

Referat fra møde om Lokalplan nr. 1.59, for omdannelse til boligformål, Holbæk Hus

Fremmøde

Repræsentanter fra Kommunalbestyrelsen: Stampe Duus, Lars Qvist, Kristian Timmermann, Henrik Mosbæk

Udvikler: Dennis Granell

Rådgivere: 2T Arkitekter

Ca. antal borgere: 13

Planlægger fra Holbæk Kommune: Maria Hellesøe Mikkelsen, Louise Storgaard og Jan Lanxe (Vejmyndighed), Rasmus ()

Kasper og Erik Kjærgaard

Præsentation

Velkomst ved Lars Qvist.

Fortælling om det gamle alderdomshjem, Holbæk Hus og at vi skal finde ud af, hvad vi skal med stedet fremadrettet.

Dette er et formøde, hvor vi skal høre, hvad I siger. I bliver hørt igen under den offentlige høringsperiode senere.

Maria Hellesøe Mikkelsen gennemgår indledningsvis salget af ejendommen og igangsætning af lokalplanen.

Dette er et indledende møde, hvor vi gerne vil høre Jer.

Området skal overgå til boligformål, derfor udarbejdes et nyt kommuneplantillæg og en ny lokalplan.

En lokalplan giver nye muligheder, men ingen handlepligt.

Lokalplanen skal sikre bl.a. bevaringsværdier, indpasning af nyt byggefelt og parkering og beplantning.

Der sættes krav til den nye bygning, så den passer ind på stedet. Den skal følge linjerne fra det eksisterende Holbæk Hus.

Der fremvises tegninger af bygningen og den nyepotentielle bygning, samt skyggediagrammer og visualiseringer af den potentielle nye bygning.

Debat

Spørgsmål fra nabo overfor – udsigten til Holbæk Hus er smuk og værdifuld. Der er meget lidt grønt i det område. Meget få bygninger tilbage, som er så smukke, som vi synes skal sikres. Det er ærgerligt, at

Nabo Smidts Vej nr.2 er ærgerlig over at skulle kigge ind i en stor væk. Bærtræerne og buskene gør noget for stedet. Det er meget værdifuldt.

Nabo til nr. 20 ønsker ikke en ny tilbygning. Bygningen den nye vil skæmme udsigten og oplevelsen.

Maria svarer, at vi vil sikre, at ny bygning skal have samme udtryk som eksisterende bebyggelse, Holbæk Hus

Nabo til på sidevej synes ikke, at der skal bygges nyt. Det er meget ærgerligt, at der skal nyt op.

Borger, som ikke bor i Holbæk by, men som er kommet for at sikre, at vi ikke bygger nyt op foran et sådan bevaringsværdigt hus i Holbæk by.

Maria svarer; ny bebyggelse vil mindske det grønne friareal for matriklen. Her tager man kvalitet fra gårdrummet fremfor at sikre det grønne, som har stor værdi. Kan vi ikke bygge andre steder?

Nabo: lige meget hvad vil en ny bygning vil tage et gårdrum og alt det smukke. Man skal IKKE bygge nyt lige der.

Nabo synes det er problematisk at luften omkring bygningerne forsvinder. Vi vil have nogle gode argumenter for, hvorfor der skal bygges nyt her.

Nabo Smidts Vej spørger, hvilke boliger taler vi om?

Maria svarer: købers hensigt at bygge 2-værelses lejligheder i eksisterende lejligheder.

Nabo sige, at der i forvejen er parkeringsproblemer, og hvis der kommer flere boliger, er der ikke plads til flere.

Maria fortæller, at der er lavet en parkeringsanalyse, som viser at der er p-pladser i nærområdet. Administrationen vil se meget grundigt på løsninger.

Nabo spørger om køber ufravilligt vil bygge ny bebyggelse?

Lars Qvist svarer, at dette er et projektforslag, og det er købers ønske at

Nabo siger, at beboere i nye boliger har også biler.

Jan fortæller, at vi er opmærksomme på parkeringsproblematikken. Problemet er, at kommuneplanen angiver at der skal være 1 p-plads pr. 50 kvm. i områder til offentlige formål, og nu hvor det omdannes til boliger, bliver det et problem. Vi kører nogle analyser i vores trafikmodel. Vi har endnu ikke en løsning, men vi arbejder på det.

Nabo har lige købt hus i bevaringsværdigt område, og her er det også et problem med parkeringspladser, fordi man dengang man byggede i starten af 1900-tallet. Det er generelt et stort problem. Hvordan vil I løse det, når I bygger nyt bymidten. Man kan ikke bo uden en p-plads i dag.

Nabo spørger hvor vi er ift. hvis man ikke tillader en ny tilbygning.

Lars Qvist svarer, at administrationen arbejder videre med projektet sammen med udvikler og grundejer ift. hvad I har sagt i dag. Intet er afgjort endnu. Og den vil også komme forbi politikerne til beslutning.

