalplan 3.14, gældende for de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej, gældende Bygningsreglementet samt Erhvervsstyrelsens vejledning om lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer i byer og på landet (Marts 2018).

Byggeudvalget ønsker en maksimal **byggehøjde på op til 3,70 meter i ét plan** for byggeriet i skellet mellem Holbæk Have og de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej.

2.1.1 Tekst anført i lokalplansforslag

I nedenstående tabel oplistes, i kursiv, de tekster i lokalplansforslaget, som Byggeudvalget gør indsigelser imod.

Tabel 2.1 Indsigelse til tekst i lokalplansforslag

Henvisning	Lokalplansforslagstekst
Side 3 – Lokalplanens indhold	<i>Bebyggelsen opføres i 2 – 5 etager. Således fastlægges maksimalt etageantal til 2 etager for bebyggelse, der støder op til eksisterende villa- og rækkehusbebyggelse.</i>

Side 9 - Række- og dobbelthuse mod naboområder	<i>Række- og dobbelthuse mod naboområder.</i> Her vises kun tegninger for bygninger i 2 plan. Idet lokalplanen anfører bebyggelse i 1-2 plan i byggefelt 5 mod Godthåbsvej, bør der også vises en illustration af nybyggeri i Holbæk Have i ét plan.
Side 10 - Række- og dobbelthuse mod naboområder	<i>Mod Godthåbsvej stiller lokalplanen krav om, at der opføres dobbelthuse, der er trukket tilbage på grunden væk fra vejen, så baghave møder baghave, og der skabes bønkelig afstand. Ved at stille krav om dobbelthuse og afstand sikres det, at den nye bebyggelses struktur mod vest har en sammenhæng med den eksisterende, bevaringsværdige struktur langs Godthåbsvej.</i> Hverken tekst eller tegningsillustrationer angiver afstand mellem skel og den nye bebyggelse. De skal bemærkes at afstanden fra husene på Godthåbsvej til skel er 20 meter.
Sider 10 - Række- og dobbelthuse mod naboområder	<i>Ved den sydlige ende af Godthåbsvej og Borgmestergårdsvej er der skabt mulighed for en mindre tæt-lav bebyggelse med rækkehuse i 1-2 plan.</i> Jf. lokalplanens § 5 stk. 5.14 d, udlægges såvel byggefelt 3 som 5 til tæt-lav bebyggelse i 1-2 etager. Altså ikke kun i den sydlige ende, men i hele skellet mod vest (Godthåbsvej) kan der etableres bebyggelse i 1 etage. Dette blev også nævnt gentagne gange på Borgermødet, ved FB-Gruppens arkitekt, bl.a. 46 min. og 45 sek. inde i Borgermødet.
Side 17 - Borgerinddragelse	<i>Bygningshøjde i planforslagene vurderes at være tilpasset eksisterende bebyggelse ved Godthåbsvej med maksimal tilladte bygningshøjde svarende til eksisterende bebyggelse.</i> Ikke enig – hverken i forhold til højder eller forhold i lokalplan 3.14, bygningsreglementet m.v.
Lokalplan § 5 – Mindre småbygninger, tekniske installationer og tagterrasser	<i>Solceller, tekniske installationer, ventilationsanlæg og hætter, samt andre lignende punktvis opbygninger kan etableres på taget op til 2 meter udover den fastsatte maksimale bygningshøjde for bebyggelse jf. §5.14.B - §15.14.E samt §5.14.J og §5.14.P</i> Der er fejl i §-henvisning idet §15.14 E skal være §5.14.E. Der står intet om tagterrasser i afsnittet hvorfor det bør fjernes i overskriften. Der bør ikke kunne etableres tagterrasser eller tekniske anlæg på husene i skellet mod Godthåbsvej.

2.1.2 Argumentation for indsigelsen

Byggeudvalget finder, at et fremtidigt byggeri på op til 8,5 - 9 meter, og hertil yderligere 2 meter til tekniske installationer, i skellet til Godthåbsvej, som værende uforenelig med lokalplan 3.14, der er gældende for de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej.

Endvidere vil et byggeri i 2 etager være i modstrid med anvisninger i bygningsreglementet og de anvisninger, der gives i Erhvervsstyrelsens vejledning om lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer i byer og på landet (Marts 2018). Samtidig er det Byggeudvalgets klare opfattelse, at det vil være en tilsidesættelse af almindelig respekt overfor de beboere, der i op til 3 generationer, har boet i husene på Godthåbsvej.

Hvis byggeriet, i skellet mod Godthåbsvej, bygges iht. lokalplansforslagets rammer, kommer udsigten fra haverne på Godthåbsvej, med undtagelse af de 3 sydligste huse, til at se ud som nedenstående illustration.



Illustration 1 Fremtidig byggeri i Holbæk Have set fra haven på Godthåbsvej 51

Illustrationen er udarbejdet med de konkrete afstandsforhold til skel, de korrekte bygningshøjder, de indbyrdes afstande mellem de nye dobbelthuse m.v. der er anført i lokalplansforslaget. Endvidere er den perspektiviske linjer søgt overholdt. Det skal bemærkes at hækken i skel er 1,95 meter høj. Den brune bygning, i midten af illustrationen, viser den nye bebyggelse i 2 etager placeret på den østlige side af Vængets forlængelse.

Det skal bemærkes at, fra alle andre haver, vil den brune bygning være højere idet der bygges i 3 eller 4 etager længere mod syd.

2.1.2.1 Byggeriet ift. lokalplan 3.14

Godthåbsvej er en vej, hvor alle husene i skellet til Holbæk Have er erklæret bevaringsværdige. Lokalplan 3.14 "Et bevaringsværdigt havebolig-kvarter", er helt klar i skriften om, at værne om disse bevaringsværdige huse og boligkvarterer, bl.a. med nedenstående tekstudklip fra lokalplanen (3.14);

"Men kvarterenes og husenes udseende skal ikke styres af tilfældigheder. Én gang opnåede kvaliteter bør ikke sættes over styr på grund af manglende indsigt eller ligegyldighed over for et kvarters karakter"

Endvidere anføres i lokalplanteksten (3.14);

"I en tid hvor nye funktioner, materialer og byggemåder bliver indføjet i stadig større hast i eksisterende byområder, og hvor standardløsninger har afløst lokal byggeskik, er det påtrængende at fastholde de grundlæggende kvaliteter i det lokale miljø."

Det bemærkes at lokalplanen (3.14) pointerer hensyn til såvel de enkelte huse, som til kvarteret som en samlet enhed. Her også underforstået hvordan omkringliggende bebyggelser har indflydelse på det bevaringsværdige kvarter.

I Lokalplan 3.14 beskrives områdets karakter med nedenstående tekst:

"Den lille afstand mellem facader og de små, lavt bevoksede forhaver skaber et intimt fælles gaderum, som giver Godthåbsvej stor identitet. Gaden opleves som et sammenhængende gaderum, hvis vægge udgøres af de enkelte huses facader"

Såvel Ejerforeningen af 2007 (de 10 dobbelthuse i den sydlige ende af Godthåbsvej), Holbæk Boligforening af 1918 (de 10 dobbelthuse på hver side af Højen) samt enkelthuset Godthåbsvej 59, har løbende foretaget større renoveringsprojekter, for at sikre de bevaringsværdige karakteristika for området. Eksempelvis er skorstene på husene i HBA1918, ved den seneste tagudskiftning i 2012, ført tilbage til det oprindelige udseende, med trappeindsnævring. Tagene er udskiftet i samråd med Holbæk Kommune, således at det oprindelige udseende tilbageføres i størst mulig udstrækning – dette ved prøveoplægninger af tegl og kommunens godkendelse af disse. Der har været tale om bevaring og gendannelse af detaljer, som har medført fordyrelse af byggeriet på flere hundrede tusinde kroner.

Lokalplanen (3.14) opstiller retningslinjer for etablering af nye bygninger (tilbygninger) på husene. **Tilbygninger kan udelukkende opføres i baghaverne, og må ikke være synlige fra vejsiden – dette således at det "intime fælles gaderum, som giver Godthåbsvej stor identitet" bibeholdes.**

Ved at de nærmeste nye bygninger i Holbæk Have etableres i 2 etager, vil de komme til at virke meget markante, set såvel fra vejen Godthåbsvej og ikke mindst fra haverne på Godthåbsvej. Det intime fælles gaderum vil være brudt og forstyrret, og lokalplanskravet om ikke synlige tilbygninger til husene på Godthåbsvej vil stå i skærende kontrast hertil.

Nedenstående foto viser hvorledes indsigten i passagen mellem Godthåbsvej 49 og 51 ser ud i dag.



Foto 1 Foto af passagen mellem Godthåbsvej 49 og 51. Fotodato 1. januar 2021

På nedenstående fotoillustration ses, hvor markant et 2 etagers byggeri i Holbæk Have vil syne, set fra vejen Godthåbsvej, og hvorledes det totalt tilsidesætter lokalplan 3.14's intentioner om det *intime fælles gaderum*, som giver Godthåbsvej stor identitet. Lokalplan 3.14's krav om ikke synlige tilbygninger til husene på Godthåbsvej vil stå i skærende kontrast til det synlige byggeri i Holbæk Have.



Foto 2 Fotoillustration af synligheden af 2 etagers Holbæk Have byggeri – Set fra Godthåbsvej

Det skal bemærkes, at fotoillustrationen, foto 2, vises uden tekniske installationer på taget (ventilation, varmepumper, solpaneler m.v.). Disse vil jf. lokalplansudkastet øge bygningshøjden med endnu 2 meter. Det skal også bemærkes at fotoillustrationen er vist med, vel nok, den mindst iøjefaldende teglsten. Andet valgt af teglsten, vil gøre bygningen endnu mere markant.

Byggeudvalget mener ikke, at lokalplansforslaget for Holbæk Have, med et 2 etagers byggeri mod Godthåbsvej, tager hensyn til retningslinjerne i lokalplan 3.14, og gør således indsigelse imod dette.

På nedenstående illustration ses, hvorledes Holbæk Have byggeriet vil tage sig ud, set fra Godthåbsvej, såfremt der bygges dobbelthuse i 1 etage Holbæk Have. Husene i Holbæk Have, vil syne væsentlig mindre, og **vil være tæt på at efterleve lokalplan 3.14's mål** om et rent visuel sammenhængende gaderum.

Byggeudvalget anmoder om, at dobbelthusene i Holbæk Have i skellet til Godthåbsvej bygges i 1 etage.



