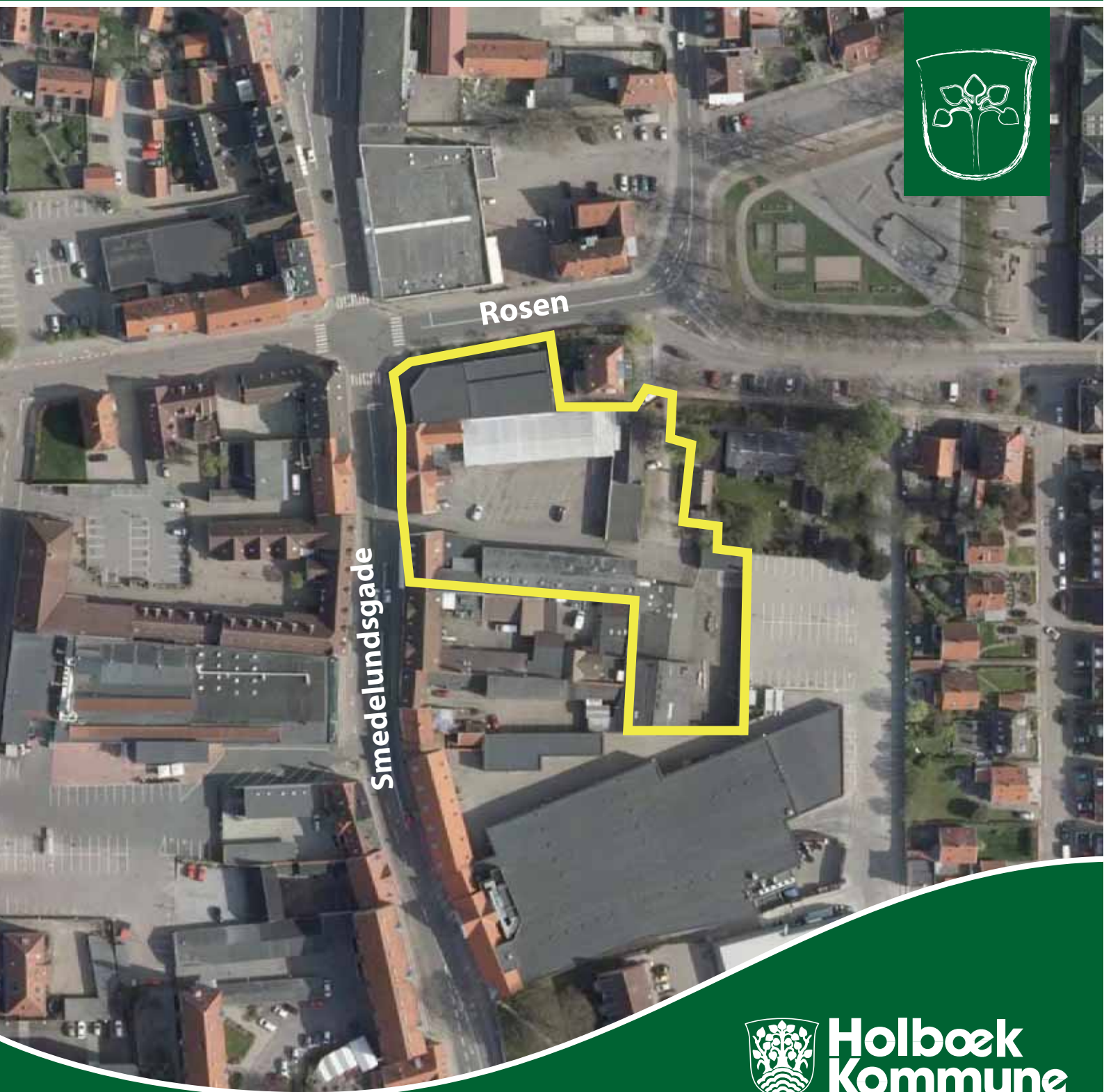
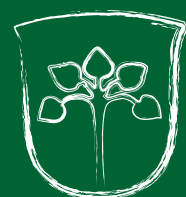


LOKALPLAN 1.51

BOLIGER OG DETAILHANDEL VED SMEDELUNDSGADE

OG ROSEN I HOLBÆK BY



**Holbæk
Kommune**

vækst og bæredygtighed
plan og strategisk forsyning



Holbæk Byråd har den 13. december 2017 vedtaget Lokalplan 1.51 endeligt.
Lokalplanen blev offentliggjort den 20. december 2017.

Baggrund

Holbæk Kommune har udarbejdet kommune- og lokalplanlægning for opførelse af nye boliger og butikker på hjørnet af Smedelundsgade og Rosen på baggrund af en ansøgning fra en privat projektudvikler. Imødekommelse af ansøgningen forudsatte nærværende planlægning i form af kommuneplantillæg nr. 36 og lokalplan nr. 1.51.



Formål

Formålet med udarbejdelsen af lokalplanen er at imødekomme et konkret projektønske om opførelse af boliger og butikker ved Smedelundsgade og Rosen. Lokalplanen foreskriver således en anvendelse til centerformål, og disponerer butiksarealer i stueplan samt boliger på de øvre etager. Formålet med lokalplanen er at sikre ny bebyggelse, der bidrager til aktive, åbne facader langs handelsgaderne, Smedelundsgade og Rosen, og tilpasser sig bygningstypologierne mod gadens byrum.



Lokalplanområdet

Planområdet omfatter et areal på ca. 0,5 ha og er beliggende i bymidten i Holbæk by. Området afgrænses af Smedelundsgade mod vest, af Rosen mod nord og af eksisterende parkeringsareal og bebyggelse mod syd og øst. Området indgår i naturlig sammenhæng med den eksisterende gadestruktur og detailhandelsmiljøet i Smedelundsgade, der hovedsageligt rummer detailhandelsfunktioner i stueplan og liberalt erhverv eller boliger på de øvre etager.



Lokalplanområdets afgrænsning vist med rød streg



Smedelundsgade set mod syd, med lokalplanområdet beliggende forrest i venstre side



Smedelundsgade mod nord



Rosen mod vest



Rosen mod øst



Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til centerformål, herunder boliger og detailhandel med tilhørende parkering. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om områdets anvendelse og indretning, herunder trafikale forhold, maksimale bygningshøjder, bygningers placering og udformning m.v.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et projektforslag, der forudsætter nedrivning af den eksisterende bebyggelse på hjørnet af Smedelundsgade og Rosen. Samtidig sikres en bevaring af den eksisterende bevaringsværdige ejendom, "Komediegården", der indgår i det nye projekt. Projektet indplacerer ny bebyggelse, med detailhandel i stueplan, og boliger i de øvre plan. Bebyggelsen placeres som randbebyggelse ud mod Smedelundsgade og Rosen, med tilpasning til eksisterende gadeprofil og bygningstypologi i 2 1/2 etage. I projektet er endvidere skitseret indplacering af ny bagvedliggende boligbebyggelse, herunder et punkthus i op til 5 etager, hvilket forudsætter udarbejdelse af nyt kommuneplantillæg.





Visualisering af bebyggelsens punkthus set fra Skolegade, med de oprindelige 7 etager.



Visualisering af bebyggelsens punkthus efter reduktion til 5 etager.



Punkthusets visuelle indvirkning set fra fjorden, som skitseret med de oprindelige 7 etager.
Ved reduktion til 5 etager, vil punkthuset ikke være synligt på visualiseringen.



Borgerinddragelse

Planforslagene var i offentlig høring fra den 29. juni til den 21. september 2017. Der blev afholdt borgermøde i den offentlige høringsperiode, den 10. august 2017, kl. 19 på Holbæk Bibliotek, samt idéfasemøde på Holbæk Bibliotek, den 9. februar 2017. På borgermødet, og under idéfasen, blev tilkendegivet bemærkninger om, at det i projektskitserne viste punkthus vurderes at være for højt, og at de skitserede 7 etager bør reduceres. Det blev endvidere bemærket, at der bør sikres gode forhold for de bløde trafikanter, herunder trafiksikkerhed og fremkommelighed bl.a. ved Rosen. Forslag om evt. at se på Rosen som en "sivegade" med prioritering af cyklister og busser. Det blev tilkendegivet, at der bør skabes flere p-pladser, evt. i p-kælder og mere friareal, - gerne som grønne tage. Endelig blev tilkendegivet opbakning til ny byudvikling det givne sted og et løft af det eksisterende miljø omkring Smedelundsgade. De fremkomne bemærkninger indgik i den videre behandling og vurdering af sagen, og indkomne bemærkninger samt notat fra borgermødet blev fremlagt ved den politiske behandling af planforslagene. I forlængelse af den offentlige høring, indkomne bemærkninger, vurderinger og visualiseringer af bebyggelsen, blev ved den endelige behandling af planerne vedtaget, at reducere punkthuset fra 7 til 5 etager, i samråd med udvikler. Indkomne bemærkninger og administrativ behandling heraf, kan ses i vedhæftede skema med høringssvar.

Behandling af høringssvar

Indkomne høringssvar i den offentlige høringsperiode indgik i den videre behandling af sagen, og blev forelagt ved den politiske behandling ved endelig vedtagelse.

Skema med høringssvar og administrativ

behandling heraf kan ses her: 

[notat_med_indkomne_hoeringssvar_og_adm.pdf](#)



Statslig og regional planlægning

Planen vurderes ikke at være i strid med anden statslig planlægning

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er beliggende inden for Kommuneplanramme 1.C17 der foreskriver en anvendelse til centerformål og en maksimal bebyggelsesprocent på 200. Derudover fastsættes maksimalt etageantal på 2,5 mod Smedelundsgade og mulighed for op til 4 etager punktbebyggelse på hjørnet mod Rosen. Lokalplanen er i overensstemmelse med den foreskrevne anvendelse, herunder rammerne for detailhandelsudbygning i bymidten, og ligeledes inden for rammerne af den maksimalt angivne bebyggelsesprocent. Projektets indplacering af et punkthus i op til 5 etager forudsætter imidlertid udarbejdelse af nyt kommuneplantillæg, og der er derfor udarbejdet tillæg nr. 36 til Kommuneplan 2013. Kommuneplantillægget kan ses i sin helhed senere i denne pdf.

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af gældende Lokalplan 1.27, der udlægger anvendelsen til centerformål, herunder boliger, detailhandel og parkering. den gældende lokalplan foreskriver, at der inden opførelse af ny bebyggelse skal gennemføres ny projektlokalplanlægning. Nærværende lokalplan viderefører i vid udstrækning de gældende bestemmelser, herunder adgangsvej og krav om etagehøjde og bygningstypologi mod gadesiden, men åbner endvidere op for indplacering af punkthusbebyggelse i op til 5 etager. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan 1.27 for det pågældende lokalplanområde.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære væsentlig påvirkning af nabokommuner. Den med lokalplanen muliggjorte detailhandel ligger inden for rammerne af gældende detailhandelsrammer for bymidten.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Området er beliggende bag eksisterende bymæssig bebyggelse, og vurderes på denne baggrund kun at have en meget begrænset visuel påvirkning af kysten. Realisering af et punkthus i op til 7 etager ville punktvis være synligt fra fjorden, men vurderes ikke at ændre væsentligt ved det øvrige eksisterende bybillede set fra fjorden. Der ligger mellem lokalplanområdet og kysten anden eksisterende bebyggelse i 7 etager. Ved endelig vedtagelse af planerne blev punkthuset reduceret fra 7 etager til 5 etager, og vil således ikke være synligt fra fjorden.



Visualisering af oprindeligt punkthus i 7 etager set fra fjorden. Ved reduktion af punkthuset til 5 etager, vil dette ikke kunne ses på visualiseringen.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør etablering af butikker i form af både udvalgsvarer og dagligvarer. Anvendelse og omfang er i overensstemmelse med gældende overordnet planlægning og den faktiske anvendelse af omkringliggende ejendomme. De eksisterende ejendomme på arealet har tidligere været anvendt til detailhandelsformål. Nærværende lokalplan vurderes således ikke at indebære væsentlige ændringer i forhold til den nuværende anvendelse. Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdet et trafiknotat med tilhørende trafikvurderinger af den påtænkte projektrealisering. Det vurderes heri, at projektet, og de heraf afledte trafikale omlægninger ikke indebærer væsentlige ændringer i det bestående trafikbillede.

Der fastsættes bestemmelse omkring maksimal butiksstørrelse på 1.500 m² for såvel dagligvarebutik som udvalgswarebutik, beregnet efter reglerne i Bygningsreglementet. Inden for nærværende lokalplanområde kan maksimalt samlet indrettes 2.500 m² etageareal til butiksformål, inden for rammen af et samlede butiksareal inden for bymidten på maksimalt 61.611 m² etageareal til detailhandel.

