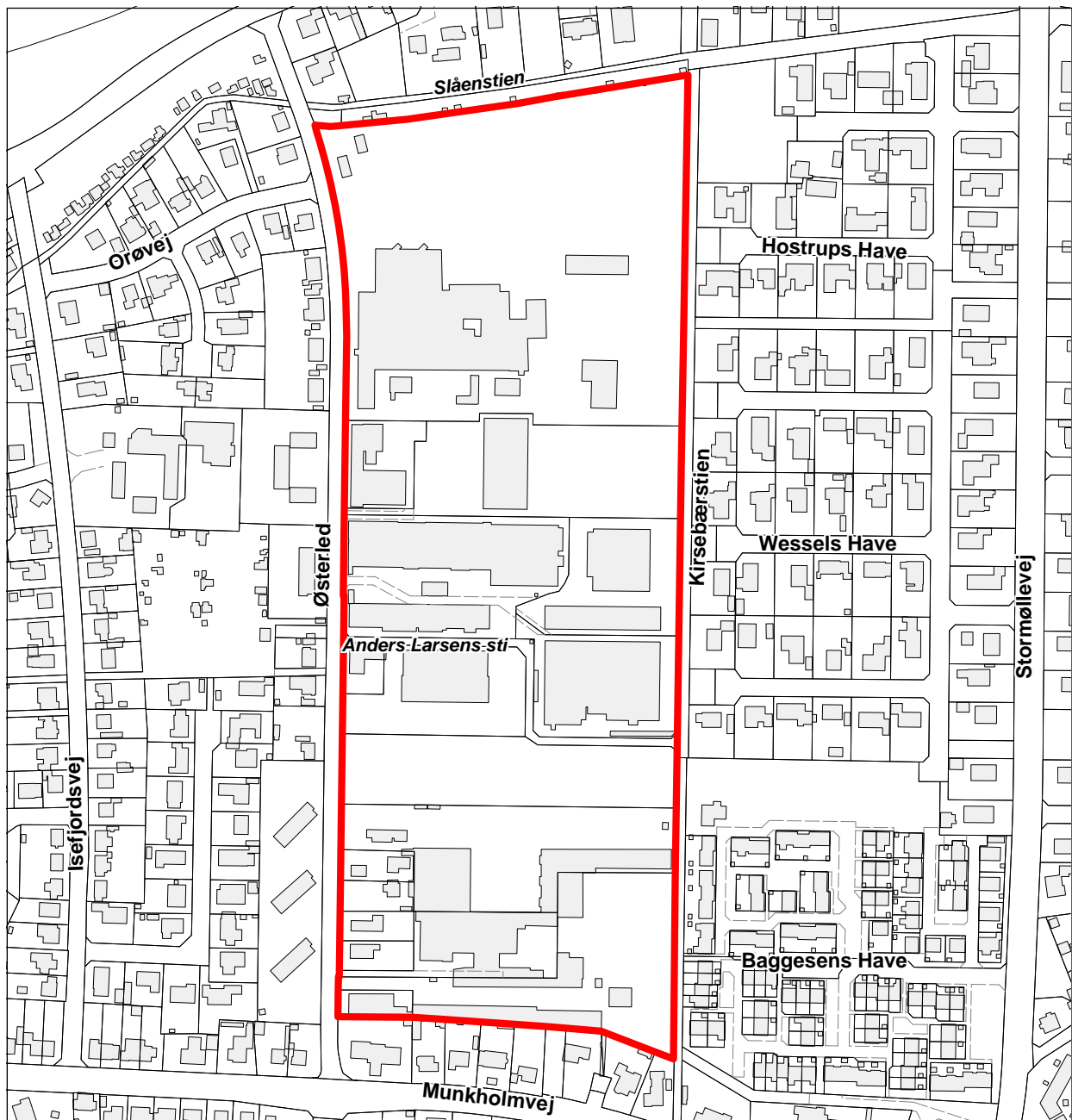


Et område beliggende mellem Østerled, Munkholmvej, Kirsebærstien og Slåenstien i Holbæk



## Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Herudover kan Byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Lokalplanen udarbejdes først som et forslag, der fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og Byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt. Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

Byrådets vedtagelse af planen kan kun påklages med hensyn til retlige spørgsmål. D.v.s. at der kan klages til Naturklagenævnet, hvis Byrådet ikke har haft den fornødne lovhjemmel til at vedtage planen og dens indhold.

Forslaget var fremlagt fra den 30.12.2008 til 24.02.2009.  
Efter høringsfristens udløb tog byrådet endelig stilling til planen, der blev vedtaget den 25. marts 2009.  
Den vedtagne plan blev offentliggjort den 07.04.2009.

# Indhold

<b>Redegørelse</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Lokalplanens baggrund og formål</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Lokalplanområdet</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planlægningsprocessen</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Lokalplanens indhold</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Lokalplanens forhold til anden planlægning</b> .....	<b>8</b>
5.1 Holbæk Kommuneplan 2007 – 2018 (Hæfte 3, Holbæk).....	8
5.2 Trafikforhold.....	9
5.4 Miljø.....	11
5.5 Forsyningsforhold .....	12
<b>6. Servitutter</b> .....	<b>13</b>
<b>7 Miljøvurdering</b> .....	<b>13</b>
<b>8. Sundhed</b> .....	<b>13</b>
<b>9. Bæredygtighed i øvrigt</b> .....	<b>14</b>
<b>Lokalplanbestemmelser</b> .....	<b>15</b>
§ 1 Lokalplanområde og zonestatus .....	15
§ 2 Lokalplanens formål .....	15
§ 3. Arealanvendelse.....	15
§ 4 Udstykning.....	16
§ 5 Delområde A.....	16
§ 6 Delområde B.....	17
§ 7 Delområde C .....	19
§ 8 Retsvirkninger.....	20
§ 9 Vedtagelse.....	21
<b>Bilag 1: Lokalplanområdet</b> .....	<b>22</b>
<b>Bilag 2: Delområde B - bevaring mm</b> .....	<b>23</b>

# Redegørelse

## 1. Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet som en følge af udflytning af nogle af området's hidtidige virksomheder, og behov for planlægningsmæssige rammer for nye anvendelser. Interessen for at bevare og genanvende de tidlige møbelproduktionsbygninger som rammer for en erhvervspark er den direkte anledning til udarbejdelsen af lokalplanen.

