

Forslag til Lokalplan 1.200 Boliger ved Kalundborgvej 213

Bilag 3 - Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget et skriftligt høringssvar på vegne af 22 naboer. Høringssvar er indsendt af Lene Langballe og Mads Jørgensen Kalundborgvej 217B. Høringssvaret indeholder 8 emner/indsigelser som er gengivet i nedstående skema.

Det indkomne høringsbrev samt underskrifter er vedlagt som bilag. Administrationens vurdering af de fremsendte indsigelser og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	afsender	Høringssvar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Lene Langballe og Mads Jørgensen, Kalundborgvej 217B, har indsendt et samlet høringssvar på vegne af 22 naboer.	Ad 1) Afstand til skel Vores udgangspunkt er, at blot fordi der ikke findes en lokalplan for området, så betyder det ikke, at de gængse gældende retningslinjer for byggeri skal tilsidesættes for Allerupgaard. Vi gør derfor indsigelse i forhold til de planlagte byggefelter: I retningslinjerne for opførelse af bygninger, gælder forholdet mellem bygningens højde og bygningens afstand til skel: • Bygningen må ikke være højere end 1,4 x afstanden til skel For Allerupgaard betyder det, at når der ønskes en højde på 8,5 m på de nye bygninger, så skal dette højeste punkt på bygningerne være mindst 11,9 m fra skel.	Ad 1) <i>Vedr. bygningshøjde</i> Det er administrationens vurdering at indsigelsen beror på en misforståelse af hvordan det skrå højdegrænseplan efter byggeretten beregnes, idet gavltrekanter på gavle der vender mod naboskel ikke medregnes til bygningshøjde. Højde på ny bebyggelse, som de er beskrevet i lokalplanen, er sammenlignelige med hvad der kan forventes efter byggeretten. Lokalplanen fastsætter en facadehøjde på 3,5m. målt for overkant sokkel, og en maks. højde på 8,5m. målt fra terræn for ny bebyggelse.	Ad 1) <i>Vedr. bygningshøjde:</i> Det indstilles at høringssvar ikke medfører ændring af bygningshøjden <i>Vedr. afstand til skel:</i> Det indstilles at §5.1.6," <i>Ny boligbebyggelse skal placeres med en afstand på mindst 2,5 meter fra skel mod nabomatrikel 3bl"</i> udgår

		Allerupgaards matrikel er ikke en industrigrund, - den er knap 5 gange så stor som naboparcellerne, så disse regler skal naturligvis også gælde for eventuelle nye bygninger. Af lokalplanens principskitser (kortbilag 5) ses, at gavlene på bygningerne 4 og 5 blot ligger 4,5 m fra skel. Det fremgår også af planen, at der gives tilladelse til at bygge helt ned til 2,5 m i forhold til skellet mod matrikel 3bl/Kalundborgvej 211 samt at de nye bygninger reelt på at være 11 m høje. Vi finder dette urimeligt.	hvilket er svarende til byggeretten for enfamiliehuse jf. bygningsreglementet BR18. jf. kommuneplanens retningslinjer kan nye bygninger i området være op til 11 meter høje. Bygningernes højde er således indskrænket i forhold til hvad man har mulighed for at få tilladelse til i dag. <i>Vedr. afstand til skel</i> Det er administrationens vurdering at byggefelternes afstand til skel som beskrevet i bestemmelsen §5.1.6 på 2,5m til skel, er unødvendig, idet placering af bebyggelser og hermed deres afstand til skel reguleres med byggefeltet, hvis placering er målsat til skel. Byggefeltet fremgår af kortbilag 5 og reguleres i §5.1. Mindste afstand fra skel til et byggefelt er 4,5m.	
		Ad 2) Bebyggelsesprocent I forslaget til lokalplanen ses forskellige divergerende arealoplysninger om de eksisterende bygninger (f.eks. Screening for Miljøvurdering samt Figur 2: Foreløbig bebyggelsesplan, J&P Ingeniører), ligesom opslag i BBR har nogle andre kvadratmeter angivet. Dertil kommer at de nye bygninger blot er løseligt skitseret. Det betyder at vi reelt ikke kan få klarhed over den	Ad 2) Det er administrationens vurdering at en bebyggelsesprocent på maks. 40% for ejendommen som helhed, som lokalplanen foreskriver, er sammenlignelig med byggeretten for tæt/lav bolig og dermed hvad der er forventeligt i området i dag uden lokalplan, i det kommuneplanrammens	Ad 2) Det indstilles at høringssvar ikke medfører ændring af bebyggelsesprocenten da den er lavere end hvad der er forventeligt i området i dag ved regulering efter byggeretten og udlagt i kommuneplanrammen.

		egentlige bebyggelsesprocent, og at planen kommer til at fremstå som en åben tilladelse til at opføre ikke-præcist definerede bygningsarealer. Jf. Planområdets anvendelse (side 10/50) må den maksimale bebyggelsesprocent være 40. Jf. Kommuneplanens specifikke bestemmelser (side 12/50) må den maksimale bebyggelsesprocent være 45 for tæt/lav bebyggelse. Jf. kommuneplanens rammebestemmelser (2.B04 – Rødkælkevej, Solsortevej m.fl. – side 13/50) må den maksimale tilladte bebyggelsesprocent i boligområdet være 45 for tæt/lav bebyggelse. For vores matrikler med enfamiliehuse gælder at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 30. Side 2 af 6 Vi gør indsigelse i forhold til at bebyggelsesprocenten for Allerupgaard forventes at blive 34,7 – og at planen giver tilladelse til en bebyggelsesprocent op til 40 eller 45. Fordi Allerupgaard ligger i et villakvarter skal de naturligvis overholde de samme retningslinjer som os andre: Maksimalt 30%.	retningslinjer udlægger området til tæt/lav og åben /lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på hhv. 45% for tæt/lav og 30% for åben/lav. Lokalplanen regulerer omfang af bebyggelse med målsatte byggefelt, en maks. bebyggelsesprocent samt maks. højde og etageantal for bygningerne. Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på maks. 40% for ejendommen som helhed. Eksisterende bygninger kan jf. lokalplanen ikke tilbygges. Det er administrationens vurdering at der i lokalplanen ikke er behov for yderligere at fastsætte et maks. antal etagekvadratmeter, da omfang af bebyggelsen er reguleret i ovenstående.	
3		Ad 3) Anvendelse Mindst 28 gange slår forslaget til lokalplanen fast, at Allerupgaard ligger i et boligområde:	Ad 3) Det er administrationens vurdering at lokalplansområdet er at betragte som et boligområde og at institutionen, der jf.	Ad 3) Det indstilles at høringssvar ikke medfører ændring af anvendelsen