Diverse udpegninger

Området omkring Smedelundsgade og Rosen er en del af et udpeget kulturmiljø. Der fastsættes på denne baggrund bestemmelser i medfør af planforslagene, der respekterer skala, og bygningstypologier i gaderummene. Den eksisterende bevaringsværdige ejendom "Komediegården" bevares i forbindelse med planlægningen. Med planforslagene muliggøres indplacering af et punkthus i op til 5 etager, hvilket er en mindre fravigelse fra de omkringliggende bygningshøjder. Inden for nærområdet ligger en eksisterende ældre etageejendom, Rosen 5, på ca. 16 m og det nye punkthus vil blive ca. 1,5 m højere. Placeringen af punkthuset på bagsiden af gadebebyggelsen vurderes imidlertid at være mindre sårbar, med beliggenhed ud til store parkeringsflader. Øst for området er endvidere udpeget et kulturmiljø for området omkring Østre Skole. Nærværende planforslag vurderes ikke at udøve væsentlig indvirkning på de beskrevne kvaliteter, herunder at

Østre Skole og boligerne omkring tilsammen danner nogle klare gadelinjer, der binder området sammen, og definerer Skolen som områdets hovedbygning, og friholder Markedspladsen åben og veldefineret med de eksisterende omkransende fritstående bygninger.

Planerne medfører ikke byggeri inden for kirkeomgivelser og/eller kirkeindsigtlinjer, men der gives mulighed for indplacering af et punkthus i op til 5 etager. Det vurderes, at dette ikke indebærer væsentlig påvirkning af det visuelle bybillede i forhold til kirken, da kirketårnet/ spiret fortsat vurderes at være ca. 29 m højere end punkthuset.

Kulturmiljøbeskrivelser:

 [smedelundsgade_1.pdf](#) (1.3 MB)

 [øestre_skole_og_arbejderkvarteret_1.pdf](#) (1.4 MB)

Trafikforhold

Realisering af den med lokalplanen muliggjorte bebyggelse vil medføre en øget trafikmængde og afledte ændringer af trafikken i det omgivende område. Påvirkningerne er på denne baggrund belyst ved et trafiknotat og en trafikrapport med tilhørende forslag til trafikale omlægninger. Det konkluderes i analysen, at omlægningerne ikke indebærer væsentlige trafikale gener, herunder risiko for opstuvning etc. Såvel Smedelundsgade som Rosen er kommunale veje.

Projektets indplacerer ny bebyggelse tættere på vejskel mod Rosen end ved eksisterende forhold. Dette betyder, at muligheder for evt. fremtidig vejudvidelse til etablering af cykelstier m.v. begrænses tilsvarende. Udvikler har vurderet på en reduktion af bebyggelsen, men finder ikke, at det vil være muligt at trække bebyggelsen længere tilbage fra vejen, uden at funktionaliteten i indholdet lider væsentligt herunder. Kommunen vurderer, at der på nuværende tidspunkt ikke er planer om at etablere cykelsti/bane el.lign. for cyklister på Rosen. Der har tidligere været cykelbaner på stedet, inden for den nuværende vejbredde, og dengang har der været et behov for banerne. Men da skolen ikke længere har samme brug, er det ikke konstateret, at der reelt er behov for dem.

Rosen er forholdsvis bred så der kan godt etableres en løsning til cyklisterne eksempelvis med cykelbaner som tidligere.

Projektet er udtryk for fortætning og byomdannelse i den centrale bymidte, og vurderes således at understøtte brug af kollektiv trafik og fremme forholdene for bløde trafikanter, ved den centrale placering af nye byfunktioner.

I forbindelse med projektet forudsættes eksisterende busstop ved Rosen/Markedsgade omlagt/flyttet. Jf. ovenstående synes det ikke muligt, at finde areal til etablering af ny buslomme på Rosen, og en reetablering er således afsøgt ved indplacering på delareal ved nuværende p-pladser til Markedspladsen. I nærområdet etableres nye p-pladser i forbindelse med anvendelsesændring ved Østre Skole. Det afsøges, om dobbeltudnyttelse vil være mulig, så disse p-pladser er tilgængelige for nærområdet uden for almindelig arbejdstid.

Udarbejdet trafikrapport til projektet kan ses her: 

[trafiknotat_6_marts_2017.pdf](#)

Offentlig service

Området er beliggende i bymidten i direkte sammenhæng til flere busstoppesteder og med ganske kort afstand til stationen. Der ligger indtil flere dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker i nærområdet.

Området er beliggende inden for Holbæk By's skoledistrikt. Holbæk Kommune har frit skolevalg og pasningsgaranti. Læs nærmere på kommunens hjemmeside: www.holbaek.dk

Energi og forsyning

Området er beliggende i bymidten og der forefindes eksisterende ledninger inden for arealet, der skal omlægges i forbindelse med realisering af ny bebyggelse.

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

I området er der tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, idet der er (gas/fjernvarme) i området. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

OBS: I øvrigt gælder forbud jf. varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning.

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Holbæk vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Spildevand ledes til det separate spildevandssystem. Overfladevand ledes til regnvandssystemet. Evt. flytning af eksisterende ledninger skal ske efter anvisninger fra Holbæk Forsyning, og udgifter hertil afholdes af bygherre. Der skal sikres tilstrækkelig kapacitet i ledningsnettet set i relation til forøgede befæstede arealer og klimaændringer. Der må maksimalt afledes hvad der svarer til 70 % af den regn, der falder på arealet til kloaknettet. Resten skal håndteres lokalt, f.eks. tilbageholdes, indtil der er plads i kloakken. Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune. Inden påbegyndelse af byggeri, bør ledningsejere inden for området kontaktes.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune.



Telekommunikation

Ny bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg.



Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.

Byggeri og planlægning

Etablering af butiksareal med tilhørende parkering centralt i bymidten vurderes at understøtte en hensigtsmæssig og bæredygtig byudvikling, hvor centralisering af mange byfunktioner inden for gåafstand til samme centrale p-arealer giver mulighed for mindre bilkørsel mellem bymidtens funktioner.

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til bymidtens indre vejnet og placerer centerfunktioner i form af butikker og boliger med god trafikal tilgængelighed.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling

Natur

Lokalplanområdet indeholder ikke eksisterende naturværdier.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indplacerer centerfunktioner med god tilgængelighed til stier/grønne områder/indkøb/off. transport, herunder adgang til de rekreative opholdsarealer i byrummet ved Markedspladsen.

Støj

Lokalplanområdet er beliggende i bymidten. Den med lokalplanen muliggjorte anvendelse til centerformål ændrer ikke ved de bestående forhold.

Projektet indplacerer funktioner i stueplan, der ikke er særligt miljøfølsomme, i form af butikker, depotrum etc.

Boligerne er alle placeret på de øvre etager, som det er almindeligt i bymidten, og afledt trafikstøj fra projektet vurderes således ikke at give anledning til særlige støjgener udover det almindeligt forekommende i bymidten.

Gældende vejledende grænser for støj skal overholdes.

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Jordforurening

Matrikel 101, Holbæk Bygrunde er kortlagt jordforurenet på vidensniveau V1. Såvel en nedrivningstilladelse som en byggetilladelse vil kræve en tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Denne tilladelse skal gives inden der kan gives byggetilladelse. Det er grundejers ansvar at ansøge om § 8-tilladelse, herunder at levere tilstrækkelig information om forureningen på lokaliteten, så Holbæk Kommune kan fastsætte vilkår, som sikrer mennesker og miljø.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenet jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der blev foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (Lbk nr. 448 af 10. maj 2017). Miljøscreeningen blev offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 8, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for parkering og butikker i byzone. Efter § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at

kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Forslagets muliggjorte anvendelse til centerformål, herunder detailhandel, er i overensstemmelse med den overordnede planlægning og den faktiske anvendelse af de omkringliggende ejendomme. Ejendommen har tidligere været anvendt til detailhandel.
 - Forslaget ligger inden for rammerne i forhold til bebyggelsesprocent og i forhold til udvidelse af detailhandelsrammerne i bymidten
 - Forslaget indpasser ny bebyggelse i overensstemmelse med de eksisterende typologier for bebyggelse langs Rosen og Smedelundsgade.
 - Projektets indplacering af et punkthus i op til 7 etager er belyst i form af visualiseringer og skyggediagrammer, og de miljømæssige afledte påvirkninger således beskrevet.
- Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport blev offentliggjort sammen med planforslaget. Ved den endelige vedtagelse blev foretaget en reduktion af punkthusets etageantal fra 7 etager til 5 etager, hvilket ikke vurderes at indebære krav om gennemførelse af ny miljøscreening.



Servitutter

Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

På matr.nr. 92a, Holbæk Bygrunde, er følgende servitutter tinglyst:

01) 27.07.1863-901083-21

Dok om hegn, hegnsmur mv.

ad 01) Hegnspligt i ejendommens sydskei.

Skelstrækningen mod matr.nr. 101 kan aflyses ved tiltrædelse fra ejerne.

02) 28.11.1978-33090-21-S0001

Dok om pligt til at udleje ledigblevne lejligheder til ældre personer

ad 02) Forpligtelse i henhold til gavebrev. Bygningen berøres ikke af projektet.

03) 23.04.1986-12521-21

Dok om betingelse for benyttelse af adgangsvej for Holbæk

Autolager Aps.

ad 03) Dekl. om adgangsvej, beliggende i areal der erhverves.

Herefter uden betydning. Bør aflyses.

04) 18.03.2008-5902-21

Dekl. vedr. kabler og evt. transformerstation m.v. Ej til hinder for prioritering

ad 04) Dekl. om elkabler og transformer delvis beliggende i areal der erhverves.

På matr.nr. 100a, Holbæk Bygrunde, er følgende servitutter tinglyst:

01) 24.02.1975-3787-21

Dok om opførelse af erhvervsbygning mv, Indeholder bestemmelser om salg.

ad 01) Forældet, bør aflyses. Kan aflyses ved tiltrædelse fra Holbæk Kommune

02) 06.01.1989-389-21

Dok om byggeretsligt skel

ad 02) Kan aflyses når udstillingsbygning er nedrevet. Kan aflyses i lokalplanen eller ved tiltrædelse fra Holbæk Kommune.

På matr.nr. 101, Holbæk Bygrunde, er følgende servitutter tinglyst:

01) 19.07.1886-901100-21

Dok om skotrende mellem bygningerne på matr.nr 102 og 103

ad 01) Vedrørende skotrende mellem bygninger ved skel. Formentlig beliggende på matr.nr. 101. Undersøges nærmere ved nedrivning af bygningerne. Aflyses ved tiltrædelse fra ejerne af 101 og 103.

02) 30.08.1886-901101-21

Dok om færdselsret mv

ad 02) Uaktuel, da ejendommene er sammenlagt. Kan aflyses ved tiltrædelse fra ejerne af matr.nr. 101.

03) 29.01.1917-901102-21

Dok om hegn, hegnsmur mv

ad 03) Hegnspligt i skel mod matr.nr. 108a. Uden betydning.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om gennemførelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end byrådet.

Ved evt. ansøgning om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, skal Region Sjælland høres. Etablering af nye, og tilslutning til eksisterende, regnvands- og spildevandsledninger kræver godkendelse fra Holbæk Kommune og FORS.



Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er privatejet. Gennemførelse af de med planerne muliggjorte projekter vil således ske på foranledning af privat projektudvikler.

Der indgås med den endelige vedtagelse af planen en udbygningsaftale om infrastrukturanlæg jf. planlovens § 21b.

Anlægget omfatter omlægning af eksisterende kryds ved Rosen og Markedsgade, herunder etablering af en ny rundkørsel, efter anbefalingerne i udarbejdet trafikrapport.



