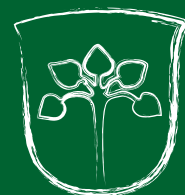


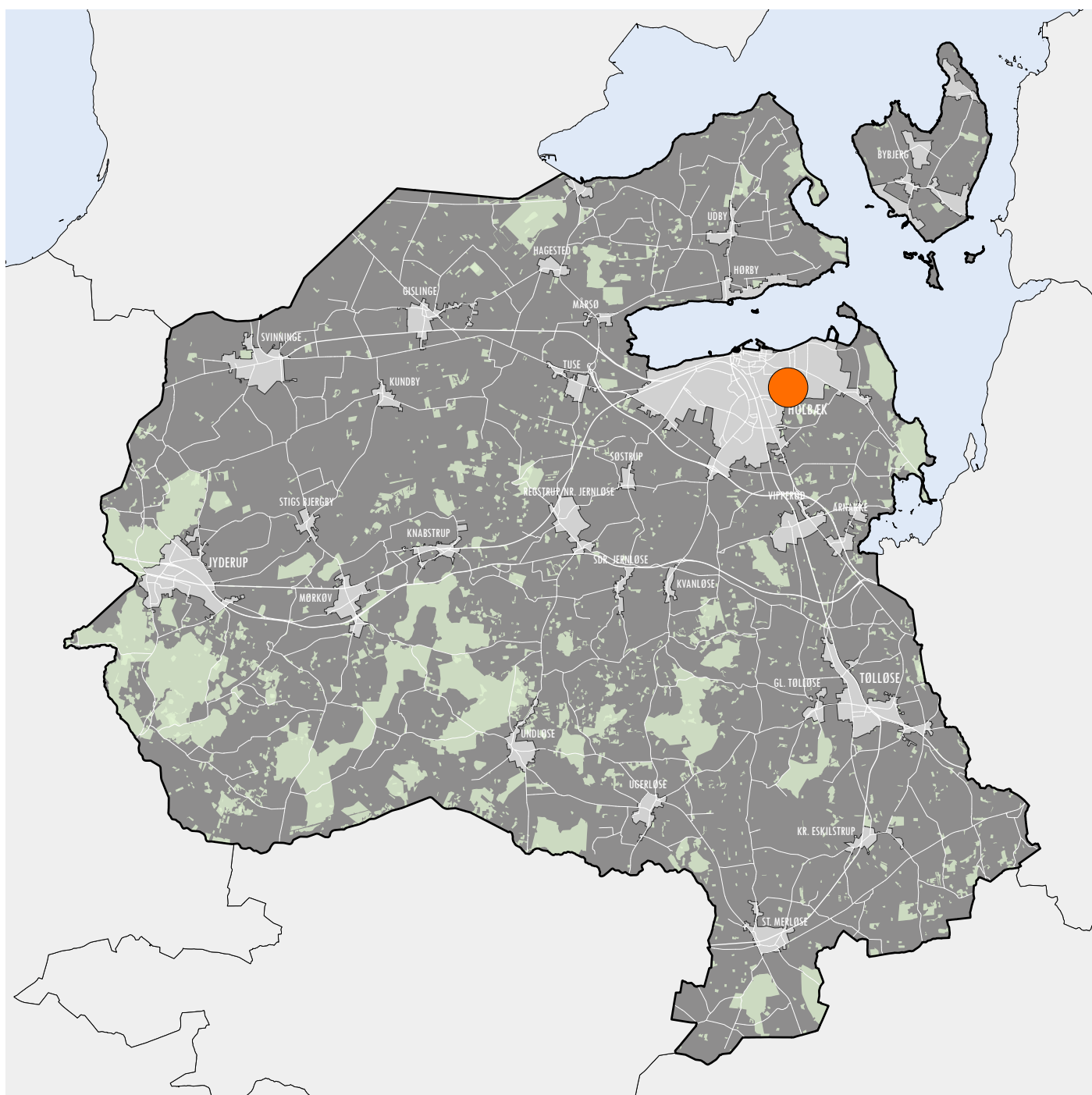
# LOKALPLAN 3.48

BOLIGER VED SAMSØVEJ, HOLBÆK ØST



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Holbæk Byråd har den 15. Juni 2016 endeligt vedtaget Lokalplan 3.48 Boliger ved Samsøvej.