Lokalplanens formål er at fastlægge anvendelsen af den tidligere "Danflex-ejendom", Østerled 28, til blandede bolig- og erhvervsformål, samt at fastlægge overordnede principper for en mulig omdannelse af det øvrige område til boligformål.

## 2. Lokalplanområdet

Lokalplanens område omfatter østsiden af Østerled; - fra Slåenstien og sriben af små daghaver i nord, til ejendommene langs Munkholmvej i syd, og mod øst afgrænset af Kirsebærstien, i alt ca. 11,1 ha. Terrænet falder jævnt, ned mod fjorden.

Området blev taget i brug til erhvervsformål i 1930'erne, hvor Holbæk Papfabrik og et hørskekæteri blev etableret i den nordlige del. Hele området blev udlagt til erhverv i Dispositionsplanen fra 1944, og har altså i en lang årrække været ramme om forskellige produktions- og transport- og lagervirksomheder. I sin tid var placeringen hensigtsmæssig for virksomheder uden behov for skibs- eller banetransport: På østsiden af byen, dvs. i læsiden for røg og lugt, og med plads i omgivelserne til opførelse af arbejderboliger, som det blev beskrevet i Dispositionsplanen.

I 1970'erne og '80'erne blev de sidste arealer på den anden side af Kirsebærstien udbygget, og området fuldstændigt indesluttet af boligområder.

Forskellige virksomheder er gennem tiderne rykket ind og ud. Den seneste halve snes år er der på den oprindelige Danflex-ejendom sket en produktionsudflytning, opsplittning i flere lejemaal og etablering af mindre virksomheder, og i 2008 er de sidste dele af den oprindelige møbelproduktion ophørt.

Lokalplanområdet rummer dog fortsat en lang række, meget forskelligartede virksomheder, foruden to beboelsesejendomme.





Lokalplanområdet - luftfoto 2006

### 3. Planlægningsprocessen

Lokalplanen udarbejdes i samspil med de berørte virksomheder og direkte interessenter.

Lokalplanforslaget er udformet på baggrund af direkte dialog med dels bygherren på erhvervsparken og Erhvervsrådet som kommende bruger, dels to af områdets store virksomheder: Primodan og SCA Packaging A/S.

Planlægningsprocessen blev indledt med et orienterende møde, oktober 2008, i de kommende erhvervsparkbygninger i området. Områdets virksomheder og nærmeste naboer var indbudt og mødet offentligt annonceret. Her blev de planlægningsmæssige forudsætninger og foreløbige retningslinier for lokalplanen – herunder de foreliggende skitser til indretningen af den kommende erhvervspark – fremlagt og drøftet.

På mødet blev planerne positivt modtaget. Der bl.a. stillet spørgsmål vedr. de fremtidige trafikforhold. De er behandlet i afsnit 5.2 nedenfor.

Lokalplanforslagets høringsperiode var fra 30.12.2008 til den 24.2.2009.

### 4. Lokalplanens indhold

Lokalplanen deler området i tre:

Delområde A, den nordlige del, ca. 5,5ha., og den sydlige del, ca. 3,7 ha. benævnt delområde C, udlægges begge til boligformål, med henblik på at fastlægge overordnede retningslinier for områdets omdannelse, hvis eller når de eksisterende virksomheder selv ønsker en udflytning. Planbestemmelserne er således overordnede i deres karakter, og det forudsættes, at der udarbejdes mere detaljerede lokalplaner, når der er konkrete planer for ændret anvendelse og ny bebyggelse.

I Delområde A forbeholdes 10 % af grundarealet til mindre, bolignære friarealer. Halvdelen af resten forudsættes bebygget med arealer til åben/lav bebyggelse, den anden halvdel med tæt/lav bebyggelse. Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for hele området bliver derved ca. 32(%), og boligrummeligheden er anslået til 65 – 75 boliger.

Delområde B, den midterste del, omfatter "Danflexejendommen", Østerled 28, ca. 2 ha. Området udlægges til centerformål, dvs. med muligheder for erhverv, der ikke medfører nogen væsentlig miljøbelastning, offentlige formål og boliger. Der gives ikke mulighed for etablering af butikformål. Den eksisterende genbrugsforretning "kom-munekram" betragtes i sammenhængen her som offentligt formål. Der fastlægges bevaringsbestemmelser for en del af bebyggelsen, og



fastlægges en hovedstruktur for de interne trafikforhold, parkering og friarealer mv.

For delområde C forbeholdes også 10 % af grundarealet til fælles friarealer, mens resten fordeles ligeligt mellem tæt/lav bebyggelse og etageboligbebyggelse, resulterende i en samlet bebyggelsesprocent på ca. 50(%). Rummeligheden forventes at være op til 100 – 150 boliger. Planen angiver således en rummelighed på 165– 225 nye boliger i delområderne A og C.

Som gammelt by- og erhvervsområde må det forventes, at der vil forekomme jordforurening. Lokalplanen forudsætter, at de miljømæssige forhold skal være afklaret og i orden som forudsætning for ændret anvendelse.

Lokalplanen er ikke til hinder for, at eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.



Fotos fra området 2007/2008

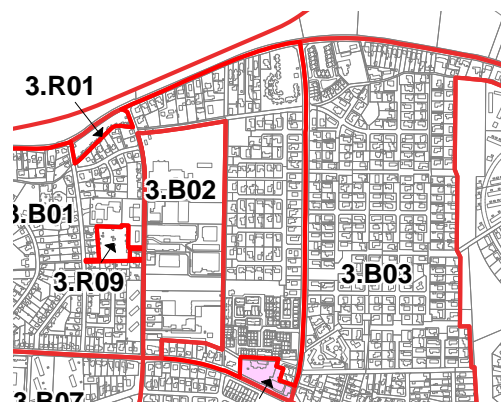
## 5. Lokalplanens forhold til anden planlægning

### 5.1 Holbæk Kommuneplan 2007 – 2018 (Hæfte 3, Holbæk)

Området indgår i Holbæk Byområde og er beliggende i byzone. Lokalplanens område er i udviklingskitsen udpeget som område til fortætning/omdannelse til boligformål, og det indgår i boligudbygningsprogrammet med en kvote på i alt 145 boliger i perioderne 2011-14 og 2015-18. Det svarer til knap halvdelen af den samlede rummelighed inden for planen.