		Forside: 1. Af lokalplanens overskrift fremgår det at planen omfatter 'Boliger ved Kalundborgvej 213' Side 3/50 Baggrund og formål: 2. Af baggrunden for planen fremgår det, at kommunen 'oplever stor interesse for at bosætte sig i Holbæk Kommune' 3. Det fremgår endvidere at planen er udarbejdet på baggrund af 'købers anmodning om opførelse af boliger på ejendommen' 4. Ligeledes fremgår det at projektet 'er i tråd med kommunens boligstrategi fra 2020, hvori der er klargjort et behov for mindre boliger' Side 4/50 Lokalplanområdet: 5. Det fremgår at 'Planområdet er indplaceret i et allerede fuldt udbygget boligområde' 6. Og at 'Boligområdet består primært af storparceller med ældre villaer' 7. Endvidere skrives 'løber igennem boligområdet' 8. 'Kig mod fjorden i den nordlige del af boligområdet' 9. 'Små boligveje' 10. Der står også at 'Boligkvarteret rummer...' 11. Og at 'boligområdet har en grøn karakter'	lokalplanen kun må være i bygning 1,2 og 3, er af en størrelse der naturligt kan rummes i et boligområde. Dette er i tråd med kommuneplanens generelle retningslinjer for boligområder. <i>"Som hovedregel kan der også etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, som naturligt kan passes ind i boligområdet."</i> De nuværende bygninger er godkendt til institutionsformål. Lokalplanen sætter en begrænsning for omfanget af institutionen, så de eksisterende institutionsbygninger ikke udvides væsentligt i forhold til hvad der er gældende lovlige forhold i dag. Når institutionen ophører, giver lokalplanen mulighed for at alle bygninger på ejendommen kan finde anvendelse til bolig. En lokalplan kan ikke regulere hvilke beboere der flytter ind, men alene regulere anvendelsen til bolig og institution.	
--	--	--	--	--

		12. Ligesom indfaldsvejene til midtbyen 'løber igennem boligområdet' Side 10/50 Planområdets anvendelse: 13. Det er noteret at 'Lokalplanen fastholder områdets anvendelse som boligformål' 14. Og at lokalplanen skal 'sikre, at bebyggelse med institutionsformål på sigt kan ændre anvendelse til boligformål og yderligere udstykkes' Side 12/50 Kommuneplanens specifikke bestemmelser: 15. Det fremgår at 'Det er en boligramme, og fastlægger områdets anvendelse som boligformål' 16. Og at 'Boligrammen fastlægger...' 17. Det fremgår også at den generelle anvendelse er 'Boligområde med...' Side 13/50 2. B04: 18. Af bestemmelserne fremgår det, at den generelle anvendelse er 'Boligområde' 19. Og at den specifikke anvendelse er 'boligbebyggelse' Side 17/50 Bæredygtighed: 20. En gentagelse af 'boligstrategien fra 2020, hvori der er klargjort et behov for mindre boliger i Holbæk Kommune' 21. Ligeledes fremgår det at 'projektforslaget indplacerer ny boligbebyggelse'		
--	--	--	--	--

		Side 18/50 Afstand og tilgængelighed: 22. Det fremgår at 'planområdet er en del af et allerede fuldt udbygget boligområde' Side 28/50 Miljøvurdering: 23. Det fremgår at 'Planområdet allerede er udlagt til boligformål' Side 3 af 6 Side 32/50 Lokalplanens formål er følgende: 24. Af punkt 1.6 fremgår at, et af formålene er 'at sikre bebyggelse med boligformål' Side 32/50 §3 Anvendelse: 25. Af punkt 3.1. og 3.3 fremgår det, at delområde B 'kun må anvendes til institutionsformål og boligformål' Side 33/50 §4 Udstykninger: 26. Af punkt 4.3 fremgår det at bygningerne kan 'ændre anvendelse fra institutionsformål til boligformål' 27. Af punkt 5.1.2 fremgår det at en 'Ny boligbebyggelse skal...' Side 34/50 §5 Bebyggelsens omfang og placering: 28. Af punkt 5.1.6 fremgår det at 'Ny boligbebyggelse skal...'		
--	--	---	--	--

		Vi er orienteret om at kommuneplanrammen - på både købstidspunktet og på nuværende tidspunkt - giver mulighed for at anvende Allerupgaard til institutionsformål. Den mulighed har køber ikke ønsket at benytte – om end han kunne etablere sin institution på adressen straks efter det betingede købstidspunkt. Som naboer er vi ingenlunde interesseret i, at Allerupgaard fremover skal drives som døgninstitution, hvor (oplyst på borgermødet) ca. 18 mentalt udfordrede børn/unge/voksne skal bo. Det er også vores overbevisning, at når materialet gentagende gange slår fast at Allerupgaard ligger i et boligområde, så er det ikke blot os naboer, der betragter området som sådant, men også forfatteren til lokalplanen og de politikere, der har forhåndsgodkendt det. Dertil kommer, at der ikke er andre synlige erhvervsvirksomheder i vores nabolag: Ingen forretninger, værksteder eller tilsvarende virksomheder, der er synlige i gadebilledet. Vi er derfor ikke tvivl om, at lokalområdet er – og fortsat skal være – et boligområde med villaer og rækkehuse, og derfor gør vi indsigelse i forhold til at lokalplanen tillader renovering/etablering/opførelse af bygninger til andet end boligformål for ganske almindelige familier.		
--	--	---	--	--

		Vi henstiller derfor til, at der alene gives tilladelse til, at køber kan etablere lejligheder/rækkehuse, som han kan sælge eller udleje.		
		Ad 4) Randbeplantning Af lokalplanens side 40 fremgår det af punkt 13.2.1, at eksisterende levende hegn i skel skal bevares og fortsat have karakter af tæt levende hegn og hæk. Kortbilag 3, kortbilag 5 og kortbilag 6, som skitserer den planlagte udnyttelse af adressen, illustrerer at al randbeplantning er fjernet. Vi gør indsigelse i forhold til fjernelse af randbeplantning – både mod nabomatriklerne mod øst og vest, men også i forhold til Rylevej. Årsagen er – som lokalplanen i øvrigt slår fast (f.eks. på side 26), at området fortsat skal have et grønt præg med mulighed for nye beplantninger.	Ad 4) Det er administrationens vurdering at indsigelsen beror på en utydelighed i aflæsningen af lokalplanens kortbilag. Randbeplantning er vist på kortbilag 5 og 8, med en grøn signaturlinje. Den er dog ikke særlig tyk og kan derfor være svær at aflæse. Det fremgår af bestemmelse 13.2.1 at grønt eksisterende levende hegn bevares. Det er administrationens vurdering at beplantninger langs skel fremstår som et læhegn og er en del af historien om Allerupgaard som properitærgård, Beplantningen, består af en variation af større og mindre træer, hæk og buske som ikke er blevet driftet og vedligeholdt i en længere periode. Flere steder er der huller i læhegnet uden beplantning. Det er administrationens vurdering at beplantninger i skel kan udtyndes og beskæres, så der kommer lys til nye boliger på ejendommen og at der kan suppleres med	Ad 4) Det indstilles at grøn streg på kortbilag 5 og kortbilag 8 gøres tydeligere og adskilles fra den røde stiplede linje, så det er mere tydeligt aflæseligt af kortbilagene, at beplantning langs skel bevares. Det indstilles at høringssvar ikke medfører ændring af at eksisterende levende hegn i skel bevares og at der tilføjes mulighed for at udtynde, beskære og supplere med beplantning, så der opnås tæt beplantning langs skel med udgangspunkt i den eksisterende beplantning

