

Referat fra møde om Lokalplan 3.84 Seniorfællesskab ved Østerled

Fremmødte

Repræsentanter fra Kommunalbestyrelsen: John Harpøth, viceborgmester og udvalgsformand KMU, O

Ca. antal borgere: 61

Foreninger: Per Fynboe, næstformand for Lokalforum Holbæk

Planlæggere fra Holbæk Kommune: Mads Sorento, Jens Grelck, Line Bak Daugaard

Præsentation

Introduktion af de fremmødte:

John Harpøth bød velkommen, og startede med at informere omkring proceduren vedr. høringssvar. Derefter præsenterede han de tilstedeværende planlæggere fra administrationen, samt Anette Scheel fra Tetris A/S.

John Harpøth gav herefter ordet videre til byplanlægger, Mads Sorento. Mads informerede om, at han er stedfortræder for planlægger, Louise Storgaard Hansen, og vil så vidt muligt forsøge at besvare de spørgsmål, der må være ift. lokalplanen. Alle spørgsmål og kommentarer vil gives videre til Louise.

Herefter får Per Fynboe, næstformand for Lokalforum Holbæk, ordet. Han forklarede, hvad lokalforummet arbejder for, og fortalte, at hvis der er interesse for udvikling af andre seniorfællesskaber i Holbæk by og kommunen generelt, så er man velkommen til at kontakte Holbæk Lokalforum på deres hjemmeside: www.lofho.dk

Introduktion til planlægningen:

Mads Sorento præsenterede derefter en generel introduktion til, hvad en lokalplan er, og hvordan lokalplaner er underlagt kommuneplanen. Lokalplaner omhandler anvendelse og fysiske forhold. Det betyder, at den er bestemmende for boligernes placering, omfang og udseende, og også omhandler infrastruktur, afstandskrav, regnvandshåndtering, osv. Der er ingen handlepligt på lokalplaner. Det betyder, at såfremt planlægningen ikke gennemføres, kan eksisterende lovlig anvendelse fortsætte som hidtil.

Det nye lokalplansforslag er udarbejdet på baggrund af et projektforslag for et seniorbofællesskab med ca. 150 boliger. Klima og Miljøudvalget vedtog i august 2020 at igangsætte udviklingen af et ældre og nedlagt erhvervsområde i Holbæk by mhp. realisering af et bæredygtigt seniorbofællesskab.

Den 27. oktober 2020 blev det politisk besluttet at sende planforslaget i 4 ugers høring.

Den nye lokalplan åbner muligheden for at anvende området til boligbebyggelse fordelt på to karrébebyggelser i hhv. to og tre etager med overdækkede atriumgårdtrum samt tilhørende fælleslokaler, gæsteboliger og aktivitetsarealer i tilknytning til atriumgårdtrummene.

Den nye lokalplan er underlagt kommunalplanramme 3.B16, og fastholder de eksisterende rammebestemmelser.

Rammerne for den nye lokalplan indeholder muliggørelse af etablering af et bæredygtigt seniorbofællesskab i form af alternative boformer og grønne fælles friarealer. Rammerne skal også sikre vejadgang, parkeringsforhold og rekreative LAR-løsninger. Derudover skal rammerne også sikre fællesarealer med plads til mere natur og biodiversitet, aktiviteter til ældre, samt gode stiforbindelser inden for området, såvel som forbindelser til omkringliggende områder.

Introduktion til seniorbofællesskabet:

Herefter gav Mads Sorento ordet videre til Anette Scheel fra Tetris A/S, der præsenterede Agorahaverne, der er et nyt bofællesskabs-koncept til seniorer. Boligerne ligger direkte ud til en overdækket fælles atriumhave, der fungerer som en agora. Alle boliger har hoveddør ud til agoraen, hvilket skaber et attraktivt fællesrum, hvor der er mulighed for både planlagte og spontane møder.

Anette Scheel præsenterede situationsplaner, opstalter og skyggediagrammer, der indgår i lokalplansforslaget. En præsentationsvideo blev også afspillet for at give et indtryk af byggeriets udtryk, og muligheder for sociale fællesskaber.

Debat

Mads Sorento åbnede herefter som ordstyrer op for, at de fremmødte kunne stille spørgsmål og forslag til lokalplanen, og komme med generelle kommentarer. Han gav også en opfordring til at sende høringsvar ind til plan@holb.dk

Debatten var præget af mange forskellige spørgsmål fra de mange fremmødte. Mange var interesserede i at høre mere omkring selve seniorbofællesskabet og faciliteterne. Naboer til lokalplanafgrænsningen havde spørgsmål ift. parkering, skyggeforhold, beplantning, og støjgener.