Lokalplanområdet udgør størstedelen af rammeområde 3 B02, med de nedenfor anførte rammebestemmelser. Der er ikke fastlagt nogen detailhandelsrammer for området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, forudsat sammenhængen til boligprogrammet. Det må forventes, at boligprogrammet undergår justeringer i forbindelse med kommuneplanrevisionen 2010-11.



Omr. nr.	Navn	Anvendelse	Maks. b%	Maks. etageantal	Maks. bygn. højde	Supplerende bestemmelser	Nuværende zone	Fremtidig zone
3.B02	Østerled	Åben/lav Tæt/lav Etageboliger Evt. centerformål indenfor et mindre, afgrænset område efter nærmere planlægning	Fastsættes efter nærmere planlægning	Fastsættes efter nærmere planlægning	Fastsættes efter nærmere planlægning	Opholdsarealer fastsættes efter nærmere planlægning	Byzone	Byzone





## 5.2 Trafikforhold

Området er vel forsynet med stier. Langs østsiden forbinder Kirsebærstien til Strandengen, området gennemskæres af Anders Larsens sti, der leder videre mod bymidten, og de seneste år er Munkholmvej blevet forsynet cykelsti i begge sider.

Østerled har status som trafikvej i kommuneplanen. Den bærer (iflg. en ugetælling, juni 2008) en årsdøgntrafik på ca. 1.200 biler, og en hverdagsdøgntrafik på knap 1500 biler. Der optræder en vis asymmetri, sådan at trafikstrømmen "ned ad bakke" (dvs. mod nord) udgør ca. 60 %, mod ca. 40 % den modsatte vej.

Ca. 92 % af biltrafikken er person- og varevogne, knap 8 % er busser og lastvogne, mens andelen af sættevogne er godt 1/2 %.

Østerled er befærdet med tre buslinjer og altså vel forsynet med kollektiv trafik:

- Linie 101 med 2 ture pr. time på hverdage (retning N-S),
- Linie 107 med 1 pr. time på hverdage (retning S-N), og
- Linie 111 med 1 pr. time på hverdage (retning S-N)

Omkring 60 % af lastbil- og bustrafikken på hverdagene skyldes således bybusserne. SCA Packaging Flamingo har miljøtilladelse til maksimalt 2 lastbiler, til og fra virksomheden pr nat i tidsrummet kl. 22 – 06. I 2007 var tallet 257 stk. i alt, altså svarende til ca. 1 lastbil pr. hverdagsnat i gennemsnit. I forhold til "almindelig" lastbiltrafik er det karakteristisk, at SCA's transporter er volumenmæssigt omfattende, men ikke tung trafik i bogstavelig forstand.

78 % af biltrafikken kører med en hastighed på 50km/t eller derunder, og yderligere 18 % mellem 50 og 60 km/t. 1 % af trafikken er registreret med en hastighed på over 70 km/t.

Til sammenligning er årsdøgntrafikken på Østre Fælledvej, hvor de samme busruter kører, 1.800 biler, hvoraf 96% er person- og varevogne. Knap 65 % kører 50 km/t eller derunder, godt 28 % mellem 50 og 60 km/t. Hverdagsdøgntrafikken er på ca. 2150 biller

Der er ikke registreret trafikuheld på de omgivende veje i perioden 2003 – 2008. Østerleds tilslutning til Munkholmvej er signalreguleret, og der er ingen kapacitetsproblemer på de omgivende veje.

Samlet set er der således ikke tale om nogen egentlige trafikale problemer under de givne forhold.

Det udviklingsperspektiv, som lokalplanen ridser op, vil i et begrænset omfang reducere last- og varetransporten, men øge personbiltrafikken, herunder trafikken som følge af op mod 75 nye arbejdspladser i Erhvervsparken. Baseret på erfaringstal og en forudsætning om ca. 200 nye boliger i delområderne A og C området i stedet for en del af de nuværende virksomheder, anslås personbiltrafikken på Østerled at

ville kunne stige med op til 600 – 800 biler som hverdagstrafik, altså blot op til omkring det nuværende niveau på Østre Fælledvej.

Der er på dette grundlag ikke planer om særlige trafikmæssige initiativer i tilknytning til lokalplanlægningen.

### 5.3 Kulturmiljø og Bygningsbevaring

Som nævnt under afsnit 2 spiller området en vigtig rolle i Holbæks industrihistorie. Området ved Østerled udgjorde således i 30'erne byens østlige grænse og placeringen af industrierhverv virkede derfor velvalgt.

Området rummer enkelte bygninger som selvstændigt har en bevaringsværdi. Disse bygninger tages der i særlig grad hensyn til i lokalplanbestemmelserne. Ud over de enkelte bygningers mulighed for at videreføre en fortælling, vidner bygningerne med deres tætte sammenhæng, store volumener og



skorstene også om industriens historie i området. Derfor er det i den byudvikling området i sin helhed står overfor, søgt at varetage områdets historiske resurser hvor de stedlige forhold lægger op til det.



I Kommuneatlas Holbæk er flere bygninger udpeget som bevaringsværdige. Den mest markante bygning er den store, velholdte bygning på Østerled 28, opført i 1939 til håndværksproduktion. Bygningen er kategoriseret til en bevaringsværdi på 4, hvor skalaen går fra 1 – 9 med 1 som højeste værdi. Bygningen er formodentlig<sup>1</sup> tegnet af Marius Pedersen. Den har en karakteristisk muret sribet facade, og en klassisk proportionering mellem bygningskrop og vinduesfag. Bygningen har siden opførelsen gennemgået flere om- og tilbygninger og fremstår i dag med både oprindelige vinduer og nyindsatte vinduer. Taget udgøres af tagpap, med en murkrone i tegl. Bygningen har en tydelig forside med murede detaljer, hvor bagsiden fremstår mere som den produktionshal den var programmeret til. Der er siden opførelsen kommet flere bygninger til. Tilbygningerne er også udført med samme murede stribe, men er af en noget varierende karakter og ikke kategoriseret efter bevaringsskalaen ifølge Kommuneatlas Holbæk. Af hensyn til sammenhæng og fortælleleværdien er hele komplekset dom omfattet af lokalplanens bevaringsbestemmelse.