			tætvoksende beplantning som f.eks. hæk og buske, hvor der er huller i læhegnet, så der etableres en tæt sammenhængende beplantning langs skel. (se billeder af beplantning i skel efter skema)	
		Ad 5) Altaner og vinduer Af lokalplanens punkt 7.1.6 på side 35 fremgår det, at der ikke må etableres udvendige altaner, balkoner og lignende på gavlene af hensyn til indbliksgener for naboer. På trods af dette er der jf. kortbilag 11, indtegnet altaner på bygning 2's gavle. Det ser ligeledes ud til, at der også er planer om altan på bygning 3's sydgavl. Vi gør indsigelse mod etablering af altaner på gavlen – ikke blot på bygning 2, men også på bygning 3, 4 og 5. Beboerne på Allerupgaard skal ikke have mulighed for indblik til naboerne fra altaner. Vi gør samtidig opmærksom på, at der ikke må etableres udvendige altaner, balkoner og lignende på eller ved bygningernes tagetager eller tage, som nævnt i 7.2.3. Af kortbilag 3 fremgår det, at der er kviste på bygning 5's sydvendte tag. Det fremgår også, at der er et stort vindue på bygning 3's vestvendte tag. Jf. kortbilag 11 er der døre/vinduer i gavle på bygninger.	Ad 5) <i>Vedr. altaner på bygning 2</i> Det er administrationens vurdering at naboer på modsat side af Rylevej og modsat side af kalundborgvej ikke vil få indbliksgener fra altaner på gavle af bygning 2, idet der er stor afstand fra deres haver til gavlene. Kortbilag 11 illustrerer mulighed for ændring af facaderytme af den eksisterende bevaringsværdige bygning 2 så denne kan tilpasses ny anvendelse uden at forringe bevaringsværdien. Af kortbilag 11 fremgår der altaner på de to gavle. Altaner på de to gavle er ikke beskrevet i lokalplanens bestemmelser. Det er administrationens vurdering at placering af en altan centreret på gavl mod kalundborgvej kan indpasse til bygningens bygestil uden at forringe bevaringsværdien og uden at det	Ad 5) <i>Vedr. altaner på bygning 2</i> Det indstilles at høringsvar ikke medfører ændring af muligheden for at opsætte en altan på gavl af bygning 2 ud mod Kalundborgvej Og at der tilføjes en bestemmelse herfor. Det indstilles at kortbilag 11 tilrettes så altan fremstår som beskrevet og der ikke er vist altan på bygning 3's gavl og der ikke er vist trapper op til altan. <i>Vedr. tagvinduer på bygning 2</i> Der indstilles at §8.18 vedr. tagvinduer på bygning 2 ændres så der kan etableres tagvinduer centreret over

		Vi gør indsigelse i forhold til dette, for det skal sikres at naboejendommene ikke får direkte indblik fra Alleupgaards tagetager.	giver indbliksgener til naboer. Det er derfor administrationens vurdering at der godt kan tilføjes en bestemmelse der beskriver muligheden for opsætning af altan på gavl mod Kalundborgvej på bygning 2. Det er administrationens vurdering at Kortbilag 11 skal tilpasses så der er overensstemmelse mellem bestemmelse og illustration. <i>Vedr. tagvinduer på bygning 2</i> Efter et nærmere kig på facaden af bygning 2 er det administrationens vurdering at tagvinduer ved ombygning bør suppleres for at der kan opnås tilstrækkeligt med dagslys for at overholde krav til dagslys i boliger efter bygningsreglementet. Det vurderes at tagvinduer ved ombygning bør placeres centreret over facadeåbninger i stueetage så der opnås en harmonisk samlet facade. <i>Vedr. indsigelse om indbliksgener fra kviste, tagvinduer og gavlvinduer</i> Administrationen vurderer at der ikke vil være indbliksgener fra kvistvinduer, tagvinduer og gavlvinduer i ny bebyggelse, ud	facadeåbninger og at de indtegnes på kortbilag 11 <i>Vedr. indsigelse om indbliksgener fra kviste, tagvinduer og gavlvinduer</i> Det indstilles at høringssvar ikke medfører ændring af mulighed for at placere kviste og tagvinduer på nye bebyggelser.
--	--	---	---	--

			over hvad der er forventeligt i et boligkvarter med enfamiliehuse. Afstande til skel fra nye boliger overholder byggeretten med hensyn til det skrå højdegrænseplan og byggefeltet har en afstand på mindst 4,5 m. og der dermed tilsvarende hvad naboerne selv har mulighed for at få tilladelse til i egen bolig.	
		Ad 6) Adgangsforhold Jf. side 11 indeholder lokalplanen et ønske om at etablere en ekstra adgangsvej til en p-plads forbeholdt døgninstitutionen. Jf. side 38/50 skal planen give mulighed for at etablere en ekstra overkørsel. Vi gør indsigelse i forhold til at etablere en ekstra indkørsel til Kalundborgvej 213. Kalundborgvej er virkelig trafikeret – i særdeleshed i morgen- og eftermiddagstimerne. Det er i forvejen vanskeligt at komme ud på vejen (ofte er det nødvendigt at køre ind mod bymidten for at vende via en af sidevejene på fjordsiden af Kalundborgvej for at komme ud ad byen i myldretiden). Det bliver absolut ikke nemmere, når der kommer nye beboere til nabolaget – ej heller i forhold til, at der for nylig er godkendt en lokalplan for Holbæk Vest, hvor der etableres flere tusinde boliger.	Ad 6) Det er administrationens vurdering at der vil være behov for en ekstra overkørsel for at få adgang til parkering placeret på ejendommen, og at placering af parkering og ekstra overkørsel ud til Kalundborgvej er placeret optimalt på grunden i forhold til disponering af friarealer på grunden og i forhold til at mindske de trafikale gener for naboer mest muligt. Der har været drøftet forskellige scenarier for placering af parkering og adgang til ejendommen i planprocessen. Den angivne placering af p-pladser, samt mulighed for en ekstra overkørsel, er den placering hvor parkering og intern vej på ejendommen er bedst optimeret i forhold til udnyttelse af ejendommen idet	Ad 6) Det indstilles at høringssvaret ikke medfører ændringer til adgangsforhold.

			ejendommens nordlige del er støjbelastet fra Kalundborgvejen. Der har været drøftet mulighed for at der kan føres en vej internt på grunden mellem de to p-pladser, men dette er fravalgt til fordel for at beskytte det store bevaringsværdige ahorntræ der står ud mod Kalundborg vej, da anlæggelse af en intern vej vil gøre skade på træernes rodnet og dermed risikere at træet går ud. Der har også været drøftet mulighed for at placere en indkørsel fra Rylevej, men det er vurderet at dette vil være en trafikal større belastning af boligområdet langs rylevej og dermed til større gene for naboer.	
		Ad 7) Parkeringspladser Det er ikke entydigt hvor mange (hverken separate eller totale) kvadratmeter bygningerne består af (se under Bebyggelsesprocent). Det fremgår heller ikke tydeligt af lokalplanforslaget, hvor mange boliger der – på sigt – kan indrettes, og det betyder, at det ikke er muligt at redegøre for det nødvendige antal p-pladser. Vi gør indsigelse imod etableringen af det planlagte nye parkeringsareal (kortbilag 5/Fælles parkering 2).	Ad 7) <i>Vedr. antal af parkeringspladser og maks. antal af boliger</i> Parkeringskravene i lokalplanen er fastsat i overensstemmelse med de i kommuneplanen fastsatte p-normer herunder. <i>1,5 p-plads pr. bolig</i> <i>1 p-plads pr. 50 m² institution</i> Antal af parkeringspladser i lokalplanen er fastsat til maks. 41 Parkeringspladser hvilket svarer til at der maks. kan etableres 27	Ad 7) <i>Vedr. antal af parkeringspladser og maks. antal af boliger</i> Det indstilles at høringssvaret medfører en ændring af maks. antal P-pladser så dette ændres fra 41 P-pladser til maks. 37 P-pladser. Det indstilles at høringssvaret medfører at maks. antal af boliger på ejendommen ændres fra