1.51 Boliger og detailhandel ved Rosen og Smedelundsgade

Hjemmel

I henhold til lovebekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er:
 - at fastlægge områdets anvendelse til centerformål
 - at fastlægge retningslinjer for opførelse af nyt byggeri
 - at fastlægge retningslinjer for trafikafvikling, vejadgang m.v.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4, og omfatter matr. nr. 101, 100a samt del af matr. nr. 92a alle af Holbæk Bygrunde, samt del af vejareal litra "bi".
- 2.2 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til centerformål, herunder boliger, undervisningsformål, kulturelle formål, liberale erhverv, restauranter, caféer, serviceerhverv og detailhandel, med tilhørende parkering, tekniske installationer og servicearealer
- 3.2 I stueplan må ikke indrettes boliger
- 3.3 I etager over stueetage må ikke indrettes detailhandel

§ 4 Butiksarealer

- 4.1 Inden for lokalplanområdet må maksimalt indrettes 2.500 m² til detailhandelsformål, inden for en gældende samlet ramme for bymidten på maksimalt 61.611 m²
- 4.2 Maksimal størrelse for dagligvarebutik 1.500 m²
- 4.3 Maksimal størrelse for den enkelte udvalgsvarerbutik 1.500 m²

§ 5 Udstykninger

- 5.1 Området kan udstykkes i henhold til bebyggelsesprincipperne vist på kortbilag 5

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse mod Smedelundsgade og Rosen i maksimalt 2 1/2 etage, og med en maksimal bygningshøjde på 13,5 m.
- 6.2 På bagvedliggende arealer kan opføres bebyggelse i op til 4 etager, med en maksimal bygningshøjde på 16 m samt et fritstående punkthus i op til 5 etager, med en maksimal bygningshøjde på 17,5 m, som vist på kortbilag 5. Enkeltstående bygningselementer, skorstene og lign., nødvendige for projektets realisering, kan punktvis gives en større højde.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 200

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader skal fremstå med overflader i tegl eller glas. Teglfacader skal fremstå i blank mur eller med filtset eller pudset overflade. Mindre partier kan fremstå i andre materialer, træ eller metal, for at skabe variation i det arkitektoniske udtryk.
- 7.2 Tage på ny randbebyggelse mod Smedelundsgade og Rosen skal udføres som saddeltage udført i tegl eller zink. Evt. kviste, ovenlysvinduer og lignende, skal tilpasses bygningernes arkitektur og typologien i det eksisterende gadebillede, gerne i en moderne fortolkning.
- 7.3 Tage på bagvedliggende bebyggelse kan udføres med lavere taghældning, evt. som flade tage, og gerne som grønne tage med sedumbelægning el. lign.
- 7.4 I stueplan skal butiksfacader fremstå som udstillingsvinduer, for at sikre et samspil med livet i handelsgaderne. Butiksvinduer må ikke tildækkes eller tilklæbes med reklamer eller lignende.
- 7.5 Ventilationsanlæg og lignende tekniske installationer må ikke være visuelt dominerende fra gadesiden og skal placeres under hensyntagen til naboejendommens gårdmiljøer.
- 7.6 Udformning og farvesætning af skilte skal tilpasses bygningens arkitektur og gadens helhedsbillede. Placering af flere skilte på samme ejendom skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

§ 8 Bevaring af bebyggelse

- 8.1 Ejendommen Smedelundsgade 19, "Komediegården", er udpeget som bevaringsværdig med den højeste bevaringsværdi, og må

ikke uden byrådets tilladelse nedrives.

- 8.2 For den bevaringsværdige ejendom "Komediegården" gælder endvidere, at eventuelle udvendige bygningsændringer skal ske i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur, herunder skal udskiftning af evt. bygningsdele, tag eller lignende ske med samme materiale- og farveholdning som eksisterende. På bagsiden af bygningen, væk fra gaden, kan de mindre eksisterende tilbygninger nedrives.

§ 9 Vej, sti og parkeringsforhold

- 9.1 Der skal etableres ind- og udkørsel til området fra krydset ved Rosen/ Markedsgade, som vist på kortbilag 6.
- 9.2 Der skal anlægges parkering svarende til:
- 1 1/2 p-plads pr. bolig
 - 1 p-plads pr. 25 m² dagligvarebutiksareal
 - 1 p-plads pr. 50 m² : udvalgsareal, liberalt erhverv, serviceerhverv og lignende

§ 10 Friarealer

- 10.1 Der skal etableres opholdsarealer som taghaver, på tage over butiksarealer i stueplan, i sammenhæng med boliger på 1. sal, jf. principperne i viste illustrationsplan. Endvidere skal i videst muligt omfang indarbejdes mulighed for etablering af altaner og tagterrasser for den enkelte bolig.

§ 11 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 11.1 Der skal etableres støjhegn rundt langs ny p-plads mod nabo mod nord og mod vest. Hegnet kan udformes eksempelvis som eksisterende støjfaskærningshegn ved p-arealer mod Føtex p-plads, og med grøn beplantning ind mod nabohaver. Hegnet skal sikre naboer mod såvel støj- som lysgener.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

- 12.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt og beplantede. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

§ 13 Aflysning af lokalplaner

- 13.1 Lokalplan 1.27 aflyses for så vidt angår den del, der er sammenfaldende med denne lokalplans område, som anført i §2

§ 14 Midlertidige retsvirkninger

- 14.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.
- 14.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.
- 15.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 1.51 - boliger og detailhandel ved Smedelundsgade, er vedtaget endeligt af Holbæk Byråd den 13.12.2017

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens redegørelse og oplyser om de eksisterende forhold samt de mulige, fremtidige forhold i planområdet.

Kerngebiet

Siedlungs- und Verkehrsgebiet
 Waldgebiet
 Landwirtschaftsgebiet
 Waldgebiet
 Sonstige Gebiete

0 1000 m

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende i forhold til de fremtidige forhold i planområdet.

The map shows the study area in the center of the city of Vienna. The study area is outlined in red. The map includes a legend, a scale bar, and a north arrow.



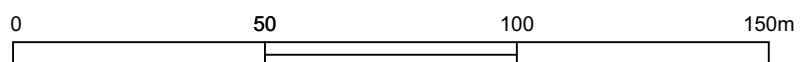
 Lokalplanområde

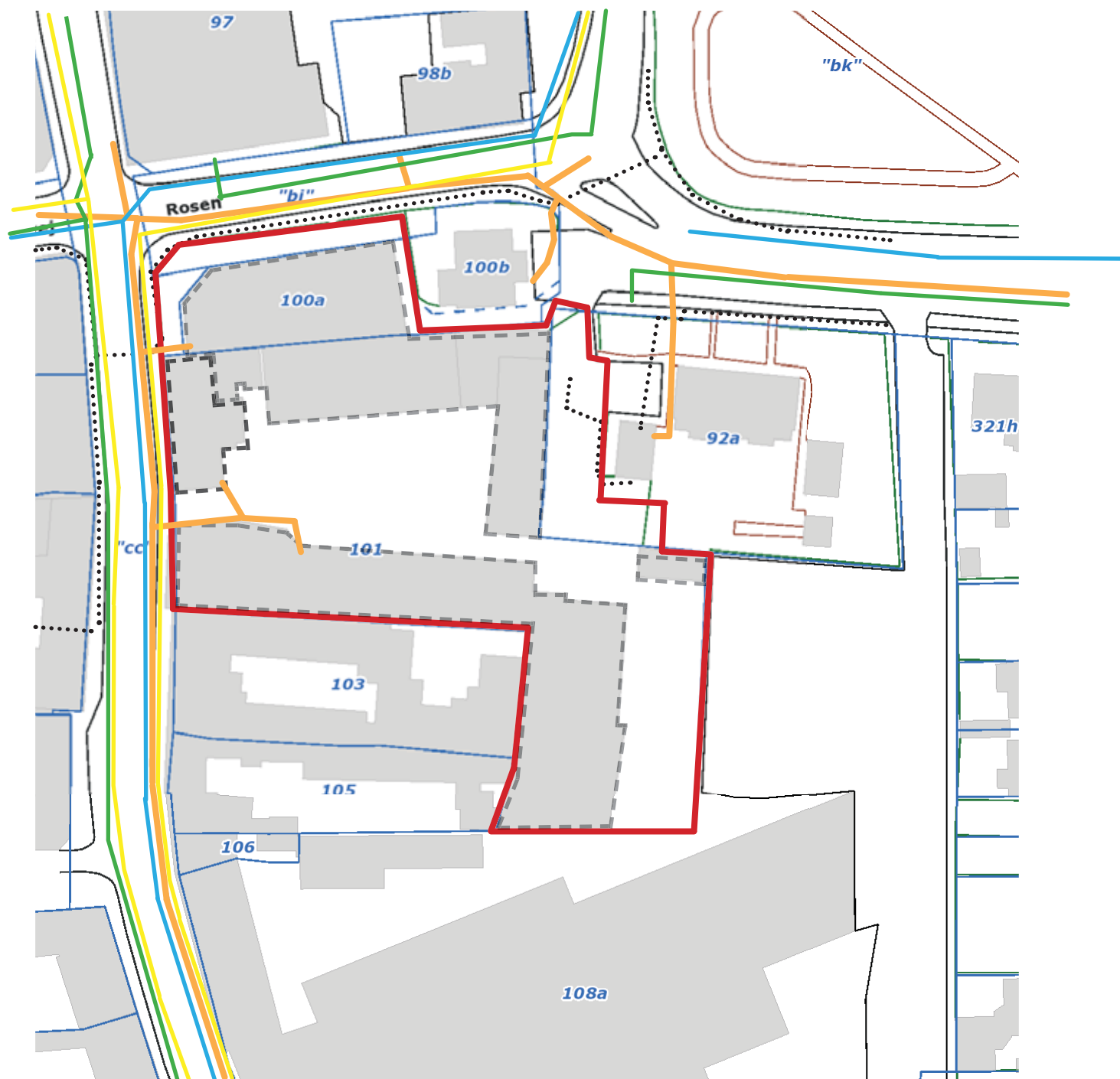


Kortbilag 1

Luftfoto

Mål: 1-1500





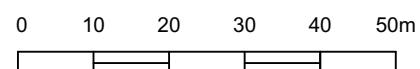
- Lokalplanområde
- Bygninger der nedrives
- Bygning der bevares
- Vandforsyning
- Afløb, regnvand
- Afløb Spildevand
- Gas
- Fiberrør



Kortbilag 2

Bindingskort

Mål: 1-1000





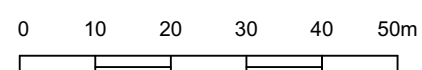
- Lokalplanområde
- Grønne tage
- Grønne opholdsarealer/haver
- Træer, nye
- Gå/sikkerheds zone
- Kører/parkerings zone

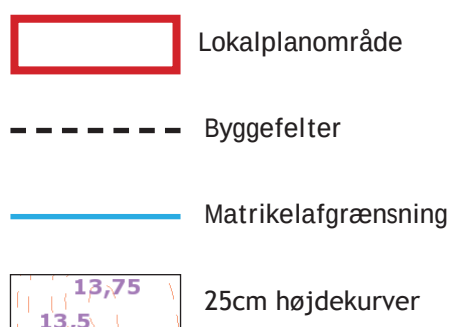
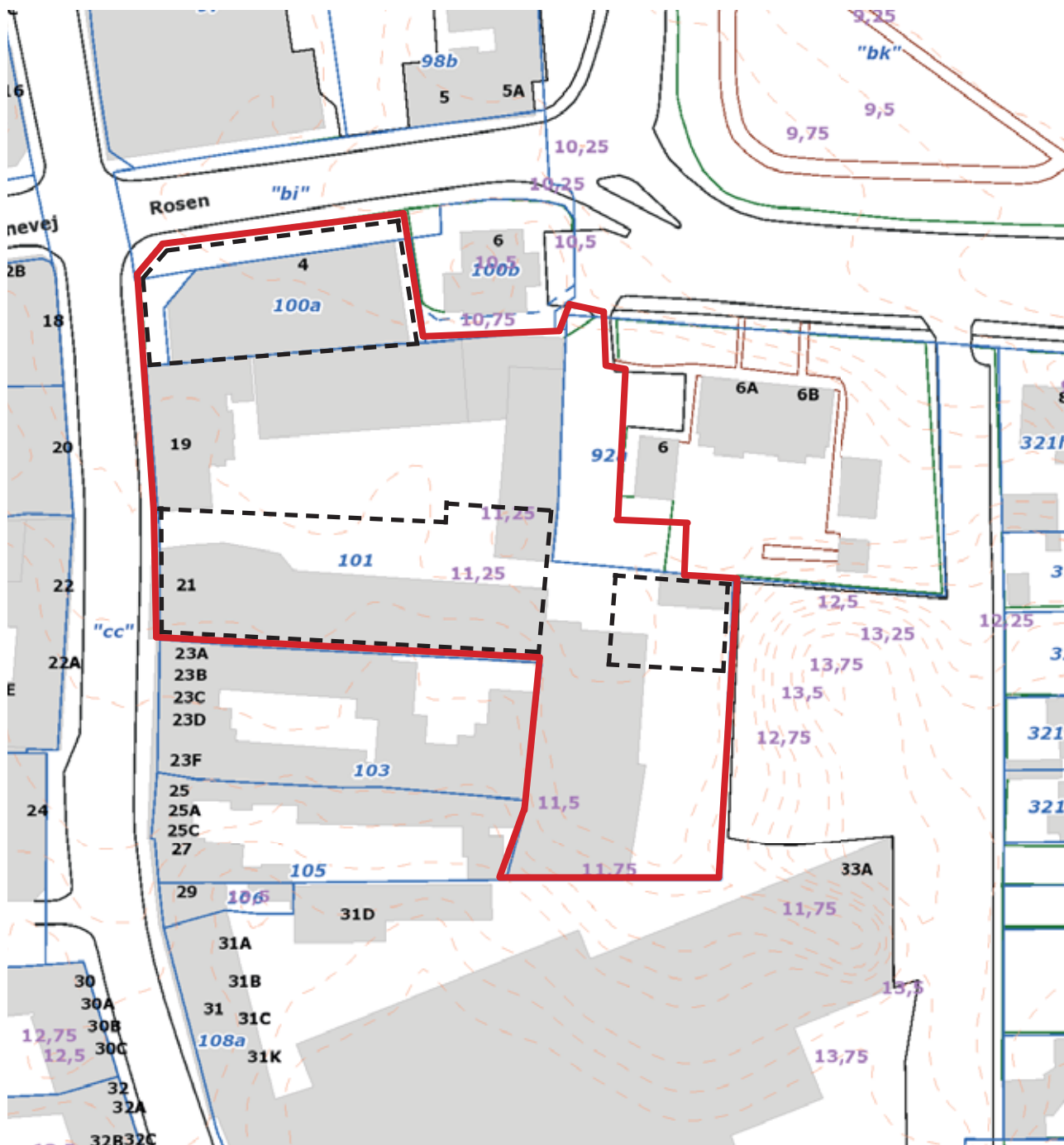