## Baggrund

Baggrunden for at udarbejde Lokalplan 3.48 for boliger på Samsøvej er at muliggøre opførelse af op til 70 små boliger i området.

Boligerne forventes at blive almene boliger delvist med anvisning fra Holbæk Kommune. Baggrunden for at etablere små boliger af denne type i Holbæk er, at det er vurderet, at der mangler mindst 250 små boliger i Holbæk by til studerende, enlige med små indkomster, og enlige der får anvist en bolig af Holbæk Kommune.

Området er ikke tidligere lokalplanlagt. Derfor skal der udarbejdes en lokalplan for at muliggøre disse boliger. Området er i kommuneplan 2013-2025 udlagt til fritidsformål, herunder kolonihaver.

Anvendelsen til boliger er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der skal derfor også udarbejdes et kommuneplantillæg, der muliggøre etablering af boliger



---

## Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af etageboliger indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens bestemmelser skal sikre at bebyggelsen indpasses i området, således at der skabes en - skalamæssig overgang mellem etagebebyggelsen nord for området og kolonihaverne.

---

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 5.000 m<sup>2</sup> og er beliggende i Holbæk by, vest for Kattegatsvej og for enden af Samsøvej.

Lokalplanområdet er ubebygget, og er karakteriseret ved en uplejet bevoksning af lave buske, samt en højere bevoksning ved lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Denne nordlige beplantning indgår i et samlet beplantningstræk fra Holbæk Seminarium og ud imod Kattegatsvej. Den centrale og nordlige del af området er asfaltbelagt. Terrænet indenfor lokalplanområdet er relativt jævnt, mens det stiger brat ved den østlige afgrænsning af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger omgivet af et mindre kolonihaveområde, der er et af de ældste kolonihaveområder i Holbæk. Mod syd findes også kolonihaveforeningens fælleshus. Vest for kolonihaveområdet ligger Holbæk Seminarium og mod øst ligger vejen Kattegatsvej. Nord for området ligger et nyopført sundheds- og ældrecenter, samt en samling etageboliger. Området er tilsluttet Samsøvej mod nord, og fra Samsøvej løber en cykel/gangsti langs lokalplanens nordlige afgrænsning og ud til Kattegatsvej.



## Lokalplanens indhold

Lokalplanen tillader opførelse af op til 70 etageboliger i op til 2 etager og med maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Lokalplanen giver også mulighed for opførelse af fælleshus. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens placering. Bebyggelsen må kun placeres inden for to opdelte byggefelt. Planen giver mulighed for facadematerialer som skifer, skærmtegl, metalplader, trælistor eller lign. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at bebyggelsens facader eller gavle mod syd udformes uden vinduer, samt at der ikke etableres altaner mod skel, begge dele for at begrænse indkig i de eksisterende kolonihaver.

Lokalplanens bestemmelser fastsætter placeringen af fælles udendørs opholdsarealer. Disse skal placeres mellem bebyggelsens to dele for dels at skabe mulighed for at friarealet bliver fælles for alle beboerne og for dels at brugen af friarealet kommer til at påvirke naboerne mindst muligt. Ydermere skal friarealerne i 1. sals højde placeres inden for afgrænsningens nordlige del for at mindske indkig til naboerne.

Lokalplanens bestemmelser fastsætter parkering til beboerne. Det forventes at der i netop dette område vil være et mindre behov for parkering, hvorfor kravet til antallet af parkeringspladser er lavere end ellers i Holbæk Kommune.

Lokalplanområdet trafikbetjenes ved Samsøvej. Belysning af udearealer må kun etableres i forbindelse med ankomst områderne. Dette er for at minimere eventuelle lysgener hos naboerne.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om beplantning i skel mod naboerne, som har til formål at reducere indblik til naboerne fra bebyggelsen.