		Hvis udgangspunktet er, at der med tiden etableres 20 boliger, som illustreret i kortbilag 6, så betyder det at der skal etableres 30 p-pladser. Der er allerede indtegnet 28 pladser på kortbilag 5/Fælles parkering 1 – og Side 5 af 6 derfor er etablering af et supplerende parkeringsareal unødvendigt. Der kan sagtens være 2 pladser mere i rækken tættest på bygning 4.	boliger. (dette inklusiv at eksisterende bebyggelse anvendes til bolig). Af kortbilag 6 fremgår det at der maks. kan udstykkes til 20 boliger. Hvis bygning 1,2 og 3 udnyttes til institution og bygning 4 og 5 indrettes til 8 boliger, svarer det til at der skal være minimum 37 p-pladser på ejendommen. 2 af dem skal være handicap parkeringspladser. Dette scenarie er der hvor der er størst parkeringsbehov. Det er administrationens vurdering at antal af parkeringspladser kan nedsættes fra maksimalt 41 parkeringspladser til maksimalt 37 parkeringspladser svarende til det største parkeringsbehov. Og at antal af boliger kan ændres fra maksimalt 27 boliger til maksimalt 20 boliger tilsvarende kortbilag 6 <i>Vedr. ny indkørsel fra Kalundborgvej</i> Kortbilag 5 redegør for indretningen af friarealer ved ejendommens fulde udnyttelsesmulighed og der er vist at der kan etableres et mindre parkeringsareal med ny indkørsel	27 til 20 svarende til udstykningsmulighed vist på kortbilag 6. <i>Vedr. ny indkørsel fra Kalundborgvej</i> Det indstilles at høringsvaret ikke medfører ændringer til muligheden for at etablere en ekstra indkørsel fra Kalundborgvej.
--	--	---	--	--

			fra Kalundborgvej i ejendommens nordvestvendte hjørne. Det er administrationens vurdering at der fortsat vil være behov for ekstra indkørsel til mindre P-areal i det nordvestvendte hjørne, da der ikke kan rummes 37 parkeringspladser på det eksisterende P-areal alene med tilkørsel fra eksisterende indkørsel.	
		Ad 8) Planlægning og Anvendelse Afslutningsvis vil vi henlede opmærksomheden på Bekendtgørelse af lov om planlægning (LBK nr 1157 af 01/07/2020), hvorfra det kan sluttes at tilladelsen til den fortsatte anvendelse af Allerupgaard som institution bortfalder, hvis den ikke er udnyttet indenfor 3 år, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år. Ifølge vores erindringer ophørte Ladegårdsskolen med at benytte ejendommen i sommeren 2020. Med baggrund i dette, må vi slutte at tilladelsen til at drive institution ikke længere er gældende.	Ad 8) Der henvises til nedenstående bestemmelse i planloven: Planloven kapitel 13 - administrative bestemmelser mv. § 56. En tilladelse eller dispensation efter denne lov bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år, jf. dog stk. 2 og 3, § 4 a, stk. 8, og § 5, stk. 3. Det er administrationens vurdering at der er tale om en misforståelse af hvordan planlovens kapitel 13 §56 administreres og at denne bestemmelse i planloven ikke har	Ad 8) Der indstilles at høringssvaret ikke medfører ændringer til anvendelsesbestemmelse r der giver mulighed for institution og boliger.

			relevans i forhold til udarbejdelse af lokalplanen Bestemmelsen henviser til tilladelser og dispensationer givet efter planloven. Allerupgaard har lovlig anvendelse til at være institution idet der foreligger gældende byggetilladelse til anvendelsen. Denne tilladelse er givet efter byggeloven og er ikke i strid med planloven da der ikke tidligere har været lokalplan for ejendommen og idet institution ikke strider imod kommuneplanens retningslinjer, hvori der kan indpasses institution i boligområder. Det er derfor lovligt at anvende de eksisterende bygninger til institution som de er, uden at det kræver en ny tilladelse eller lokalplan, idet anvendelsen er et eksisterende lovligt forhold. Det er ikke anvendelsen til institution der udløser krav om udarbejdelse af lokalplan, men ønsket om at etablere yderligere 8 rækkehuse, samt indplacering af disse på en ejendom hvor der er bevaringsværdige bygninger og	
--	--	--	---	--

			træer, som ny bebyggelse skal forholde sig til.	
		Ad 9) I øvrigt I forlængelse af de ovenstående faktuelle forhold, ønsker vi at knytte nogle følelsesladede bemærkninger til lokalplansforslaget: Vi synes ikke at køber - på borgermødet - redegjorde tydeligt (om overhovedet) for hans planer for institutionen. Det skaber utryghed hos os – også set i lyset af, at køber heller ikke kunne redegøre for, hvilke udfordringer/diagnoser beboerne vil have eller hvilken aldersgruppe de vil tilhøre. Det står klart for os, at køber ikke har forholdt sig til idekataloget 'Sociale tilbud og deres naboer' som Styrelsen for specialrådgivning og Social Service har udgivet. Her gives mange råd i forhold til etablering af en institution. Det ville have gavnet, hvis vi – på borgermødet – havde fået uddybende og oplysende svar på vores spørgsmål om selve institutionen. Mens Ladegårdsskolen drev Allerupgaard som skole/fritidsordning for udviklingshæmmede børn, har vi været naboer til glade børn, der legede i haven, og som blev bragt og hentet af busser hver dag. Det har på alle måder været OK. Derimod skaber det utryghed at villakvarterets nye nabo kan blive en	Ad 9) <i>Vedr. bekymring over nye beboere.</i> Administrationen har forståelse for at man som nabo til en ejendom under udvikling og forandring kan føle sig utryk ved at der kommer nye naboer. Det er dog administrationens vurdering at naboer har mulighed for at søge svar vedr. institutionens virke i dialog med køber som deltog i borgermødet og svarede på spørgsmål. På mødet tilkendegav køber at han var åben for spørgsmål og dialog med naboer. Det er administrationens vurdering at en døgninstitution med formål at hjælpe unge mennesker med de nævnte udfordringer, til at kunne begå sig i samfundet, kan indpasses i et boligkvarter uden at være til gene for eksisterende beboere og at det kan bidrage positivt til den sociale bæredygtighed med en variation af beboertyper der kan danne fællesskaber og relationer. Administrationen kan ikke med planloven som redskab bestemme hvilke typer beboere der kan være	Ad 9) Det indstilles at høringssvaret ikke medfører ændringer til lokalplanen.