Kortbilag 3

Illustrationsplan

Mål: 1-1000

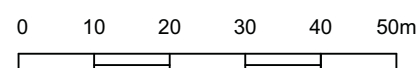


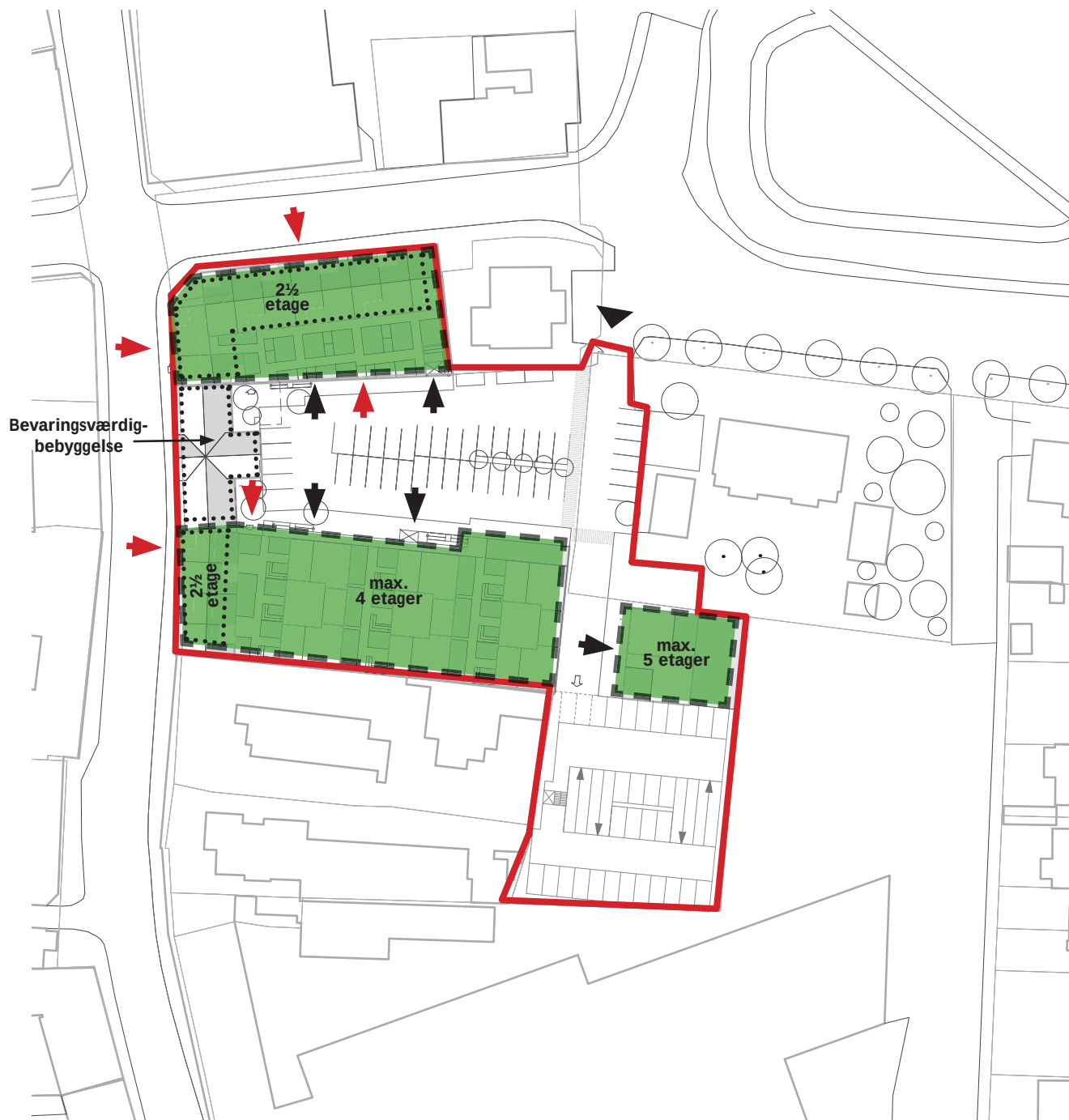


Kortbilag 4

Område- og matrikelkort

Mål: 1-1000





 Lokalplanområde

 Byggefelter, centerformål i stueplan, boliger eller liberalt erhverv på øvre plan, jf. § 3

 Bevaringsværdig bebyggelse, centerformål i stueplan, boliger eller liberalt erhverv på øvre plan, jf. § 3

 Adgang til boliger

 Adgang til butik

 Vejadgang til lokalområdet

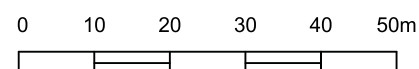


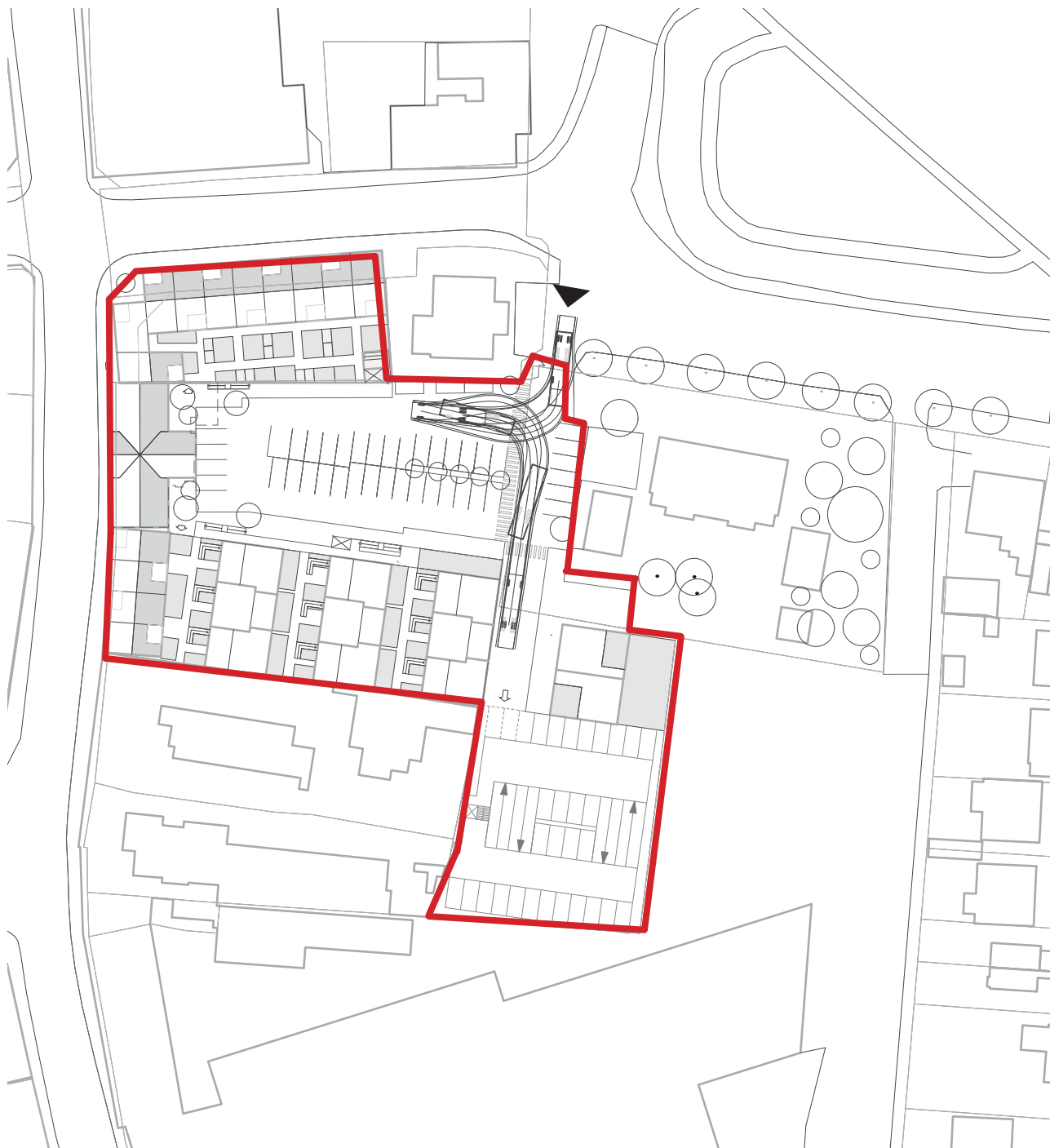
Kortbilag 5

Anvendelsesplan

Mål: 1-1000

*Den viste indretning af p-arealer er ét løsningseksempel og kan fraviges ved anden indretning





 Lokalplanområde

 Kørerkurve

 12m lastbil

 Vejadgang til lokalområdet

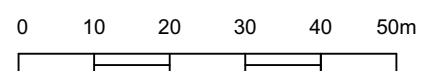


Kortbilag 6

Trafik og vejadgang

*Den viste indretning af p-arealer er ét løsningseksempel og kan fraviges ved anden indretning

Mål: 1-1000





Visualisering af projekt fra lokalplanforslag 1.51



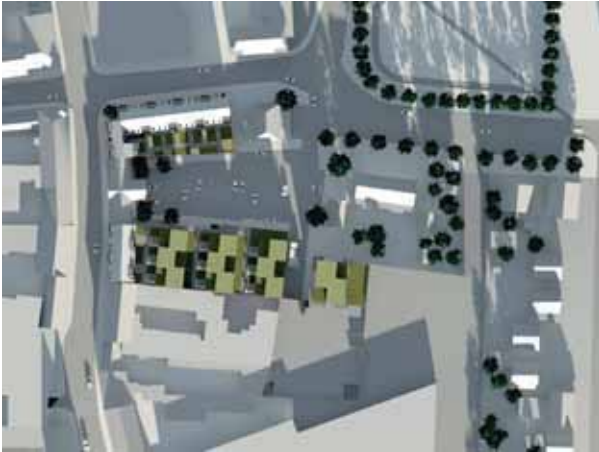
Visualisering af 5 etagers punkthus set fra nærområdet i Skolegade.



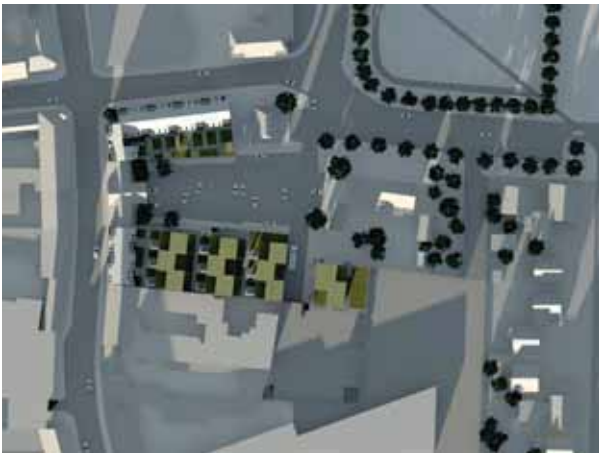
Visualisering af punkthus på 7 etager, set fra fjorden. Ved reduktion af punkthuset til 5 etager vil det ikke være synligt på visualiseringen.