<sup>1</sup> Undersøges nærmere i samarbejde med Holbæk Museum m.fl.

## 5.4 Miljø

### Jordforurening

Som nævnt ovenfor har dele af området været anvendt til produktion siden 1930'erne, og som "gammel" by- og erhvervsjord må det forventes, at der vil forekomme jordforurening. Region Sjælland har kun konkret kortlægning på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurenede jord vedr. En enkelt ejendom, og ingen oplysninger omfattet af indledende kortlægning/industrikortlægning.

Holbæk Kommune har derfor rettet henvendelse til Regionen om registrering af forureningsforholdene, baseret på følgende forhåndsviden:

#### Husnr.: Østerled, Matr.nr: Holbæk Markjorder

- Nr. 6. matr. nr. 20o. Tømrer-/snedkerværksted. Derefter forskellige former for erhverv og oplagring. Utæt olietank i kælder i 1993.
- Nr 8, matr. nr. 20p: Vognmand. Olie-/benzinlager for olieselskab med nedgravede tanke, olieudskillere, autoværksted, parkeringsareal for lastvogne, vaskeplads, spildolietank.
- Nr. 10, matr. nr. 20æ: Tømrer-/snedkerværksted. Påføring af imprægneringsmidler, male-/lakerings-anlæg.
- Nr. 20. matr. nr. 20r. Maskinfabrik. Spildolier, olier fra metalspåner, sandblæsning, metallisering, maling.
- Nr. 22. matr. nr. 20ag. Del af nr. 20, grønt areal.
- Nr. 24. matr. nr. 20ad. Mejeri.
- Nr. 28A. matr. nr. 20k.
- Nr. 28B. matr. nr. 20b.
- Nr. 28C. og 28D. matr. nr. 20ak. Møbelfabrik. Affedtning med Trichlorethylen, forkromning, syre, baser, tungmetaller, sprøjtemaling-/lakeringsanlæg, limanlæg, maskinfabrik (fremstilling af dele til møblerne), malingsfremstilling og malingsalg.
- Nr. 28E. matr. nr. 20 al.
- Nr. 28E. matr. nr. 20 al.
- Nr. 28G. matr. nr. 20aa. Tidligere del af Nr. 30. Holbæk Papfabrik (maskinværksted for vedligehold af maskiner, personalerum mm) Derefter del af nr. 28A, som lager og kontor, og værksted.. Derefter motionscenter og lager af potter og havekunst.
- Nr. 30. matr. nr. 20i. Hørskætteri, skofabrik, fremstilling af genbrugs pap, fremstilling af emballage i flamingo.

Den jordforurening, der må påregnes, skønnes ikke at rumme væsentlige miljømæssige problemer. Der er ikke drikkevandsinteresser i området, og der har siden 1970'erne været gennemført analyser af vandkvaliteten i Holbæk Fjord neden for området, bl.a. baseret på frygten for udsivning af giftige stoffer fra erhvervsområdet og de gamle deponier under strandengen. Ingen af disse analyser har påvist problematiske koncentrationer.

Det er et krav i lokalplanen, at de eventuelle miljømæssige forhold håndteres, således at alt hvad der kan indebære en sundhedsfare for kommende brugere afhjælpes, forud for ændret anvendelse af arealer og bygninger.

D. 1. januar 2008 trådte nye regler vedr. flytning af jord fra bymæssig bebyggelse i kraft. Al jord, der skal flyttes fra arealet skal undersøges for forurening. Holbæk Kommunes Teknik og Miljøafdelingen skal godkende flytning af jorden. Det skal desuden undersøges og sikres, at den øverste halve meter jord, på alle arealer uden fast belægning, er ren. Dette har særlig stor betydning, når der er tale om tidligere industrigrunde.

Det anbefales, at der gennemføres forureningsundersøgelse inden anlægsarbejde startes. Hvis der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet standses, forureningen undersøges og fundet anmeldes til Region Sjælland, jf. jordforureningslovens § 71.

#### *Støj mv.*

En række af tidligere tiders miljøproblemer med støj og luftforurening er blevet løst ved forbedringer af virksomhedernes produktionsforhold, udflytninger mv., og reguleres nu via gældende miljøgodkendelser. Bl.a. er grænser for støjdbredelse typisk fastsat under hensyn til de boligområder mod øst og vest, der er naboer til virksomhederne. Det skønnes ikke, at der i området findes væsentlige støjgener eller andre uløste miljøproblemer.

De kommende anvendelser vil ikke medføre ny, øget støjbelastning.

## 5.5 Forsyningsforhold

#### *Energi*

Området har naturgasforsyning fra DONG Energy ([www.dongenergy.dk](http://www.dongenergy.dk)). Der er forbud mod etablering af el-varme, jf. Cirkulære nr. 5020 af 30/11/1988 om forbud efter varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse beliggende i kollektive forsyningsområder".

Lokalplanen indeholder krav om at nybyggeri til boligformål skal opføres som lavenergibebyggelse i klasse 1, hvilket er en skærpende i forhold til de aktuelle, generelle bestemmelser.

Området elforsynes af SEAS-NVE ([www.seas-nve.dk](http://www.seas-nve.dk)).

#### *Vand*

Området vandforsynes af Holbæk Forsyning.

#### *Kloak*

Området er tilsluttet det offentlige spildevandssystem. Der er separat-kloakering i området. Bebyggelse og befæstelse skal tilsluttes det offentlige spildevandssystem med separatkloakering. Lokalplanen indeholder krav om, at maksimalt 70% af grundarealerne er befæstede og afvandes til regnvandssystemet. Det sker med henvisning til spildevandsplanen.

Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet varetages af Holbæk Forsyning.