		institution med mennesker, der er døgnanbragt på grund af psykisk sygdom, generelt mistrivsel, konflikter i hjemmet, utilstrækkelig omsorg derhjemme, overgreb, misbrugsproblemer, kriminel adfærd eller andre sociale-, adfærds- eller tilpasningsproblemer (kilde: dmo.dk). På borgermødet afviste køber disse betragtninger om institutionens beboere, men organisationens hjemmeside beskriver netop dette, ligesom den beskriver at behandlingen på deres opholdssteder er rettet mod børn, unge og voksne, der har 'psykiatriske problemstillinger såsom angst, depression og psykosociale udfordringer' ligesom opholdsstederne henvender sig til personer med 'varierende diagnosebilleder, såsom skizofreni, bipolar lidelse, autismspektrumsforstyrrelser, emotionel ustabil personlighedsstruktur, anoreksi, selvskadende adfærd, OCD, angstproblematikker, Tourettes syndrom, PDA, tvangsprægede handlemønstre, ADHD og andre psykiske eller neurologiske problemstillinger. Vi undrer os over, at køber ikke delte disse oplysninger med os. I forhold til alle de gange ordet 'bolig' er fremhævet i lokalplansforslaget (endog i planens navn: 2.100 – Boliger ved Kalundborgvej 213) , synes vi at der en særdeles stærk grund til at slutte, at	på en institution, eller hvilken type af institution der kan komme i fremtiden. Det er administrationens vurdering at der ikke umiddelbart ses en sammenhæng mellem naturklagenævnets behandling af landzonetilladelser til behandlingsinstitutioner i landzone og nærværende lokalplans mulighed for at etablere døgninstitution i byzone, idet det er to forskellige sagsforløb og forskellige dele af planloven der gør sig gældende for de to forskellige sagsforløb. <i>Vedr. naboer der mister kik til fjorden</i> Det er administrationens vurdering at der er tale om 2-3 naboer der muligvis mister kik til fjorden ved placering af ny bebyggelse. Naboer der muligvis mister kik til fjorden ligger i forvejen langt fra fjorden og er derfor placeret hvor det ikke er forventeligt at man har ret til en udsigt over fjorden. De nye bebyggelser der placeres, er lavere end eksisterende bebyggelser i området og er dermed ikke unødvendigt høje.	
--	--	---	--	--

		købers egentlige hensigt ikke er at drive en institution på længere sigt, men derimod at udstykke arealet til boliger, som han efterfølgende kan afhænde eller udleje. Side 6 af 6 Det fremgår af Sjællandske Medier at ejendommen er (betinget) købt af Sociale Ejendomme K/B ApS, men at den skal benyttes af Den Miljøterapeutiske Organisation ApS. Vi hæfter os ved at Jesper Christensen er ejer af begge virksomheder, ligesom han minimum har 7 andre CVR-numre, som beskæftiger sig med drift af institutioner samt køb, salg og udlejning af fast ejendom. Vi er således bekymrede for, om incitamentet for at købe Allerupgaard i højere grad handler om en egentlig forretningsmodel, hvor der ikke er fokus på lokalområdet (naboer, beplantning, borgere og lign.) end at der er tale om en reel løsning på Holbæks nuværende boligsituation og mangel på den type institutionspladser. Det er tidligere set, at en privat person/virksomhed af den art og i den størrelse, typisk er mere interesseret i den økonomiske gevinst fremfor borgernes trivsel - og derfor vækker det bekymring i både det helt tætte nabolag og i det omgivende område. Vores vurdering er, at der er tale om en privat virksomhed – og den eneste af sin		
--	--	---	--	--

		slags i området, og at den sagtens kan drives fra en anden mere meningsfyldt adresse: For Social- og Indenrigsministeriet har Ankestyrelsen foretaget en undersøgelse om trivsel blandt børn anbragt på døgninstitutioner og opholdssteder. Af denne fremgår det at der er udfordringer forbundet med at en institution placeres i byen, og at erfaringen er, at når de unge kommer væk fra byen, kommer de også væk fra dårlige relationer og fristelser. Trivslen er bedre i landlige omgivelser, hvor der er natur og ro. Naturklagenævnet har i øvrigt behandlet en lang række sager om etablering af sociale institutioner. På baggrund heraf har nævnet anlagt den praksis, at etableringen af egentlige behandlingsinstitutioner kræver landzonetilladelse. Ved vurderingen lægger Naturklagenævnet vægt på, om det er hovedformålet, at stedet skal fungere som bolig, og om den behandling, der skal foregå, alene er af socialpædagogisk karakter, eller om der skal foregå en egentlig lægelig, medicinsk eller terapeutisk behandling. Der lægges også vægt på, hvor mange personer der skal bo på stedet. Vi undrer os over at dette ikke er belyst i lokalplanen eller oplyst på borgermødet.		
--	--	---	--	--

		Endelig vil vi nævne at nogle naboer vil miste kik til fjorden på grund af den massive bygningsmasse og bygningernes højde samt at der er bekymring for faldende boligpriser og reduceret mulighed for at afhænde villaen. Konklusion Vores slutning er, at lokalplanen ikke skal tillade at køber driver institution på matriklen, men at han kan etablere boliger, der opføres efter de regler som vi har beskrevet ovenfor. Venlig hilsen Naboer til Allerupgaard		



Eksisterende randbeplantning i sydlige skel ud mod rylevej, består delvist af hæk, selvgroet træer samt trådhegn.





Eksisterende hæk ud mod Kalundborgvej (nordlige skel)



Eksisterende beplantning i vestlige skel. Bestående af selvgroede træer og kratlignende beplantning samt trådhegn



Eksisterende randbeplantning i det østlige skel, består af trådhegn

Holbæk Kommune
Kanalstræde 2
4300 Holbæk

Indsigelse/ændringsforslag til lokalplan 2.100 – Boliger ved Kalundborgvej 213

Vi er naboer til Allerupgaard, - og med afsæt i den fremlagte lokalplan samt information på borgermødet den 22. juni 2023, har vi nedenstående indsigelser til planen.

Afstand til skel

Vores udgangspunkt er, at blot fordi der ikke findes en lokalplan for området, så betyder det ikke, at de gængse gældende retningslinjer for byggeri skal tilsidesættes for Allerupgaard.

Vi gør derfor indsigelse i forhold til de planlagte byggefeltet:

I retningslinjerne for opførelse af bygninger, gælder forholdet mellem bygningens højde og bygningens afstand til skel:

- Bygningen må ikke være højere end 1,4 x afstanden til skel

For Allerupgaard betyder det, at når der ønskes en højde på 8,5 m på de nye bygninger, så skal dette højeste punkt på bygningerne være mindst 11,9 m fra skel.

Allerupgaards matrikel er ikke en industrigrund, - den er knap 5 gange så stor som naboparcellerne, så disse regler skal naturligvis også gælde for eventuelle nye bygninger.