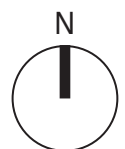
Skyggediagram 21.12. kl.10.00



Skyggediagram 21.12. kl.12.00



Skyggediagram 21.12. kl.14.00



Kortbilag skyggediagram december



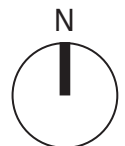
Skyggediagram 21.03. kl.09.00



Skyggediagram 21.03. kl.13.00



Skyggediagram 21.03. kl.16.00



Kortbilag skyggediagram marts



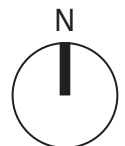
Skyggediagram 21.06. kl.09.00



Skyggediagram 21.06. kl.13.00



Skyggediagram 21.06. kl.18.00



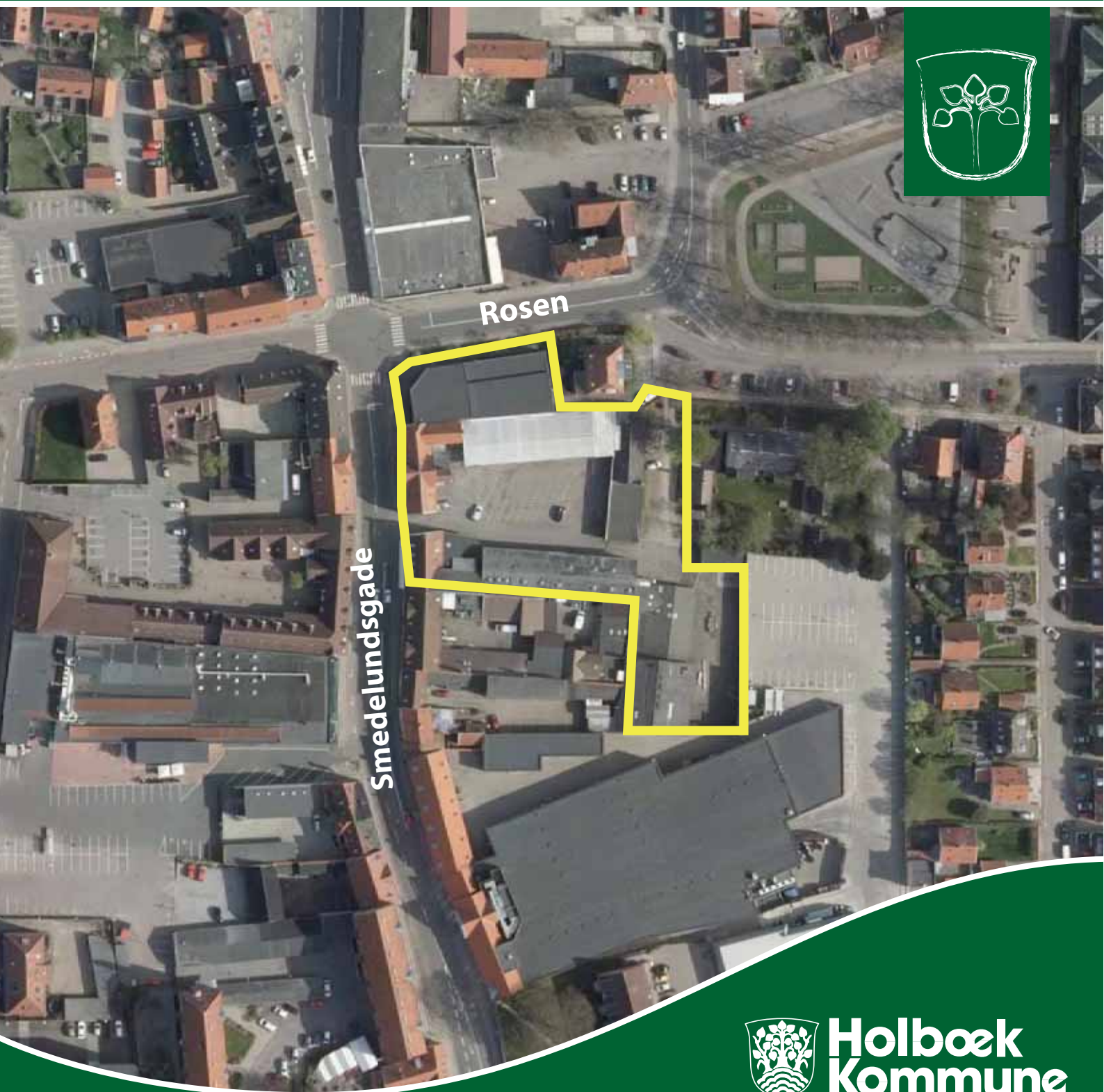
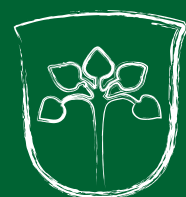
Kortbilag skyggediagram juni

*Alle skyggediagrammerne er udført med udgangspunkt i projektets oprindelige punkthus på 7 etager, så den afledte skyggepåvirkning herfra vil være tilsvarende to etager mindre, med den endelige vedtagne reduktion af punkthuset til maksimalt 5 etager.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 36

BOLIGER OG DETAILHANDEL VED SMEDELUNDSGADE

OG ROSEN I HOLBÆK BY



**Holbæk
Kommune**

vækst og bæredygtighed
plan og strategisk forsyning



Holbæk Byråd har den 13. december 2017 vedtaget Kommuneplantillæg nr. 36 endeligt. Kommuneplantillæg nr. 36 blev offentliggjort den 20. december 2017.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Baggrunden for at udarbejde Kommuneplantillæg nr. 36 i forbindelse med Lokalplan 1.51 er et konkret projektforslag fra en privat udvikler for ny bebyggelse i bymidten i Holbæk by. Formålet er at muliggøre realisering af ny bebyggelse for boliger og detailhandel på hjørnet ved Smedelundsgade og Rosen, der bidrager til at understøtte et aktivt handelsliv i Smedelundsgade og etablering af attraktive boliger i bymidten.



Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

Planerne vurderes ikke at indebære bestemmelser, der er i modstrid med overordnet statslig og regional planlægning.

Kommuneplan 2013-2025

Arealet er omfattet af eksisterende kommuneplanramme 1.C17, der udlægger arealet til centerformål. Planforslagene er i overensstemmelse med den angivne anvendelse, den fastsatte bebyggelsesprocent og rammerne for detailhandelsudbygning i bymidten, men for at imødekomme projektønske om opførelse af et punkthus i op til 5 etager forudsættes udarbejdet nærværende kommuneplantillæg nr. 36.

Eksisterende lokalplaner

Arealet er omfattet af eksisterende Lokalplan 1.27, der forudsætter udarbejdelse af ny projektlokalplan, forud for realisering af ny bebyggelse inden for det pågældende område.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære påvirkning på nabokommuner.

Kystnærhedszone

Arealet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Området er beliggende bag eksisterende bymæssig bebyggelse, og vurderes på denne baggrund kun at have en meget begrænset visuel påvirkning af kysten. Realisering af et punkthus i op til 5 etager vil punktvist være synligt fra fjorden, men vurderes ikke at ændre væsentligt ved det øvrige eksisterende bybillede set fra fjorden. Jf. visualisering vedlagt bagerst i nærværende.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Inden for området muliggøres etablering af butikker i form af både udvalgsvarer og dagligvarer. Anvendelse og omfang er i overensstemmelse med gældende overordnet planlægning og den faktiske anvendelse af omkringliggende ejendomme. De eksisterende ejendomme på arealet har tidligere været anvendt til detailhandelsformål. Nærværende planforslag vurderes således ikke at indebære væsentlige ændringer i forhold til den nuværende anvendelse. Der er i forbindelse med udarbejdelse af planforslagene udarbejdet et trafiknotat med tilhørende trafikvurderinger af den påtænkte projekrealisering. Det vurderes heri, at projektet, og de heraf afledte trafikale omlægninger ikke indebærer væsentlige ændringer i det bestående trafikbillede.

Planområdet er beliggende inden for bymidten, hvor der maksimalt kan indrettes dagligvarebutik på 3.500 m² etageareal og udvalgsvarebutik på 2.000 m², inden for rammen af et samlede butiksareal inden for bymidten på maksimalt 61.611 m² etageareal til detailhandel.

Diverse udpegninger

Planområdet er ikke omfattet af særlige udpegninger, herunder kirkebyggelinjer, § 3 område eller lignende, men arealet er udpeget som en del af kulturmiljøet omkring Smedelundsgade. I planforslaget fastsættes derfor bestemmelser omkring bebyggelsens tilpasning til typologien i Smedelundsgade, og i det tilhørende lokalplanforslag, bevaringsbestemmelser for en enkelt bevaringsværdig ejendom.

Miljøvurdering

Der blev foretaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter (Lbk nr. 448 af 10. maj 2017). Efter § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Forslagets muliggjorte anvendelse til centerformål, herunder detailhandel, er i overensstemmelse med den overordnede planlægning og den faktiske anvendelse af de omkringliggende ejendomme. Ejendommen har tidligere været anvendt til detailhandel.
 - Forslaget ligger inden for rammerne i forhold til bebyggelsesprocent og i forhold til udvidelse af detailhandelsrammerne i bymidten
 - Forslaget indpasser ny bebyggelse i overensstemmelse med de eksisterende typologier for bebyggelse langs Rosen og Smedelundsgade.
 - Projektets indplacering af et punkthus er belyst i form af visualiseringer og skyggediagrammer, og de miljømæssige afledte påvirkninger vurderet.
-



EKSISTERENDE RAMME

Omr. nr.	1.C17
Navn	Rosen, Smedelundsgade og Borgmester N.E Hansensvej
Anvendelse	Centerformål
Maks. etageantal	2, dog 2,5 for ny randbebyggelse mod Smedelundsgade og 4 for punktbebyggelse mod Markedspladsen
Maks. bygn. højde	9 m, dog op til 16 m for punktbebyggelse mod Markedspladsen
Supplerende bestemmelser	Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med facade i gade- eller byggelinie, samt bagvedliggende sammenhængende eller fritliggende centerbebyggelse. Ny randbebyggelse skal mod Smedelundsgade opføres med etageantal, højder og gesimshøjder tilpasset den omgivende bebyggelse. Vejarealet Rosen kan inddrages til centerareal i sammenhæng med centerbebyggelse inden for rammeområde 1.C06. Rammeområdet ligger inden for bymidteafgrænsningen. Inde for bymidteafgrænsningen kan der i alt etableres 61.611 m² etageareal til detailhandel.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	1.C17
Navn	Rosen, Smedelundsgade og Borgmester N.E Hansensvej
Anvendelse	centerformål
Maks. etageantal	2,5 for randbebyggelse mod Smedlundsgade og Rosen, 4 for bagvedliggende bebyggelse og 5 for punkthus mod p-areal
Maks. bygn. højde	13,5 m for randbebyggelse, 16 m for 4 etages bebyg- gelse og 17,5 m for punkthus.
Supplerende bestemmelser	Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med facade i gade- eller byggelinie, samt bagvedliggende sammenhængende eller fritliggende centerbebyggelse. Ny randbebyggelse skal mod Smedelundsgade opføres med etageantal tilpasset den omgivende bebyggelse. Rammeområdet ligger inden for bymidteafgrænsningen. Inden for bymidteafgrænsningen kan der i alt etableres 61.611 m ² etageareal til detailhandel. Maksimale butiksstørrelser; dagligvarer: 3.500 m ² Udvalgsvarer: 2.000 m ²
Nuværende zone	byzone
Fremtidig zone	byzone

Indhold i fremtidig rammebestemmelser for rammeområde 1.C17



TK Development A/S FORD-grunden i Holbæk Trafikanalyse

NOTAT
6. marts 2017
Rev. 16. maj 2017
mz/sb



0

Indholdsfortegnelse

0	Indholdsfortegnelse.....	2
1	Indledning	2
1.1	Baggrund	2
1.2	Sammenfatning	2
2	Nuværende forhold	3
2.1	Trafikregistreringer	3
3	Trafikprognose.....	8
4	Kapacitetsberegning	11
4.1	Resultater	12
5	Adgang til Ford-grunden	13
6	Bilag 1 - resultater	15
7	Bilag 2 - ideskitse	17

1

Indledning

TK Development A/S har i forbindelse med det planlagte byggeri på Smedelundsgade og Rosen bedt Via Trafik om at gennemføre denne trafikanalyse.

1.1

Baggrund

TK Development A/S planlægger at opføre nye boliger og erhverv på Ford-grunden, Smedelundsgade 19-21, Rosen 4-6 og Markedspladsen 6 i Holbæk. I den forbindelse har Via Trafik undersøgt de trafikale konsekvenser, herunder forslag til foranstaltninger, som kan mindske evt. trafikgener.

Trafikanalysen omfatter følgende delopgaver:

- Nuværende forhold
- Trafikprognose
- Kapacitetsberegning
- Adgang til Ford-grunden

1.2

Sammenfatning

Der er foretaget trafiktællinger af den nuværende trafik i området på både en hverdag og en lørdag. Trafikken er marginalt større om lørdagen – ligesom den beregnede fremtidige trafik som følge af byggeriet på Ford-grunden er størst som om lørdagen. De trafikale konsekvenser af byggeriet er derfor analyseret for en spidstime om lørdagen.