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

Holbæk Forsyning  
Kalvemosevej 1  
4300 Holbæk  
Tlf. 7236 3608  
E-mail: [holfor@holbkom.dk](mailto:holfor@holbkom.dk)



*Renovation*

Affald skal bortskaffes i henhold til kommunens "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ for Holbæk Kommune". Administrationen af regulativerne for affald varetages af Holbæk Forsyning.

*Antenneforhold*

Området skal forsynes med fællesantenneanlæg, kabelnet eller lignende signalanlæg.

## 6. Servitutter

På baggrund af lokalplanens overordnede karakter og forholdene inden for "Danflex-ejendommen" er der ikke i lokalplanudarbejdelsen taget stilling til privatretlige servitutter inde for området. Dog lægger lokalplanen op til mindre justering i placeringen af vejadgangen over matr. nr. 20k til de bag ved liggende ejendomme.

## 7 Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004). Screeningskemaet er bilag til lokalplanens redegørelse.

Det er i miljøscreeningen konstateret, at lokalplanforslaget alene fastlægger anvendelsen af et lokalt område og **ikke** danner grundlag for anlæg m.v., der vurderes til at få en væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 3 stk. 2

På baggrund af screeningen har Byrådet vurderet, at der **ikke** er behov for at udarbejde en egentlig miljørapport.

Byrådets afgørelse er annonceret, samtidig med fremlæggelsen af Lokalplanforslaget Afgørelsen kan i henhold til loven påklages til Naturklagenævnet (se [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk))

## 8. Sundhed

Foruden den lovpligtige miljøscreening lægger Holbæk Kommune vægt på, at lokalplaner også vurderes i forhold til fremme af den almene sundhed. Der er derfor følgende sundhedskonsekvensvurdering af lokalplanen:

Lokalplanområdet ligger midt i Holbæk østby som et allerede bebygget område, der ændrer anvendelse fra erhverv til boliger. Det skønnes at

ville bidrage positivt til området, at der ikke længere skal drives produktionsvirksomhed i et tæt bebygget boligområde.

Det skønnes også at medvirke til områdets generelle kvalitet og attraktivitet, at der fortsat vil kunne findes arbejdspladser inden for det centrale område.

Lokalplanen udlægger nye boliger inden for cykelafstand til bymidten og station. Østbyen er vel forsynet med indkøbsmuligheder og børneinstitutioner, og Bjergmarkskolen ligger inden for en afstand af 900 – 1.300 meter ad rimeligt trafiksikre forbindelser.

I lokalplanen sikres små lokale fælles opholdsarealer, der kan bidrage til at skabe rum for leg, fællesskab og dannelse af sociale netværk i de kommende boligområder. Der er forbindelse til østbyens "store grønne struktur" – Strandengen langs Holbæk Fjord – via Kirsebærstien.

På denne baggrund har byrådet vurderet, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig sundhedsrapport eller iværksætte særlige foranstaltninger for i øvrigt at fremme sundhed indenfor lokalplanens område.

## 9. Bæredygtighed i øvrigt

De miljø- og sundhedsmæssige gevinster, der er belyst ovenfor medvirker til den helt lokale bæredygtighed.

Med skærpede krav om lavenergibebyggelse foregriber Byrådet den Agenda21-strategi, der er under udarbejdelse og forventning om skærpede krav til reduktion af energiforbrug.

I og med områdets beliggenhed inden for den eksisterende by understøtter omdannelsen byens øvrige infrastrukturer og serviceforsyning. Dermed styrkes byens samlede bæredygtighed, og nyt arealinddragelse med tilhørende anlæg og afledt transport undgås.

## Lokalplanbestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 813 af 21.06.2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 1:

### § 1 Lokalplanområde og zonestatus

- 1.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nre:  
20b, 20c, 20i, 20k, 20o, 20p, 20r, 20y, 20z, 20æ, 20aa, 20ad, 20ag, 20ak, 20al og 20an alle Holbæk Markjorder, samt alle parceller, der efter d. 1. december 2008 udstykkes fra disse ejendomme.
- 1.2 Lokalplanområdet inddeles i tre delområder, således som angivet på kortbilag 1, og med følgende omtrentlige størrelser:
- |               |                     |
|---------------|---------------------|
| Delområde A:  | Ca. 5.5 ha.         |
| Delområde B:  | Ca. 2.1 ha.         |
| Delområde C:  | Ca. 3.7 ha.         |
| <u>I alt:</u> | <u>Ca. 11.3 ha.</u> |
- 1.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 2 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge -

- 2.1 - anvendelsen af delområderne A og C til boligformål, evt. med mulighed for mindre, ikke-miljøbelastende erhvervsformål,
- 2.2 - overordnede retningslinier for de to delområders fremtidige omdannelse fra erhvervsformål til attraktive boligkvarterer
- 2.3 - anvendelsen af delområde B til centerformål, herunder
- 2.4 - bebyggelses- og friarealforholdene på en fleksibel måde, således at der gennem bevaring og omdannelse opnås et sammenlagt, attraktivt byområde.

### § 3 Arealanvendelse

- 3.1 Delområde A udlægges til boligformål, med mulighed for mindre, ikke-miljøbelastende erhvervsformål. Området må kun anvendes til åben/lav- og tæt/lav bebyggelse, foruden bebyggelse til erhvervstyper inden for miljøklasse 1, der naturligt kan

indpasses heri, og tilhørende friarealer samt nødvendige tekniske anlæg.

- 3.2 Delområde B udlægges til centerformål og som blandet bolig- og erhvervsområde. Området må kun anvendes til lette erhvervstyper inden for miljøklasse 1- 2, uden nogen væsentlig miljøbelastning i forhold til omgivelserne og som kan indpasses i et boligdomineret byområde, til offentlige og private institutioner samt til beboelse, foruden tilhørende friarealer og nødvendige tekniske anlæg. Dagligvare- og udvalgsvaredetailhandel kan ikke etableres i området.
- 3.3 Delområde C udlægges til boligformål, med mulighed for mindre, ikke-miljøbelastende erhvervsformål. Området må kun anvendes til tæt/lav- og etagehusbebyggelse, foruden bebyggelse til erhvervstyper inden for miljøklasse 1, der naturligt kan indpasses heri, og tilhørende friarealer samt nødvendige tekniske anlæg.