Af lokalplanens principskitser (kortbilag 5) ses, at gavlene på bygningerne 4 og 5 blot ligger 4,5 m fra skel. Det fremgår også af planen, at der gives tilladelse til at bygge helt ned til 2,5 m i forhold til skellet mod matrikel 3bl/Kalundborgvej 211 samt at de nye bygninger reelt på være 11 m høje.

Vi finder dette urimeligt.

Bebyggelsesprocent

I forslaget til lokalplanen ses forskellige divergerende arealoplysninger om de eksisterende bygninger (f.eks. Screening for Miljøvurdering samt Figur 2: Foreløbig bebyggelsesplan, J&P Ingeniører), ligesom opslag i BBR har nogle andre kvadratmeter angivet.

Dertil kommer at de nye bygninger blot er løseligt skitseret. Det betyder at vi reelt ikke kan få klarhed over den egentlige bebyggelsesprocent, og at planen kommer til at fremstå som en åben tilladelse til at opføre ikke-præcist definerede bygningsarealer.

Jf. Planområdets anvendelse (side 10/50) må den maksimale bebyggelsesprocent være 40.

Jf. Kommuneplanens specifikke bestemmelser (side 12/50) må den maksimale bebyggelsesprocent være 45 for tæt/lav bebyggelse.

Jf. kommuneplanens rammebestemmelser (2.B04 – Rødkælkevej, Solsortevej m.fl. – side 13/50) må den maksimale tilladte bebyggelsesprocent i boligområdet være 45 for tæt/lav bebyggelse.

For vores matrikler med enfamiliehuse gælder at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 30.

Vi gør indsigelse i forhold til at bebyggelsesprocenten for Allerupgaard forventes at blive 34,7 – og at planen giver tilladelse til en bebyggelsesprocent op til 40 eller 45.

Fordi Allerupgaard ligger i et villakvarter skal de naturligvis overholde de samme retningslinjer som os andre: Maksimalt 30%.

Anvendelse

Mindst 28 gange slår forslaget til lokalplanen fast, at Allerupgaard ligger i et boligområde:

Forside

1. Af lokalplanens overskrift fremgår det at planen omfatter 'Boliger ved Kalundborgvej 213'

Side 3/50 Baggrund og formål

2. Af baggrunden for planen fremgår det, at kommunen 'oplever stor interesse for at bosætte sig i Holbæk Kommune'
3. Det fremgår endvidere at planen er udarbejdet på baggrund af 'købers anmodning om opførelse af boliger på ejendommen'
4. Ligeledes fremgår det at projektet 'er i tråd med kommunens boligstrategi fra 2020, hvori der er klargjort et behov for mindre boliger'

Side 4/50 Lokalplanområdet

5. Det fremgår at 'Planområdet er indplaceret i et allerede fuldt udbygget boligområde'
6. Og at 'Boligområdet består primært af storparceller med ældre villaer'
7. Endvidere skrives 'løber igennem boligområdet'
8. 'Kig mod fjorden i den nordlige del af boligområdet'
9. 'Små boligveje'
10. Der står også at 'Boligkvarteret rummer...'
11. Og at 'boligområdet har en grøn karakter'
12. Ligesom indfaldsvejene til midtbyen 'løber igennem boligområdet'

Side 10/50 Planområdets anvendelse

13. Det er noteret at 'Lokalplanen fastholder områdets anvendelse som boligformål'
14. Og at lokalplanen skal 'sikre, at bebyggelse med institutionsformål på sigt kan ændre anvendelse til boligformål og yderligere udstykkes'

Side 12/50 Kommuneplanens specifikke bestemmelser

15. Det fremgår at 'Det er en boligramme, og fastlægger områdets anvendelse som boligformål'
16. Og at 'Boligrammen fastlægger...'
17. Det fremgår også at den generelle anvendelse er 'Boligområde med...'

Side 13/50 2. B04

18. Af bestemmelserne fremgår det, at den generelle anvendelse er 'Boligområde'
19. Og at den specifikke anvendelse er 'boligbebyggelse'

Side 17/50 Bæredygtighed

20. En gentagelse af 'boligstrategien fra 2020, hvori der er klargjort et behov for mindre boliger i Holbæk Kommune'
21. Ligeledes fremgår det at 'projektforslaget indplacerer ny boligbebyggelse'

Side 18/50 Afstand og tilgængelighed

22. Det fremgår at 'planområdet er en del af et allerede fuldt udbygget boligområde'

Side 28/50 Miljøvurdering

23. Det fremgår at 'Planområdet allerede er udlagt til boligformål'

Side 32/50 Lokalplanens formål er følgende

24. Af punkt 1.6 fremgår at, et af formålene er 'at sikre bebyggelse med boligformål'

Side 32/50 §3 Anvendelse

25. Af punkt 3.1. og 3.3 fremgår det, at delområde B 'kun må anvendes til institutionsformål og boligformål'

Side 33/50 §4 Udstykninger

26. Af punkt 4.3 fremgår det at bygningerne kan 'ændre anvendelse fra institutionsformål til boligformål'

27. Af punkt 5.1.2 fremgår det at en 'Ny boligbebyggelse skal...'

Side 34/50 §5 Bebyggelsens omfang og placering

28. Af punkt 5.1.6 fremgår det at 'Ny boligbebyggelse skal...'

Vi er orienteret om at kommuneplanrammen - på både købstidspunktet og på nuværende tidspunkt - giver mulighed for at anvende Allerupgaard til institutionsformål.

Den mulighed har køber ikke ønsket at benytte – om end han kunne etablere sin institution på adressen straks efter det betingede købstidspunkt.

Som naboer er vi ingenlunde interesseret i, at Allerupgaard fremover skal drives som døgninstitution, hvor (oplyst på borgermødet) ca. 18 mentalt udfordrede børn/unge/voksne skal bo.

Det er også vores overbevisning, at når materialet gentagende gange slår fast at Allerupgaard ligger i et boligområde, så er det ikke blot os naboer, der betragter området som sådant, men også forfatteren til lokalplanen og de politikere, der har forhåndsgodkendt det. Dertil kommer, at der ikke er andre synlige erhvervsvirksomheder i vores nabolag: Ingen forretninger, værksteder eller tilsvarende virksomheder, der er synlige i gadebilledet.

Vi er derfor ikke tvivl om, at lokalområdet er – og fortsat skal være – et boligområde med villaer og rækkehuse, og derfor gør vi indsigelse i forhold til at lokalplanen tillader renovering/etablering/opførelse af bygninger til andet end boligformål for ganske almindelige familier.

Vi henstiller derfor til, at der alene gives tilladelse til, at køber kan etablere lejligheder/rækkehuse, som han kan sælge eller udleje.

Randbeplantning

Af lokalplanens side 40 fremgår det af punkt 13.2.1, at eksisterende levende hegn i skel skal bevares og fortsat have karakter af tæt levende hegn og hæk.

Kortbilag 3, kortbilag 5 og kortbilag 6, som skitserer den planlagte udnyttelse af adressen, illustrerer at al randbeplantning er fjernet.

Vi gør indsigelse i forhold til fjernelse af randbeplantning – både mod nabomatriklerne mod øst og vest, men også i forhold til Rylevej.

