

Forslag til Lokalplan 1.59 - Bevarende lokalplan for Holbækhus og rækkehuse

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 3 skriftlige hørings svar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	Afsender	Høringssvar	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Pia Katrine Lindholt & Morten Larsen Smithsvej 5 4300 Holbæk	1) Som grundejer nord for Holbækhus er det os meget påliggende, at facadedispositionen – herunder placeringen af vinduer i bygningens nordvendte facade – vil forblive uforandret, idet indsættelse af vinduer (a) eller andre murværksgennembrydning er (b) vil medføre en væsentligt forøget grad af indkig og indsigtsgener på vores grund. En del af facaderne er i dag udformet med matterede glasbyggesten, og det er vores synspunkt, at disse partier bør bevares som matterede. Indsættelse af gennemsigtigt rudeglas i disse partier vil resultere i en væsentlig forøget grad af indkig og være til gene for såvel os, som vore naboer. 2) I forlængelse af ovenstående er det os tilsvarende påliggende, at der ved den fremtidige indretning af Holbækhus ikke etableres varmepumper, terrasser, altaner, udkigspunkter eller lignende over det nordvendte facadestræk. Ud over indsigtsgenerne er vores bekymring ligeledes, at indsættelse af supplerende vinduer, etablering af varmepumper, terrasser,	Ad 1a Pia Katrine Lindholt & Morten Larsen beskriver i hørings svaret ønsket om at nordfacaden forbliver uændret. Køber af Holbækhus har i forbindelse med indretning til boliger ønske om at udskifte de matterede glasbyggesten med vinduer af samme type som de øvrige i Holbækhus se bilag 4 – nyt forslag til bilag ni. Administrationen har på baggrund af nyt tegningsmateriale vurderet og opvejet indblik-gener ift. bolig mæssige og arkitektoniske kvaliteter ved at udskifte glasbyggesten med nye vinduer. - Holbæk Kommune anerkender at der kommer øget indblik ned i haverne, når antallet af vinduer med indblik øges fra syv til tretten. - De tre lejligheder får udsyn over Holbæk by og fjord og vil altså kunne se andet end blot ned i haverne af de nordforliggende boliger. - Udskiftning af glasbyggesten til palævinduer vil forskønne nordfacaden. Administrationen vurderer samlet set, at kvaliteterne opvejer de gener som måtte komme i forhold til indblik. Det samlede indblik vurderes ikke at være mere end hvad man kan forvente, når man bor centralt i en by som Holbæk. Ad 1b Lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere murgennembrydninger og gavlene fremstår stadig uden vinduer.	Ad 1 a Høringssvaret forslag om at bevare glasbyggesten foreslås ikke imødekommet. b Høringssvarets forslag om ikke at foretage yderligere murgennembrydninger foreslås imødekommet og lokalplanen tilføjes et punkt under § 7.3 og et nyt kortbilag 9. Ad 2 Høringssvarets forslag om at sikre bygningen imod altaner og tagterrasser foreslås imødekommet og lokalplanen tilføjes et punkt under § 7.3. Ad 3 Høringssvarets forslag om bevaring af syrenbeplantning i skel foreslås imødekommet og foreslås tilføjet lokalplanens beplantningsplan.

		altaner etc. i den nordvendte facade kan resultere i værditab på vores ejendom og besværliggøre et fremtidigt salg. 3) Vedr. beplantning mellem matrikel 385 og 297: Ved borgermødet 1. marts 2023 blev beplantningen omkring Holbækhus kort omtalt. Af hensyn til indkig vil vi meget gerne bibeholde den syrenbeplantning, der grænser op til vores grundstykke mod vest. Eksisterende forhold vedr. indkig er dokumenteret i vedlagte fotooversigt.	Ad. 2. Pia Katrine Lindholt & Morten Larsen beskriver i høringssvaret ønsket om at der ikke etableres varmepumper, terrasser, altaner, udkigspunkter eller lignende over det nordvendte facadestræk. Lokalplanen giver ikke mulighed for hverken altaner, terrasser eller udkigspunkter, hvilket foreslås præciseret i den endelige lokalplan. Lokalplanen giver ikke mulighed for nogen former for tekniske anlæg på bygningens facade og heller ikke varmepumper Ad. 3. Pia Katrine Lindholt & Morten Larsen ønsker at bibeholde syrenbeplantningen i rækkehusenes østlige skel. Administrationen foreslår at høringssvaret imødekommes og at dette forslag tilføjes lokalplanen.	
2	Miljø- og Fødevare ministeriet Miljøstyrelsen Tolderlundsvej 5 5000 Odense C	Miljøstyrelsen kan konstatere, at det fremgår af planforslaget, at Holbæk Kommune har foretaget en vurdering af, at der ikke er fundet bilag IV-arter indenfor planområdet og der forventes ingen påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte. Til dette bemærker Miljøstyrelsen dog at det er nødvendigt for vores tilsyn af planforslaget at denne vurdering uddybes og at uddybningen fremgår af planforslaget, da det følger af det nationale hensyn 2.1.5 i Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen, at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Der skal således foretages en vurdering heraf, og vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget.	Administrationen foreslår at planforslagets redegørelse tilføjes en redegørelse af den konkrete vurdering. Holbæk Kommunes naturafdeling af besigtiget området og vurderer, at området ikke indeholder potentiale for bilag 4 arter eller egnede levesteder til bilag 4 arter.	Høringssvaret foreslås imødekommet og redegørelsen omkring bilag 4 arter foreslås uddybet.

2	Steen Ravn, pa. Midt- og Vestsjællands politis Vejteknisk kontor	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. Skilte- og afmærkningsplan skal sendes til samtykke hos politiet INDEN endelig udførsel.	Administrationen foreslår at høringssvaret imødekommes og kommentaren tilføjes lokalplanens redegørelse.	Høringssvaret foreslås imødekommet og kommentaren tilføjes lokalplanens redegørelse.
---	---	--	---	---