#### § 4 Udstykning

- 4.1 Inden for delområderne A og C kan yderligere matrikulær opdeling kun foretages, hvor det sker som led i, eller til fremme af omdannelse fra erhvervs- til boligformål eller begrundes af tekniske forhold.

#### § 5 Delområde A

- 5.1 Udlægget af området til boligformål skal ikke være til hinder for, at eksisterende virksomheder kan gennemføre mindre om- og tilbygninger med henblik på fortsat drift. Såfremt forholdene taler for det, kan byrådet meddele tilladelse til mindre ændringer i den erhvervsmæssige anvendelse, forudsat målet om overgang til boligformål ikke derved tilsidesættes.
- 5.2 Ændret arealanvendelse til boligformål forudsætter nærmere lokalplanlægning med udgangspunkt i § 3.1 og de nedenfor anførte retningslinjer, og baseret på et projektforslag, der skal omfatte hele delområdet.
- 5.3 Ca. 45 % af grundarealet disponeres til åben/lav bebyggelse i 1 – 1½ etager, med en bebyggelsesprocent på ind til 30.
- 5.4 Ca. 45 % af grundarealet disponeres til tæt/lav bebyggelse i 1, 1½ og 2 etager med en bebyggelsesprocent på ind til 40.
- 5.5 Ca. 10 % af arealet disponeres til fælles, bolignære friarealer.



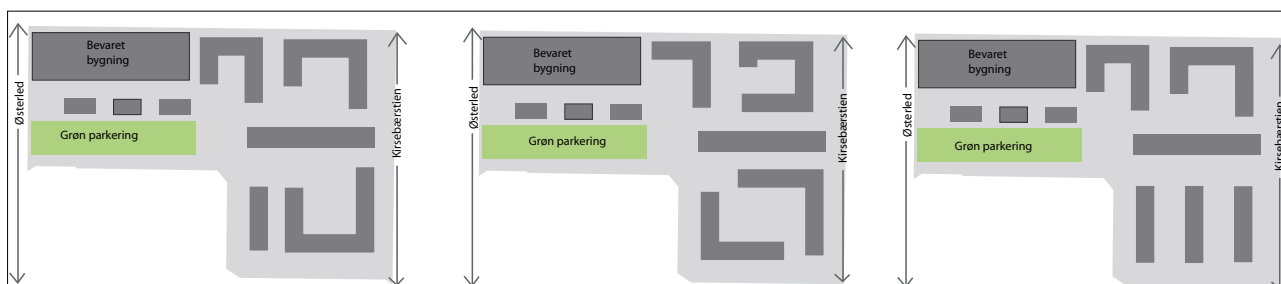
- 5.6 Ændret arealanvendelse vil forudsætte, at der ikke efterlades jordforurening eller andre miljøbelastende forhold til gene eller fare for kommende brugere.

## § 6 Delområde B

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for hver af de eksisterende ejendomme må ikke overstige 60.
- 6.2 De på kortbilag 2 viste bygninger må ikke nedrives, men skal bevares, vedligeholdes og fornys med hensyn til tag, fag og facader i overensstemmelse med deres oprindelige ydre og karakter. Skorstenen på østsiden af hovedbygningen skal bevares. Den på kortbilaget fremhævede hovedbygning, beliggende nord for færdselsarealerne, skal bevares med oprindeligt murværk og oprindelige vinduer. Ved tilfælde af reparation eller brand skal bygningen genopføres i den originale arkitektur og med anvendelse af de ydre materialer som den oprindelige bygning. Bygningens vinduer skal fremstå med samme mål og profiler som de oprindelige vinduer. Bygningens tag må ikke udskiftes til reflekterende tag
- 6.3 De på kortbilag 2 viste bygninger forudsættes nedrevet som led i at etablere parkerings- og opholdsarealer til ejendommens øvrige bebyggelse.
- 6.4 Den på kortbilaget viste øvrige bebyggelse inden for delområdet forudsættes bibeholdt og vedligeholdt i overensstemmelse med bygningernes funktioner og oprindelige arkitektur. Bestemmelsen skal dog ikke være til hinder for bygningsændringer og/eller hel eller delvis nedrivning og bygningsfornyelse.
- 6.5 Ny bebyggelse kan kun opføres efter nedrivning af mindst tilsvarende etageareal af bebyggelse, omfattet af § 6.4., og inden for den i § 6.1 fastsatte bebyggelsesprocent. Ny bebyggelse må opføres i 2- 2½ etager og skal med hensyn til placering og udformning indgå i et harmonisk samspil med omgivelserne, med særlig henblik på at der etableres et sammenhængende tætbymiljø med en variation af funktioner, med stueplan skal så vidt muligt forbeholdt erhvervs- og kundebetonede centerformål og med facadeudformning, der afspejler disse funktioner.



Skorsten der bevares



Skitse - eksempler på bygningsfornyelse.

- 6.6 Ny bebyggelse skal fortrinsvis opføres i gule eller røde sten, eller med pudset eller filset murværk.
- 6.7 Ny bebyggelse skal opføres med tag af ikke-reflekterende materialer som tagpap eller matte teglsten.
- 6.8 Tekniske installationer skal være indesluttet i bebyggelsen eller være en del af bygningens arkitektur
- 6.9 Der udlægges areal til eksisterende sti (Anders Larsens Sti) således som vist på kortbilag 2.
- 6.10 Hen over matr. nr. 20 k udlægges areal til biltrafik til delområdets indre forsyning, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 6.11 Områdets øvrige ubebyggede arealer skal udlægges og indrettes til fælles brug for ansatte, evt. beboere og områdets andre brugere på en sådan måde, at området fremtræder og fungerer som sammenhængende byområde uden synlige matrikulære skel. Færdselsarealer skal tilsluttes områdets omgivende veje og stier. Arealer, fortrinsvis til fodgængerfærdsel, skal udlægges, så de forbinder bebyggelsen, p-arealer og omgivende stier. Indhegning og afskærmning af arealerne skal begrænses, men skal, sammen med befæstelse og beplantning mv., medvirke til at friarealerne gøres egnede til deres formål og gives et tiltalende udseende.
- 6.12 Forsyning med parkerings- og opholdsarealer skal følge nedenstående retningslinjer, fastsat efter kommuneplanens generelle rammebestemmelser:
- Boligformål: Mindst 1½ bilplads pr. bolig, og opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet.
- Erhvervsformål: Mindst 1 bilplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv, og opholdsarealer efter nærmere vurdering, tilpasset erhvervstype og andre forudsætninger.
- Til offentlige formål fastsættes kravet i hvert tilfælde ud fra typen, med udgangspunkt i kravene til erhvervsformål.
- 6.13 Skiltningen skal underordnes og integreres i bebyggelsens arkitektur, og på bevaringsværdige bygninger tillades kun skiltning ved indgangsdøre, og inden for formater på ca. 21 \* 30 cm.
- 6.14 Belysning skal være nedadrettet. Egentlig facadebelysning tillades ikke.
- 6.15 Der tillades ikke opsætning af antenner eller andre tekniske installationer

