

Forslag til Lokalplan 2.98 Plejecenter ved Vandtårnsvej, Holbæk

Oversigt over forslag og bemærkninger fra den offentlige høringsfase samt administrationens indstilling hertil

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

Nr .	Afsender	Høringssvar/indsigelse	Administrationens vurdering og indstilling
1	Holbæk Slot Ladegaards Grundejerforening, inkl. borgere grænsende op til lokalplanområdet.	Kommentarer til forslag til lokalplan 2.98 fremlagt ved offentligt møde 07-10-21. Holbæk Slot Ladegaards Grundejerforening og flere beboere grænsende op til lokalplanområdet har følgende kommentarer: 1. I lokalplansforslaget inddrages en 1/3 af den eksisterende parkeringsplads (før parkeringsplads for Svømmehallens, institutionens, og Fælleshusets gæster). Der gøres hermed opmærksom på at hele parkeringsarealet er fyldt op af biler tilhørende personer bosat i Ladegaardsparken, efter Ladegaardsparkens nye parkeringsrestriktioner indført pr. 01-01-21. Disse restriktioner medfører også parkeringsgener andre steder i nærområdet ved Claus Norbysvej, Ejler Urnesvej og Barsebæk. 2. Den nuværende placering af de tre ny beboelsesbygninger på arealet vækker bekymring for voldsomt indsyn på 2 til 3 ejendomme på Barsebæk (Barsebæk 98, 120 og 122), der vedlægges forslag til ændring af placeringerne af de tre beboelseshuse. Hvis huset nærmest Barsebæk bygning 2 bliver drejet og flyttet 8 – 9 m væk fra randbeplantningen vil det give mere lysindfald i den ny boligblok og indkig og skygge på ejendommene på Barsebæk vil blive minimeret. Se billede 1 og 2. 3. Hvorfor blev der på borgermødet sagt at dagcentret ville blive i 1 plan, i planforslaget skrives der forventes opført i 1 plan!	Ad 1.: Med lokalplanen fastsættes krav om en parkeringsnorm svarende til p-krav ved tilsvarende plejecentre. Der tilvejebringes med projektet 26 nye p-pladser, heraf 23 alm. og 3 handicapparkeringspladser, og derudover disponeres over 22 af de eksisterende p-pladser, der tidligere udgjorde en del af parkeringsforsyningen til svømmehallen. Det tidligere afledte parkeringskrav til svømmehallen udgjorde 38 p-pladser, så samlet set frigives 16 p-pladser mere end ved de tidligere forhold, da svømmehallen var i anvendelse. Lokalplanen regulerer alene forholdene inden for lokalplanområdet, og afledte ændringer i parkeringsforholdene på naboarealer ved Ladegaardsparken, kan ikke reguleres med nærværende plan. Informationer om pres på parkeringsforsyningen i nærområdet videreformidles til vejafd. Evt. behov for fastsættelse af parkeringsrestriktioner på p-areal inden for lokalplanområdet reguleres ikke med lokalplanens bestemmelser, men fastsættes i medfør af anden regulering. Ad 2: Forslaget om at flytte rundt på disponeringen af toetages bygninger inden for lokalplanområdet, så de placeres længere væk fra skel mod villahaver, er forelagt udviklers rådgiver, der svarer, at der ikke vurderes at være et væsentligt indblikspøblem, da der er 27 m mellem facaderne, og projektet overholder alle lovkrav om afstande. Det ville betyde et væsentligt forringet plejecenter og desuden forsinke projektet betydeligt, hvis bygningerne skulle flyttes længere væk fra skellet på

	4. Flere beboere i Barsebæk hvis huse er beliggende ud til stamvejen undrer sig over manglende mulighed for regulering af de efterhånden 12 – 15 meter høje træer beliggende på Ladegaardsparkens skovareal ud til Barsebæk. Disse voldsomme høje træer skygger totalt for de omtalte huses mulighed for sol i haverne. 5. Ligeledes er der beboere der frygter støjgener fra ventilationsanlæg. Hvad vil det fremtidige støjniveau fra plejecentret blive? Hvordan vil man undgå støjgener? 6. Grundejerforeningen ved Anders Egø ønsker fremover at modtage alt informationsmateriale vedrørende denne lokalplan, og senere byggeri. mail: bestyrelse@hslg.dk tlf.: 21631970 Med venlig hilsen Anders Egø (grundejerforeningen) Claus Norbysvej 18, Steen Jensen Barsebæk 122, Jens Kristensen Barsebæk 120, Tinna Hansen Barsebæk 98, Arne Mogensen Barsebæk 68 <i>Bilag: 2 stk. indsat bagerst i nærværende dokument.</i>	nuværende tidspunkt. Bebyggelsesprocenten på 55 betyder at der skal bygges forholdsvis tæt. Den med planforslaget muliggjorte bebyggelse vil være beliggende tættere på villahaverne end den nuværende svømmehalsbygning, og vil afstedkomme muligt indblik hertil, men administrationen er fortsat af den opfattelse, at det foreliggende lokalplanforslag ikke indebærer bebyggelse, der medfører væsentlige indbliksgener, udover det forventelige i et fuldt udbygget byområde. Bebyggelsen i to etager nærmest villahaverne er placeret i en afstand fra skel til vej på ca. 6 m, med en yderligere vejbredde på ca. 11,4 m til skel mod villahaverne, og yderligere afstand ind til husfacaderne. Planforslaget fastsætter endvidere krav om randbeplantning langs plejecentret mod vejen, der visuelt vil medvirke til at begrænse indsyn. Ad 3: Det indstilles præciseret i lokalplanforslaget, at dagcenter-bygningen kun må opføres i en etage. Ad 4: Lokalplanen kan fastsætte bestemmelser for beplantning inden for lokalplanområdet, der eksempelvis foreskriver bestemte arter af træer, højder m.v., men der kan ikke fastsættes bestemmelser for beplantning, der ligger uden for lokalplanområdet, som de specifikt omtalte træer. For randbeplantning inden for lokalplanområdet mod nord fastsættes krav om beplantning i 6-8 m højde, der vil skærme for indblik, og give en grøn kant. Ad 5: Som drøftet på borgermøde om lokalplanforslaget så indstilles det, at lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at ventilation skal indplaceres i tagrum, dels af æstetiske hensyn og dels af støjmæssige hensyn. Det betyder samtidig, at den maksimalt tilladt bygningshøjde ændres fra 9,5 m til 10,5 m. Ventilationsanlæg skal overholde alle de krav, som står i loven.
--	---	---