Spørgsmål og kommentarer fra borgere:

1. Tilstødende arealer

1.1 Borger spørger, om der er nogle planer for det tilstødende areal nord for lokalplanafgrænsningen?

Svar: Planlægger Mads Sorento svarer, at der ikke er nogle planer for dette område.

2. Byggefelt

2.1 Borger spørger, ind til om byggefeltet kan blive forrykket længere mod Kirsebærstien, og dermed komme tættere på de eksisterende boliger? Det kan også give anledning til indbliksgener. Det påpeges også, at afstanden mellem skel fra det nye byggeri og Kirsebærstien virker for lille.

Svar: Anette Scheel fra Tetris A/S svarer, at de udlagte byggefeltet ikke bliver rykket eller udvidet, og at der også er afstandskrav til eksisterende byggeri, der skal overholdes. Politiker John Harpøth (O) pointerer, at der tidligere har været lokalplansforslag for området, der blev opgivet, da projekterne ville give indbliksgener og skyggegener for naboerne i de eksisterende boliger. Der opfordres til at skrive omkring bekymringerne i et høringssvar.

3. Beplantning

3.1 Borger spørger ind til, hvad der kommer af randbeplantning i boligområdet? Vil det være buske eller træer? Borger vil foretrække en lav hæk fremfor høje træer.

Svar: Lokalplanen dikterer at randbeplantning skal være minimum 1 meter i bredden, mens højden ikke er bestemt. Det søges at beholde den eksisterende vegetation, og det er ikke intentionen fra Tetris' side at plante højere træer end dem, der er i forvejen. Vegetationstyper og placering vil blive præciseret længere henne i processen.

4. Plantegninger

4.1 Borger spørger ind til plantegningens mål, og er i tvivl om de er målfaste.

Svar: Plantegninger i lokalplanen er målfaste 1:1500 ved udskrift på A4 i 100%. Hvis der er spørgsmål vedr. mål og størrelser, opfordres der til at kontakte Planteamet på plan@holb.dk

4.2 Borger spørger, hvad der placeres i yderarealerne af planen?

Svar: I yderkanterne af situationsplanen er indtegnet placering for depoter/skure, der skal rumme affaldsstationer.

4.3 Borger spørger ind til placering af cykelparkering i lokalplanafgrænsningen

Svar: Placering af cykelparkeringer er ikke helt fastlagt endnu, men de vil formentligt blive spredt ud. Mindst 1/3 af cykelparkeringsfaciliteterne vil være overdækket. Der skal være pladser til mindst 1,5 cykler pr. bolig.

5. Parkeringspladser

5.1 Borger spørger ind til p-normen, og vil vide om 0,5 p-pladser pr. bolig kan være nok?

Svar: Seniorbofællesskabet bygger på et bæredygtighedskoncept, der også omfatter brug af biler. En dele-el-bil med ladestander vil blive installeret i bofællesskabet, og kan deles frit imellem beboerne.

5.2 Borger spørger, om der er andre af Tetris' seniorbofællesskaber, hvor parkeringsnormen er højere?

Svar: Det er nogle af seniorbofællesskaberne, hvor parkeringsnormen er højere, men det afhænger helt af specifikke krav og forhold for enkelte områder. I dette tilfælde vurderes det, at mindre parkeringspladser vil sikre et større grønt friareal, og skabe en god mulighed for at dele-elbilen kan blive sat i spil. Anette Scheel fortæller, at beregninger viser, at det kan betale sig med en delebils-ordning, hvis ikke man har behov for daglig kørsel.

5.3 Borger spørger, om Tetris har gode erfaringer med delebilsordninger fra andre af deres seniorbofællesskaber, og om der bliver sat ladestander op?

Svar: De steder, hvor delebilsordningen er blevet sat op, har det været lidt svært at få den op at køre. Der vil blive sat ladestander op som en del af ordningen.

5.4 Borger spørger bekymret ind til parkeringsnormen, og frygter, at Østerled i stedet vil blive brugt til parkering af biler. Det kan gøre gennemkørsel problematisk.

Svar: Der opfordres til at skrive et hørings svar omkring bekymringen.