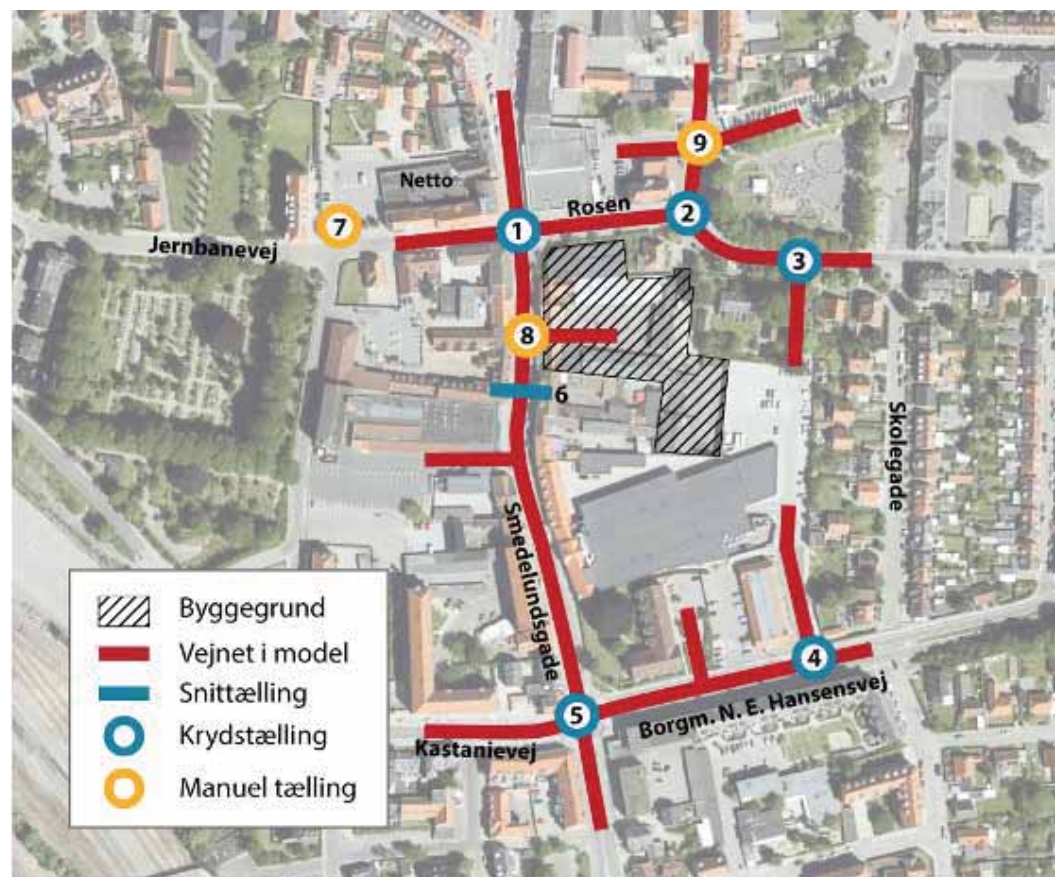
Det anbefales at etablere en rundkørsel på Markedspladsen så der kan skabes en ny adgangsvej til Ford-grunden. Det betyder samtidig at eksisterende busstoppested på Markedspladsen skal flyttes og 4-17 parkeringspladser vil blive nedlagt – antallet afhænger af hvor langt væk det vælges at flytte bussen.

Den fremtidige trafik til/fra Ford-grunden er estimeret og indlagt på vejnettet med den foreslåede rundkørsel i en trafiksimuleringsmodel. Derudover er der som følsomhedsberegning indlagt en årlig trafikvækst på 1 % i 10 år og en fordobling af trafikken til/fra Ford-grunden. Trafiksimuleringen viser, at trafikken selv i denne følsomhedsberegning afvikles uden problemer.

2 Nuværende forhold

2.1 Trafikregistreringer

Der er foretaget fem krydstællinger med kamera og foretaget tre krydstællinger manuelt samt en slangetælling. Krydstællingerne og de manuelle tællinger er foretaget både torsdag og lørdag i uge 5. Slangetællingen er foretaget fra torsdag d. 4. februar til onsdag d. 8. februar 2017. På Figur 1 ses en oversigt over tællestederne.

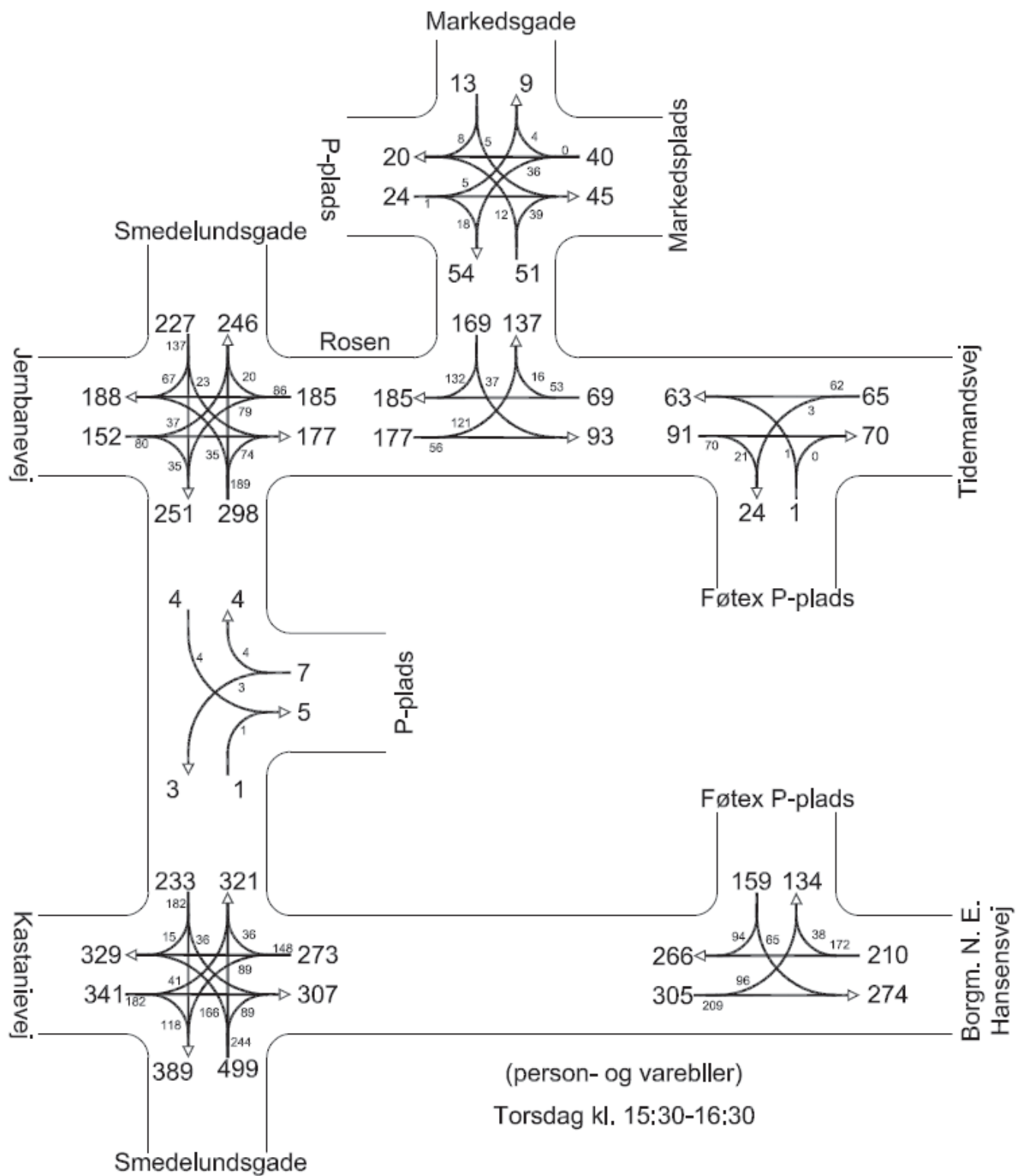


Figur 1. Oversigt over de udførte tællinger.

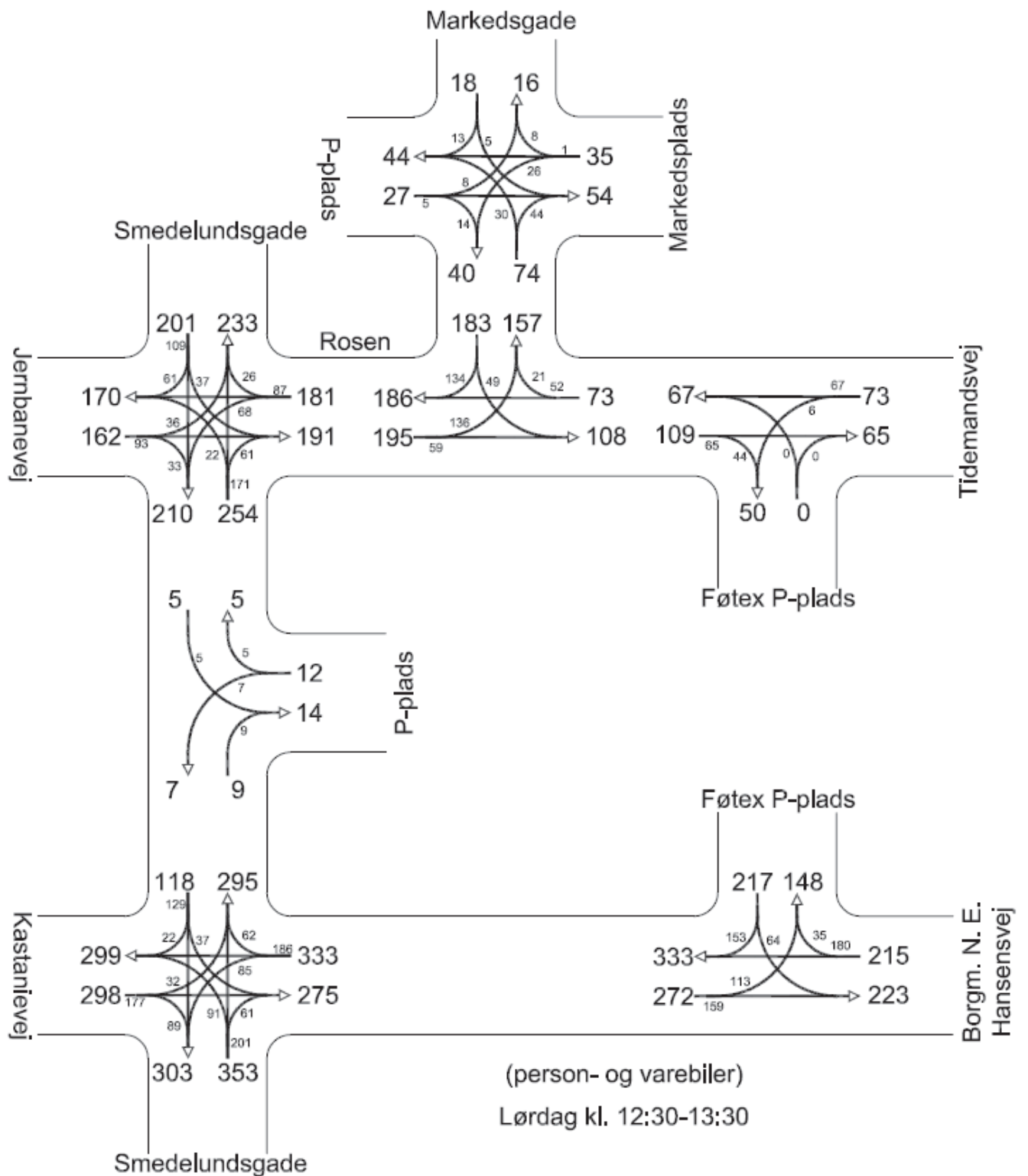
Definition af de forskellige typer tællinger:

- *Slangetælling:* Tælling som foretages maskinelt i et snit på vejen med en slange på tværs af vejen. Tællingen viser trafikens antal opgjort på retningsfordeling i snittet time for time over en hel uge.
- *Krydstælling:* Tælling af større kryds som foretages med videokamera. Tællingen viser trafikens antal opgjort på svingbevægelser i spidstimerne.
- *Manuel tælling:* Tælling af mindre kryds som foretages manuelt. Tællingen viser trafikens antal opgjort på svingbevægelser i spidstimerne.

På Figur 2 og Figur 3 ses den talte trafik for person- og varebiler i henholdsvis hverdagsspidstimen og lørdagsspidstimen. Andelen af lastbiler var meget lav og er derfor ikke vist.



Figur 2. Den talte spidstimetrafik for person- og varebiler. Hverdag kl. 15.30-16.30.



Figur 3. Den talte spidstimetrafik for person- og varebiler. Lørdag kl. 12.30-13.30

Parkeringsregistrering

Der er foretaget en parkeringstælling af parkeringspladsen på den sydlige del af Markedspladsen for at kunne vurdere konsekvenserne af inddragelse af P-pladser i forbindelse med en flytning af busstoppestedet mod øst, samt en ombygning af krydset Rosen/Markedspladsen.

På Figur 4 ses resultatet af parkeringstællingen om lørdagen hvor belægningen var højest. Om torsdagen var belægningen til sammenligning mellem 16 og 18 biler i spidstimen.



Figur 4. Parkeringstælling på Markedspladsen.



Figur 5. Parkerede biler på den sydlige del af Markedspladsen på en lørdag ml. kl. 10.00-14.00.