Årsagen er – som lokalplanen i øvrigt slår fast (f.eks. på side 26), at området fortsat skal have et grønt præg med mulighed for nye beplantninger.

Altaner og vinduer

Af lokalplanens punkt 7.1.6 på side 35 fremgår det, at der ikke må etableres udvendige altaner, balkoner og lignende på gavlene af hensyn til indbliksgener for naboer.

På trods af dette er der jf. kortbilag 11, indtegnet altaner på bygning 2's gavle. Det ser ligeledes ud til, at der også er planer om altan på bygning 3's sydgavl.

Vi gør indsigelse mod etablering af altaner på gavlen – ikke blot på bygning 2, men også på bygning 3, 4 og 5. Beboerne på Allerupgaard skal ikke have mulighed for indblik til naboerne fra altaner.

Vi gør samtidig opmærksom på, at der ikke må etableres udvendige altaner, balkoner og lignende på eller ved bygningernes tagetager eller tage, som nævnt i 7.2.3.

Af kortbilag 3 fremgår det, at der er kviste på bygning 5's sydvendte tag. Det fremgår også, at der er et stort vindue på bygning 3's vestvendte tag.

Jf. kortbilag 11 er der døre/vinduer i gavle på bygninger.

Vi gør indsigelse i forhold til dette, for det skal sikres at naboejendommene ikke får direkte indblik fra Alleupgaards tagetager.

Adgangsforhold

Jf. side 11 indeholder lokalplanen et ønske om at etablere en ekstra adgangsvej til en p-plads forbeholdt døgninstitutionen.

Jf. side 38/50 skal planen give mulighed for at etablere en ekstra overkørsel.

Vi gør indsigelse i forhold til at etablere en ekstra indkørsel til Kalundborgvej 213.

Kalundborgvej er virkelig trafikeret – i særdeleshed i morgen- og eftermiddagstimerne.

Det er i forvejen vanskeligt at komme ud på vejen (ofte er det nødvendigt at køre ind mod bymidten for at vende via en af sidevejene på fjordsiden af Kalundborgvej for at komme ud ad byen i myldretiden).

Det bliver absolut ikke nemmere, når der kommer nye beboere til nabolaget – ej heller i forhold til, at der for nylig er godkendt en lokalplan for Holbæk Vest, hvor der etableres flere tusinde boliger.

Parkeringspladser

Det er ikke entydigt hvor mange (hverken separate eller totale) kvadratmeter bygningerne består af (se under Bebyggelsesprocent).

Det fremgår heller ikke tydeligt af lokalplanforslaget, hvor mange boliger der – på sigt – kan indrettes, og det betyder, at det ikke er muligt at redegøre for det nødvendige antal p-pladser.

Vi gør indsigelse imod etableringen af det planlagte nye parkeringsareal (kortbilag 5/Fælles parkering 2).

Hvis udgangspunktet er, at der med tiden etableres 20 boliger, som illustreret i kortbilag 6, så betyder det at der skal etableres 30 p-pladser. Der er allerede indtegnet 28 pladser på kortbilag 5/Fælles parkering 1 – og

derfor er etablering af et supplerende parkeringsareal unødvendigt. Der kan sagtens være 2 pladser mere i rækken tættest på bygning 4.

Planlægning og anvendelse

Afslutningsvis vil vi henlede opmærksomheden på Bekendtgørelse af lov om planlægning (LBK nr 1157 af 01/07/2020), hvorfra det kan sluttes at tilladelsen til den fortsatte anvendelse af Allerupgaard som institution bortfalder, hvis den ikke er udnyttet indenfor 3 år, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Ifølge vores erindringer ophørte Ladegårdsskolen med at benytte ejendommen i sommeren 2020.

Med baggrund i dette, må vi slutte at tilladelsen til at drive institution ikke længere er gældende.

Løvrigt

I forlængelse af de ovenstående faktuelle forhold, ønsker vi at knytte nogle følelsesladede bemærkninger til lokalplanforslaget:

Vi synes ikke at køber - på borgermødet - redegjorde tydeligt (om overhovedet) for hans planer for institutionen. Det skaber utryghed hos os – også set i lyset af, at køber heller ikke kunne redegøre for, hvilke udfordringer/diagnoser beboerne vil have eller hvilken aldersgruppe de vil tilhøre.

Det står klart for os, at køber ikke har forholdt sig til idekataloget 'Sociale tilbud og deres naboer' som Styrelsen for specialrådgivning og Social Service har udgivet. Her gives mange råd i forhold til etablering af en institution. Det ville have gavnet, hvis vi – på borgermødet – havde fået uddybende og oplysende svar på vores spørgsmål om selve institutionen.

Mens Ladegårdsskolen drev Allerupgaard som skole/fritidsordning for udviklingshæmmede børn, har vi været naboer til glade børn, der legede i haven, og som blev bragt og hentet af busser hver dag. Det har på alle måder været OK.

Derimod skaber det utryghed at villakvarterets nye nabo kan blive en institution med mennesker, der er døgnanbragt på grund af psykisk sygdom, generelt mistrivsel, konflikter i hjemmet, utilstrækkelig omsorg derhjemme, overgreb, misbrugsproblemer, kriminell adfærd eller andre sociale-, adfærds- eller tilpasningsproblemer (kilde: dmo.dk).

På borgermødet afviste køber disse betragtninger om institutionens beboere, men organisationens hjemmeside beskriver netop dette, ligesom den beskriver at behandlingen på deres opholdssteder er rettet mod børn, unge og voksne, der har 'psykiatriske problemstillinger såsom angst, depression og psykosociale udfordringer' ligesom opholdsstederne henvender sig til personer med 'varierende diagnosebilleder, såsom skizofreni, bipolar lidelse, autismespektrumsforstyrrelser, emotionel ustabil personlighedsstruktur, anoreksi, selvskadende adfærd, OCD, angstproblematikker, Tourettes syndrom, PDA, tvangsprægede handlemønstre, ADHD og andre psykiske eller neurologiske problemstillinger.

Vi undrer os over, at køber ikke delte disse oplysninger med os.

I forhold til alle de gange ordet 'bolig' er fremhævet i lokalplanforslaget (endog i planens navn: 2.100 – Boliger ved Kalundborgvej 213) , synes vi at der en særdeles stærk grund til at slutte, at købers egentlige hensigt ikke er at drive en institution på længere sigt, men derimod at udstykke arealet til boliger, som han efterfølgende kan afhænde eller udleje.

Det fremgår af Sjællandske Medier at ejendommen er (betinget) købt af Sociale Ejendomme K/B ApS, men at den skal benyttes af Den Miljøterapeutiske Organisation ApS. Vi hæfter os ved at Jesper Christensen er ejer af begge virksomheder, ligesom han minimum har 7 andre CVR-numre, som beskæftiger sig med drift af institutioner samt køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Vi er således bekymrede for, om incitamentet for at købe Allerupgaard i højere grad handler om en egentlig forretningsmodel, hvor der ikke er fokus på lokalområdet (naboer, beplantning, borgere og lign.) end at der er tale om en reel løsning på Holbæks nuværende boligsituation og mangel på den type institutionspladser.

