

Forslag til Lokalplan 3.84, seniorbofællesskab Østerled

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 5 skriftlige høringsvar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	Afsender	Høringssvar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Pernille Kjær, Heibergs Have 9 4300 Holbæk	Efter at have deltaget i Borgermødet vedr. lokalplanen for Viggohaven på Østerled, Holbæk, vil jeg gøre opmærksom på, at der arbejdes med 0,5 parkeringsplads pr. Bolig. Der tales om 150 boliger og altså så kun 75 P-pladser, heraf nogle reserveret til el-biler og andre til Handicapbiler. 0,5 p-plads anser jeg for at være ALT for få også selvom Tetris (rådgiver) lægger op til en delebilsordning. Hvis byggeriet er tilgængeligt for personer over 50 år, må man formode at disse skal være i job indtil de fylder 68 år. Er der tale om ægtepar begge med job vil flere af disse have 2 biler! Jeg håber, at man ved byggeriet vil sørge for betydeligt flere p-pladser. Det vil være vanskeligt for overskydende biler at parkere på Østerled.	Administrationen anser på baggrund af borgermødet og indkomne høringsvar, at p-normen bør hæves til 0,8. Administrationen vurderer, at dette er tilstrækkeligt ud fra flg. parametre: - Der arbejdes med delebilsordning - Der er gode eksisterende - og nye stiforbindelser - God tilgængelig til offentlig transport med blot 250 m til busstop for flere linjer med bl.a. 15min og 30min drift, og forbindelse til bl.a. stationen, havneområde, Megacentret Planen prioriterer plads til ophold og løsninger for lokal afledning af regnvand. Administrationens Vej og trafikenhed samt Parkeringsservice har ikke modtaget henvendelser om geneparkering på den tilstødende vej Østerled de seneste par år. Det vil	Administrationen indstiller en p-norm på 0,8, som indarbejdes i lokalplanen.

			således være muligt at parkere inden for 300 m. Vej og Trafik kan dog ikke afvise at gene-parkering kan opstå. Der er standsningsforbud i den ene side af vejen på Østerled, hvilket bør sikre fremkommeligheden trods parkering i vejsiden. En udvideret parkeringsanalyse af området omkring vurderes ikke nødvendig.	
2	Hanne Kathrine Black	På mødet torsdag den 25.11 fremgik det, at p-pladser var skåret ned til det halve, altså 0,5. Ønsker at denne ændres til 1/1. Der er folk, som skal bruge deres bil på arbejdet og mange pensionister ønsker at benytte egne biler. Det er ikke særlig seniorvenligt, hvis kommende beboere skal holde på Østerled. Jeg går tit fire gange for at tømme min bil efter indkøb, så det bliver et større projekt, hvis bilen holder 100 m fra min hoveddør. Jeg synes, at det er en god ide med en elbil, men kommende beboere skal ikke tvinges til at bruge fælles bil grundet manglende p-pladser.	Administrationen anser på baggrund af borgermødet og indkomne høringsvar, at p-normen bør hæves til 0,8. Administrationen vurderer, at dette er tilstrækkeligt ud fra flg. parametre: - Der arbejdes med delebilsordning - Der er gode eksisterende - og nye stiforbindelser - God tilgængelig til offentlig transport med blot 250 m til busstop for flere linjer med bl.a. 15 min. og 30 min. drift, og forbindelse til bl.a. stationen, havneområde, Megacentret Planen prioriterer plads til ophold og løsninger for lokal afledning af regnvand.	Administrationen indstiller en p-norm på 0,8, som indarbejdes i lokalplanen.

