

Forslag til Lokalplan 3.89, for nyt børnehus ved Munkholmvej

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil.

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

Nr.	Afsender	Høringssvar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Linda Marina Kjær Meincke, Munkholmvej 108, 4300 Holbæk	1. Der er behov for klar skiltning/håndhævelse af standsningsforbuddet på brandvejen. Det er ikke blevet respekteret førhen. 2. Det ser ud til at der er tænkt flere p-pladser ind i projektet. Måske en tidsbegrænsning på 30 min. vil være en ide, det vil give tid til aflevering/afhentning og så af de lidt usikre børn. 3. En forbedring af trafiksikkerheden i forbindelse med krydsning af Munkholmvej ved Kirsebærstien/Sejerøvej. Stedet bruges allerede af mange fra Bjergmarken.	1. Brandvejen der henvises til ligger udenfor planområdet og reguleres således ikke i lokalplanen. Forespørgslen er videresendt til Vejmyndighed. 2. I udbudsmaterialet vil der lægges vægt på opdeling af p-areal, til hhv. personaleparkering og korttidsparkering på areal til afleveringssituationer. 3. Trafiksikkerheden ifm. krydsning af Munkholmvej ved Kirsebærstien/ Sejerøvej ligger udenfor planområdet og reguleres således ikke i lokalplanen. Forespørgslen er videresendt til Vejmyndighed.	1. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanforslag 3.89. 2. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanforslag 3.89. 3. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanforslag 3.89.
2	Kurt og Pernille Christiansen, Baggesens Have 77	1. De beboere, der bor i "første række", nord for byggeprojektet, med sydvendte haver frygter at skulle kigge lige ind i en mur. Vi	1. Der er udarbejdet skitsering med solvinkel for sommer- og vintersolhverv. Se skyggediagram som	1. Bygningshøjden ændres til maks. 9 meter.

	Marianne og Søren Lundsbjerg, Baggesens Have 55a. Hanne og Ebbe Larsen, Baggesens Have 73. Henrik Sonne og Carina Mess, Baggesens Have 79. Kirsten H H Christiansen, Baggesens Have 49. Michael Rasmussen, Baggesens Have 51. Lynda Ougen, Baggesens Have 75. Anders Skov, Baggesens Have 53.	vil ligge i skygge og dårligt se solen/himlen i vinterhalvåret. Vi foreslår at der i stedet planlægges med kælderetage og at byggeriet flyttes længere ud mod Munkholmvej. 2. Vi foreslår at den projekterede parkering nord for bebyggelsen reserveres til personaleparkering for at mindske til og fra trafik. Vi forudser stor biltrængsel på meget lidt plads på den projekterede p-plads øst for bygningen. Det er sandsynligt at de fleste af institutionens brugere vil hente og aflevere børn i bil, omkring 100 til 150 biler morgen og aften. Projektbeskrivelsen beskriver at bilerne skal benytte den eksisterende tilkørselsvej, hvilket vi finder urealistisk. Vi foreslår at trafikken ensrettes og at der etableres et samarbejde med Nettos eksisterende p-pladsanlæg.	bilag i lokalplanen. Bygningshøjden er med beregningen ændret til maks. 9 meter, således det sikres, at matrikler, og herunder nabohaver nord for området, ikke påvirkes af skygge i forårs- og sommerhalvåret. I efterårsperioden vil skyggegener i haver være begrænset. Ved den endelige projektering vil den lavest mulige bygningshøjde afsøges. 2. Som følge af mere trafik til og fra området, vurderes der særligt i morgen og eftermiddagstimerne at kunne forekomme lettere øget trafikstøj, dog ikke mere end der almindeligvis forekommer i nærheden af en daginstitution. Vejen er ikke mulig at ensrette, da der ikke er mulighed for at lave udkørsel til Munkholmvej. Netto-matrikel kan ikke inddrages, idet matriklen ligger udenfor planområdet. I udbudsmaterialet vil der lægges vægt på opdeling af p-areal, til hhv. personaleparkering og korttidsparkering på areal til afleveringssituationer. Der planlægges for en gang- og cykelsti fra Munkholmvej til p-	2. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanforslag 3.89.
--	--	---	---	--

		3. Der ønskes en støjmur etableret ud mod Baggesens Have på hele længden af det projekterede legeområde hen til Kirsebærstien. Trådhegn med beplantning er ikke tilstrækkeligt støjdæmpende. I udearealet skal der ikke laves bakker og lignende i nærheden af den ønskede støjmur på 1,80- 2 m. Støjturen skal beplantes; arkitektens trøst er et velvalgt forslag.	arealet, hvoraf det vurderes, at et bedre forhold for gående og cyklister vil få flere til at benytte sig af gang eller cykel ifm. aflevering og afhentning af børn. 3. Der ligger i dag en institution indenfor området, og det vurderes ikke at have væsentlige ændringer ift. støjforhold, at der bygges ny og større institution, da området udvides og aktiviteterne dermed spredes over et større område. Der er ikke praksis for at opsætte støjhegn ved kommunens daginstitutioner, og det er ikke et lovkrav i Miljølovgivningen at opsætte afskærmning ifm. støj fra legepladsers legearealer, skoler o.lign. Såfremt det viser sig/ kan dokumenteres, at der er væsentlige støjproblematikker, kan vi som kommune se på muligheder for at reducere disse. Derudover skal tilføjes, at nyt byggeri skal overholde bygningsreglement, som skal sikre, at der ikke er støjpåvirkninger indendørs. Som boligejer i et byområde er det forventeligt, at der	3. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer af lokalplanforslag 3.89.
--	--	---	---	--