Foto 3 Fotoillustration af synligheden af 1 etage i Holbæk have byggeriet – Set fra Godthåbsvej

2.1.2.2 Indbliksgener

Et byggeri i 2 etager i Holbæk Have i skellet til Godthåbsvej, vil resultere i væsentlige indbliksgener for beboerne i husene på Godthåbsvej. Billedet nedenfor taler nærmest for sig selv, hvorledes der vil være frit indkik til hele haven, og også vil være det videre gennem vinduerne til stuerne i Godthåbsvejhusene.



Illustration 2 Fotoillustration af 2 etagers byggeri i Holbæk Have - set fra haven på Godthåbsvej 51. Indkik til haverne på Godthåbsvej fra 2. sals vinduer

På nedenstående foto ses et én til én billede af det indkik, der vil være fra vinduer på 2 etage i dobbelthusene på Holbæk Have.



Foto 4 Indkik i haver og huse - set fra 2. sals vinduer i Holbæk Have

Ovenstående foto viser et aldeles urimeligt, dybt krænkende og psykologisk belastende indblik, og beboerne på Godthåbsvej vil være til fuldt offentligt skue 24/7. Der vil her være tale om meget væsentlige indbliksgener, til have og vinduer på Godthåbsvej. Byggeudvalget gør på det kraftigste indsigelser imod byggeri i 2 etager. Bemærk at man også kan se græsplænen i haverne på den anden side af Godthåbsvej.

Nedenfor endnu et indkiksfoto



Foto 5 Indkik i haver og huse - set fra 2. sals vinduer i Holbæk Have

Byggeudvalget er uforstående overfor, at der i miljøscreening af lokalplansforslaget og kommuneplantillægget ikke har været fokus på skygge, udsigtsgener og indbliksgener, og finder dette som en væsentlig fejl i, og gør hermed indsigelser mod dette. Med 2 etagers bygninger i skellet til Godthåbsvej, vil der forekomme såvel væsentlige skyggevirkninger, udsigtsreduktion og indkiksgener, som ved en behørig behandling i en miljøvurdering/screening, ville have resulteret i en anden udformning af lokalplansforslagets forhold omkring byggeri i skellet til Godthåbsvej.

I lokalplansforslagets argumentation for ikke at gennemføre miljøvurdering er der bl.a. anført at;

"Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde, og planforslagene muliggør opførelse af boligbebyggelse, som i højde og tæthed er tilpasset skalaen mod eksisterende tilstødende bebyggelse i området"

"...Forslag til Kommuneplantillæg nr. 31 og lokalplan nr. 3.83 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer.."

Efter Byggeudvalgets opfattelse er det ikke muligt at gradbøje ordet "tilpasset" i en sådan strækning, at det nye Holbæk Have i højde og tæthed, er tilpasset eksisterende tilstødende bebyggelse i området. Bebyggelsesprocenten i Holbæk Have, første delområde, er planlagt til 75 %, og med bebyggelse i op til 6 etager. Til sammenligning er bebyggelsesprocenten 39 % for Agervang (5 etager) mod sydøst, 35 % for

bebyggelsen i det bevaringsværdige område mod vest (typisk 1-2 etager), tæt på 0 % mod nord og kirkegården.

Byggeudvalget er ej heller enige i, at et så markant byggeri, midt i byen, ikke skal miljøvurderes, idet vi ser flere væsentlige indvirkninger på miljøet. Dette såvel omkring naboforhold som omkring trafikken i området. Vi gør således indsigelser mod den manglende miljøvurdering.

Bygningsreglement BR18 giver ret klare regler omkring såvel omfanget af ny bebyggelses som til indbliksgener.

I § 188 i BR18 er det anført at;

"Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til, det der tilstræbes i området" "Der skal under hensyntagen til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelsen samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund eller nabogrunde"

Byggeudvalget mener ikke at den massive bebyggelsesprocent på 75 % i Holbæk Have efterlever ovennævnte og i særdeleshed ikke tager hensyn til tilfredsstillende lysforhold og indbliksgener på nabogrunden, Godthåbsvej.

I § 192 i BR18 er det anført at;

"Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund eller nabogrunde"

Med en bagfacadelængde på 13-14 meter mod skellet til Godthåbsvej, vil der givet blive etableret vinduer også på 2. sal af de nye dobbelthuse. Fra disse vil der være direkte indkik til haver og vinduer på Godthåbsvej. Dette gør Byggeudvalget indsigelser imod.

I § 192 i BR18 er det anført at;

"For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyntagen til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer"

Byggeudvalget mener på ingen måde, at et byggeri i 2 etager i skellet til Godthåbsvej, efterlever ovennævnte paragraffer i bygningsreglementet, og gør således indsigelser imod dette.

2.1.2.1 Skygge, sol

Som beskrevet i forrige afsnit omkring indbliksgener, vil byggeri i 2 etager i skellet til de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej, være forbundet med væsentlige skyggegener og gener i form af manglende solindfald.

De 2 etagers dobbelthuse i Holbæk Have, med totalhøjde på op til 10,5 meter inkl. tekniske anlæg på tag, vil give en markant og væsentlig skyggevirkning.

Holbæk Have ligger direkte øst for Godthåbsvej. I den nuværende situation er der frit udsyn til solopgange hele året. Ved byggeri i 2 etager vil solopgange være en saga blot. Fra en position i haven på Godthåbsvej, ca. 14 m skellet til Holbæk Have, vil skyggevinklen fra et 2 etagers dobbelthus i Holbæk Have være ca. 20 grader.

Ved brug af Almanak for solbaner ses, at i perioden fra ca. 27. oktober til 15. februar vil der være skygge hele formiddagen i haverne på Godthåbsvej. Altså vil et byggeri i 2 etager i Holbæk Have, tættest på skel til Godthåbsvej, medføre INGEN formiddagssol i mere end 3½ måned.

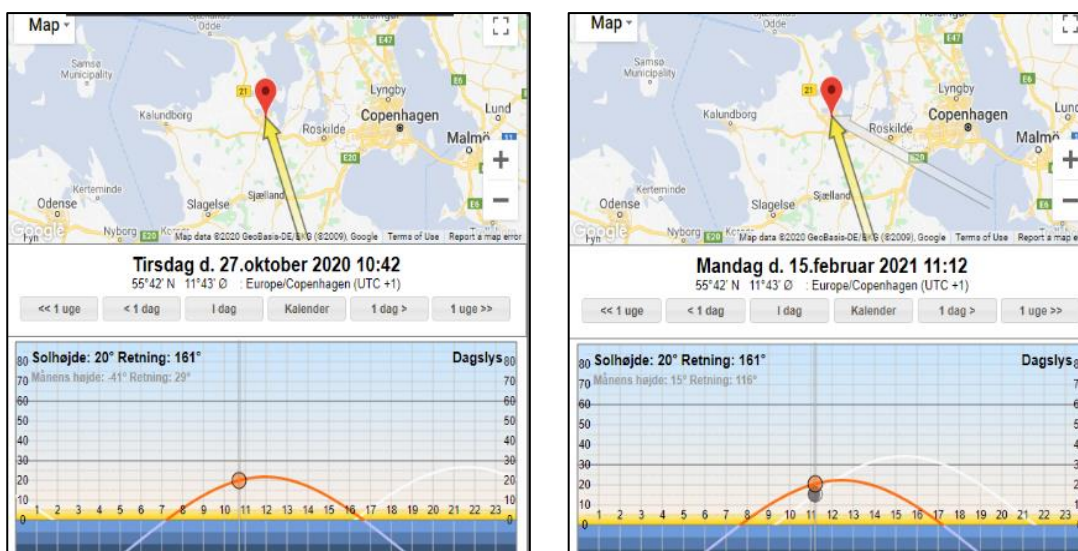


Illustration 3 Solhøjder for Holbæk

Byggeudvalget finder at skyggeforholdene for et 2 etagers byggeri i Holbæk Have, er så væsentlige, at reglerne i bygningsreglementet ikke er overholdt. Endvidere at det vil være uanstændigt at gennemføre et byggeri, der påtvinger nuværende beboere så væsentlige gener. Byggeudvalget gør på det kraftigste indsigelser imod dette.

Lokalplansforslaget arbejder med et tæt plantebælte på 5 meter mellem Holbæk Have og Godthåbsvej. På Borgermødet d. 3. december præsenterede FB-Gruppens arkitekt, Søren Yde Jensen, hvorledes et plantebælte på ca. 8 meter i højden vil skærme for indkik fra de 2 etagers dobbelthuse i Holbæk Have. Et 8 meter højt plantebælte begyndende fra skel, vil medføre, at skyggevinklen stiger til ca. 25 grader og forlænge skyggeperioden fra 3½ måned til ca. 4½ måned, hvilket gør situationen endnu mere horribel.

2.1.2.2 Erhvervsstyrelsens vejledning

Erhvervsstyrelsens vejledning om lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer i byer og på landet (Marts 2018), fremhæver at, lokalplanlægningen er et værktøj til at sætte rammer for hvad der kan bygges hvor, og kan bruges til at bevare og forny på samme tid. Dette er netop situationen, med etablering af det nye byggeri på Holbæk Have.