			Administrationens Vej og trafikenhed samt Parkeringsservice har ikke modtaget henvendelser om geneparkering på den tilstødende vej Østerled de seneste par år. Det vil således være muligt at parkere inden for 300 m. Vej og Trafik kan dog ikke afvise at gene-parkering kan opstå. Der er standsningsforbud i den ene side af vejen på Østerled, hvilket bør sikre fremkommeligheden trods parkering i vejsiden. En udvideret parkeringsanalyse af området omkring vurderes ikke nødvendig.	
3	Kent Daugaard, Wesselshave 19 Bo Jakobsen, Wesselshave 21	1. At arbejdstid (i byggefasen) overholdes i flg. Holbæk Kommunes generelle retningslinjer mellem kl. 07.00 til 17.00 på hverdage. Da der skal bygges mellem 2 bebyggelser.	1. Arbejdstider samt retningslinjer for støjende, støvende og vibrerende bygge- og anlægsarbejder reguleres i Holbæk Kommune forskrift for bygge- og anlægsarbejder Forskrift for bygge og anlægsarbejder Se kapitel 5, §6, stk. 1-3 Forskriften gælder ved midlertidigt offentligt og privat bygge- og anlægsarbejder, for eksempel nybyggeri, sandblæsning, nedrivning og renovering af bygninger, vejarbejde og sporarbejde mm. Forskriften er udarbejdet med hjemmel i Bekendtgørelse 2017-06-23 nr. 844 om miljøregulering af visse aktiviteter, som	1. Rammer for arbejdstid i byggefasen reguleres ikke via en lokalplan. Høringssvar giver derfor ikke anledning til ændring i lokalplanen.

		2. 0,5 parkering pr. bolig øges til 1 pr. bolig	giver kommunerne adgang til at udstede lokale forskrifter. 2. Administrationen anser på baggrund af borgermødet og indkomne høringssvar, at p-normen bør hæves til 0,8. Administrationen vurderer, at dette er tilstrækkeligt ud fra flg. parametre: - Der arbejdes med delebilsordning - Der er gode eksisterende - og nye stiforbindelser - God tilgængelig til offentlig transport med blot 250 m til busstop for flere linjer med bl.a. 15 min. og 30 min. drift, og forbindelse til bl.a. stationen, havneområde, Megacentret Planen prioriterer plads til ophold og løsninger for lokal afledning af regnvand. Administrationens Vej og trafikenhed samt Parkeringsservice har ikke modtaget henvendelser om geneparkering på den tilstødende vej Østerled de seneste par år. Det vil således være muligt at parkere inden for 300 m. Vej og Trafik kan dog ikke afvise at gene-parkering kan opstå. Der er standsningsforbud i den ene side af	2. Administrationen indstiller en p-norm på 0,8, som indarbejdes i lokalplanen.
--	--	--	--	--

		3. Sikre at gammel beplantning ikke fældes mod Kirsebærstien og Anders Larsens sti. For at sikre mindst mulig indsigt mod Wessels have.	vejen på Østerled, hvilket bør sikre fremkommeligheden trods parkering i vejsiden. En udvideret parkeringsanalyse af området omkring vurderes ikke nødvendig. 3. Eksisterende beplantning vil så vidt muligt bevares i skel mhp. at bevare naturkvaliteten indenfor området. Her er bl.a. to solitære træer langs Østerled. Derudover stilles følgende krav til ny beplantning: § 9.4 To eksisterende asketræer langs Østerled, som er markeret på kortbilag 5, skal qua deres alder og naturpotentialebevares som karaktergivende solitære træer i gaderummet. Såfremt det vurderes af fagpersoner, at træerne, der er omfattet af bevaring, er til fare for sine omgivelser og må fjernes, skal disse erstattes med samme (ask) eller lign. stedstypiske karaktergivende solitære træer. Eksisterende træer mod nord skal så vidt muligt bevares qua deres alder og naturpotentiale, jf. kortbilag 5. § 9.5 Randbeplantning jf. kortbilag 5 skal have en volumen på min. 1 meter i	3. Lokalplanen stiller krav til bevaring af eksisterende solitære træer indenfor området samt til ny beplantning i skel mhp. at bevare naturkvaliteten indenfor området. Lokalplanen sikrer, at eksisterende beplantning mod nord så vidt muligt bevares, således indsigtsgener til Wessels Have mindskes. Høringssvar giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen.
--	--	--	--	---

