

Mødereferat

Modtagere:

Jesper Christiansen (køber)

Bo Jensen (købers rådgiver)

Dato: 29. juni 2023
Sagsb.: Mie Vollbrecht Larsen
Sagsnr.: 22-004092
Dir.tlf.: 72369604
E-mail: mievl@holb.dk

Referat fra møde om Lokalplan 2.100

Fremmødte

Repræsentanter fra Kommunalbestyrelsen: Ole Brockdorff og Stampe Duus (Mødeleder)

Ca. antal borgere: 22

Foreninger: -

Planlægger fra Holbæk Kommune: Mie Larsen (ML), Maria Mikkelsen (referent/ MM) og Rasmus Uhrbrand Damkjær (afdelingsleder for plan og erhverv/ RUD)

Jesper Christiansen som fremtidig ejer og Bo Jensen som købers rådgiver.

Præsentation

Mie Larsen præsenterede lokalplan 2.100. Processen omkring udarbejdelse med forarbejde i form af SAVE – registreringer og registrering af beplantning med særlig opmærksomhed på flagermus.

Formålet er at bevare bygninger og beplantning samt at give mulighed for nye bygninger, anvendelsesbestemmelsen som institution og boliger, bebyggelsens omfang og placering med en stram reguleret bygningskrop med 45 graders sadeltag, bebyggelsens ydre fremtoning i hvid eller gul puds og røde tegltagsten, bevaring af bebyggelse med fokus på bevaring af hovedhusets arkitektur og lidt mere lempelige bestemmelser for den bagvedliggende længe som har mulighed for at flytte vinduer af samme type (dannebrogsvinduer) og bevaring af beplantning.

Jesper Christiansen præsenterer sin virksomhed som består af bosteder, dagbehandlingstilbud (skole) og akut anbringelse. Børn og unge med psykiske vanskeligheder, det man kalder indad-reagerende adfærd som f.eks. autisme, selvskade, mv. Det er **ikke** kriminelle og udadreagerende. Fire år siden at vi startede dialogen med Holbæk Kommune om opkøb af ejendommen. Ejendommen har altid været institution og det gør det nemmere at etablere en institution. JC er tiltrukket af ejendommens bynære beliggenhed hvor de unge kan benytte sig af byens øvrige uddannelsesinstitutioner.

Debat

Jette Ørnevej 13: Vil du (Jesper) præsentere dig selv?

Jesper Christensen er uddannet folkeskolelærer og har en master i ledelse. Virksomheden har 300 medarbejdere. Har arbejdet med børn og unge i 20 år.

Tom Jakobsen: Hvem er ejer pt.? Ejendommen er solgt under forudsætning af at der kan godkendes en lokalplan med mulighed for ny bebyggelse på ejendommen. Jesper svarer at Holbæk Kommune er stadig ejer.

Navn mangler: Der bliver spurgt ind til højden af bygningerne.

ML: svarer at det er maksimalt 8,5 meter. Bo Jensen uddyber at de skitserede boliger pt. Ligger med en højde på 7,5 – 8 meter.

Mads Jensen, Kalundborgvej 217: Det er 40 år siden, at der har været døgninstitution.

ML: svarer, at bygningens nuværende lovlige anvendelse er døgninstitution.

Højden måles fra eksisterende terræn.

Bygningerne må ikke placeres tættere på skel end 2,5 meter.

ML: Lokalplanen tager som oftest udgangspunkt i byggeretten, men lokalplanen kan vælge at overrule byggeretten. Rasmus Uhrbrand Damkjær forklarer Byggeretten giver dig ret til at placere dit hus 2,5 m fra skel.

ML: siger at de bliver placeret længere væk fra skel og henviser til kortbilagene.

RUD: §5.1.6. bør udgå idet at §5.1.1. også omhandler hvor bebyggelsen skal placeres. De to bestemmelser er divergerende, og hvis man går med 5.1.6 vil det kræve dispensation for 5.1.1

Navn mangler: Hvad adskiller denne plan fra den forrige.

ML: Der har ikke været en lokalplan før, men kun kommuneplan der giver kommune mulighed for at give byggetilladelse til nyt byggeri med bygningshøjde på 11 meter og bebyggelsesprocent på 45% Ny lokalplan indskrænker bygningshøjde og bebyggelsesprocent.

Lene Kalundborgvej 217 B : spørger ind til trafikken.

ML: Der er etableret en ny indkørsel for at bevare det store ahorntræ. Der har været afsøgt forskellige muligheder ift. indkørsel. Holbæk kommune vej og trafik har peget på løsningen med ny indkørsel fra kalundborgvej som den der fungerer bedst ud af de afsøgte muligheder.

Der skal være 1,5 parkeringspladser pr. bolig og der kan maks. etableres 27 boliger. Antal af boliger er begrænset af antal af p-pladser der er plads til på ejendommen

ML: til Institution i de tre længer, skal der være 1 parkeringsplads pr. 50 m2 institution og med den disponering giver det 41 parkeringspladser. Vi ønsker at lave en rummelig lokalplan som giver mulighed for at hele området kan blive til boligformål.

Hvem skal bo i de to nye længere: Det er almindelige boliger. Lokalplanen regulerer ikke ejerforhold.

Holbæk Kommune mangler jf. boligstrategien små boliger og derfor skal lokalplanen give mulighed for små boliger.

Henrik Pedersen, Kalundborgvej 174: Spørger om det er et plan med mulighed for tagterrasse.

ML: Der er ingen tagterrasser men kun kviste.

Lise Pedersen, Kalundborgvej 174: Spørger hvem der kommer til at bo der?