Ved granskning af vejledningen fra Erhvervsstyrelsen finder Byggeudvalget en række udsagn, som kunne være en guide i hvorledes grænsen mellem Holbæk Have og de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej kunne indarbejdes i lokalplanen for Holbæk Have. En række af disse udsagn er gengivet nedenfor:

- *Lokalplaner tager hensyn til planlovens stk. 2, hvor loven tilsigter særligt bl.a.*
 - *At der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber*
 - *At offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet*
- *Nogle bygninger har stået i mange hundrede år, og de ældste bydannelser er over 1000 år gamle. De har alle kendetegn og kvaliteter, der fortæller om Danmarks eller lokalområdets særlige karakter og identitet. Kvaliteterne kan fastholdes og styrkes og samtidig bruges som udgangspunkt for en udvikling, der sker i respekt for det enkelte steds værdier*
- *Bevaring behøves ikke at ske på bekostning af udvikling; tværtimod kan en hensigtsmæssig og strategisk planlægning være en forudsætning for også en økonomisk værdiforøgelse, hvis planlægningen bidrager til udvikling på en måde, der tager hensyn til bevaringsværdier*
- *Planlægning kan omfatte både bevaring og udvikling. Planlægning med et bevaringssigte handler typisk ikke om at fastfryse, men om at anvise en udvikling på en sådan måde, at bygnings- og landskabskulturarven kan sikres for nutiden og fremtiden. Dvs. at planlægningen kan håndtere både udvikling og bevaring. Planlægningen er dermed ikke tilbageskuende, men tværtimod fremadskuende*
- *Hvid de synlige spor først er forsvundet, er de væk for altid og kan ikke genskabes. Det handler om at skabe et overblik, så man kan bevare det værdifulde, fjerne det ringeste og evt. tilføje noget nyt, der respekterer det bedste af det eksisterende. På den måde kan et sted påvirke en omdannelsesproces i lige så høj grad og udstrækning, som en omdannelsesproces kan påvirke et sted*
- *En lokalplan kan f.eks. regulere miljø og tage hånd om indpasning af nybyggeri*
- *Ved i lokalplanen også at stille krav til f.eks. udformning og indpasning af nybyggeri, vil det samtidig være muligt at tage hånd om udviklingen uden at kompromittere bevaringsværdierne*
- *Bevaringsværdier er ofte forbundet til by(miljøet) frem for enkelt bygninger. I den slags lokalplaner er det ofte relevant at fastlægge, hvor eventuelt ny bebyggelse kan opføres, og hvilket omfang bebyggelsen kan få, så ny bebyggelse tilpasser sig bebyggelsesstrukturen og de eksisterende bygningers karaktertræk*

- *De bærende bevaringsværdier knytter sig til følgende fysiske forhold (kun et par er gengivet her):*
 - *Bebyggelsesmønstre, herunder gadehus, tæthed, helheder, homogene kvarterer, udkig og indkig*
 - *Rumdannelser, herunder markante rumdannelser, pladser og andre byrum*
 - *Byhusenes facader, herunder byggematerialer,lokale bygningstyper og byggeskik. Bygningstyper, herunder stedsspecifikke karaktertræk på baggrund af kulturhistorie, arkitektur, materialer og konstruktioner*

Det er Byggeudvalget klare opfattelse, at med ganske få ændringer i Holbæk Have byggeriet, vil der kunne opnås en værdig balance i overgangen mellem de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej og Holbæk Have byggeriet. Dette bl.a. ved at opføre byggeri i 1 etage i skellet til Godthåbsvej.

2.1.2.3 Politiske udtalelser

Gennem de seneste par år, har der været løbende politiske udtalelser om byggeriet Holbæk Have, og om de muligheder som byggeriet vil kunne give Holbæk som en attraktiv tilflytterby. Byggeudvalget kan, et langt stykke hen ad vejen, give politikerne ret heri, og ja, for tilflyttere vil Holbæk Have være attraktiv, og måske især hvis man kommer fra et urbant hovedstadsmiljø. Men udviklingen af Holbæk by må aldrig ske på bekostning af eksisterende værdier.

Byggeudvalget syntes, gennem de dialoger vi har haft med politikere, at kunne spore en lydhørhed over for vores argumenter om et godt nabobyggeri til vores bevaringsværdige huse, men vi mangler stadig at kunne aflæse dette nagelfast i lokalplansforslag 3.83.

Byggeudvalget ønsker til ændringer i lokalplan 3.83 er beskedne, og faktisk er de allerede inde for de rammer som lokalplansforslaget giver.

Lokalplansforslaget som er i høring, angiver byggeri i 1-2 etager i byggefelt 5 (skellet mod Godthåbsvej), hvilket også blev fremhævet flere gange på Borgermødet d. 3. december. Byggeudvalget ønske er, at der i lokalplanen kommer til at stå nagelfast, at byggeriet i skel mod Godthåbsvej (byggefelt 5) etableres i 1 etage. Subsidiær, grundet niveauspring i den sydlige ende af Godthåbsvej, kunne de 3 sydligste dobbelthuse etableres i 2 etager.

Byggeudvalgets ønske til ændring omhandler ændringer på 7 til 10 dobbelthuse, ud af en samlet boligmasse på op til 1.375 boliger. Det skal bemærkes, at der ikke vil gå én eneste bolig tabt ved vores ændringsforslag, idet vi stiller forslag til anden placering af de 7 – 10 etager der går tabt, hvilket beskrives senere i høringssvaret.

I det efterfølgende fremhæves en række af de politiske udtalelser og beslutninger, som har været fremført gennem de seneste 2 års offentlige debat om Holbæk Have.

Viceborgmester og formand for Klima og miljøudvalget, John Harpøth, der også er formand for Holbæk Kommunes Bygningsbevaringsfond, udtaler i en pressemeddelelse ifm. "Arkitekturens Dag", oktober 2019, følgende;

"At sætte fokus på de mange bevaringsværdige huse, der ligger spredt over hele Holbæk Kommune, og som er med til at give kommunens byer og steder karakter. Det er huse, der ikke bare er smukke at se på, men som i lige så høj grad fortæller historie om de mennesker, der har tegnet dem, bygget dem og lever i dem gennem årene. De historier er vigtige – og vi skal passe godt på dem. Vi tænker ikke nødvendigvis over, at vores hverdagsarkitektur og de huse vi bor i, er med til at fortælle nutidige og fremtidige generationer om samfundsudvikling. Husene er vigtige kulturarv og de repræsenterer en historie, som er med til at binde os sammen lokalt, og gøre os stolte"

Når John Harpøth taler om at give steder karakter, og vi skal passe godt på det der er, kan der drages en direkte parallel til at skabe balance og harmoni mellem eksisterende byggeri og et områdes karakter (Godthåbsvej), og så nyt byggeri (Holbæk Have), der skal opføres i tilknytning hertil. Altså netop den situation som Holbæk Have byggeriet medfører.

John Harpøth har i forbindelse med walk and talk mødet d. 24. juni 2020, fremførte bl.a. følgende om de projekttegninger, som blev præsenteret ved mødet;

"Det er et blankt stykke papir, selv om der godt nok er tegnet en skitse"

Udtalelsen er, i Byggeudvalgets optik, et udtryk for et politisk mod og en politisk vilje til, at foretage justeringer i projektet, således at borgernes ændringsforslag kan imødekommes.

Tilbage til d. 23. november 2018 modtog Byggeudvalget et brev fra Borgmester Christina K. Hansen, hvor hun svarer på en række spørgsmål fra os omkring udformningen af Holbæk Have byggeriet. I brevet fremfører Christina K. Hansen nedenstående, i kursiv, omkring vores bevaringsværdige huse;

"helhedsplanen udstikker en retningslinje, som placere de laveste byggerier mod de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej og Naturkirkegården. I udbuddet og den senere lokalplan, vil der blive arbejdet nærmere med de konkrete principper fx beplantningsbælter, placering af den grønne struktur og nærmere bestemmelser om maksimale etageantal. I forbindelse med lokalplan processen, vil alle nærmeste naboer blive inddraget"

I lokalplansforslaget står der anført, at der i skellet mod Godthåbsvej kan etableres bebyggelse i 1-2 etager. De tegninger, der er indsat i lokalplansforslaget, viser 2 etagers dobbelthuse i byggefelt 5 (skellet mod Godthåbsvej), mens der for foden af de eksisterende 3 etagers boligblokke på Borgmestergårdsvej, er vist 10 nye 1 etagers rækkehusboliger.

Byggeudvalget må, med rette, kunne forvente, at Borgmesterens ord ikke blot bliver negligeret, men står til troende. Dette således at de laveste byggerier på 1 etage, bliver placeret mod de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej.

På Holbæk Kommunes hjemmeside kunne man d. 13. december 2019, læse en artikel om at 1.000 nye boliger er på vej i Holbæk Have. Her udtaler Borgmester Christina K. Hansen bl.a., at byggeriet skal kunne tilbyde mindre boliger til seniorer. Denne vision, hilser byggeri i 1 etage velkommen, således at seniorerne undergår trapper ved fleretagers byggeri, og også samtidig får mulighed for et lille havelod, som de måske har måtte give afkald på i forbindelse med salg af deres parcelhus/villa. At etablere 10 dobbelthuse i 1 etage i skellet til Godthåbsvej, vil bibringe Holbæk Have yderlige værdi og blive nogle ganske attraktive boliger. En pendant til denne løsning, er de meget populære 1 etagers huse i Vænget, som Holbæk Have bliver en forlængelse af.

9. december 2020 i Nordvestnyt findes en artikel om byggeriet Holbæk Have med overskriften "Nye byggerier skal også være flotte at se på". I artiklen refererer journalisten en række udtalelser fra Borgmester Christina K. Hansen. Bl.a. nævnes følgende udtalelser:

- *Borgmesteren mener, at byen ikke har været god nok til at dyrke og værne om den gode byggeskik*
- *Det betyder meget, hvordan nye byggerier ser ud, fordi de også skal være flotte at se på*
- *Det er visionen, at det nye boligområde i Holbæk Have skal være en slags moderne udgave af Bedre Byggeskik stilen, som havde sit arnested i Holbæk fra omkring 1915, og som er repræsenteret med flere huse omkring Holbæk Have området*
- *I mange år har vi ikke været gode nok til at dyrke den byggetradition. Men det er vigtigt for den nye kommunalbestyrelse, at vi prioriterer vores traditioner for byggeskik og værner om den, siger Borgmesteren*

Et af arnestederne for Bedre Byggeskik er de 10 dobbelthuse, der udgør Holbæk Boligforening af 1918 midt på Godthåbsvej og efterfulgt af de 10 dobbelthuse fra 1922 i den sydlige ende af Godthåbsvej. Byggeudvalget bemærker, at den nye kommunalbestyrelse prioriterer at værne om den Bedre Byggeskik. Som vi læser de mange avisartikler, med politiske udtalelser, og som det fremstår i udkastet til lokalplan 3.83, ser vi desværre, at denne prioritering mest handler om oplevelsen af Holbæk Have set indefra.

Set fra beboerne i de bevaringsværdige husene på Godthåbsvej er oplevelsen, at være degraderet til en simpel baggård for det nye "prestigeprojekt" i Holbæk Have. At tilbyde beboerne en udsigt, som vist på nedenstående illustration, med tilhørende indblik- og skyggegener er i Byggeudvalgets optik ikke at værne om Bedre Byggeskik.