			bredden og have en tæt karakter. Randzonen langs skel mod offentlige stier skal primært fremstå som tæt levende hegn. Enkelte spredte åbninger og gennemsigtig beplantning skal sikre forbindelse til stinettet, samt indkig til boligområdet ved færdsel på stierne.	
4	På vegne af Lene & Paul Meyer Thomsen (BH 80), Ellinor Abildgaard (BH 82) og Kaja Rager (BH 84) Heidi Reinbach (BH86)	1. Kort bilag 5 – Vedr. Bygning B2 Endegavl på bygning B2 Øst (mod Kirsebærstien) står til ca. 5 meter fra stien. Dette bør ændres ved at rykke boligerne længere mod vest (ind på grunden). Vi foreslår 10-15 meter. Alternativ så ønskes bygning B2 rykket længere mod nord (mod vandet), så facade linje mod syd (Munkholmvej) ikke står i lige linje med BH80. Der skal sikres 100%, at skygger ikke forekommer i haverne BH 80+82. Skyggediagrammerne er meget snert optegnet, efter vores opfattelse. Hvis bygning B2's fundament bliver bare en halv meter den forkerte vej kan der, som vi ser skyggediagram marts, forekomme skygge i Baggesens Have 80+82's haver.	1. Det er ikke muligt at rykke Bygning 2 længere fra Kirsebærstien, da denne skal holdes indenfor byggefeltet. Det er jf. Bygningsreglementet tilladt at bygge 2,5 meter fra skel. Bygning 2 vil med en placering indenfor byggefeltet, angivet på kortbilag 5, ikke give væsentlige skyggegener i haverne tilhørende BH nr. 80 + nr. 82. Bygning 2 vil blive placeret med en gulvkote på omkring 15.75 - 16.00, hvilket er lavere end omgivelserne mod øst. Bygning 2 vil således opleves lavere end den er set fra Kirsebærstien. Kirsebærstien ligger i kote 18.50 i det sydøstligste skel og falder ned mod knækket mellem Kirsebærstien og Anders Larsen Sti til ca. 15.50. Ejendommene øst for Kirsebærsten ligger i skel mod Kirsebærstien i kote 17.00 - 18.50 og opefter. Skyggevirkningen fra bygning 2 mod ejendommene øst for Kirsebærstien vil derfor opleves mindre pga. terrænforskel. Altaner er integreret i bygningen, dvs. hænger ikke udenpå bebyggelsen,	1. Høringssvar giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.

		Ydermere tænker vi, at hjørneboligen mod Kirsebærstien med altan mod syd evt. kan se ned i haverne BH 80-84. 2. Beplantning mod Kirsebærstien må kun være lav vækst hække, ingen træer, da de med tiden giver skygge (tager aftensolen) i BH 80+84's haver. 3. Glastage mellem bygningerne, der skal danne ramme for Atriumgård Haven: Der blev spurgt ind til de "glastage" som laves for overdækningen. Hvilket materiale er dette samt støjgener. Kan der forekomme støjgener fra disse, når det regner? (Altså til gene for os i Baggesens Have som ligger ud til Kirsebærstien) Dette fik vi intet svar på!	hvorfor indkig til naboer på bl.a. Kirsebærstien er minimalt. 2. Eksisterende beplantning vil så vidt muligt bevares i skel mhp. at bevare naturkvaliteten indenfor området. Beplantning mod Kirsebærstien vil dog begrænses til et minimum, da der på det meste langs arealet i skel vil skulle etableres en støttemur og et skur. Beplantning vil være af mindre og lavere karakter, da der ikke er plads til større beplantning i dette område – her bl.a. ud for haverne BH 80 - 84. 3. Tag over atrium udføres med polycarbonatplader (og ikke glas), som monteres på træspær. Støjniveau i forbindelse med regn på dette tag er ikke anderledes end fra andre tagtyper. I Agorahaver, der allerede er opført andre steder i landet, har der ikke været klaget over støj i forbindelse med regnvejrr fra beboerne, som bor en del tættere på taget end de omkringliggende nabobebyggelser i dette tilfælde. 4. Administrationen anser på baggrund af borgermødet og indkomne	2. Høringssvar giver ikke anledning til ændring i lokalplanen. 3. Høringssvar giver ikke anledning til ændring i lokalplanen. 4. Administrationen indstiller en p-norm
--	--	--	---	---

