

BILAG 8: Vurdering af påvirkning af bevaringsværdier for nabobebyggelse

Forslag til Lokalplan 2.84 Boliger ved Gl. Ringstedvej

Bevaringsværdier vil ikke påvirkes af væsentlig karakter

Den bevarende Lokalplan 2.15, der omfatter Grundejerforeningen Lyset, fastsætter bevaringsværdier for bebyggelsen på bl.a. Marievej. Bestemmelserne i Lokalplan 2.15 sikrer, at den ydre udformning af den bevaringsværdige bebyggelse har et fælles præg med en stærk sammenhæng husene imellem. Sammenhængen udgøres især gennem en arkitektonisk ensartethed, symmetri og rytme i gadeforløbet. Det er administrationens vurdering, at bevaringsværdierne i Grundejerforeningen Lyset, ikke vil påvirkes af væsentlig karakter som en afledning af etagebyggeriet, der muliggøres med Lokalplan 2.84.

Vurdering tager udgangspunkt i, at bevaringsværdierne især er vurderet ud fra det særlige gadeforløb, hvor de bevaringsværdige huse er i stærk sammenhæng med hinanden, på baggrund af fælles retningslinjer for husenes gedefacader. At bygge i anden byggestil på bagvedliggende grund vurderes derfor ikke at påvirke gadeforløbet af væsentlig karakter.

Beplantning imellem Marievej og Lokalplan 2.84 kan ydermere mindske oplevelsen af etagebyggeriet set fra Marievejs gadeforløb. Derfor fastsætter Lokalplan 2.84, at der jf. § 13.4 "skal opføres min. 0,5 meter bredt beplantningsbælte mellem haverne til Marievej og vej/parkeringsområdet i lokalplanområdet". Ligeledes for at mindske oplevelsen af etagebyggeriet er byggefelt B trukket så langt væk fra Marievej som muligt med en hensyntagen til støjgener fra Valdemar Sejrsvej samt fredskoven.



Den ydre sammenhæng husene imellem, der danner gadeforløbet på Marievej, udgør især bevaringsværdierne.



Bag Marievej 66 ligger etagebyggeri på 4 etager. Beplantning herimellem mindsker oplevelsen af etagebyggeriet set fra Marievejs gadeforløb.

BILAG 9: Vurdering af potentiale for opholdsarealer i skov

Forslag til Lokalplan 2.84 Boliger ved Gl. Ringstedvej

Skovarealet er en funktionel og attraktiv ramme for opholdsarealer

Opholdsarealerne i Lokalplan 2.84 er placeret i skovarealet. Skovarealet er udpeget som fredskov. Skovarealet kan og bør udnyttes, således det kun er fredspligtige træer samt andre funktionelle træer, der er bestående. Samtidig kan en del af skovarealet fremstå som lysåbent areal, jf. skovloven. Det er jf. skovloven også muligt at opføre visse tiltag såsom trampestier, bålpladser og klatretræer m.m. i fredskoven. Ifølge Holbæk Kommunes Naturpolitik udgør naturen

”et strategisk aktiv for Holbæk Kommune, hvis potentiale langt fra er udnyttet i dag. Nærhed til natur har betydning for, hvor danskerne køber bolig, og her er tilflyttere i Holbæk Kommune ingen undtagelse. Samtidig spiller naturen og brugen af denne en stor rolle for sundhed, livskvalitet og trivsel.”

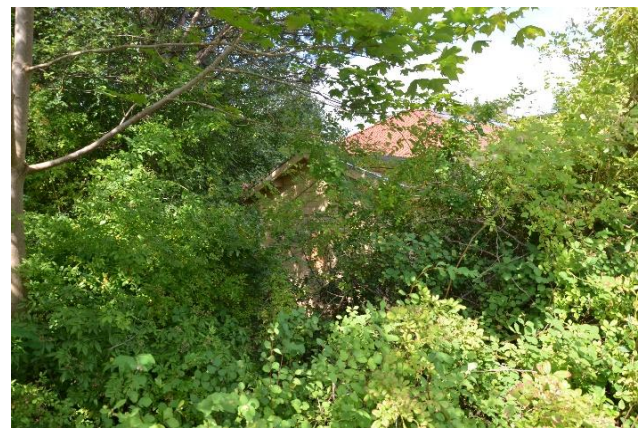
(Uddrag fra Naturpolitik, målsætning.
Vedttaget af Holbæk Byråd, december 2017).

At et skovareal udgør rammerne for opholdsarealer i Lokalplan 2.84 medfører således, at Lokalplan 2.84 i overensstemmelse med Holbæk Kommunes Naturpolitik, der angiver, at potentialet i opholdsarealerne er gode hvad angår trivsel, sundhed, livskvalitet og mulig tilflytning.

Samlet set er det således vurderet, at skovarealet har potentiale til at danne ramme for funktionelle og attraktive opholdsarealer, med leg og ophold i og ved træer som udgangspunktet.



Skovareal set mod nord.



Skovarealet er tæt bevokset med krat. Skovarealet bør og kan udnyttes således et funktionelt og attraktivt opholdsrum skabes.