Foto 6 Haverne på Godthåbsvej bliver "baggård" for Holbæk Have byggeriet

Den 3. juli 2020 modtager Byggeudvalget en svarmail fra Direktør Erik Kjærgaard Andersen (Holbæk Kommune), som svar på Byggeudvalgets brev af 1. juli 2020 til Borgmester Christina K. Hansen. I svarmailen fremfører Erik K. Andersen bl.a. følgende;

"Vi deler jeres begejstring for de bevaringsværdige bygninger på Godthåbsvej, og det samlede gadeforløb, og er enige i, at tilpasning af ny bebyggelse bør ske i respekt for disse værdier"

Resultatet af den tilpasning, der er sket af projektet indtil nu, og som fastlægger byggeriets rammer i lokalplansforslaget, viser på ingen måde respekt for de bevaringsværdige værdierne på Godthåbsvej. Et resultat som vist i nedenstående illustration, vist i de forudgående illustrationer og beskrevet i de forudgående tekster, tenderer, efter Byggeudvalgets holdning, til disrespekt, såvel over for de bevaringsværdige huse, som overfor de mennesker der bor i husene.



Foto 7 Fotoillustration af synligheden af 2 etagers Holbæk Have byggeri – Set fra Godthåbsvej

Borgmester Christina K. Hansen lukkede Borgermødet d. 3. december 2020 med bl.a. nedenstående ord;

"Tak til FB-Gruppen for en rigtig fin præsentation – tak fordi I lyttede (også med henvendelse til deltagere i Borgermødet) – det betyder rigtigt meget, for det er et stort projekt det her, men det er også et helt vildt vigtigt projekt, og det er et rigtigt rigtigt godt projekt. Nu skal vi bare lige have taget de små udfordringer der er, som for jer, kan jeg godt forstå, kan fylde rigtig meget, og få fundet de bedste løsninger. Vi tager alle de input, som er kommet her i aften med videre."

Byggeudvalget bemærker med optimisme, at Borgmesteren ser de udfordringer vi har fremført bl.a. omkring bygningshøjder i skellet til Godthåbsvej, som små udfordringer, som man vil finde de bedste løsninger på.

Med ovennævnte politiske udmeldinger taget til indtægt og samtidig set i det lys, at Byggeudvalgets ønsker til ændringer, ligger inden for rammerne af det lokalplansforslag, der er udsendt i høring, vil en afvisning af vores ønsker (byggeri i 1 etage i skellet mod Godthåbsvej) være uforståeligt.

Byggeudvalget kan således kun opfatte det som en politisk magtdemonstration, såfremt byggeri i 2 etager i skellet mod de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej fastholdes.

2.1.2.4 Lokalplansforslag og borgermøde

På det afholdte Borgermøde d. 3. december 2020, deltog Byggeudvalget med flere repræsentanter, og havde også et par indlæg omkring byggehøjder, indbliksgener og omplacering af de boliger, der skal reduceres med når byggeriet i skel mod Godthåbsvej reduceres til 1 etage.

På Borgermødet svarede FB-Gruppens arkitekt Søren Yde Jensen, på en række af spørgsmål/indlæggene fra os, bl.a. ved at vise tegninger, fotos m.v. Byggeudvalget har efterfølgende gransket videoen fra Borgermødet, og har konstateret, at arkitekt Søren Yde Jensen, i en række situationer gav vildledende og forkerte oplysninger. Dette finder vi beklageligt, idet der på borgermødet (virtuelt eller in situ), deltog beslutningstager for lokalplanens endelige udformning, i form af planlæggere fra Holbæk Kommune og kommunalpolitikere fra Holbæk Byråd. Med de vildledende og forkerte oplysninger, er der en potentiel risiko for, at dette kan påvirke beslutningstagerne til ikke at være imødekommende over for de ændringsforslag til lokalplanen som Byggeudvalget fremfører, bl.a. byggeri i 1 etager i skellet mod Godthåbsvej.

I det efterfølgende vil vi kort kommentere de væsentligste af de vildledende og forkerte oplysninger, som blev fremført på Borgermødet.

2.1.2.4.1 Synlighed fra Godthåbsvej

Som beskrevet i tidligere afsnit 2.1.2.1, beskriver lokalplan 3.14, gældende for de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej, hvorledes lokalplanens efterlevelse, skal sikre at facadebilledet, set fra Godthåbsvej, ikke forstyrres af bygninger i baggrunden, der er synlige i de passager, der er mellem de bevaringsværdige huse

Borgermødet d. 3. december, viste FB-Gruppens arkitekt Søren Yde Jensen, nedenstående foto, taget i passagen mellem Godthåbsvej 41 og 43. Den gule pil er indsat efterfølgende af Byggeudvalget.



Foto 8 Arkitekt foto vist på Borgermøde d. 3. december 2020

42 min og 40 sek. inde i Borgermødet fremfører Søren Yde Jensen følgende, citat;

"Så har der været en masse snak om bebyggelsen bliver synlig gennem bebyggelsen på Godthåbsvej" – "Det er klart, når man får bebyggelse i baghave mod baghave med bebyggelse på den anden side, så vil bebyggelsen muligvis blive synlig nogen steder"

Søren Yde Jensen fortsætter, samtidig med at han skifter til ovenstående foto;

"Men det her med at bebyggelsen er synlig igennem, det kender vi fra andre steder på Godthåbsvej, i den nordlige del af Godthåbsvej, hvor man kan se om til de huse, der er bygget senest i nabolaget, hvor man kan se nabohusene gennem baghaver mod baghave".

Her er det de 1 etages huse med saddeltag i Vænget, der henvises til.

At fremføre at *".....så vil bebyggelsen muligvis blive synlig nogen steder..."* er efter Byggeudvalgets opfattelse misvisende og vildledende, idet det må være klart for arkitekten, at bygninger i 8,5 – 9,0 meters højde tæt på skel vil være synlig alle steder.

På det viste foto 8, kan tagrende og herunder vinduesramme og det øverste af vinduet ses – dette markeret med gul indsat pil.

Idet arkitektens udtalelsen ovenfor *"....hvor man kan se om til de huse, der er bygget seneste i nabolaget, hvor man kan se nabohuset gennem baghave mod baghave"* fremføres samtidig med at fotoet vises og taglinjer indrammes på husene, der ses i baggrunden, er det selvklaart at tilhørerne på Borgermødet, kun kan opfatte det som, det

er det man ser hvis man, som forbigående kikker ind mellem passagen mellem Godthåbsvej 41 og 43.

Ovennævnte indkik er helt klart ikke det man ser, hvis man kikker ind i passagen mellem Godthåbsvej 41 og 43. Nedenfor er indsat et foto taget i øjenhøjde for en person med en højde på 1,85 meter.



Foto 9 Foto taget af Byggeudvalget fra en position på det østlige fortov

På fotoet, som er taget fra det østlige fortov, ses lige tagryggen på byggeriet i Vænget over garage-stern og lidt mere af taget hen over porten i nr. 41. Garagen i nr. 43 dækker helt for byggeriet i Vænget. Sammenlignes foto 9 med foto 8, er det tydeligt at Vænget-bygningerne syner væsentligt mindre på foto 9 taget fra en position på det østlige fortov, end på foto 8 (vist på Borgermødet).

Nedenfor er indsat et foto 10 taget i øjenhøjde for en person med en højde på 1,85 m.



Foto 10 Foto taget af Byggeudvalget fra en position midt på Godthåbsvej

På fotoet, som er taget fra en position midt på Godthåbsvej, ses lidt mere af tagryggen på byggeriet i Vænget over garage-stern og lidt mere af taget over porten i nr. 41 – dette i forhold til foto 9. Garagen i nr. 43 dækker næsten helt for byggeriet i Vænget, kun lige det øverste af tagryggen anes – se rød pil. Sammenlignes foto 10 med foto 8, er det tydeligt at Vænget-bygninger syner at væsentligt mindre på foto 10 taget fra en position midt på Godthåbsvej, end vist på foto 8 (vist på Borgermødet).

Spørgsmålet er – hvor høj skal en person være, for at kunne se det samme som det på foto 8, der blev vist af arkitekten på Borgermødet? Altså at kunne se tagrende, vinduesramme samt det øverste af vinduet i byggeriet på Vænget.

På foto 11 nedenfor ses "mand på stige med kamera", der tager foto af passagen mellem Godthåbsvej 41 og 43. Linsehøjden på kameraet er ca. 2,75 over terræn, svarende til en personhøjde på ca. 2,90 m.



Foto 11 Mand på stige, der tager foto af bassagen mellem Godthåbsvej 41 og 43

På foto 12 nedenfor ses resultatet af foto taget på stige med linsehøjde i 2,75 m over terræn.



Foto 12 Foto taget af Byggeudvalget fra en position på stige med linsehøjde 2,75 m over terræn.

Sammenlignes foto 12, taget med linsehøjde 2,75 m over terræn, opnås samme synlighed af bygningerne i Vænget, som dem der blev vist af arkitekten på Borgermødet d. 3. december (foto 8). Den gule pil på foto 12 peger på toppen af vinduerne, som netop er synlige.

Svaret på spørgsmålet af højden på personen, der skal kunne se det samme som det foto 8 (arkitektfoto fra Borgermødet) viser, er; **Med en linsehøjde eller øjenhøjde på 2,75 meter svarer dette til en person med en højde på ca. 2,90 meter.**

Med en gennemsnitshøjde for danske kvinder og mænd på henholdsvis 1,67 meter og 1,81 meter, finder Byggeudvalget det misvisende og vildledende, at der på Borgermødet vises et foto, der giver indtryk af, at det er det man ser, når man fra Godthåbsvej kikker ind i passagen mellem Godthåbsvej 41 og 43, er væsentlig mere synligt end det faktiske.

I Byggeudvalgets optik er det vigtigt at fremlæggelsen af lokalplansforslaget bliver så faktuel og objektivt som muligt, for at give de bedste og mest reelle forudsætninger for forslagens videre behandling. Dette mener vi ikke var tilfældet med ovennævnte fremlæggelse af indkviksforhold.

2.1.2.4.2 Flytning af boliger fra skellet til Godthåbsvej



Foto 13 Borgermøde d. 3. december 2020: FB-Gruppens arkitekt Søren Yde Jensen taler om byggeri i forlængelse af Godthåbsvej.

48 min og 6 sek. inde i Borgermødet fremfører Søren Yde Jensen følgende, citat;

"Så har der været en del snak i walk and talken, og i forbindelse med det ekstra nabomøde, der var omkring bebyggelsen i forlængelse af Godthåbsvej mod syd. Lokalplanen siger der må bygges i 1-2 etager, ligesom de andre dobbelthuse mod

Godthåbsvej. Der har været nogle forslag "hvorfor laver I ikke nogle 3-4 etagers?". Vi ser bebyggelsen som en naturlig forlængelse af Godthåbsvej – den bliver en forlængelse hen over vejen, og den bliver meget synlig fra Godthåbsvej, fordi når man ser på sådan en flad tegning, så kan det nemt glemmes at området ligger på en bakketop. Derfor er den meget synlig den bebyggelse – derfor føler vi ikke at det er rigtigt at bygge 3-4 etager der. Derfor har vi valgt, at der maksimalt er 1 til 2 etager på den bebyggelse, der kommer til at ligge på bakketoppen.