5.5 Borger udtrykker bekymring omkring parkeringsnormen på 0,5 p-pladser pr. bolig. Ifølge kommuneplanen skal der for etagebyggeri og boligområder være 1 p-plads pr. bolig. Hvis seniorbofællesskabet kategoriseres som et etagebyggeri, hvordan kan den nye lokalplan så afvige fra kommuneplanen? Og hvis ordningen med delebilen ikke slår igennem, vil det potentielt betyde, at seniorfællesskabets beboere vil parkere deres biler på de tilstødende veje? (Østerled og Kirsebærvej). Flere borgere er enige i denne bekymring.

Svar: Kommuneplanrammens parkeringsnormer er retningsgivende, og kan derfor afviges, hvis det vurderes, at der er en særlig grund til dette. I dette tilfælde er det pga. konceptet om et bæredygtigt boligområde, hvor der vil være friholdt et større areal til grønne fællesrum, og en delebilsordning.

Det er et minimumskrav med 0,5 p-pladser pr. bolig, og er derfor muligt for bygherre at udvide antallet af p-pladser. Det er en vurderingssag, og derfor opfordres borgerne til at indsende hørings svar.

5.6 Både politiker John Harpøth (O) og næstformand for Holbæk lokalforum, Jens Fynboe, er enige om, at parkeringsnormen skal fastsættes, så det kommer mindst muligt til gene for de eksisterende naboer.

6. Infrastruktur

6.1 Borger spørger, om det er muligt at få en busrute til at køre igennem/tæt ved seniorbofællesskabet, for at gøre det nemmere at bevæge sig rundt uden cykel eller egen bil.

Svar: Send et hørings svar. Det er et ønske, som planlæggerne kan gå videre med til kommunens Trafik-afdeling. Anette Scheel fortæller, at seniorbofællesskabet i Slagelse har haft held med at kontakte MOVIA og få en busrute tilpasset, så den kom tættere på boligområdet.

6.2 Borger, der bor på Østerled fortæller, at der forekommer hurtig kørsel på Østerled. Er det noget man kan gøre noget ved, når man nu alligevel skal til at bygge i området?

Svar: Send et hørings svar. Det er et emne, som kan komme videre til kommunens Trafik-afdeling og blive behandlet der.

7. Støjgener

7.1 Borger spørger ind til, om der er bestemmelser for, hvilke tidsrum håndværkerne må arbejde i området, når byggeprocessen igangsættes. Der er en bekymring for, at de vil larme uden for "normal" arbejdstid. Er det muligt at få skrevet ind i lokalplanen, hvilket tidsrum, der må arbejdes i?

Svar: Holbæk Kommune har ret til at skrive tidsrum for arbejde ind i en byggetilladelse.

7.2 Borger spørger, om der ikke vil komme larm ved regnvand, der rammer atriummets glastag?

Svar: Anette Scheel svarer, at de ikke har fået nogle henvendelser omkring dette fra hverken beboere i de andre seniorbofællesskaber med den samme arkitektur og materialer, og naboerne til bygningerne. Derfor vil hun ikke mene, at det vil være en støjgene.

7.3 Borger spørger, om der skal piloteres?

Svar: Anette Scheel svarer, at der er noget areal, der tidligere har været mose eller sø, men de håber ikke der er behov for pilotering.

7.4 Borger pointerer, at der er eksisterende erhverv i området (bl.a. en automekaniker på Østerled 8). Derfor kan der indimellem forekomme støj. Er det noget, som der er taget højde for i den nye lokalplan?

Svar: Eksisterende lovlig virksomhed vil ikke blive flyttet. Det er derfor muligt, at nye naboer vil kunne høre nogle af de aktiviteter, der foregår ved automekanikeren.

8. Byggeproces

8.1 Borger spørger ind til tidshorisonten på projektet. Hvornår forventes det, at byggeriet står færdigt?

Svar: Anette Scheel svarer, at Tetris forventer at blok B (byggefelt 2) vil stå færdig i sommeren 2023. Blok A (byggefelt 1) kan de ikke give et tidspunkt for endnu.

8.2 Borger spørger, om kommunen er opmærksom på, at asbest kan indgå i nogle af tagkonstruktionerne på de eksisterende erhvervsbygninger? Udtrykker bekymring for dette ift. en kommende nedrivning af de eksisterende bygninger.

Svar: Det er kommunens byggesagsbehandlere, der skal tage sig af dette.

9. Skyggegener

9.1 Borger udtrykker bekymring for, om bygningerne B2 og B2 vil kaste skygger, der vil være til gene for beboere på langs Kirsebærstien. Spørger til, hvorfor et skyggediagram fra juli og august ikke fremgår af lokalplanen?

Svar: Skyggediagrammerne viser skyggesituationen pr. kvartal. Hvis man vil have en ide om, hvordan skyggerne falder i juli og august, kan man sammenligne diagrammerne for juni og september, og ud fra dette danne sig et indtryk.