		4. P-Pladser Det beskrives, at der regnes med 0,5 P-plads pr bolig. Dette er urealistisk, når boligerne henvender sig til de 50-årige og opefter. Mange i den målgruppe vil stadig være på arbejdsmarkedet og nogle familier har to biler. Hvis de beboere i Agora Haverne som bor mod Kirsebærstien finder vej til vores p-pladser ved at benytte den sti I påtænker ud mod kirsebærstien, vil det for dem være nærliggende, at benytte vores P-pladser. Dette vil være en kæmpe gene for os samt vores fælleshus.	høringssvar, at p-normen bør hæves til 0,8. Administrationen vurderer, at dette er tilstrækkeligt ud fra flg. parametre: - Der arbejdes med delebilsordning - Der er gode eksisterende - og nye stiforbindelser - God tilgængelig til offentlig transport med blot 250 m til busstop for flere linjer med bl.a. 15 min. og 30 min. drift, og forbindelse til bl.a. stationen, havneområde, Megacentret Planen prioriterer plads til ophold og løsninger for lokal afledning af regnvand. Administrationens Vej og trafikenhed samt Parkeringsservice har ikke modtaget henvendelser om geneparkering på den tilstødende vej Østerled de seneste par år. Det vil således være muligt at parkere inden for 300 m. Vej og Trafik kan dog ikke afvise at gene-parkering kan opstå. Der er standsningsforbud i den ene side af vejen på Østerled, hvilket bør sikre fremkommeligheden trods parkering i vejsiden.	på 0,8, som indarbejdes i lokalplanen.
--	--	---	--	---

		5. Arbejdstid for håndværkere Hvis byggeriet bliver en realitet, vil det være hensigtsmæssigt at indføre i kontrakt med diverse leverandører/håndværkere, at der kun må arbejdes i dagtimerne 07-17.	En udvidet parkeringsanalyse af området omkring vurderes ikke nødvendig. 5. Arbejdstider samt retningslinjer for støjende, støvende og vibrerende bygge- og anlægsarbejder reguleres i Holbæk Kommune forskrift for bygge- og anlægsarbejder Forskrift for bygge og anlægsarbejder Se kapitel 5, §6, stk. 1-3. Forskriften gælder ved midlertidigt offentligt og privat bygge- og anlægsarbejder, for eksempel nybyggeri, sandblæsning, nedrivning og renovering af bygninger, vejarbejde og sporarbejde mm. Forskriften er udarbejdet med hjemmel i Bekendtgørelse 2017-06-23 nr. 844 om miljøregulering af visse aktiviteter, som giver kommunerne adgang til at udstede lokale forskrifter.	5. Rammer for arbejdstid i byggefasen reguleres ikke via en lokalplan. Høringssvar giver ikke anledning til ændring i lokalplanen.
5	Lise Hjermand og Martin Riis Lund, Østerled 16	1. Hvis der kun er 0,5 P-plads per lejlighed, bliver Østerled og omkringliggende veje fyldt op med parkerede biler. I bør kraftigt overveje at etablere flere P-pladser på grunden.	1. Administrationen anser på baggrund af borgermødet og indkomne høringssvar, at p-normen bør hæves til 0,8. Administrationen vurderer, at dette er tilstrækkeligt ud fra flg. parametre: - Der arbejdes med delebilsordning	1. Administrationen indstiller en p-norm på 0,8, som indarbejdes i lokalplanen.

		- Der er gode eksisterende - og nye stiforbindelser - God tilgængelig til offentlig transport med blot 250 m til busstop for flere linjer med bl.a. 15 min. og 30 min. drift, og forbindelse til bl.a. stationen, havneområde, Megacentret Planen prioriterer plads til ophold og løsninger for lokal afledning af regnvand. Administrationens Vej og trafikenhed samt Parkeringsservice har ikke modtaget henvendelser om geneparkering på den tilstødende vej Østerled de seneste par år. Det vil således være muligt at parkere inden for 300 m. Vej og Trafik kan dog ikke afvise at gene-parkering kan opstå. Der er standsningsforbud i den ene side af vejen på Østerled, hvilket bør sikre fremkommeligheden trods parkering i vejsiden. En udvideret parkeringsanalyse af området omkring vurderes ikke nødvendig. 2. Administrationen vil i foråret 2022 foretage trafiktællinger på Østerled mhp. at se på behovet for vejbump.	2. Høringssvar giver ikke anledning til
	2. Der bliver desværre meget ofte kørt for stærkt på Østerled hvilket skaber		