Byggeudvalgets medlemmer har i gennemsnit boet på Godthåbsvej i ca. 30 år, og er ganske bekendt med, at det går op ad bakke de sidste 75 m af Godthåbsvej 😊.

Det skal understreges at Byggeudvalget aldrig har foreslået bebyggelse på 3-4 etager i forlængelse af Godthåbsvej.

I brev af 29. juni 2020, sendt til Borgmester Christina K. Hansen, Byrådet og til Holbæk Kommune (Mads Næsgaard Schmidt), foreslår Byggeudvalget, at de 10 stk. 2 etagers dobbelthuse i skellet mod Godthåbsvej, reduceres til 1 etage og samtidig at de planlagte 10 stk. 1 etagers rækkehuse ved Borgmestergårdsvej, bygges som 2 etagers huse. Ved denne løsning vil det være status quo mht. antal af boliger eller kun tab af 5-10 boliger afhængig af størrelse og type. På dialogmødet d. 28. august 2020 på Holbæk Kommune og i brev af 5. oktober 2020, fremhæver Byggeudvalget også denne løsning som en WIN-WIN løsning for såvel Holbæk Have projektet som for beboerne på Godthåbsvej.

Nedenstående tegning blev vist, på Borgermødet, af arkitekt Søren Yde Jensen, under sin fremlæggelse. Byggeudvalget har efterfølgende indskrevet vejnavne, og tekst om eksisterende blokke samt rød firkant om de i lokalplansforslaget viste 1 etagers rækkehuse på Borgmestergårdsvej.

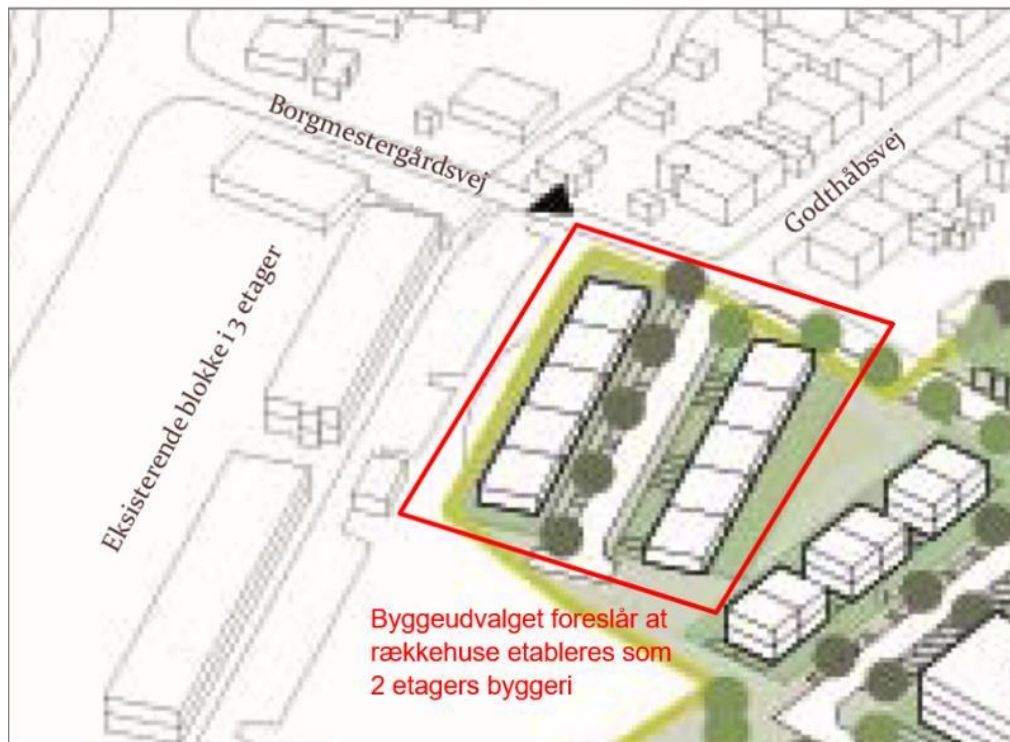


Illustration 4 Bebyggelse i forlængelse af Godthåbsvej.

Byggeudvalget foreslår, at de på tegningen viste nye rækkehuse i 1 etage, ved Borgmestergårdsvej, bliver bygget som 2 etagers rækkehus, dette efter samme princip som byggefelt 8 og 11 i lokalplansforslaget. Samtidig etableres de 10 dobbelthusene i skel mod Godthåbsvej med 1 etage.

Byggeudvalget bemærker, at de eksisterende 3 etagers boligblokke på Borgmestergårdsvej, misvisende er tegnet som henholdsvis byggeri i 1 og 2 etager, på tegningen ovenfor, som blev vist på Borgermødet, og som indgår i lokalplansforslaget.

2.1.2.5 Fra 1.000 til 1.375 boliger

Som pressemeddelelse d. 13. december 2019, meddeler Holbæk Kommune, i et fakta, konditionerne for den aftale, som kommunen har indgået med FB-Gruppen. Heraf fremgår det bl.a., at der i første etape vil blive opført byggeri med en bebyggelsesprocent på ca. 75 %. Etape 2-4 vil blive etableret med en lavere bebyggelsesprocent, således at bebyggelsesprocenten for alle 4 etaper bliver ca. 65%. Med de arealforhold, der er opgivet i fakta-arket, kan bebyggelsesprocenten for etape 2-4 beregnes til ca. 62 %.

Bygningsreglementet foreskriver en maksimal bebyggelsesprocent for etagebyggeri på 60 % og for sammenbyggede familiehuse (rækkehuse og dobbelthuse) maksimalt 40 %.

Første etape i Holbæk Have er planlagt som en blanding af etagebyggeri og række- og dobbelthuse, og bebyggelsesprocenten burde således være et sted mellem 40 og 60 % – nok tættes på de 60 %, når antallet af de forskellige boligtyper tages i betragtning.

Til sammenligning er bebyggelsesprocenten 35 % for bebyggelsen i det bevaringsværdige boligområde mod vest, hvor Godthåbsvej er placeret. At Holbæk Kommune, i lokalplanlægningen, vælger at overskride bygningsreglementet anbefalinger med 25-30 % i etape 1, som ligger tættes på det bevaringsværdige område, virker ikke logisk, men mere som en administrativ/politisk beslutning. Dette også set i lyset af, at der i de østlige og sydlige skel til Holbæk Have ikke er naboer. Nærmeste naboer er i sydøst det nye 10 etagers højhus på den gamle Brunhøjskolegrund, og mod syd de 5 etagers boligblokke i Havevang.

Vangkvarteret, som netop er kommet af den landsdækkende ghetto-liste 😊, har en samlet bebyggelsesprocent på 39%. Rundt omkring i hele Danmark nedrives boligblokke, for at komme ghettodannelse til livs. Udtynding i boligmassen (sænkning af bebyggelsesprocenten, er et af flere værktøjer til at imødegå ghettodannelse. Også af denne grund, virke det som en politisk satsning, af bygge med et så massivt en bebyggelsesprocent som 75 %, som tilfældet bliver i Holbæk Have.

I aftalen mellem Holbæk Kommune og FB-Gruppen er der aftalt etablering af ca. 1.000 boliger (Pressemeddelelsen af 19. december 2019). De 1.000 boliger er også det antal boliger, der gentagne gange har være nævn i artikler i dagspressen, hvor bl.a. Borgmester Christina K. Hansen har udtalt sig. Først i en artikel i Nordvestnyt d. 22. oktober 2020 bliver det oplyst, at der vil blive bygget op til 1.375 boliger. I lokalplansforslaget, er der indskrevet 1.000 – 1.375 boliger.

Byggeudvalget bemærker at Kommuneplantillæg nr. 31 for Holbæk Have giver tilladelse til opførelse af ca. 1.000 boliger. At lokalplanen overskrider kommuneplanen med 37,5 % er i vores optik en væsentlig overskridelse og langt over ca. 1.000 boliger. Byggeudvalget gør indsigelser imod dette.

Byggeudvalget kunne anbefale, at lokalplanen tager toppen af bebyggelsesprocenten, ikke mindst i første etape tættes på det bevaringsværdige område mod vest. Dette ved at bygge dobbelthusene med 1 etage.

Alternativ kunne de 10 dobbelthuse i byggefelt 5 udgå, og området anvendes som en grøn bufferzone mellem Holbæk Have og de bevaringsværdige boligområder imod vest. Dette vil, udover at mindske gener i forbindelse med byggeri i skel, også sænke bebyggelsesprocenten i etape 1 med ca. 5 %. Den grønne bufferzone kunne efter et 6-8 meter tæt plantebælte i skellet, gå over i spredt parkbeplantning, hvor det vil være muligt at etablere gang- og cykelsti. Dette således at bløde trafikanter til og fra byggefelt 1-4 og 6-8 kan anvende denne, idet den grønne kile ligger for langt mod øst, som et naturligt valg.

I de senere etaper 2-4, kan bygningshøjden i det nordlige skel mod Østre Kirkegård reduceres ned til 2-3 etager, således at gældende lovgivning (Bekendtgørelse om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde §29) kan efterleves.

2.1.2.6 Værdiforringelse

Hvis byggeriet i skellet til de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej bygges i 2 etager i en højde op til 8,5 meter, vil det som beskrevet i de forudgående afsnit, være forbundet med en række væsentlige gener, herunder indbliksgener og skyggegener.

Idet husene på Godthåbsvej, imod skellet til Holbæk Have, har østvendte haver, er solindfaldet, (eftermiddagssol og aftensol) begrænset, idet egne huse og huse på modsatte side af Godthåbsvej skygger herfor. Et byggeri i skellet i 2 etager i Holbæk Have, vil tilføre væsentlige supplerende skyggeperioder.

Konsekvensen af indbliksgener, skyggegener og manglende udsigt, vil uden tvivl kunne aflæses direkte på salgsprisen på husene fremadrettet. Der vil blive tale om væsentlige prisreduktioner, der skal opgøres i hundrede af tusinde kroner pr. bolig.