ML: Vi kan ikke regulere hvem der skal bo der

Skråt bagved Kalundborgvej 213: Har tjekket hjemmeside og der står at jeres børn kan være børn med kriminel adfærd?

JC: Vi arbejder ikke med stofmisbrug. Men dette kan godt rummes af lokalplanen. Vi vil meget gerne være gode naboer.

Anni Christensen, Kalundborgvej 209: Spørger til andre bosteder som den miljøterapeutiske organisation administrer.

JC: Vi har et sted i Svinninge som hedder Holmgården. Hjembæk. I Odsherred har vi Ulstrup har vi en tidl. Efterskole har vi et døgntilbud.

Gitte Tinghus, Rylevej 17: Vi kan ikke regne med hvem der kommer og bor der. Ældre er ok. Unge med psykiske problemer er en helt anden sag.

ML: Der er i forvejen mulighed for institution som kan rummes indenfor boligområde. I lokalplanen kan vi ikke regulere hvem der flytter ind.

JC: Man kan i forvejen lave institution i morgen.

RUD: Det der udløser lokalplan, er den nye byggeret til de to nye boliglænger. Døgninstitution kan godt indpasses i et boligområde.

Gitte Tinghus: Hvor mange tænker I skal bo der?

JC: Det er et projekt i etaper. Vi starter med de eksisterende bygninger, hvor der er plads til omkring 18 beboere.

Navn mangler: Hvornår køber I? Det er når lokalplanen er endelig vedtaget. Der er indgået en købsaftale som er betinget af en lokalplan.

Navn mangler: Det er dem på kommunen der har taget en beslutning hen over hovedet på borgerne.

Mads Jensen, Kalundborgvej 217: Hvorfor har han ikke bare købt den og lavet institution.

ML: Det er for at få ekstra byggeret.

Navn mangler: Kan man ændre de 2,5 meter?

RUD: vi sender det i høring for at få naboernes mening. Man kan godt præcisere de 2,5 meter, da bygningernes placering er fastlagt med byggefeltet. Vi kan godt bruge jeres skarpe og friske øjne

RUD: forklarer omkring byggeretten og at vi altid som udgangspunkt overfører byggeretten på minimum 2,5 meter til skel lokalplanen når der planlægges for nye rækkehuse som nabo til parcelhuse.

Gitte Tinghus, Rylevej 17: Spørge omkring afstand til træer i skel mod syd (tre popler)

ML: De tre popler er markeret på kortbilag 7 og 8 og har betydning for flagermus habitatmuligheder, derfor skal de bevares og fældning vil kræve dispensation fra lokalplanen med kommunes tilladelse.

Lene: Spørger til to altaner: Der kan komme to altaner på den eksisterende længe (bygning 2).

ML: svarer Ja, der er god afstand fra gavle til boliger på den anden side af vejen. alle (red. hvor det ikke reguleres med en lokalplan) kan sætte en altan på sin ejendom.

John, 219 B: Er beplantning i skel bevaringsværdig som der står i afsnit 20?

RUD: henviser til bestemmelse 13.1.1 der beskriver at beplantning med høj værdi på kortbilag 8 skal bevares. Levende hegn skal jf. 13.2.1 bevares.

Erik Olesen: Spørger til støjværn ud mod Kalundborgvej.

ML: Peger på kortbilag 5 med tilhørende bestemmelser: max 1,6 meter, beplantet murværk, støjværn er trukket tilbage på grunden, så det man ser fra Kalundborgvej primært er hækbeplantningen, ahorntræet og hovedhuset.

MM: Der er levende hegn hele vejen rundt.

Gitte, Rylevej: Spørger ind til terrænændringer

ML: +/- 0,5 meter, ikke nærmere skel 1, meter. I det nordvestlige hjørne er der en lavning og her må man lægge 0,75 m jord på.

ML: det kan godt være, at vi skal se på om det skal tegnes ind på et kort.

Navn mangler: Hvordan spiller denne lokalplan ind i HK overordnede tanker?

RUD: forklarer om planstrategi som udstikker en retning for planlægning. Her beskriver vi blandt andet omkring by-fortætning. Herefter arbejder vi med kommuneplanen. Begge planer har et 12-årigt sigte. Holbæk Vest arbejder med 3000 nye boliger ud af Holbæk Vestlige del.

Navn mangler: Kalundborgvej er en signatur for Holbæk.

ML: forklarer om ny lokalplan for Kalundborgvej som vil have bevarende bestemmelser for bebyggelse og beplantning langs Kalundborgvej.

Mads Jensen, Kalundborgvej 217: er Kalundborgvej kommunal?

ML: ja det er den

Opsamling/vigtigste pointer

- Holbæk Kommune har solgt ejendommen under forudsætning af en vedtaget lokalplan som giver mulighed for flere bygninger.
- Kalundborgvej 213 ligger i en boligramme, hvor der kan indpasses institutioner som naturligt kan indpasses i et boligområde. Bygningerne har været institution for børn siden 1940'erne, som børnehjem og specialskole
- Lokalplanen kan ikke regulere hvem der kommer til at bo i boligerne.
- §5.1.6. bør udgå idet §5.1.1. også omhandler hvor bebyggelsen skal placeres. De to bestemmelser er divergerende, og hvis man går med 5.1.6 vil det kræve dispensation for 5.1.1
- Administrationen vil kigge på beplantning og transformerstation i skel med henblik på at lave bestemmelser herom.
- Præcisering af bevaringsværdig beplantning så det er tydelig sammenhæng mellem kortbilag og bestemmelser, herunder bestemmelser vedr. beplantning i skel.
- Præcisering på kortbilag, hvor der kan terrænreguleres med +/-75 cm (det vil nok primært være + 75 idet der er tale om en lavning der fyldes op)