Det er tidligere set, at en privat person/virksomhed af den art og i den størrelse, typisk er mere interesseret i den økonomiske gevinst fremfor borgernes trivsel - og derfor vækker det bekymring i både det helt tætte nabolag og i det omgivende område.

Vores vurdering er, at der er tale om en privat virksomhed – og den eneste af sin slags i området, og at den sagtens kan drives fra en anden mere meningsfyldt adresse:

For Social- og Indenrigsministeriet har Ankestyrelsen foretaget en undersøgelse om trivsel blandt børn anbragt på døgninstitutioner og opholdssteder. Af denne fremgår det at der er udfordringer forbundet med at en institution placeres i byen, og at erfaringen er, at når de unge kommer væk fra byen, kommer de også væk fra dårlige relationer og fristelser. Trivslen er bedre i landlige omgivelser, hvor der er natur og ro.

Naturklagenævnet har i øvrigt behandlet en lang række sager om etablering af sociale institutioner.

På baggrund heraf har nævnet anlagt den praksis, at etableringen af egentlige behandlingsinstitutioner kræver landzonetilladelse.

Ved vurderingen lægger Naturklagenævnet vægt på, om det er hovedformålet, at stedet skal fungere som bolig, og om den behandling, der skal foregå, alene er af socialpædagogisk karakter, eller om der skal foregå en egentlig lægelig, medicinsk eller terapeutisk behandling. Der lægges også vægt på, hvor mange personer der skal bo på stedet.

Vi undrer os over at dette ikke er belyst i lokalplanen eller oplyst på borgermødet.

Endelig vil vi nævne at nogle naboer vil miste kik til fjorden på grund af den massive bygningsmasse og bygningernes højde samt at der er bekymring for faldende boligpriser og reduceret mulighed for at afhænde villaen.

Konklusion

Vores slutning er, at lokalplanen ikke skal tillade at køber driver institution på matriklen, men at han kan etablere boliger, der opføres efter de regler som vi har beskrevet ovenfor.

Venlig hilsen
Naboer til Allerupgaard

Tillæg: Underskrifter

2. august 2023

Underskrifter

Indsigelse/ændringsforslag til lokalplan 2.100 – Boliger ved Kalundborgvej 213

Undertegnede bekræfter med min underskrift, at jeg er medunderskriver på dokumentet

'Indsigelse/ændringsforslag til lokalplan 2.100 – Boliger ved Kalundborgvej 213', dateret den 2. august 2023.

Dato	Navn	Adresse
30/7	Søren Winge	Rylevej 17, 4300 Holbæk
30/7	Josephine Lillegaard	Rylevej 13, 4300 Holbæk
30/7	M. B.	Rylevej 13, 4300 Holbæk
30/7	Eni Olsen	Kalundborgvej 215
31/7	John Christensen	Kalundborgvej 219B
31/7	Ellen J.	Rylevej 19, 4300 Holbæk
31/7	Lydia L.	Rylevej 19, 4300 Holbæk
31/7	Gitte Thorsen	Rylevej 17, 4300 Holbæk
31/7	Nina Petersen	Grønevej 3, 4300 Holbæk
31/7	Annie Christensen	Kalundborgvej 209 Holbæk
31/7	Hedge Hansen	_____ " _____
1/8	W. A.	Glestenvej 3A, 4300 Holbæk
1/8	Mette Henriksen Andersen	Rylevej 15, 4300 Holbæk
1/8	Nils Peter Frederiksen	Rylevej 15, 4300 Holbæk

1/8 Mager Rylevej 11, 4300 Holbæk
~~1/8~~ Ole Salteberg Rylevej 11, 4300 Holbæk

1.8. Martin Lykholm Rylevej 9 4300 Holbæk
1.8. Anders Poulsen Rylevej 7A 4300 Holbæk
1.8. Dorthe Poulsen Rylevej 7a 4300 Holbæk
1-8. Aase Nielsen Rylevej 1B 4300 Holbæk
1-8. ~~Willy Egelborg~~ Kalundborgvej 211, 4300 Holbæk

Mads Asger Jørgensen

Mads Asger Jørgensen
Kalundborgvej 217B
4300 Holbæk

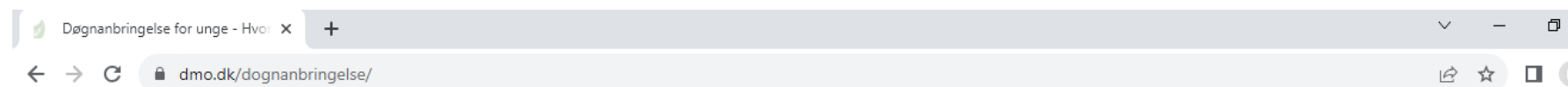
Lene Langballe

Lene Langballe
Kalundborgvej 217B
4300 Holbæk

Willy Egelborg

Willy Egelborg
Kalundborgvej 217A
4300 Holbæk

Den Miljøterapeutiske Miljøorganisations hjemmeside

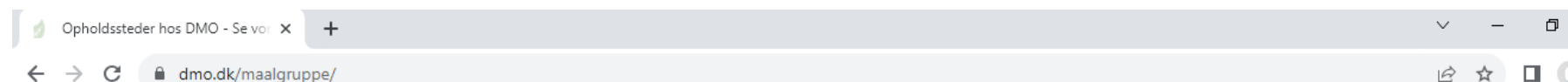


Hvornår er døgnanbringelse nødvendig?

Døgnanbringelse er ofte nødvendig for børn, unge eller voksne, der ikke kan bo hjemme på grund af problemer med familie, skole eller venner. Det kan blandt andet skyldes psykisk sygdom eller generelt mistrivsel, konflikter i hjemmet, utilstrækkelig omsorg derhjemme, overgreb, misbrugsproblemer, kriminell adfærd eller andre sociale-, adfærd- eller tilpasningsproblemer.

Det er en indgribende afgørelse, når en anbringelse uden for hjemmet sker uden samtykke. Derfor kan anbringelsen kun finde sted, hvis der er tydelig risiko for, at barnets, den unges eller voksnes udvikling eller helbred lider alvorlig skade på grund af omsorgssvigt af forskellig art. Der skal tilmed være begrundelse for, hvorfor problemerne ikke kan løses med den unge i hjemmet.

Døgnanbringelse er normalt en midlertidig løsning, indtil problemerne er løst, eller til den unge kan flytte et andet sted hen.



Opholdsstederne og Ungekollegiet

Behandlingen på opholdsstederne og Ungekollegiet er rettet mod børn, unge og voksne, der har behov for støtte af tydelige professionelle voksne i et anerkendende miljø. Psykiatriske problemstillinger såsom angst, depression og psykosociale udfordringer kan være en del af deres hverdag. Det er også børn, unge eller voksne med varierende diagnosebilleder, såsom skizofreni, bipolar lidelse, autismspektrumsforstyrrelser, emotionel ustabil personlighedsstruktur, anoreksi, selvskadende adfærd, OCD, angstproblematikker, Tourettes syndrom, PDA, tvangsprægede handlemønstre, ADHD og andre psykiske eller neurologiske problemstillinger.