## Borgerinddragelse

Området er i kommuneplan 2013-2025 udlagt til fritidsformål, herunder kolonihaver. Anvendelsen til boliger er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der muliggøre etablering af boliger. Før dette har der været indkaldt ideer og forslag til områdets fremtidige anvendelse, hvor i der er modtaget en henvendelse, som redegjorde for en række konkrete problemstillinger, samt kom med anbefalinger til alternative placeringer af det forventede byggeri. I denne fase var bl.a. fællesskaberne og Haveforeningen Fælleshaven direkte orienteret om indkaldelsen af ideer og forslag.



Lokalplanforslaget var i offentlig høring i otte uger fra den 12. januar 2016 til den 9. marts 2016 og der blev afholdt borgermøde om lokalplanen den 23. februar 2016.

Der kom 4 indsigelser til det offentliggjorte forslag, og planen blev vedtaget med mindre ændringer. Ændringerne vedrørte præcisering af placering af friarealer og etablering af brandvej.



## Statslig og regional planlægning

Området er ikke beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Området er beliggende indenfor område med drikkevandsinteresser. Derfor er der ikke særlige redegørelseskrav til lokalplanen.

## Kommuneplan 2013-2025

### Anvendelse

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og er omfattet af kommuneplanens rammeområde 3.F06, som udlægger området til kolonihaver. Lokalplanforslaget forudsætter derfor et kommuneplantillæg, som ændrer anvendelsen af det pågældende område til boligformål. Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 23 for boliger på Samsøvej. Kommuneplantillægget er i offentlighøring samtidig med denne lokalplan.

### Parkering

I følge kommuneplanens generelle rammer skal der fastsættes mindst 1 p-plads pr. etagebolig. Parkering skal etableres på egen grund. Lokalplanen udlægger et lavere antal parkeringspladser end hvad kommuneplanen kræver, fordi beboerne i bebyggelsen forventes at få et gennemsnitligt bilejerskab, der er lavere end ellers i Holbæk Kommune. Det vil derfor kræve tillæg til kommuneplanen, for at muliggøre dette. Såfremt der ikke kan etableres tilstrækkelig parkering indenfor lokalplanområdet kan parkeringskravet overholdes enten ved at reducere i antallet af boliger eller ved at sikre råderet over eksisterende parkeringspladser i området.

### Friarealer

Der skal der udlægges samlede fælles friarealer af en rimelig størrelse. Kommuneplanen kræver at der udlægges 10% af lokalplanområdet. Det svarer her til ca. 500m<sup>2</sup>. Dette er ligeledes kravet i lokalplanen.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart ud til en øst vestgående trafik sti. Mod Øst har stien forbindelse til en boligbebyggelse. Mod vest er der forbindelse til Holbæk Idrætspark.

Ny beplantning skal udføres i overensstemmelse med stedets/egnens karakteristiske beplantning. Lokalplanen indeholder bestemmelse om at beplantningen skal bestå af stedtypiske buske og træer, såsom tjørn, røn, kirsebær, bøg eller eg. Hegn i skel mod vest må kun udføres som levende hegn af tjørn og røn, mellem 2,5 m og 3,5 m.

### Sektorplaner/temaplaner

Området er omfattet af spildevandsplanen. Området er seperatkloakeret.

Klimatilpasningsplanen er indarbejdet i kommuneplanen.

Lokalplanområdet er ikke udpeget som risikoområde.



## Eksisterende lokalplaner

Området er ikke tidligere planlagt med Lokalplan eller byplanvedtægt.

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen har ikke betydning for Nabokommunerne.

## Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen, men i byzone. Den forslåede bebyggelse i området er lavere end 8,5 m og end de bebyggelser der ligger mellem lokalplanområdet og kysten, hvorfor der ikke er nogen effekt i forhold til oplevelsen af kysten.

---

## Butikkers påvirkning af bymiljøet

Der er ikke mulighed for detailhandel i området.

---

## Diverse udpegninger

Der er på lokalplanområdet ingen udpeger i forhold til anden planlægning, udover drikkevandsinteresser, der ikke kræver særlige tiltag.