Et byggeri i 1 etage i Holbæk Have, vil være udgiftsneutral for Holbæk Have projektet, idet de 7 – 10 boliger, som der skal reduceres med i skellet mod Godthåbsvej, kan placeres andet sted i byggeriet, f.eks. ved de eksisterende 3 etagers blokke på Borgmestergårdsvej.

2.1.3 Ændringsforslag til lokalplantekst

På baggrund af ovennævnte argumentation ønsker Byggeudvalget at få indskrevet nedenstående røde tekst i lokalplan 3.83.

Tabel 2.2 Byggeudvalgets ønsker til ændringer i lokalplantekst

Henvisning	Lokalplansforslagstekst
Side 3 – Lokalplanens indhold	Nuværende tekst: <i>Bebyggelsen opføres i 2 – 5 etager.</i> <i>Således fastlægges maksimalt etageantal til 2 etager for bebyggelse, der støder op til eksisterende villa- og rækkehusbebyggelse.</i> Rettes til: <i>Bebyggelsen opføres i 1 – 5 etager.</i> <i>Således fastlægges maksimalt etageantal til 1 etage for bebyggelse, der støder op til eksisterende villa- og rækkehusbebyggelse.</i>
Side 9 - Række- og dobbelthuse mod naboområder	Nuværende tegninger: <i>Række- og dobbelthuse mod naboområder.</i> Her vises kun tegninger for bygninger i 2 plan. Idet lokalplanen anfører bebyggelse i 1-2 plan i byggefelt 5 mod Godthåbsvej. Rettes til: <i>Nederst på side 9 skal udelukkende vises huse med 1 etage.</i>
Side 10 - Række- og dobbelthuse mod naboområder	Nuværende forhold: <i>Mod Godthåbsvej stiller lokalplanen krav om, at der opføres dobbelthuse, der er trukket tilbage på grunden væk fra vejen, så baghave møder baghave, og der skabes bønhorig afstand. Ved at stille krav om dobbelthuse og afstand sikres det, at den nye bebyggelses struktur mod vest har en sammenhæng med den eksisterende, bevaringsværdige struktur langs Godthåbsvej.</i> Hverken tekst eller tegningsillustrationer angiver afstand mellem skel og den nye bebyggelse. De skal bemærkes at afstanden fra husene på Godthåbsvej til skel er 20 meter. Rettes til: <i>På tegningerne skal anføres mål, min. 6 m bredt plantebælte..... Desuden skal det anføres at der skal være 8 meter fra plantebælte til start nyt byggeri – Nyt byggeri starter min. 14 m fra skel. Byggeriet skal på tegning vises udelukkende med 1 etage</i> Det skal bemærkes at et plantebælte med en højde på 7,5-8,0 meter i højden, kræver en bredde på mere end 5 meter, såfremt det skal være tæt i hele højden. Se endvidere afsnit 2.2 "Plantebælte" i det efterfølgende.

Sider 10 - Række- og dobbelthuse mod naboområder	Nuværende tekst: <i>Ved den sydlige ende af Godthåbsvej og Borgmestergårdsvej er der skabt mulighed for en mindre tæt-lav bebyggelse med rækkehuse i 1-2 plan.</i> Jf. lokalplanens § 5 stk. 5.14 d, udlægges såvel byggefelt 3 som 5 til tæt-lav bebyggelse i 1-2 etager. Altså ikke kun i den sydlige ende, men i hele skellet mod vest (Godthåbsvej) kan der etableres bebyggelse i 1 etage. Dette blev også nævnt gentagne gange på Borgermødet, ved FB-Gruppens arkitekt, bl.a. 46 min. og 45 sek. Inde i Borgermødet. Rettes til: <i>I byggefelt 5 mod Godthåbsvej er der fastlagt bebyggelse i 1 etage. Ved Borgmestergårdsvej er der skabt mulighed for en mindre tæt-lav bebyggelse med rækkehuse i 1-2 plan.</i>
Side 17 - Borgerinddragelse	Nuværende tekst: <i>Bygningshøjde i planforslagene vurderes at være tilpasset eksisterende bebyggelse ved Godthåbsvej med maksimal tilladte bygningshøjde svarende til eksisterende bebyggelse.</i> Ikke enig – hverken i forhold til højder eller forhold i lokalplan 3.14, bygningsreglementet m.v.
Lokalplan § 5 – Mindre småbygninger, tekniske installationer og tagterrasser	<i>Solceller, tekniske installationer, ventilationsanlæg og hætter, samt andre lignende punktvis opbygninger kan etableres på taget op til 2 meter udover den fastsatte maksimale bygningshøjde for bebyggelse jf. §5.14.B - §15.14.E samt §5.14.J og §5.14.P</i> Der er fejl i §-henvisning idet §15.14 E skal være §5.14.E. Der står intet om tagterrasser i afsnittet hvorfor det bør fjernes i overskriften. Der bør ikke kunne etableres tagterrasser på husene i skellet mod Godthåbsvej. Rettes til: <i>Ved at etablere dobbelthuse i 1 etage i skellet mod Godthåbsvej, byggefelt 5, vurderes at bygningshøjder er tilpasset eksisterende bevaringsværdige huse vest for Holbæk Have.</i> <i>På husene i byggefelt 5, mod skellet til Godthåbsvej, er det ikke muligt at etablere tekniske installationer eller tagterrasser på tagene.</i>

Byggeudvalget ønsker at lokalplansforslaget konsekvensrettes, således at der i byggefelt 5, nagelfast, står, at der kun kan etableres byggeri i 1 etage og uden tekniske installationer på tag.

2.2 PLANTEBÆLTE

Indsigelse:

Det anføres i lokalplansforslaget, at beplantningsbæltet, B1, mellem de bevaringsværdige bygninger på Godthåbsvej og dobbelthusene i Holbæk Have i byggefelt 5, skal etableres med træer og buske, der ikke bliver for høje, og skal beskæres, således at skyggegener i Holbæk Have undgås.

Som det er beskrevet og illustreret i 2.1.2.2 "Indbliksgener", vil et byggeri i 2 etager i Holbæk Have medføre væsentlige og krænkende indbliksgener for beboerne i husene på Godthåbsvej. **Således er det en nødvendighed at plantebæltet B1 får en minimumshøjde, der sikre mod disse indbliksgener.** Alt andet lige vil dette medføre et højt plantebælte som uvægerligt vil give skygge i haverne i Holbæk Have.

2.2.1 Tekst anført i lokalplansforslag

I nedenstående tabel oplyses, i kursiv, de tekster i lokalplansforslaget, som Byggeudvalget gør indsigelser imod.

Tabel 2.3 Indsigelse til tekst i lokalplansforslag

Henvisning	Lokalplansforslagstekst
Side 10 - Række- og dobbelthuse mod naboområder	<i>Række- og dobbelthuse mod naboområder.</i> <i>Der udlægges i lokalplanen et plantebælte på min 5 meter i bredde i skel mellem baghaver.</i> <i>Den eksisterende beplantning kan indgå som en del af det nye plantebælte.</i> Der skal anføres minimums højde og der skal anføres at der skal være tale om et plantebælte med stedsegrønne planter. Det eksisterende beplantningsbælte, der består af løvfældende træer og buske, er meget misvedligehold og jorden er udpint. Det eksisterende plantebælte kan ikke genanvendes, og der skal etableres et helt nyt stedsegrønt plantebælte efter der er foretaget jordforbedring.
Rammelokalplan og lokalplan for etape 1 - §10 – f. Grøn struktur og beplantning	<i>Der anlægges et minimum 5 meter bredt beplantningsbælte B1 langs skel mod nabobebyggelse på Godthåbsvej som vist på kortbilag 12. Beplantningsbæltet skal bestå af træer og buske som danner et tæt grønt bælte der afskærmer bebyggelsen langs Godthåbsvej og den nye bebyggelse i byggefelt 5.</i> <i>Eksisterende bevoksning kan helt eller delvis indgå i beplantningen.</i> <i>Af hensyn til skyggegener i haverne bør der ved ny beplantning vælges træsorter som naturligt ikke bliver for høje ligesom der kan foretages beskæring i beplantningsbæltet af hensyn til skyggegener.</i> Der skal angives en minimumshøjde, der sikre at der ikke er indkik fra den nye bebyggelse direkte ind i haverne og husene på

Godthåbsvej. Plantebæltet er kommunalt ingenmandsland og det er kommunen der står for vedligehold og beplantning.

Det eksisterende beplantningsbælte, der består af løvfældende træer og buske, er meget misvedligehold, jorden er udpint. Det eksisterende plantebælte kan ikke genanvendes, og der skal etableres et helt nyt stedsegrønt plantebælte efter der er foretaget jordforbedring.

2.2.2 Argumentation for indsigelsen

På borgermødet d. 3. december 2020, præsenterede FB-Gruppens arkitekt Søren Yde Jensen, 40 min. og 40 sek. inde i borgermødet, plantebæltet B1 mellem de bevaringsværdige huse på Godthåbsvej og dobbelthusene i Holbæk Have, ved at vise nedenstående tegning.