		utryghed. Det vil også være tilfældet for nye beboere i seniorbofællesskabet. Kunne kommunen ikke overveje nogle fartdæmpende tiltag på Østerled. 3. I Københavns Kommune må der kun arbejdes på byggepladser mellem kl. 7.00 og kl. 17.00 på hverdage af hensyn til naboer. Vi appellerer til, at man indfører samme tidsrum for udførelse af arbejde på den kommende byggeplads på Østerled 20. En ting er at være nabo til en byggeplads gennem længere tid – hvilket vi gerne vil være med til, men hvis arbejdsstøjen starter før kl. 7.00 og fortsætter til efter kl. 17.00 inklusivt arbejde weekender, bliver det uudholdeligt at være nabo. Tidsperioden bør indskrives i projektet helt fra starten, så entreprenører kan planlægge efter det. 4. I forbindelse med selve byggeriet af projektet har vi nogle bekymringer.	3. Arbejdstider samt retningslinjer for støjende, støvende og vibrerende bygge- og anlægsarbejder reguleres i Holbæk Kommune forskrift for bygge- og anlægsarbejder Forskrift for bygge og anlægsarbejder Se kapitel 5, §6, stk. 1-3 Forskriften gælder ved midlertidigt offentligt og privat bygge- og anlægsarbejder, for eksempel nybyggeri, sandblæsning, nedrivning og renovering af bygninger, vejarbejde og sporarbejde mm. Forskriften er udarbejdet med hjemmel i Bekendtgørelse 2017-06-23 nr. 844 om miljøregulering af visse aktiviteter, som giver kommunerne adgang til at udstede lokale forskrifter. 4.1 TETRIS/ udvikler har udarbejdet en lovpligtig bygningsscreening af alle eksisterende bygninger på grunden, hvor der bl.a. er konstateret asbest i tagbeklædninger. I forbindelse med nedrivning af disse, har TETRIS/ udvikler hyret et professionelt firma til at varetage	ændring i lokalplanen. 3. Rammer for arbejdstid i byggefasen reguleres ikke via en lokalplan. Høringssvar giver ikke anledning til ændring i lokalplanen. 4.1 Tagnedrivning og hensyn i forbindelse hermed reguleres
--	--	---	---	---

		4.1 Taget på den gamle fabrikshal indeholder asbest. Sikkerhedsstyrelsen har meget fokus på korrekt nedtagning og deponering af asbest, da det er yderst sundhedsskadeligt. I den forbindelse gør jeg opmærksom på, at der til dagligt er dagplejebørn som leger i haven på Østerled 18.	miljøsanering, nedrivning og bortskaffelse af alle materialer, så det kommer til at foregå efter gældende regler på området: https://at.dk/regler/at-vejledninger/asbest-c-2-2/ Nedtagningen af asbestholdige materialer skal ske med særlig forsigtighed, således der i videst muligt omfang undgås at sprede asbestfibre til omgivelserne. Dette hensyn skyldes, at der i nr. 18 er særligt sårbare og udsatte i form af dagplejebørn, der anvender haven dagligt. Børn i denne alder er særligt udsatte, da der er en øget risiko for at de putter jord i munden mm. Det er ikke Holbæk Kommunes ansvar, hvis der sker skader ifm. nedrivning, men ejeren af den pågældende ejendom, der nedrives og bygges på. 4.2 Det fremgår af Byggelovens § 12, at der skal træffes enhver foranstaltning for at sikre omkringliggende grunde og bygninger. TETRIS/ udvikler er opmærksom på, at der er støttemure/brandmure i det sydlige skel, bl.a. mod Østerled 16 og 18, som der skal findes en løsning på til fremtidig sikring af terrænforskellene. Der foreligger deklarationer på disse brandmure, som TETRIS vil forholde sig til. TETRIS kan oplyse, at de er i gang	ikke via lokalplanen. Høringssvar giver ikke anledning til ændring i lokalplanen. 4.2 De angivne foranstaltninger reguleres ikke via Planloven, men via Byggeloven. Høringssvar giver ikke anledning til
--	--	---	--	--

		gulvkote er mere end 2m under gulvkoten i vores bygning. I forbindelse med nedrivning af fabrikshallen vil jorden under vores bygning ikke kunne bære huset under opretholdelse af jordtrykket fra Holbæk Markjorde 20ad side. Fabrikshallens væg mod vest bør bibeholdes og sikres med en ny støttemur uden på så den kan holde til jordtrykket.	med at afklare, hvordan brandmurene er konstrueret. Det er ikke Holbæk Kommunes ansvar, hvis der sker skader på naboejendomme, men ejeren af den pågældende ejendom, der nedrives og bygges på.	ændringer i lokalplanen.
--	--	--	---	---------------------------------