---

## Trafikforhold

Lokalplanområdet er vejtilsluttet Samsøvej, som er kommunal vej. Via sti er der adgang til Kattegatvej, hvor der er busstoppesteder for linje 501A, samt Bispehøjen, hvor der er busstoppesteder for linje 502. Området er således godt betjent med kollektiv transport. Cykelstien umiddelbart nord for området forbinder mod øst til Bispehøjen og det østlige Holbæk, og imod Vest til Holbæk Bymidte, Regionshospital og stadion. I forbindelse med etablering af bebyggelse vil vejmyndigheden stille krav om forbedring af krydsningen med stien umiddelbart nord for Lokalplanområdet. Derudover skal det bemærkes at der i løbet af de sidste 10 år er ske 12 krydsuheld på Samsøvej, primært på Andres Larsensvej og Munkholmvej.

---

## Offentlig service

Lokalplanområdet er beliggende i Sofielundskolens skoledistrikt. Sofielundskolen, som også indeholder SFO-ordning og sportsfaciliteter, ligger ca. 350m fra lokalplanområdet, på den anden side af Kattegatsvej. Børnepasningstilbud på Bispehøjen nr. 4. samt Munkevænget nr. 45 og Kattegatsvej 11. Der er indkøbsmuligheder ved krydset af Samsøvej og Anders Larsens vej ca. 400m fra lokalplanområdet, samt krydset ved Holbæk Have og Mellempvang, ca. 850m væk. Holbæk Kommune har frit skolevalg og pasningsgaranti. Få mere information på: [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk)



## Energi og forsyning

Området er forsynet fra Samsøvej. Der er en kloakledning i nord/syd-gående retning over grunden. Der er i øvrigt ikke vinde om andre ledninger på grunden.

### 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

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde. I lokalplanområdet er der mulighed for naturgasforsyning fra DONG Energy ([www.dongenergy.dk](http://www.dongenergy.dk)). Ejendommene i lokalplanområdet er ikke pålagt tilslutningspligt til naturgas. Opvarmning forventes derfor at ske som individuel opvarmning med varmepumpe. Opvarmning må ikke ske ved etablering af naturgas og oliefyr.

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 er ikke vandforsynet i dag. Ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra Holbæk Vand A/S.



### Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Der løber en kloakledning nord / syd gennem den østlige del af området. Denne ledning beliggende er principielt indtegnet på kortbilag 3, og denne ledning skal sikres ved servitut / deklaration. Der er Holbæk Forsyning A/S, der afgør, om det ønskes at overtage et privat fælles spildevandsanlæg. (Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Teknik og Miljøafdelingen.) Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune.

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

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt. Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

---

### Byggeri og planlægning

#### Klimatilpasning

I overensstemmelse med klimatilpasningsplanens pkt. 4.3.5 kan der ved planlægning af nye byområder og bebyggelse planlægges for anvendelsen virkemidler, så som:

- Regnvandsbede
- Grøfter og åbne render

Formålet med dette er f.eks. at skabe mulighed for forsinkelse, nedsivning og eller fordampning af regnvand.

Af pkt. 4.3.6 fremgår at der ved planlægning af nye byområder, nybyggeri og anlæg må befæstelsesgraden ikke overstige 70 % ved butik- og erhvervsbyggeri (tæt bebyggelse). Dette re indarbejdet i lokalplanens bestemmelser.



---

### Transport

Lokalplanen ligger i gåafstand af offentlig transport, indkøbsmuligheder, skole, dagtilbud og fritidsaktiviteter.

---

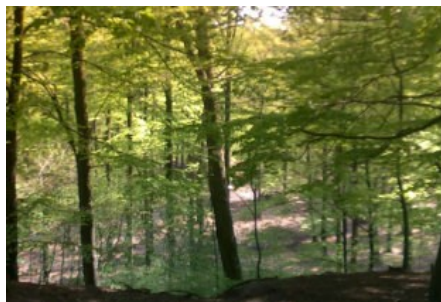
### Ressourcer og miljø

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

---

### Natur

I forbindelse med udarbejdelse af miljøscreening har Holbæk Kommune besigtiget og vurderet om der i området er truede dyrearter, især med fokus på flagermus. Det er vurderet at der ikke er levesteder for flagermus i området, men flagermus jager i området.