BILAG 9: Vurdering af potentiale for opholdsarealer i skov

Forslag til Lokalplan 2.84 Boliger ved Gl. Ringstedvej

Skovarealet er en funktionel og attraktiv ramme for opholdsarealer

Opholdsarealerne i Lokalplan 2.84 er placeret i skovarealet. Skovarealet er udpeget som fredskov. Skovarealet kan og bør udnyttes, således det kun er fredspligtige træer samt andre funktionelle træer, der er bestående. Samtidig kan en del af skovarealet fremstå som lysåbent areal, jf. skovloven. Det er jf. skovloven også muligt at opføre visse tiltag såsom trampestier, bålpladser og klatretræer m.m. i fredskoven. Ifølge Holbæk Kommunes Naturpolitik udgør naturen

”et strategisk aktiv for Holbæk Kommune, hvis potentiale langt fra er udnyttet i dag. Nærhed til natur har betydning for, hvor danskerne køber bolig, og her er tilflyttere i Holbæk Kommune ingen undtagelse. Samtidig spiller naturen og brugen af denne en stor rolle for sundhed, livskvalitet og trivsel.”

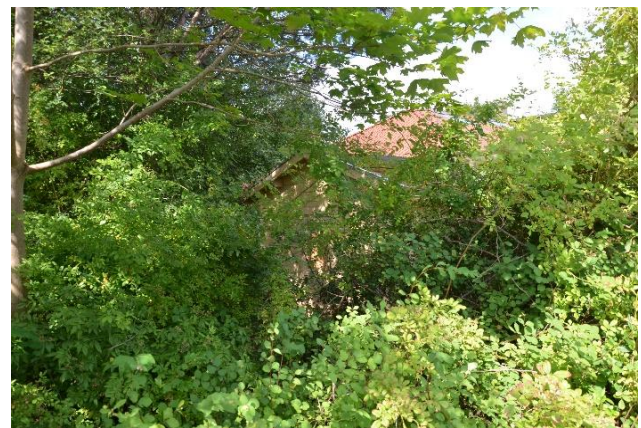
(Uddrag fra Naturpolitik, målsætning.
Vedttaget af Holbæk Byråd, december 2017).

At et skovareal udgør rammerne for opholdsarealer i Lokalplan 2.84 medfører således, at Lokalplan 2.84 i overensstemmelse med Holbæk Kommunes Naturpolitik, der angiver, at potentialet i opholdsarealerne er gode hvad angår trivsel, sundhed, livskvalitet og mulig tilflytning.

Samlet set er det således vurderet, at skovarealet har potentiale til at danne ramme for funktionelle og attraktive opholdsarealer, med leg og ophold i og ved træer som udgangspunktet.



Skovareal set mod nord.



Skovarealet er tæt bevokset med krat. Skovarealet bør og kan udnyttes således et funktionelt og attraktivt opholdsrum skabes.

BILAG 10: Beregning af fri- og opholdsarealer

Forslag til Lokalplan 2.84 Boliger ved Gl. Ringstedvej

Både friarealer og opholdsarealer er tilstrækkelige

Nedenfor er anført en arealoversigt fra boligprojektet, som Lokalplan 2.84 er udarbejdet på baggrund af samt beregninger, der knytter sig til lokalplanens bestemmelser vedr. friarealer og opholdsarealer.

Både det oprindelige og det reviderede planforslag imødekommer krav om fri- og opholdsarealer. Se beregninger nedenfor.

Vedr. friarealer indeholder lokalplanen bestemmelsen:

§ 12.1 "Friarealer skal udgøre minimum 100% af bebyggelsens etageareal. Friarealer omfatter ikke tilkørsels- og parkeringsarealer." For at boligprojektet er i overensstemmelse med § 12.1 skal kvm-arealet på friarealer altså være minimum lige så stort som det samlede etageareal. Dette er tilfældet jf. beregning nedenfor (se gule markeringer):

Grundareal:

Matr. nr. 13as, Ladegården, Holbæk Jorder	4150 kvm
Matr. nr. 13bi, Ladegården, Holbæk Jorder	1641 kvm
I alt	5791 kvm

Bebygget areal: Bygningernes 'fodaftryk'	1178 kvm
Befæstede arealer: Veje, p-arealer	1120 kvm

Samlet etageareal:

Bygning i 3 etager	2484 kvm
Bygning i 2 etager	700 kvm
I alt	3184 kvm

Friareal :

Hele matr. nr. 13bi er friareal (fredskov)	1641 kvm
Matr. nr. 13as - 'fodaftryk' - befæstede arealer (4150 kvm - 1589 kvm - 1120 kvm) =	1852 kvm
I alt	3493 kvm

Vedr. opholdsarealer indeholder lokalplanen bestemmelserne:

§ 12.4 ”10 % af grundarealet skal indrettes som udendørs opholdsareal.”

§ 12.5 ”Altaner og hævede terrasser på over 5 kvm kan medregnes som udendørs opholdsarealer, hvor for boliger i byggefelt B kan kun altaner på facader vendt syd-vest medregnes som udendørs opholdsareal”

For at boligprojektet er i overensstemmelse med ovenstående bestemmelser skal minimum 579,1 kvm udgøre opholdsarealer. Dette er tilfældet jf. beregning nedenfor (se blå markeringer):

Grundareal:

	5791 kvm
10 pct. af grundareal	579,1 kvm

Det samlede skovarealer er vurderet som funktionel og attraktiv ramme for opholdsarealer.

For uddybning herom se [bilag 9](#).

Skovareal = matr. nr. 13bi	1641 kvm
----------------------------	----------

Altaner på bygning B á 13 kvm:

24 altaner på bygning B = 24 x 13 kvm =	312 kvm
---	---------

Terrasser til bygning A á 15 kvm:

4 terrasser på bygning A = 15 kvm x 4 =	60 kvm
---	--------

Opholdsareal i alt:

Skovareal + altaner + terrasser = 1641 kvm + 312 kvm + 60 kvm =	I alt	2013 kvm
--	--------------	-----------------