10. Terrænspring

10.1 Borger spørger, hvad niveauforskellen mellem de nye bygninger og de eksisterende boliger ud mod Kirsebærstien er?

Svar: Anette Scheel svarer, at bygningerne, der støder op til Kirsebærstien vil være ca. 9 meter høje. Der skal foretages terrænregulering, så det er ikke helt til at sige endnu, hvor langt nede bygningerne bliver placeret ift. de eksisterende boliger ud mod Kirsebærstien.

11. Boligerne i seniorbofællesskabet

11.1 Borger spørger, om der er tale om lejeboliger eller andelsboliger?

Svar: Anette Scheel svarer, at det højst sandsynligt bliver lejeboliger.

11.2 Borger spørger ind til håndtering af regnvand. Vil det være muligt at udnytte vandet til andet end at vande vegetation med, f.eks. toiletskyl?

Svar: Anette Scheel svarer, at det er noget som Tetris har overvejet, men ikke er nået så langt i processen ift. udvikle en løsning for dette endnu.

11.3 Borger spørger, hvordan lyd/støjniveauet er inde i atriet under altangangen?

Svar: Der er troldekt under altangangen, der virker lydabsorberende.

11.4 Borger spørger, hvor stor atriumgården er?

Svar: Atriumgården er omkring 1000-1500 m².

11.5 Borger spørger, hvordan temperaturen i atriet kan reguleres?

Svar: Temperaturstyrede felter i atriet kan åbnes og lukkes, og på denne måde reguleres.

11.6 Borger spørger, hvor store lejlighederne er?

Svar: Lejlighederne vil være enten 2-værelses eller 3-værelses.

11.7 Borger spørger, om der er depotrum til hver bolig?

Svar: Ja, der vil være depotrum til hver bolig. De vil have en størrelse på ca. 2-2,5 m².

11.8 Borger spørger, hvilken varmekilde, som lejlighederne vil have?

Svar: Det er individuelle varmepumper, der skal varme boliger og vand op inde i lejlighederne. Betaling for opvarmning i fællesrum og faciliteter, sker via. et særskilt beløb fra en fælles pulje.

11.9 Borger spørger, hvilke erfaringer Tetris har gjort sig med de andre seniorbofællesskaber?

Svar: Anette Scheel svarer, at Tetris generelt har haft gode erfaringer med seniorbofællesskaberne, og at beboerne er glade for at bo der.

11.10 Anette Scheel pointerer, at Tetris vil arrangere et borgermøde senere i processen, hvor flere detaljer vil være faldet på plads.

12. Cykelparkering

12.1 Borger spørger, om der vil komme aflåst cykelparkering i boligområdet?

Svar: Anette Scheel svarer, at det endnu er uvist, om der kommer deciderede aflåste cykelskure. Det er ikke noget, som lokalplanen kan stille krav om.

12.2 Borger spørger, hvad parkeringsnormen for cykler er?

Svar: Der skal være min. 1,5 pladser til cykler pr. bolig. Mindst 1/3 af cykelparkeringen vil være overdækket.

13. Andre kommentarer

13.1 Borger pointerer, at parkeringspladser skal placeres, så de ikke fremstår dominerende i helhedsbilledet af området.

13.2 Det er svært at læse det format, som lokalplanerne produceres i. Teksten er meget lille, hvis man printer den ud på A4.

Debatten blev afrundet af Mads Sorento, og der blev informeret omkring det videre forløb. Der blev endnu en gang opfordret til at indsende skriftlige hørings svar til plan@holb.dk senest d. 6. december. Borgermødet rundes af ca. kl. 18.30.

Opsamling/vigtigste pointer

De vigtigste pointer fra borgermødet var bekymringer omkring parkeringsnormen, niveauforskelle, skyggeforhold, støjgener, og udsyn. Naboer frygter, at konceptet omkring delebilen ikke vil slå igennem, og at det vil resultere i et større antal parkerede biler på de tilstødende veje. Derudover er der bekymring omkring byggeprocessen ift. støjgener fra håndværkere, og selve nedrivningsarbejdet af asbestholdige bygningsselementer. Skyggeforhold og vegetation frygtes også at give gener ift. sollys og udsyn. Niveauforskelle giver også anledning til bekymring omkring udsyn.

Mange af de fremmødte borgere var også meget interesserede i at høre mere omkring selve seniorbofællesskabet, og i særdeleshed om lejlighederne og de forskellige faciliteter.