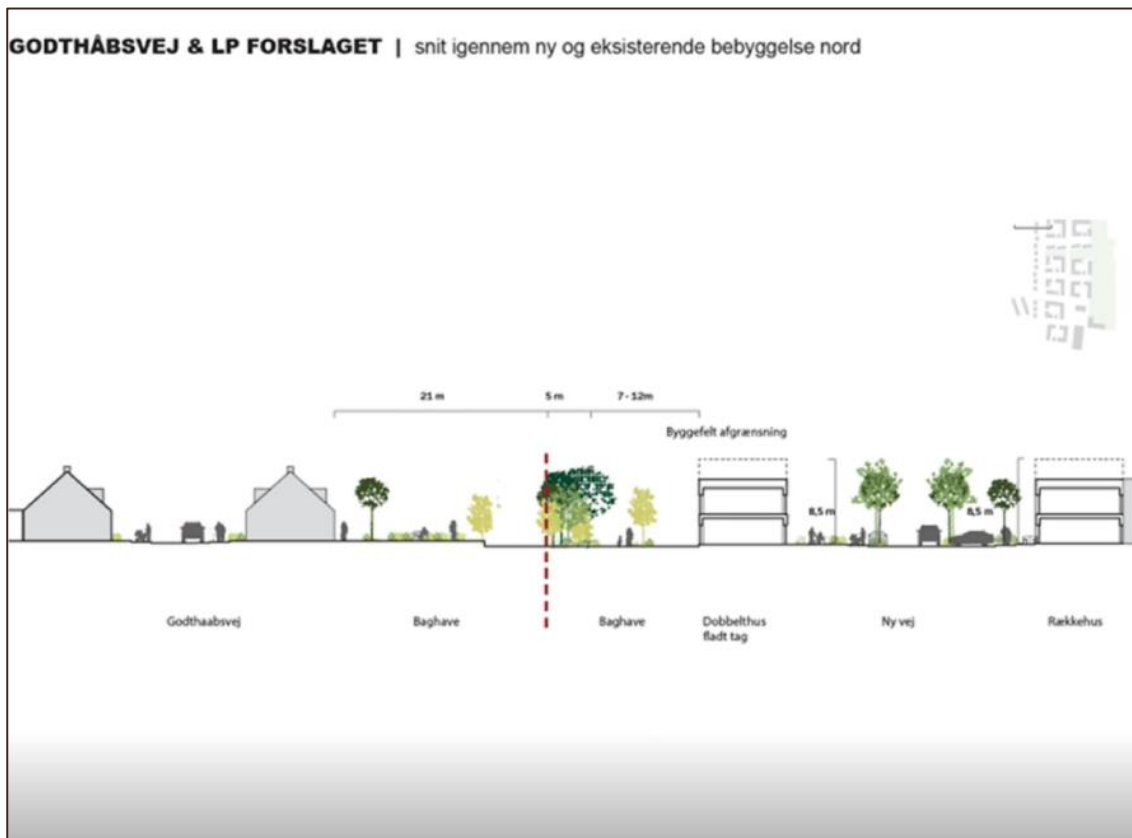


Illustration 5 Plantebælte B1 mellem Holbæk Have og Godthåbsvej

Her vises et grønt og tæt plantebælte med en højde på ca. 8,0 meter, hvilket byggeudvalget må kræve, at der bliver etableret, såfremt at byggeri i 2 etager fastholdes. Bredden er angivet til 5 meter.

Det ses tydeligt på tegningen, at plantebæltet rager ind over skellet til Godthåbsvej (ca. 75 cm) og ca. 3,0 meter ud i haven på Holbæk Have siden. Det er ikke muligt at etablere et plantebælte på 8 meter i højden på en bredde på 5 meter. Plantebælte skal være 8 – 10 meter bredt før end der kan etableres et fuldt dækkende plantebælte med en højde på 8 meter.

Der opstår et dilemma. Beplantningen der skal afskærme for de væsentlige og krænkende indbliksgener fra den nye bebyggelse i 2 etager, skal have en højde på ca. 7,5 - 8 meter. Dette giver yderligere skygge i haverne på Godthåbsvej, som beskrevet i afsnit 2.1.2.1, men også skyggegener i de nye haver i Holbæk Have.

De eneste fornuftige løsninger på dilemmaet er én af 2 ting:

- Holbæk Have bebyggelsen etableres med 1 etage i byggefelt 5, og der etableres et 6 meter bred stedsegrønt plantebælte med en minimumshøjde på 3,5 meter tættes på skellet til Godthåbsvej. Plantebæltet nedtrappes fra midten til lavere højde mod Holbæk Have. Dette minimerer indbliksgener og skyggegener for beboerne på Godthåbsvej og samtidig giver denne løsning maksimalt solindfald (eftermiddagssol) til haverne i Holbæk Have.
- Byggefelt 5 konverteres til grøn bufferzone mellem det bevaringsværdige boligområde mod vest og det nye byggeri i Holbæk Have. Der etableres et 6 meter bred stedsegrønt plantebælte i 3,5 meters højde tættes på skellet mod Godthåbsvej. Plantebælte går over i spredt park beplantning, hvor det vil være muligt at etablere gang- og cykelsti, således at bløde trafikanter til og fra byggefelt 1-4 og 6-8 kan anvende denne, idet den grønne kile ligger for langt mod øst, som et naturligt valg.

2.2.3 Ændringsforslag til lokalplantekst

På baggrund af ovennævnte argumentation ønsker Byggeudvalget at få indskrevet nedenstående røde tekst i lokalplan 3.83.

Teksten er under forudsætning af, at byggeriet i skel mod Godthåbsvej bygges i 1 etage. Hvis byggeri i 2 etager fastholdes, skal plantebæltet have en bredde på minimum 8 meter og en minimumshøjde på 7,5 meter.

Tabel 2.4 Byggeudvalgets ønsker til tekstændring i lokalplanen

Henvisning	Lokalplansforslagstekst
Side 10 - Række- og dobbelthuse mod naboområder	Nuværende tekst: <i>Række- og dobbelthuse mod naboområder.</i> <i>Der udlægges i lokalplanen et plantebælte på min 8 meter i bredde i skel mellem baghaver.</i> <i>Den eksisterende beplantning kan indgå som en del af det nye plantebælte.</i> Rettes til: Række- og dobbelthuse mod naboområdet Godthåbsvej. Der udlægges i lokalplanen et nyt stedsegrønt plantebælte på min 6 meter i bredde i skel mellem baghaverne Holbæk Have og Godthåbsvej. Plantebæltet skal have en minimumshøjde på 3,5 meter og kan nedtrappes fra 4 m fra skel og ind mod haverne i Holbæk Have.

	Plantebæltet er ikke end del af haveloddet til dobbelthusene. Plantebæltet vedligeholdes af Holbæk Kommune
Rammelokalplan og lokalplan for etape 1 - §10 – f. Grøn struktur og beplantning	Nuværende tekst: <i>Der anlægges et minimum 5 meter bredt beplantningsbælte B1 langs skel mod nabobebyggelse på Godthåbsvej som vist på kortbilag 12. Beplantningsbæltet skal bestå af træer og buske som danner et tæt grønt bælte der afskærmer bebyggelsen langs Godthåbsvej og den nye bebyggelse i byggefelt 5.</i> <i>Eksisterende bevoksning kan helt eller delvis indgå i beplantningen.</i> <i>Af hensyn til skyggegener i haverne bør der ved ny beplantning vælges træsorter som naturligt ikke bliver for høje ligesom der kan foretages beskæring i beplantningsbæltet af hensyn til skyggegener.</i> Rettes til: Række- og dobbelthuse mod naboområdet Godthåbsvej. Der udlægges i lokalplanen et nyt stedsegrønt plantebælte på min 6 meter i bredde i skel mellem baghaverne Holbæk Have og Godthåbsvej. Plantebæltet skal have en minimumshøjde på 3,5 meter og kan nedtrappes fra 4 meter fra skellet og ind mod haverne i Holbæk Have. Plantebæltet er ikke end del af haveloddet til dobbelthusene. Plantebæltet vedligeholdes af Holbæk Kommune

3 Eftertanke

Længden på den fælles skellinje, mellem Godthåbsvej og nybyggeriet Holbæk Have, er begrænset til ca. 230 m, svarende til 10 % af den samlede "omkreds" af hele Holbæk Have byggeriet på ca. 2.200 m. De 230 m fællesskel mod Godthåbsvej, er det eneste sted hvor Holbæk Have støder direkte op til eksisterende byggeri. Vi mener, at det giver rigtig god mening, at lægge noget fælles energi i, at arbejde med at få en naturlig og respektfuld overgang mellem eksisterende bevaringsværdigt byggeri og fremtidens byggeri.

Som vi har beskrevet i nærværende høringssvar, er ganske beskedne forhold vi ønsker at få ændret i lokalplanen, set i det perspektiv, at det handler om ændringer på 10 dobbelthuse ud af en samlet boligmasse på op til 1.375 boliger.

Vi håber og beder om politisk og administrativ imødekommenhed og seriøsitet omkring nærværende høringssvar. Vi har brugt rigtig mange ressourcer i en seriøse underbygning af vores argumenter, og står selvfølgelig til rådighed for supplerende dialog herom.

En omskrivning af et af verdenshistoriens mest berømte citater, vil være passende til den aktuelle situation;

"One small step for man, one giant leap for mankind" – "Et lille skridt for mennesket, et kæmpe spring for menneskeheden"

Omskrives til;

"En lille ændring i lokalplanen, et stort skridt for naboskabet"

Tak for opmærksomheden

På byggeudvalgets vegne

Jesper Michelsen/Johnny Gybel

201229

Høringssvar til forslag kommuneplantillæg 31 og lokalplanforslag 3.83 for byudvikling ved Holbæk Have

Lokalforum Holbæk ønsker, at kommunalbestyrelsen inden den endelige vedtagelse indarbejder følgende bestemmelser og mål relevante steder i Kommuneplantillægget samt i lokalplanforslagets Beskrivelse, Bestemmelser og Redegørelse af forholdet til anden planlægning:

A Vi ønsker at fastholde Helhedsplanens kvaliteter

- 1 Den grønne kile diagonalt fra NW til SØ bør understreges tydeligere, og suppleres med en tilsvarende diagonal fra SW (krydset Roskildevej/HolbækHave) til NØ (seminariet/Samsøvej). I disse to diagonaler skal indgå gode cykelstier. Vi har på vedhæftede kort kaldt dem "Kattegatstien" henholdsvis "Samsøstien".
- 2 De grønne kiler vil blive gennemskåret af hensynsfuld bilkørsel flere steder, når biladgangen til området fastholdes fra Holbæk Have. Det kan klares, når bilisterne får vigepligt over for gående og cyklister i overkørslerne.
- 3 Vi savner, at der i lokalplanforslaget er taget stilling til Helhedsplanens registrering af bevaringsværdig beplantning. Der mangler begrundelser for at fjerne så mange bevaringsværdige træer, som lokalplanforslaget uden videre giver mulighed for.
- 4 Vi er bekymrede - og savner en begrundelse - for at lokalplanen giver mulighed for anselig terrænsænkning og hævnning.

B Vi ønsker at sikre områdets forbindelse til byen, som vist på vedhæftede kortbilag ./.

- 1 De to supercykelruter gennem området skal styrkes. Det gælder Højstien der forbinder Bispehøjen med GI Ringstedvej, og det gælder Seminariestien, der forbinder Fælledstien med Birkevænget. Disse to ruter indrettes som stilleveje /cykelveje med hensynsfuld bilkørsel tilladt ad Højen hhv Borgmestergårdsvej. Det er afgørende vigtigt, at disse to stier ikke belastes med biltrafik fra det nye boligområde.
- 2 I tillæg til en eventuel omlægning af krydset Roskildevej / Holbæk Have / L C Worsøesvej anlægges en dobbeltrettet cykelsti til området på nordsiden af Holbæk Have,
- 3 Der etableres cykelfelter og fodgængerfelter over Roskildevej ved Borgmestergårdsvej/Birkevænget.