Busstoppestedet Markedspladsen

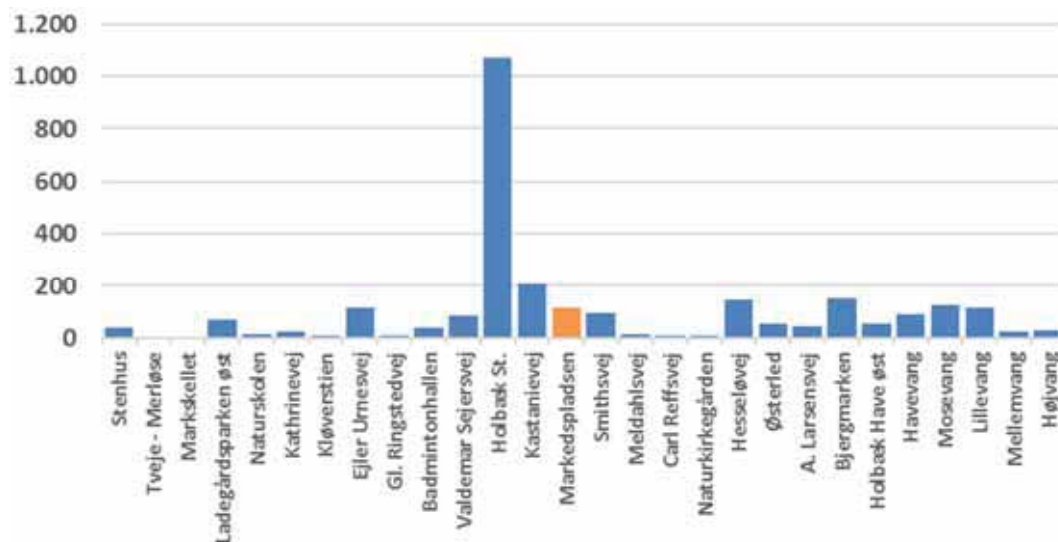
Den planlagte adgangsvej til Ford-grunden er lige ud for busstoppestedet Markedspladsen i østlig retning. Dette betyder at busstoppet enten skal flyttes eller fjernes.



Figur 6. Det nuværende busstoppested for Markedspladsen i østlig retning.

Busstoppet betjenes af linje 501A som på hverdage har 15 minutters drift og i weekenden 30 minutters drift. På Figur 7 ses brugen af stoppestederne på linje 501A den retning hvor det østlige stop for Markedspladsen benyttes. Markedspladsen er det syvende mest benyttede stop på linjen i den pågældende retning. På en gennemsnitsdag i marts måned 2016 er der 115 passagerer, der står af eller på ved Markedspladsen.

Det anbefales derfor at bevare busstoppestedet så tæt på sin nuværende placering som muligt. Dette svarer også til Holbæk Kommunes ønsker om at prioritere den kollektive trafik i byen, og derfor ikke vil nedlægge busstoppet Markedspladsen.



Figur 7. På- og afstigende passagerer på linje 501A som gennemsnit i marts 2016 i retningen Stenhus mod Højvang. Markedspladsen er det syvende mest benyttede stop.

3

Trafikprognose

Det planlagte projekt på Ford-grunden indeholder følgende bebyggelse:

Arealanvendelse	Areal
43 boliger	3.544m ²
Butik 1 (Netto)	1.353 m ²
Butik 2 (med udvalgsvarer eller restaurant)	778 m ²
Ny butik med udvalgsvarer eller restaurant (i eksisterende teaterbygning der står tom)	440 m ²
Depot/cykler/teknik	386 m ²
Total (inkl. ekstra)	6.501 m²

Tabel 1. Arealanvendelse, jf. opgørelse af Kullegaard fra 09.02.2017.

Den fremtidige trafik er beregnet vha. Miljøstyrelsens turrater og erfaring fra tidligere trafikanalyser.

For de to planlagte mindre butikker er der anvendt turraten for øvrig detailhandel på 28 ture pr. døgn pr. kvadratmeter. For Netto-butikken er der foretaget en korrektion af turraterne.

Ifølge Miljøstyrelsens turrater for discountbutikker genereres 280 ture pr. m² pr. døgn. Dette giver 3.808 ture pr. døgn, og svarer til 571 ture i en lørdagsspidstime. Den manuelle tælling ved indkørslen til den eksisterende Netto på Jernbanevej viser, at der i en lørdagsspidstime er 117 ture i alt til eller fra parkeringspladsen. Det antages at den nye Netto vil overtage de samme kunder plus at en ny butik og mere attraktiv butik sandsynligvis vil tiltrække nye kunder.

Set i lyset af, at der er fire dagligvarebutikker indenfor en radius af 150 m, og at der er ledige lokaler til en femte dagligvarebutik i den tidligere Netto på Jernbanevej, er det vurderet, at en turrater på 100 ture pr. m² pr. døgn for den nye Netto-butik er mere sandsynligt. Dette svarer til en beregnet forventet spidstimetrafik om lørdagen på 204 bilture, dvs. mere end den nuværende Netto men mindre end andre Netto-butikker som ligger mere isoleret i forhold til andre konkurrerende butikker.

Erfaringer fra tidligere trafikanalyser viser, at ca. 15 % af døgnets ture for dagligvarebutikker ligger i lørdagsspidstimen, mens det for boliger er ca. 10 %.

De beregnede forventede fremtidige trafik kan ses i Tabel 2.

Arealanvendelse	Areal [m ²]	Turrater Ture pr. m ² (eller pr. bolig)	Ture pr. døgn	Hverdags- andelen af døgn	Lørdags- andel af døgn	Ture i hverdags- spidstimen	Ture i lørdags- spidstimen
43 boliger	3.544	2 pr. bolig	86	11 %	10 %	9	9
Butik 1	1.353	100	1360	13 %	15 %	176	203
Butik 2	778	28	202	13 %	15 %	28	33
Ny butik i eksisterende bygning	440	28	123	13 %	15 %	16	18
Depot/cykler/teknik	386	0	0	0 %	0 %	0	0
Total (inkl. ekstra)	6.501	-	4.219	-	-	229	261

Tabel 2. Beregning af fremtidig ny trafik.



Figur 8. Ny Trafik til Ford-grunden. Sorte tal: Trafik til butikker. Blå tal: Trafik til boliger.



Figur 9. Ny Trafik fra Ford-grunden. Sorte tal: Trafik fra butikker. Blå tal: Trafik fra boliger.

4

Kapacitetsberegning

Kapacitetsberegningerne er udført i simuleringssværtøj PTV Vissim. Følgende scenarier er simuleret:

- **Basisscenarie:** For at kunne se omfanget af konsekvenserne, er de fremtidige scenarier sammenholdt med et basisscenarie, der viser dagens situation. Basisscenariet er opbygget med data fra bl.a. trafiktællingerne.
- **Fremtidigt scenarie 1:** I det fremtidige scenarie 1, er trafikken ændret så den afspejler prognosen beregnet ud fra turraterne. Trafikken er simuleret på dagens vejnet med en ekstra vejtilslutning til Rosen fra byggegrunden. Herudover er busstoppestedet *Markedspladsen* flyttet ca. 100 m mod øst.
- **Fremtidigt scenarie 2:** Bygger på scenarie 1, men krydset Rosen/Markedsgade/Tidemandsvvej ombygges til rundkørsel, se afsnit 5 eller bilag 2.

Ud over de tre ovenstående scenarier er der foretaget en følsomhedsanalyse af trafikmængderne i scenariet med rundkørslen. Der er kørt følgende følsomhedsscenarier:

- **Scenarie 2-F1:** De beregnede trafikmængder til og fra de planlagte butikker og boliger fordobles.
- **Scenarie 2-F2:** De beregnede trafikmængder til og fra de planlagte butikker og boliger fordobles. Den generelle trafikvækst fremskrives med 1 % pr. år i 10 år.

Tællingerne viser, at torsdags- og lørdagsspidstimen for de talte kryds ligger på samme niveau ift. trafikmængderne. Det er valgt at simulere i lørdagsspidstimen, da trafikmængderne i krydsene tættest på den planlagte vejadgang til Ford-grunden er højest i lørdagsspidstimen. Samtidig er den beregnede mertrafik større om lørdagen i forhold til på hverdage. Spidstimen er lørdag i tidsrummet kl. 12.30-13.30.

Trafikberegningerne er foretaget på den sikre side. Det er således antaget, at alt trafik til/fra Ford-grunden er ny trafik. I praksis vil en stor del af trafikken til butikkerne være eksisterende trafik som i forvejen kører på Smedelundsgade.

4.1

Resultater

Trafiksimuleringerne viser, at trafikken kan afvikles i alle de beregnede kryds uden de store problemer. Selv når den nye trafik til grunden fordobles og den generelle trafik fremskrives, giver det ikke anledning til problemer for afviklingen. På Tabel 3 og Tabel 4 ses forsinkelsen og serviceniveauet for de to kryds der ligger nærmest den planlagte adgangsvej til Ford-grunden. Serviceniveauerne A til F har følgende fortolkning:

A	Næsten ingen forsinkelse
B	Begyndende forsinkelse
C	Ringe forsinkelse
D	Nogen forsinkelse
E	Stor forsinkelse
F	Meget stor forsinkelse (sammenbrud)

Rosen/Markedspladsen Forsinkelse	Lørdag									
	Basis2017		Sce1		Sce2		Sce2 - F1		Sce2 - F2	
	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS
Markedsgade N -> Markedspladsen Ø	1	A	2	A	4	A	9	A	14	B
Markedsgade N -> Netto S			2	A	4	A	9	A	13	B
Markedsgade N -> Rosen V	1	A	1	A	5	A	10	A	14	B
Markedspladsen Ø -> Markedspladsen N	1	A	2	A	5	A	8	A	10	A
Markedspladsen Ø -> Netto S			3	A	5	A	8	A	10	A
Markedspladsen Ø -> Rosen V	1	A	2	A	6	A	9	A	12	B
Netto S -> Markedsgade N			2	A	6	A	12	B	17	C
Netto S -> Markedspladsen Ø			1	A	5	A	10	A	15	B
Netto S -> Rosen V			4	A	6	A	12	B	18	C
Rosen V -> Markedsgade N	1	A	1	A	6	A	9	A	11	B
Rosen V -> Markedspladsen Ø	1	A	1	A	5	A	8	A	10	A
Rosen V -> Netto S			1	A	5	A	8	A	9	A
Hele krydset	1	A	2	A	5	A	10	A	13	B

Tabel 3. Serviceniveau i krydset Rosen/Markedspladsen.

Smedelundsgade/Rosen/Jernbanevej Forsinkelse	Lørdag									
	Basis2017		Sce1		Sce2		Sce2 - F1		Sce2 - F2	
	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS
Jernbanevej V -> Rosen Ø	18	B	20	B	21	C	21	C	25	C
Jernbanevej V -> Smedelundsgade N	21	C	23	C	23	C	25	C	27	C
Jernbanevej V -> Smedelundsgade S	18	B	20	B	20	B	20	B	24	C
Rosen Ø -> Jernbanevej V	19	B	22	C	22	C	26	C	30	C
Rosen Ø -> Smedelundsgade N	21	C	23	C	23	C	26	C	29	C
Rosen Ø -> Smedelundsgade S	21	C	25	C	24	C	29	C	33	C
Smedelundsgade N -> Jernbanevej V	14	B	15	B	15	B	16	B	20	B
Smedelundsgade N -> Rosen Ø	19	B	20	B	20	B	21	C	25	C
Smedelundsgade N -> Smedelundsgade S	14	B	15	B	15	B	16	B	19	B
Smedelundsgade S -> Jernbanevej V	15	B	16	B	15	B	16	B	16	B
Smedelundsgade S -> Rosen Ø	14	B	15	B	15	B	16	B	17	B
Smedelundsgade S -> Smedelundsgade N	12	B	13	B	13	B	13	B	14	B
Hele krydset	16	B	18	B	18	B	21	C	23	C

Tabel 4. Serviceniveau i krydset Smedelundsgade/Rosen/Jernbanevej.

Øvrige kryds på analysevejnettet fremgår af bilag 1.

5

Adgang til Ford-grunden

Adgang til parkeringspladserne for Ford-grunden sker fra Markedspladsen

Varelevering til butikkerne vil ske ad adgangsvejen direkte fra Markedspladsen.



Figur 10. Trafikstruktur på Ford-grunden.

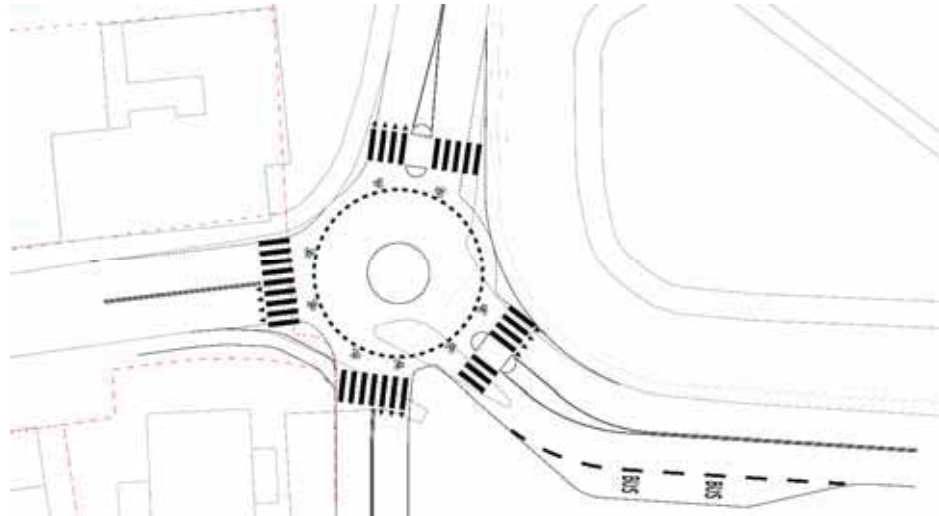
Krydsombygning – ny adgangsvej til Ford-grunden

Det foreslås at ombygge krydset Rosen/Markedspladsen til en rundkørsel med en overkørbar midterø som vist på Figur 11 og i Bilag 2. Den overkørbare midterø skal sikre at lastbiler og sættevogne kan køre igennem rundkørslen.