- 6.16 For delområdet fastsættes nedenstående grænseværdier for støj, fastsat efter Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier:

Grænseværdier for den støj, virksomhederne inden for delområdet må påvirke hinanden med.

	Mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB

Note: Eksisterende virksomheder, der uændret forsætter deres drift, bibeholder de nugældende regler.

Grænseværdier, gældende for nye indretninger og aktiviteter.

	Mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
Områder for åben og lav boligbebyggelse	45dB	40 dB	35dB
Etageboligområder	50dB	45 dB	40dB

Note: Disse grænseværdier vil også være gældende for delområderne A og C, når de ændres til boligområder.

- 6.14 Nyindrettet bebyggelse må ikke tages i brug før end tilkørsels- og parkeringsforhold til den ny anvendelse er etableret.
- 6.15 Nyindrettet bebyggelse må ikke tages i brug før det er påvist at gældende regler vedr. handicapforhold er overholdt.
- 6.16 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til kollektivt varmforsyningssystem samt regn- og spildevandssystemet er godkendt.

## § 7 Delområde C

- 7.1 Udlægget til boligformål skal ikke være til hinder for, at eksisterende virksomheder kan gennemføre mindre om- og tilbygninger med henblik på fortsat drift. Såfremt forholdene taler for det, kan byrådet meddele tilladelse til mindre ændringer i den erhvervsmæssige anvendelse, forudsat at målet om overgang til boligformål ikke derved tilsidesættes.
- 7.2 Ændret arealanvendelse til boligformål forudsætter nærmere lokalplanlægning med udgangspunkt i § 3.3 og de nedenfor anførte retningslinier, og baseret på et projektforslag, der skal omfatte hele delområdet.

- 7.3 Ca. 45 % af grundarealet disponeres til tæt/lav bebyggelse i 1, 1½ og 2 etager med en bebyggelsesprocent på ind til 40.
- 7.4 Ca. 45 % af grundarealet disponeres til etagehusbebyggelse i 2 – 3 etager med en bebyggelsesprocent på ind til 70.
- 7.5 Ca. 10 % af arealet disponeres til fælles, bolignære friarealer.
- 7.6 Ændret arealanvendelse vil forudsætte, at der ikke efterlades jordforurening eller andre miljøbelastende forhold til gene eller fare for kommende brugere.

## § 8 Retsvirkninger

- 8.1 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.
- 8.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen.
- 8.3 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.



## § 9 Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 3.33 er vedtaget af Holbæk Byråd den 17. december 2008 med henblik på fremlæggelse til offentlig debat fra 30. december til og med 24. februar 2009.

Holbæk Byråd, den 17. dec. 2008

sign. Jørn Sørensen / sign. Erik Kjærgaard Andersen  
borgmester kst. kommunaldirektør

Lokalplan 3.33 blev endelig vedtaget af Holbæk Byråd den 25. marts 2009.

Holbæk Byråd, den 25. marts 2009

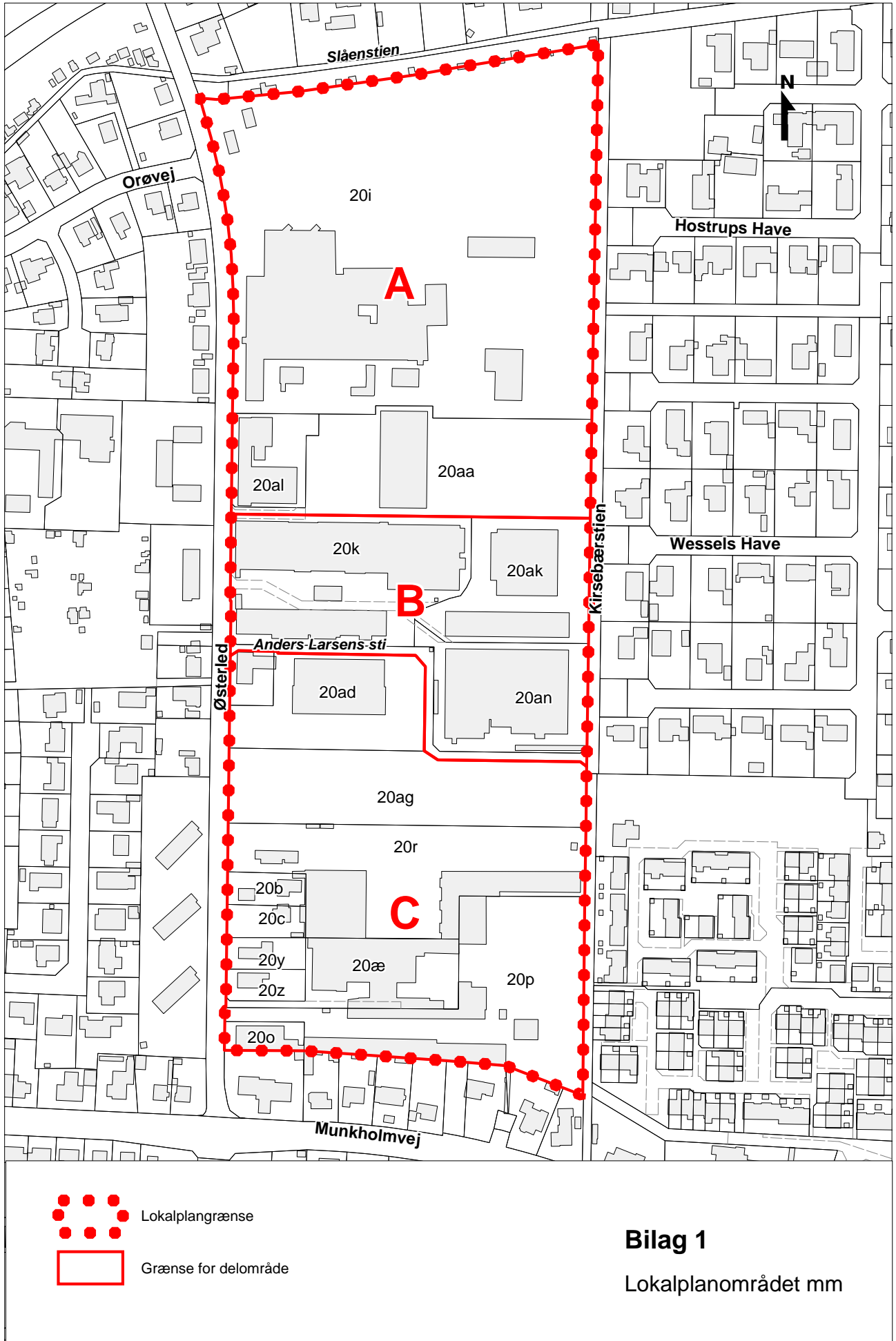
Jørn Sørensen / Erik Kjærgaard Andersen  
borgmester kst. kommunaldirektør



