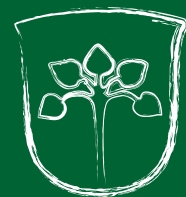


KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 36

BOLIGER OG DETAILHANDEL VED SMEDELUNDSGADE

OG ROSEN I HOLBÆK BY



FORSLAG



**Holbæk
Kommune**

vækst og bæredygtighed
plan og strategisk forsyning



Holbæk Kommune har den 21. juni 2017 vedtaget forslag til Kommuneplantillæg nr. 36. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 36 er i offentlig høring fra den 29. juni 2017 til den 21. september 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 7 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 punktthus i op til 7 etager vil punktvis 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 er 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 punktthus i op til 7 etager 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	<p>Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med facade i gade- eller byggelinie, samt bagvedliggende sammenhængende eller fritliggende centerbebyggelse.</p> <p>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.</p> <p>Rammeområdet ligger inden for bymidteafgrænsningen. Inde for bymidteafgrænsningen kan der i alt etableres 61.611 m² etageareal til detailhandel.</p>
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

FREMTIDIG RAMME

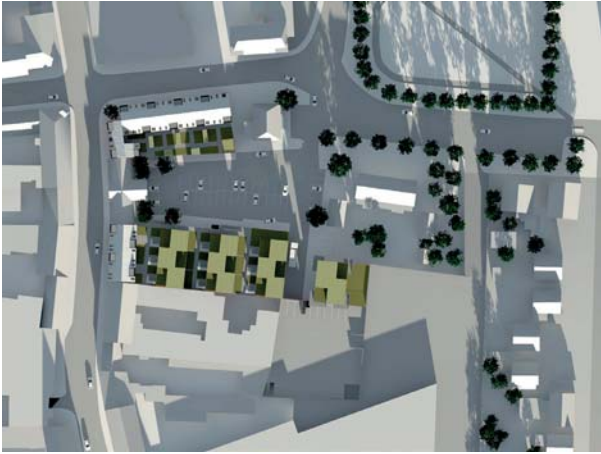
Omr. nr.	1.C17
Navn	Rosen, Smedelundsgade og Borgmester N.E Hansensvej
Anvendelse	centerformål
Maks. etageantal	2,5 for randbebyggelse mod Smedlundsgade og Rosen, 4 for bagvedliggende bebyggelse og 7 for punkthus mod p-areal
Maks. bygn. højde	13,5 m for randbebyggelse, 16 m for 4 etages bebyg- gelse og 23,5 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

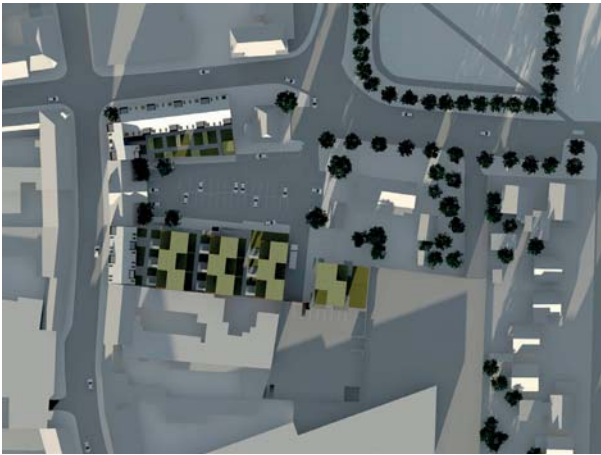




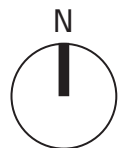
Skyggediagram 21.12. kl.10.00



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



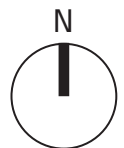
Skyggediagram 21.06. kl.09.00



Skyggediagram 21.06. kl.13.00



Skyggediagram 21.06. kl.18.00



Kortbilag skyggediagram juni



Visualisering af punkthus på 7 etager, set fra fjorden



Visualisering af projekt fra lokalplanforslag 1.51



Visualisering af 7 etagers punkthus set fra nærområdet i Skolegade.