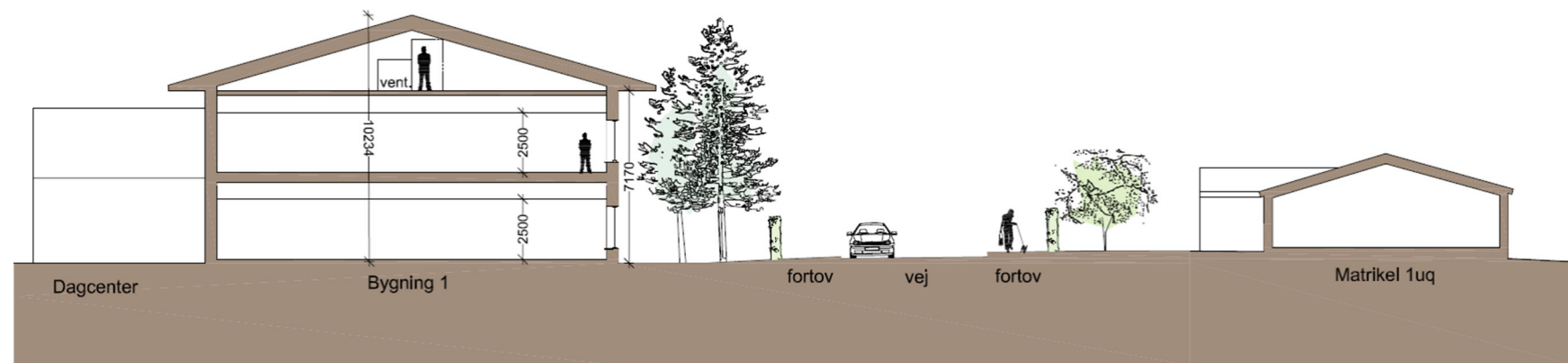
			Ad 6: Materiale vedr. lokalplanforslag er tilgængeligt på hjemmesiden og orientering om den endelige politiske behandling af sagen, klagevejledning m.v. vil blive tilsendt direkte. Kontaktinfo videreformidles endvidere til udvikler, med henblik på fremadrettet kommunikation omkring projektet. Sammenfattende indstilles, at høringssvaret medfører ændring af lokalplanforslaget således, at der stilles krav om, at ventilation skal placeres i tagrum, og maks. bygningshøjde justeres samtidig til 10,5 m. Det præciseres i lokalplanen at dagcenter-bygning maks. må opføres i en etage og endelig fastsættes bestemmelse om beplantningshøjde for randbeplantning på mellem 6-8 m.
2	Uffe Frejdal Afd. formand Afd. Ladegaardspark ens	Vækst og bæredygtighed, Plan og Byg, 0899 Kommuneservice, att.: Mads Næsgård Schmidt plan@holb.dk Høringssvar til Lokalplan nr. 2.98 Plejecenter ved Vandtårnsvej Afdeling 92825 Ladegårdsparken, Holbæk Boligselskab, har følgende bemærkninger til lokalplansforslaget. Områdets disponering med placering af bygningerne, er ud fra vore synspunkt en udmærket disponering. Der vil være nogen indsigt over Ladegårdsparkens område. Den øst placeret blok vil der være mulighed for kik ind til afdelingens daghaver og aktivitet som multibanen. Det ses ikke at være et problem. Beplantningen i skel bør bevares for at hindre gennemgang mellem plejecentret og Ladegårdsparken. Vi vil gerne kunne bibeholde de officielle adgange. Ved bevarelsen vil det også kunne dæmpe de støj der kunne komme fra vor mandskabsbygning der ligger ud for den vest placeret blok.	I høringssvaret tilkendegives, at der ikke vurderes at være afledte indbliksgener i medfør af projektets disponering. Samtidig tilkendegives, at der ønskes fastholdt så meget randbeplantning som muligt. Hertil bemærkes, at det fremgår af lokalplanbeskrivelsen, at det er hensigten med planforslaget at bevare så meget af den eksisterende beplantning, som det er teknisk muligt. Eksisterende stiadgange via Vandtårnsstien fastholdes, og skaber sammenhæng i nærområdet mens den eksisterende mindre stiforbindelse på tværs over lokalplanområdet ikke i udgangspunktet tænkes opretholdt, da der vil blive opsat et grønt hegn omkring plejecenterets område af hensyn til at sikre, at borgerne ikke kan forlade plejecenteret uden at det bliver opdaget. Ønsket om dialog med den kommende driftsherre videreformidles, og evt. aftale om supplerende stiforbindelse vurderes ikke at indebære modstrid med planforslaget. Lokalplanforslaget kan alene regulere parkeringsforsyning inden for lokalplanens afgrænsning. Evt. behov for fastsættelse af parkeringsrestriktioner på p-areal inden for lokalplanområdet reguleres ikke med lokalplanens