Hvor mange parkeringspladser er der tænkt ind?

Maria svarer, at de nye boliger får parkeringspladser, men der stilles ikke krav til parkeringspladser for de eksisterende 66 boliger, som det kan omdannes til.

Nabo spørger, hvordan processen for at nyt byggeri vil ske – hvad sker der med gamle huse omkring, når der skal graves og bygges, for gamle huse sår revner, når der bygges så tæt på. Eksempler fra havnen, hvor huset allerede har slået revner.

Maria fortæller, at bygherrer skal

Lars Qvist understreger, at vi har at gøre med et sårbart område, som kræver nøje overvejelse.

Nabo spørger, om det er tilladt at ombygge bevaringsværdier indenfor.

Nabo svarer, at hvis der var tale om en fredning, så var det noget andet – der må man ikke røre ved det indvendige.

Maria understreger, at bevaring sikrer den ydre skal. Lokalplanen vil sikre, at det ydre ikke ødelægges.

Køber Dennis Granel forklarer, at der er 55 lejligheder i dag, som blev bygget om i 1998. fælles områder vil ombygges til flere lejligheder.

Nabo spørger, hvordan det kan løses med den fine altan.

Maria fortæller, at byggesagen kører løbende, så det ydre sikres.

Køber Dennis Granel forklarer at der ikke kommer private haver, det vil fortsat være fælles friarealer.

Nabo understreger, at han godt forstår at den bliver solgt og at bygningen beholder sit fine udtryk, men er bekymret omkring den nye bygning. Den ønsker vi ikke

Henrik Mosbæk fortæller, at han bor i nærområdet. Området har været under omdannelse bl.a. Østre Skole. Som beboer er der talt om, at bygningerne skal bruges, for ellers forfalder de. Så det er godt, at bygningen bevares og benyttes, så det omdannes til boliger. Boliger har vi brug for. Vigtigt at facaderne bevares og det skal spille sammen med området. Kan ikke se en anden brug. Der blev foretaget en vurdering før salget, og det trænger til at blive renoveret. Boliger kan løse problemet. Så mange parkeringspladser som muligt på egen grund. Vi kan forvente, at folk der flytter ind har biler. Nu er der også røget p-pladser andre steder, eks. markedspladsen. Så det er presset med parkering i området. Der er til gengæld åbnet op for parkeringspladser ved Østre Skole efter kl.16.

Nabo spørger til, om der er købt med forbehold. Håber I har is i maven - det skal ikke være økonomien der bestemmer.

Nabo skriver, at der skal være en parkeringsplads på grunden, selvom det ikke er så pænt.

Lars Qvist fortæller, at han er sikker på ejer lytter til det, I siger.

Nabo understreger, at det er dejligt, at bygningen bliver brugt og bliver sat i stand. Men lad være med at bygge nye boliger, parkering må gerne laves, men skal være nydeligt at se på – med så meget grønt som muligt.

Nabo vil gerne spørge køber om, om det er et ultimatum at bygge nyt for at købe.

Køber Dennis Granel ønsker ikke at svare.

Nabo spørger, hvornår man får de første tegninger.

Maria fortæller, at der nu vil arbejdes videre og at det først er i det et nye år, at der kommer et forslag ud.

Nabo; hvad er varmeløsningen

Maria fortæller at administrationen går i dialog med FORS A/S om den gode løsning. Varmeplanen forventes vedtaget inden denne plan er udarbejdet.

Nabo det er ikke hobart., at der ikke stilles krav til parkering, når formålet ændres.

Jan fortæller, at der med den nye formål, skal etableres to ekstra p-pladser ifølge lovgivningen.

Nabo understreger, at havnen er ødelagt. Engang var der store forretninger.

Lars Qvist ar sat i værk, at der nu skal udarbejdes en ny arkitekturpolitik, hvor der skal laves nogle retningslinjer for hvordan fremtidigt byggeri skal være fremover.

Nabo fortæller, at hendes vision er at der skal være et borgerhus – vi har arbejdet på det i flere år. Østre Skole var i spil, men det blev solgt. Holbæk Hus kunne blive et fantastisk hus for alle borgere.

Lars Qvist tager forslaget ind, og det er tanken, at der skal være aktivitet på stedet.

Louise understreger, at alle høringsvar skal sendes til plan@holb.dk

Det er vigtigt, at I sender svar ind, så de kan tages med i den videre vurdering.

Lars Qvist fortæller, at den indledende fase er et krav, fordi der skal laves nyt kommuneplantillæg.

Lars Qvist runder af med et tak for nu – og tak til alle der er kommet.

Opsamling/vigtigste pointer

Naboer ønsker IKKE ny bebyggelse på matriklen.

Naboer ønsker det grønne byrum på matriklen - ikke en ny bygning.