			forekommer støj, herunder også fra udendørsarealer ved skoler og daginstitutioner. Det er i Holbæk Kommune ikke praksis at etablere støjværn omkring legearealer ved skole og daginstitutioner.	
		4. Som naboer er vi bekymret for det indkig, som en så høj bygning vil give mulighed for ned i vores haver og stuer. Med henblik på, at mindske denne ulempe, bør der stilles krav om at 2. salen mod nord primært anvendes til lokaler med sekundære funktioner fx. teknik og depotrum, således at der ikke er længere tids ophold i dem, som naturligt lægger op til at "kigge ned" i haverne mm.	4. Det vil af udbudsmaterialet fremgå, at lokaler mod nord i 2. sals højde om muligt anvendes til sekundære funktioner, således indkig til nabomatrikler nord for området mindskes i muligt omfang. Der er i forfasen udført en gengribende inddragelsesproces med institutionens personale, forældrerepræsentanter samt lokalområdet og lokalforum mhp. at skabe de bedste rammer for daginstitutionens funktionalitet.	4. Lokalplanen kan ikke regulere indendørsarealer. Høringssvaret giver således ikke anledning til ændringer af lokalplanforslag 3.89.
		5. Det skal sikres, at det kommende børnehus ikke giver skygger i haverne i Baggesens Have uanset tidspunkt på døgnet eller året. Lokalplanen lægger op til en max. byggehøjde på 10,5 meter. Derudover er der en kote forskel på ca. minus 1,5 meter. I praktisk vil bygningen dermed opleves som ca. 12 meter høj ved ophold i haverne i	5. Der er udarbejdet skitsering med solvinkel for sommer- og vintersolhverv. Se skyggediagram vedlagt som bilag i lokalplanen. Bygningshøjden er med beregningen ændret til 9 meter, således det sikres, at matrikler, og herunder nabohaver nord for området, ikke	5. Bygningshøjden ændres til maks. 9 meter.

		Baggesens Have. Byggefeltet er placeret syd for Baggesens Have, hvorfor der er risiko for at børnehuset kommer til skygge for ejendomme i Baggesens Have. Der bør derfor stilles krav i lokalplanen og byggeprojektet om udarbejdelse af skyggediagrammer, der skal sikre, at dette ikke bliver tilfældet uanset tidspunkt på døgn og år.	påvirkes af skygge i forårs- og sommerhalvåret. I efterårsperioden vil skyggegener i haver være begrænset. Ved den endelig projektering vil den lavest mulige bygningshøjde afsøges. Det vurderes ikke at være muligt at rykke byggefeltet længere mod syd, da det vil gå ud over daginstitutionens udearealer samt kræve yderligere støjafskærmning mod Munkholmvej.	
		6. En 12 meter høj bygning vil reducere lysindfaldet markant i de berørte boliger. Ca. 30-50% af himlen, set fra stuerne, vil være væk. Facadens farve på børnehuset skal vælges i en så lys som muligt; lærketræ en mulighed. Det er relevant at foretage måling af luxværdien inden byggeriet starter, samt ved afslutning for at kunne vurdere reduktion af lysindfald. Målingen skal foretages indendørs i de berørte huse. For de beboere, der bor langs den projekterede bygning, vil lysindfaldet blive reduceret væsentligt. Dette kan medføre værdiforringelse af boligerne.	6. Af lokalplanens §7.3 fremgår, at materialer ikke må anvendes på en sådan måde, at de kan give blændingsgener til naboer, bebyggelse på samme grund eller på opholdsarealer. I Udvælgelsesprocessen i udbudsrunder vil bygningens arkitektur herunder højde, forhold til naboer og dermed lysindfald indgå i bedømmelsen. Byggeriet har et mål om høj bæredygtighed og der er i lokalplanen således sat brede rammer for byggematerialer, således denne ikke vil hindre brug af nyeste mest bæredygtige byggematerialer.	6. Bygningshøjden ændres til maks. 9 meter. Høringssvaret giver ikke anledning til yderligere ændringer af lokalplanforslag 3.89.

			Der vil ikke blive foretaget måling af luxværdi i de enkelte boliger, da oplevelsen af lysindfald er individuelt.	
--	--	--	---	--