	Den østlige del af lokalplansområdet der grænser op til Ladegårdsparkens skov er der en sti der går gennem området til den gl. svømmehal. Den kunne vi godt tænke os at have en dialog med den kommende driftsherre omkring. Vor del af skoven har vi udlagt til " naturskov". Den får lov at passe sig selv. Den gennemgås sporadisk for opsamling affald. Der kommer jævnligt hjorte til skoven, sandsynligvis fra Knudskoven. Der skal formidles en aftale således at plejehjemsbeboerne hvis de ønsker det har mulighed for at komme gennemskover og ud i Ladegårdsparkens områder. Parkeringsforholdene til plejehjemmet mv. kan være en kommende udfordring. Ladegårdsparken har indført regulering af pladserne. Hvert lejemål kan få registreret en bil uden beregning. Efterfølgende hvidepladebiler koster en månedlig ydelse. Firmabiler betaler en ydelse og er anvist til en bestemt P plads. Det er vor oplevelse art der efterfølgende er en del der holder ved cl. Svømmehal. Fakta og Lidl i nærheden har også indført P regulering. Anbefalingen er derfor at der på det nye plejecenter indføres P regulering og at stamvejen. Barsebæk får parkerings og stopforbud i begge retninger. Derudover er der ingen umiddelbare bemærkninger, men vi imødeser et fremtidigt samarbejde med de projekterende på plejecenteret såvel som den fremtidig drift. p.a.v. Med venlig hilsen Uffe Frejdal Nielsen Afdelingsformand	bestemmelser, men fastsættes i medfør af anden regulering. Det indstilles, at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i planforslaget.
--	--	--

3	Anne-Grethe Slagelse Forretningsfører Holbæk Boligselskab *Det bemærkes at høringssvaret indkom efter fristudløb	Høringssvar til Lokalplan nr. 2.98 Plejecenter ved Vandtårnsvej Holbæk Boligselskab – 92800 hovedselskabet - har følgende bemærkninger til lokalplansforslaget. Vi anser ikke placeringen af bygningerne for et problem. Vi vil dog gøre opmærksom på, at det vil være af stor gavn for begge parter, hvis beplantningen i skel bevares for at hindre gennemgang mellem plejecentret og Ladegårdsparken. Ydermere vil bevarelsen også kunne dæmpe det støj der kunne komme fra mandskabsbygningen i Ladegårdsparken, der ligger ud for den vest placeret blok. Beplantningen i skellet yder i dag også en afskærmning af mandskabsbygningen og materielgården, som vi ønsker at beholde. Parkeringsforholdene til plejehjemmet mv. kan være en kommende udfordring. Ladegårdsparken har indført regulering af pladserne. Samtidig ser Knudskovparken (afd.92826) på en mulig p-regulering af deres pladser på vandtårnsvej 4 for at sikre lejere af fælleshuset den nødvendige parkering ved fester. Vi anbefaler derfor at der kigges nøjes på parkeringsforholdene både ved plejecentret og i det nærvæd liggende parcelhuskvarter.	Det fremgår af lokalplanen, at mest mulig af den eksisterende beplantning søges bevaret. Dertil kommer, at der vil blive opsat et grønt hegn omkring plejecenterets område af hensyn til at sikre, at borgerne ikke kan forlade plejecenteret uden at det bliver opdaget. Samtidig bemærkes, at der, for at realisere projektet, forudsættes fældet en del af den eksisterende beplantning. Med hensyn til bemærkninger omkring parkeringsforholdene henvises til behandling af ovenstående høringssvar. Det indstilles, at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i planforslaget.
---	--	--	---

Bilag fremsendt i forbindelse med høringssvar nr. 1, se næstkommende side:





Snittegning vedr. højder, afstande og muligt indblik mellem villabebyggelse og nærmeste 2 etages bygning ved plejecentret.