Varelevering til Netto og de andre butikker på Ford-grunden vil ske med lastbiler. Lastbiler vil godt kunne foretage højresving fra Rosen til Ford-grunden. Evt. sættevogne til Ford-grunden vil have vanskeligt ved at foretage højresving fra Rosen til Ford-grunden. De kan som alternativ rute derimod f.eks. køre direkte ind til Ford-grunden fra nord. Evt. sættevogne til Ford-grunden, der kommer fra vest, kan således blive nødt til at køre en mindre omvej på ca. 300-400 m ad Smedelundsgade-Labæk-Markedsgade.

Rundkørslen etableres med fodgængerfelter og cykelbane hvilket vil gøre krydsningen for de lette trafikanter mere sikker end i dagens situation. Der vil ligeledes blive etableret fortov eller et markeret areal for fodgængere fra rundkørslen til indgangen til Netto mv. I krydstællingen er der i lørdagsspids-timen registreret ca. 150 krydsninger af fodgængere i krydset/svinget. Når

trafikken i fremtiden vil stige i bl.a. dette kryds, er det endnu vigtigere, at de lette trafikanter kan krydse de enkelte vejgrene sikkert.



Figur 11. Forslag til ombygning af krydset Rosen/Markedspladsen inkl. flytning af busstoppestedet.

Busstop

Det vil være nødvendigt at flytte busstoppestedet *Markedspladsen* uanset udformning af krydset, hvis der skal være en ny adgangsvej til Ford-grunden.

Løsningen med rundkørslen indbefatter som udgangspunkt at busstoppestedet *Markedspladsen* flyttes ca. 30 meter mod øst og 17 P-pladser fra krydset og til indkørslen til Føtex' parkeringsplads nedlægges.

Et alternativ til at nedlægge P-pladserne er at flytte busstoppestedet ca. 150 m mod øst. Denne flytning vil betyde længere gangafstande særligt for brugere der har mål nord for busstoppestedet. Centralt på Smedelundsgade er der et busstoppested der betjener brugere som har mål i butikkerne langs Smedelundsgade eller i de nye butikker/boliger på Ford-grunden.

På Figur 12 ses forslag til flytning af busstoppet. Parkeringslommen overfor skolen kan benyttes og det vil kun kræve nedlæggelse af ca. 4-5 P-pladser.



Figur 12. Alternativ flytning af busstoppestedet *Markedspladsen*.

6

Bilag 1 - resultater

Resultater fra trafiksimuleringen fremgår af følgende

Smedelundsgade/Kastanievej/Borgm. N. E. Hansensvej Forsinkelse	Lørdag									
	Basis2017		Sce1		Sce2		Sce2 - F1		Sce2 - F2	
	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS
Borgm. N. E. Hansensvej Ø -> Kastanievej V	12	B	12	B	12	B	11	B	12	B
Borgm. N. E. Hansensvej Ø -> Smedelundsgade N	12	B	12	B	12	B	12	B	12	B
Borgm. N. E. Hansensvej Ø -> Smedelundsgade S	18	B	17	B	17	B	18	B	19	B
Kastanievej V -> Borgm. N. E. Hansensvej Ø	13	B	13	B	13	B	12	B	13	B
Kastanievej V -> Smedelundsgade N	16	B	18	B	18	B	17	B	18	B
Kastanievej V -> Smedelundsgade S	13	B	12	B	12	B	12	B	13	B
Smedelundsgade N -> Borgm. N. E. Hansensvej Ø	17	B	17	B	17	B	17	B	18	B
Smedelundsgade N -> Kastanievej V	13	B	12	B	13	B	12	B	12	B
Smedelundsgade N -> Smedelundsgade S	10	A	9	A	9	A	8	A	8	A
Smedelundsgade S -> Borgm. N. E. Hansensvej Ø	19	B	20	B	21	C	20	B	24	C
Smedelundsgade S -> Kastanievej V	21	C	21	C	22	C	21	C	27	C
Smedelundsgade S -> Smedelundsgade N	20	B	20	B	21	C	20	B	26	C
Hele krydset	15	B	15	B	15	B	15	B	17	B

Markedsgade/Markedspladsen/P-plads Forsinkelse	Lørdag									
	Basis2017		Sce1		Sce2		Sce2 - F1		Sce2 - F2	
	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS
Markedsgade N -> Markedspladsen Ø	2	A	2	A	2	A	9	A	20	C
Markedsgade N -> P-Plads boghandler	0	A	0	A	1	A	7	A	17	C
Markedsgade N -> Rosen S	1	A	1	A	3	A	11	B	24	C
Markedspladsen Ø -> Markedsgade N	1	A	2	A	2	A	3	A	5	A
Markedspladsen Ø -> Rosen S	2	A	3	A	5	A	11	B	19	C
P-plads boghandler V -> Markedsgade N	1	A	1	A	2	A	4	A	6	A
P-plads boghandler V -> Rosen S	0	A	0	A	1	A	5	A	8	A
Rosen S -> Markedsgade N	0	A	0	A	0	A	0	A	1	A
Rosen S -> Markedspladsen Ø	0	A	0	A	0	A	0	A	0	A
Rosen S -> P-plads boghandler V	1	A	1	A	1	A	2	A	2	A
Hele krydset	1	A	1	A	2	A	6	A	12	B

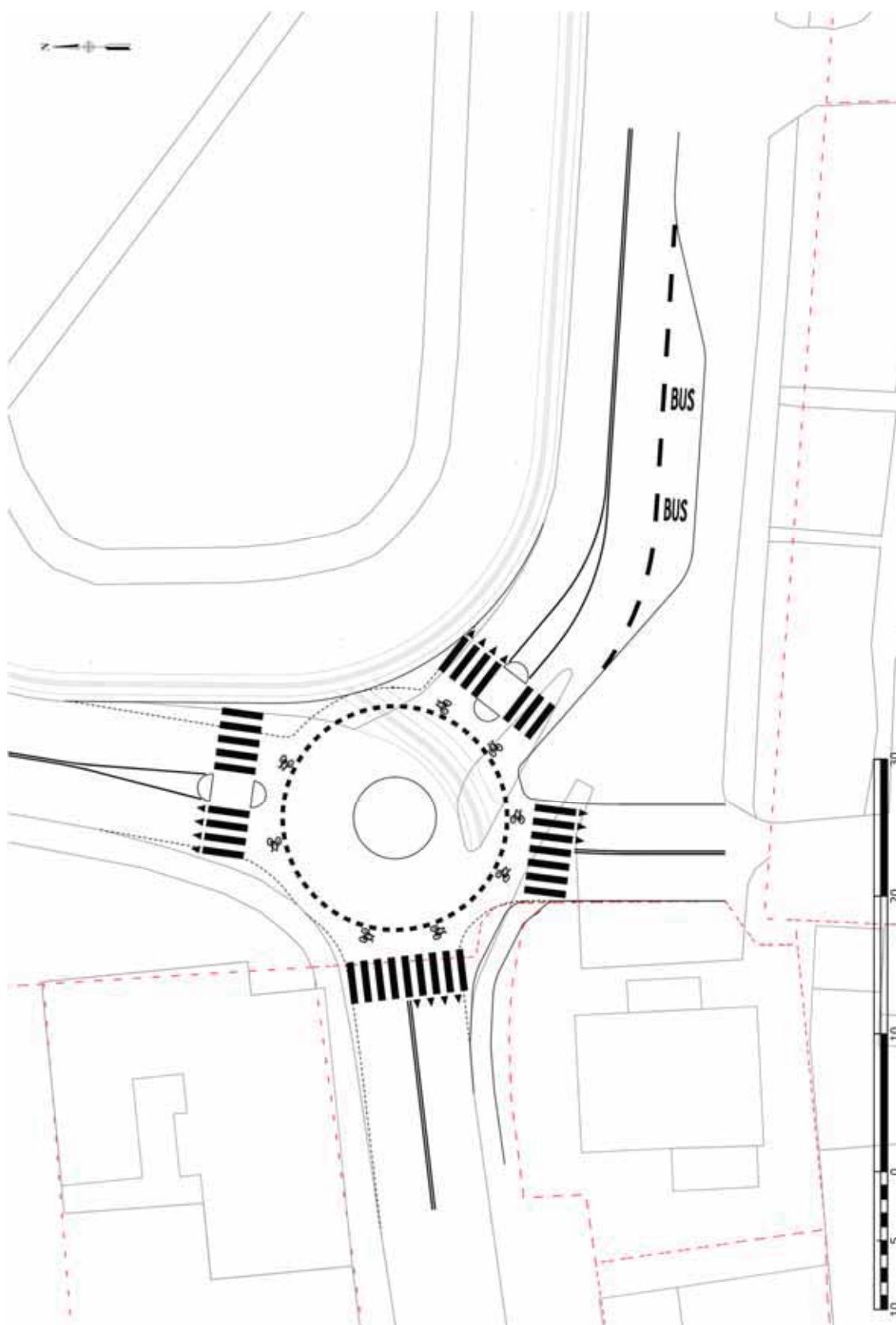
Indkørsel Føtex nord Forsinkelse	Lørdag									
	Basis2017		Sce1		Sce2		Sce2 - F1		Sce2 - F2	
	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS
Markedspladsen V -> Føtex P-plads S	0	A	0	A	0	A	0	A	0	A
Markedspladsen V -> Markedspladsen Ø	1	A	1	A	1	A	1	A	1	A
Markedspladsen Ø -> Føtex P-plads S	1	A	1	A	2	A	2	A	2	A
Markedspladsen Ø -> Markedspladsen V	1	A	1	A	1	A	2	A	2	A
Hele krydset	1	A	1	A	1	A	1	A	1	A

Indkørsel Føtex/Aldi syd Forsinkelse	Lørdag									
	Basis2017		Sce1		Sce2		Sce2 - F1		Sce2 - F2	
	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS
Boligparkering N -> Borgm. N. E. Hansensvej V	0	A	1	A	1	A	0	A	1	A
Boligparkering N -> Borgm. N. E. Hansensvej Ø	2	A	3	A	3	A	2	A	3	A
Borgm. N. E. Hansensvej V -> Boligparkering N	2	A	2	A	2	A	2	A	2	A
Borgm. N. E. Hansensvej V -> Borgm. N. E. Hansensvej Ø	0	A	0	A	0	A	0	A	0	A
Borgm. N. E. Hansensvej V -> Føtex P-plads N	2	A	2	A	2	A	2	A	2	A
Borgm. N. E. Hansensvej Ø -> Boligparkering N	1	A	1	A	1	A	1	A	1	A
Borgm. N. E. Hansensvej Ø -> Borgm. N. E. Hansensvej V	1	A	1	A	1	A	1	A	2	A
Borgm. N. E. Hansensvej Ø -> Føtex P-plads N	1	A	1	A	1	A	1	A	1	A
Føtex P-plads N -> Borgm. N. E. Hansensvej V	4	A	4	A	4	A	4	A	4	A
Føtex P-plads N -> Borgm. N. E. Hansensvej Ø	4	A	3	A	3	A	3	A	4	A
Hele krydset	2	A	2	A	2	A	2	A	2	A

Indkørsler Smedelundsgade Forsinkelse	Lørdag									
	Basis2017		Sce1		Sce2		Sce2 - F1		Sce2 - F2	
	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS	Sek	LOS
FORD-grund Ø -> Smedelundsgade N	4	A	0	A	0	A	0	A	0	A
FORD-grund Ø -> Smedelundsgade S	3	A	0	A	0	A	0	A	0	A
Smedelundsgade N -> FORD-grund Ø	2	A	0	A	0	A	0	A	0	A
Smedelundsgade N -> Meny P-plads V	1	A	1	A	1	A	1	A	1	A
Smedelundsgade N -> Smedelundsgade S	0	A	0	A	0	A	0	A	0	A
Smedelundsgade S -> FORD-grund Ø	2	A	0	A	0	A	0	A	0	A
Smedelundsgade S -> Smedelundsgade N	4	A	3	A	3	A	4	A	5	A
Hele krydset	2	A	2	A	2	A	2	A	3	A

7

Bilag 2 - ideskitse





Bebyggelsen
set fra hjørnet af Rosen/Smedelundsgade og fra Markedspladsen