## Tinglysning

Foranstående lokalplan 3.33 begæres tinglyst på de i § 1 nævnte ejendomme ifølge Lov om planlægning.

Holbæk Byråd, den 25. marts 2009

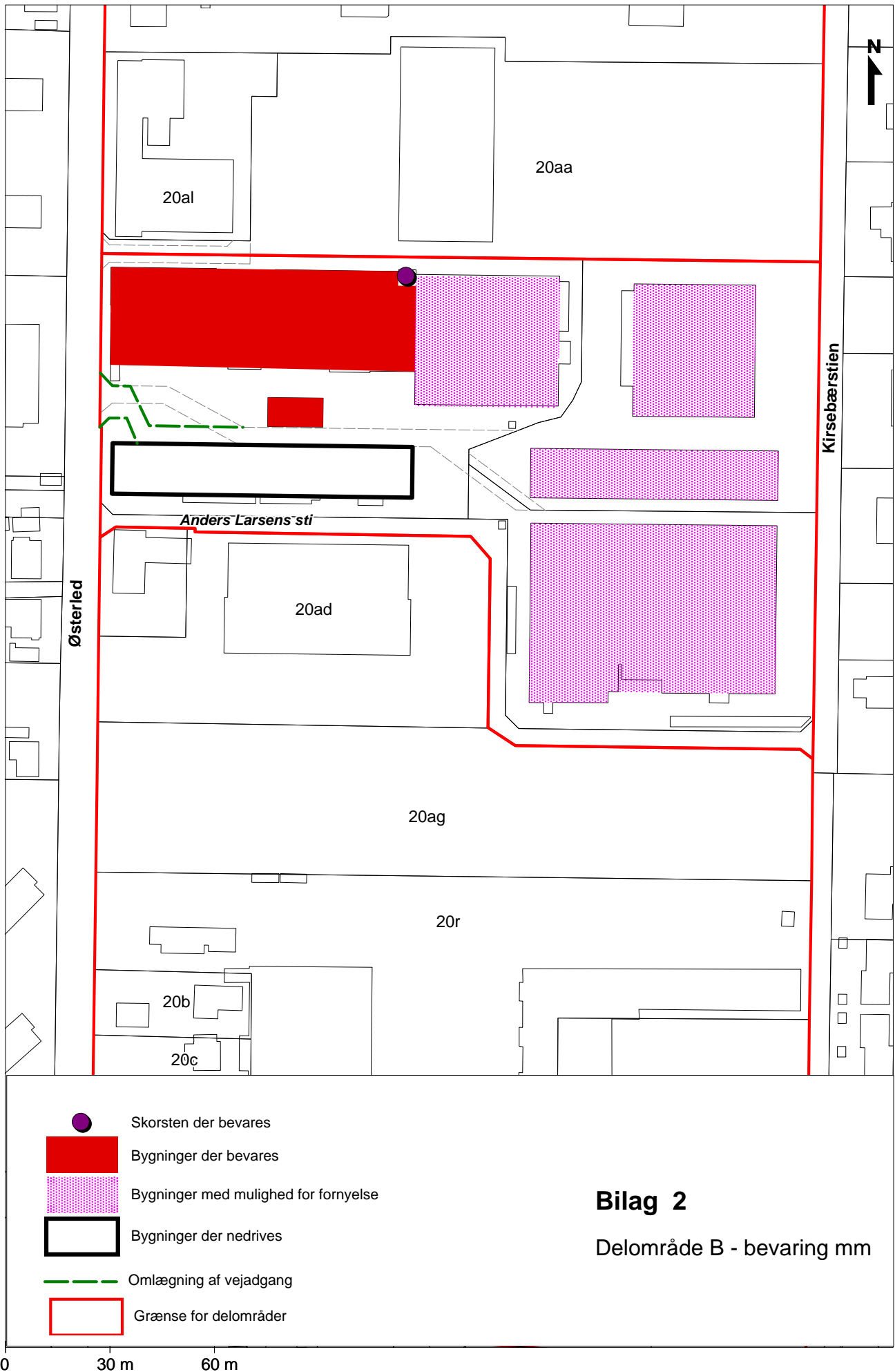
Jørn Sørensen / Erik Kjærgaard Andersen  
borgmester kst. kommunaldirektør



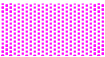





-  Lokalplangrænse
-  Grænse for delområde

**Bilag 1**  
Lokalplanområdet mm

0 50 m 100 m



-  Skorsten der bevares
-  Bygninger der bevares
-  Bygninger med mulighed for fornyelse
-  Bygninger der nedrives
-  Omlægning af vejadgang
-  Grænse for delområder

**Bilag 2**  
 Delområde B - bevaring mm