- 4 Kasernestien/Sportstien mellem Kasernen, Dalen og Vangkvarteret, herunder overkørslen over Holbæk Have bevares og styrkes.
- 5 Helhedsplanens angivelse af en overgang over Kattegatsvej syd for tunnelen bør flyttes nærmest muligt til hjørnet Kattegatsvej/Holbæk Have, hvorved der skabes den mest direkte forbindelse til Fælledens stier.
- 6 Den dobbeltrettede sti langs nordsiden af en del af Holbæk Have forlænges, så den går fra Roskildevej til ovennævnte hjørne af Kattegatsvej/Holbæk Have. Vi har kaldt den Brunhøjstien.

C Vi ønsker at respektere områdets naboers interesser

- 1 Biladgang bør derfor ske fra Holbæk Have, mens Borgmestergårdsvej og Højen ikke må belastes ud over tidligere anvendelse.
- 2 Samsøvej bør ikke indgå i biladgangen, da dette vil kreere yderligere biltrafik ad Samsøvej, og da det vil skære byens vigtigste sti mellem øst og vest, Højstien over.
- 3 Bygninger langs sydsiden af Højen må derfor ikke skygge ind på boligområdet og kirkegården nord for Højen. Og Etageantallet overfor kirkegården må under ingen omstændigheder overstige 3 ½ etage.

D Vi ønsker, at det nye boligområde skal bygges i overensstemmelse med boligstrategien hvad angår behov blandet boligbebyggelse i størrelser og befolkningsgrupper,

- 1 Der skal derfor - efter boligministerens anbefalinger - reserveres areal til 33% almene boliger fordelt over hele området. Disse arealer skal først sælges, når der kan gives kommunal støtte til boligerne.
- 2 Kommunalbestyrelsen skal gennem salget af arealet sikre sig, at boligstrategien følges, og derfor skal der først udarbejdes en bindende projektlokalplan, når de enkelte delområder kan godkendes.
- 3 Projektlokalplanlægning på baggrund af en rammelokalplan er en udmærket metode, men at frigive en tredjedel af arealet på en gang er for meget.

E Vi ønsker, at målene om grøn transport og om bæredygtigt byggeri i kommunalbestyrelsens Arbejdsprogram 2020+ såvel som i kommunalbestyrelsens Planstrategi gøres synlige i lokalplanen for eksempel således:

- 1 Området indrettes, så det bliver oplagt at vælge bæredygtige alternativer, med andre ord: det skal blive mere oplagt at gå og cykle frem for at "tage bilen". Se forslagene ovenfor i afsnit B.

- 2 Alle områdets bilparkeringspladser indrettes i parkeringshuse syd for Borgmestergårdsvej og med direkte vejadgang til/fra Holbæk Have. Parkeringshusene indrettes med ladestandere for el-køretøjer.
- 3 Områdets øvrige veje, stier og stræder indrettes som pladser, stilleveje, cykelveje, supercykelstier, gågader, opholds- og legeområder, hvor hensynsfuld bilkørsel med varer og affald og personer tillades at korttidsparkere for af og pålæsning.
- 4 Der indrettes handicapparkeringspladser og overdækkede cykelparkeringspladser nær boligernes hovedindgange.
- 5 Vi ønsker belyst, om der med det nye boligområde kan blive grundlag for at genskabe bus 504s rute ad Holbæk Have eller på anden måde.
- 6 Det sikres, at alle de nye erfaringer om bæredygtigt byggeri tages i anvendelse, for eksempel at konstruktioner i træ anvendes frem for resursekrævende betonkonstruktioner.

F Vi ønsker, at lokalplanens bestemmelser skal kunne administreres. Her giver vi eksempler på ønskede bestemmelser og på uønskede:

- 1 Projektokalbestemmelser bør indeholde præcise retningslinier for hvilken beplantning, der skal bibeholdes eller nyplantes, og hvilke der kan tillades fjernet.
- 2 Lokalplanbestemmelserne bør også præcisere kvalitet og kvantitet af forskellige slags opholdsarealer for hvert delområde. Krav om udeopholdsarealer, private, halvprivate, halvoffentlige som offentlige er vigtigt, senest aktualiseret af Coronavirussens nye betingelser for samvær mellem mennesker. De bør sikres præcist for hver type bebyggelse.
- 3 Kravet om to cykelparkeringspladser pr etagebolig bør også gælde for tæt/lav bebyggelse, rækkehuse, klyngehuse med fælles friarealer. (\$7.5.x)
- 4 Kravet om "passende afstand" for cykelparkering ved erhverv bør tillige omfatte mødesteder og institutioner, og bør formuleres "passende nærhed" til indgangene. (\$7.5.y).
- 5 Tegltage med høj rejsning på 45-47 grader bør tillades, men en øget bygningshøjde fra 8,5 m til 9 m er ikke nødvendig eller ønskelig, når bygningsdybden holdes nede på 9-10 (\$5.14.d).
- 6 12 meter dybe boliger bør nedsættes til max 10 m (\$5.14.l).
- 7 Nogle bestemmelser modarbejder ønsket om kvalitet. For eksempel hører flade tage hører ikke hjemme i en moderne nordisk by. Måske i Sydeuropa, men ikke her (de er tilmed dyrere at forsikre). Der bør være bestemmelser om, at tage skal have hældning og dermed kunne afvandes ud over facaden, og ikke inde i bygningen.

G Vi ønsker, at de kvaliteter, som ikke kan lokalplanbestemmes, bliver sikret i købskontrakten

1 Både helhedsplan og lokalplanforslag indholder mange visioner om kvalitet i byggeriet, om god byggeskik, og herunder ønsket om at byggeriet er bæredygtigt i miljømæssig forstand. Vanskeligt målbare og vanskeligt administrerbare gennem lokalplanlægning alene. Vi ønsker, at kommunalbestyrelsen derfor sikrer sine ønsker gennem at stille krav som forudsætning for salg af delarealer.

Venlig hilsen

Lokalforum Holbæks bestyrelse

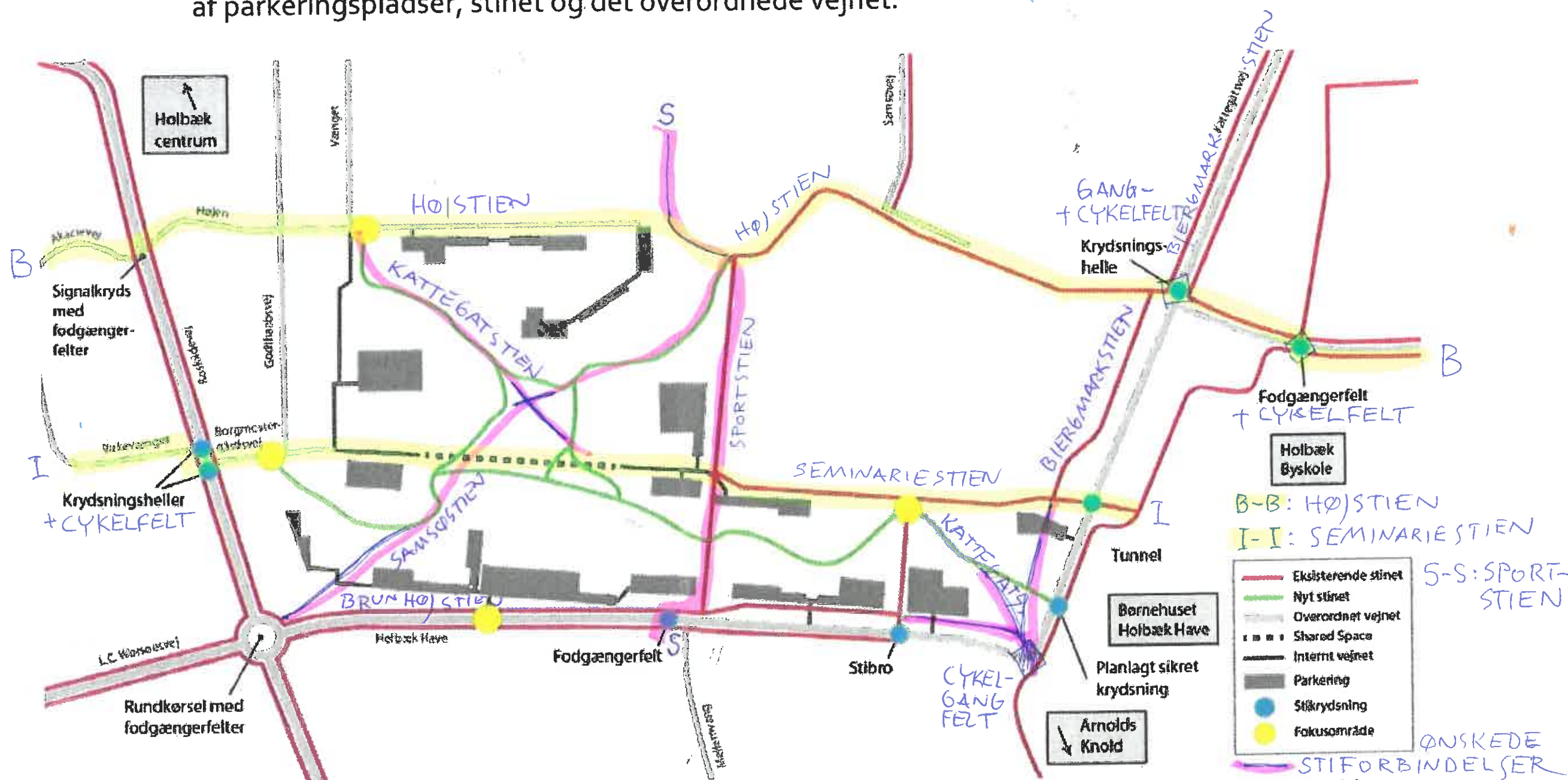
Erik Birch Eriksen, Helle Pedersen, Jakob Villadsen,
Jesper Christoffersen, Per Fynboe

OVERSIGT

OVERSIGT OVER EKSISTERENDE OG ØNSKEDE STIFORBINDELSER
VED HOLBÆK HAVE -OMRÅDET
INDETGNET PÅ UDBUDSMATERIALETS **FIGUR 3**

I nedenstående figur ses trafikstrukturen ifm. udbuddet, herunder det interne vejnet, placering af parkeringspladser, stinet og det overordnede vejnet.

LOKALFORUM
HOLBÆKS
TRAFIKGRUPPE
DECEMBER 2020



Fiur 3. Den interne trafikstruktur med placering af parkeringspladser, stinet og interne veje ifm. udbuddet.