---

### Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at min. 10 % af området udlægges som fælles opholdsareal. (Der ud over vej og parkeringsareal)  
Lokalplanen ligger i gåafstand af offentlig transport, indkøbsmuligheder, skole, dagtilbud og fritidsaktiviter.



## Servitutter

Der er ikke lyst servitutter inden for lokalplanområdet. Der er således ikke nogle servitutter der skal aflyses med lokalplanen.



## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførelse af lokalplanen kræver ikke af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end byrådet.



## Lokalplanens gennemførelse

Holbæk Kommune ejer arealet, og vil enten sideløbende med høringsprocessen eller i umiddelbar forlængelse sælge grunden til opførelse af 70 almene boliger.



## 03.48 Bestemmelser For boliger ved Samsøvej

### Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 3 nævnte område.

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er:  
at muliggøre at etablering af etageboliger indenfor lokalplanområdet.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter del af matrikel 14ab. Se kortbilag 2.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, herunder tilhørende fælleshus.

### § 4 Udstykninger

- 4.1 Området må ikke udstykkes.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkel ejendom fastsættes til 55%.
- 5.2 Bebyggelse, herunder også mindre bygninger såsom skure og udhuse, må kun placeres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefeltter.
- 5.3 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over eksisterende terræn.
- 5.4 Fælleshus må kun opføres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefeltter, og må maksimalt opføres i 1 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over eksisterende terræn. Fælleshuset samlede areal må ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.

### § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Facadematerialer må kun udføres som ikke reflekterende skifer, skærmtegl, metalplader, trælistor eller tilsvarende materialer.
- 6.2 Bebyggelsens facader eller gavle mod syd må kun udføres som lukkede facader/gavle.

### § 7 Vej og parkering

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Samsøvej. Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 3.
- 7.2 Der skal anlægges parkering svarende til 0,8 antal parkeringspladser pr. bolig.
- 7.3 Fællesparkering udformes som parkering på terræn, og må kun placeres indenfor det på kortbilag 3 viste parkeringsfelt.
- 7.4 Der skal anlægges én brandvej enten A-A eller B-B i princippet som vist på kortbilag 3. Brandvejen skal udlægges i 2.7 meters bredde og med en overflade, der sikrer, at brandbekæmpelse kan køre frem til Haveforeningen.

### § 8 Skiltning

- 8.1 Der må ikke opsættes skiltning udover adresseskiltning, samt skiltning med afdelingsnavn. Skilt for afdelingsnavn må maksimalt have dimension 1x1 meter.

### § 9 Friarealer

- 9.1 Fælles friarealer skal udgøre minimum 10% af bebyggelsens grundareal, og skal placeres på terræn, indenfor det på kortbilag 3 viste felt.
- 9.2 Friarealer må ikke placeres på tag af bygning over 1 etage eller i forbindelse med adgangsarealer i 1. sals højde syd for linjen "grænse for friareal i 1 sals højde" som angivet på kortbilag 3.

### § 10 Øvrige ubebyggede områder

- 10.1 Anlæg af ubebyggede arealer skal ske efter en samlet plan i henhold til principperne vist på kortbilag 4. Planen skal redegøre for terrænregulering, vandrender, beplantning, vejarealer, stier, parkering og belysning samt belægningstyper.
- 10.2 Fælles friarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. De tekniske anlæg i området skal så vidt muligt skjules ved terrænregulering og beplantning.
- 10.3 Beplantningen skal bestå af stedtypiske buske og træer, såsom tjørn, røn, kirsebær, bøg eller eg.



- 10.4 Hegn i skel mod vest må kun udføres som levende hegn af tjørn og røn, mellem 3,5 m og 4,5 m. Evt. hæk mod stien skal plantes på egen grund 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inde på egen grund. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn, dog maks. 1,8 meter.
- 10.5 Hegn i skel mod øst og syd må kun udføres som levende hegn, dog maks. 1,8 meter. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn, dog maks. 1,8 meter.
- 10.6 Beplantning ved skel mod nord, skal fremstå som en åben beplantning, således at der opnås visuel sammenhæng med områderne nord lokalplanområdet. Beplantning mod nordligt skel, må ikke suppleres med trådhegn.
- 10.7 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter, dog kan der reguleres op til 1,5 m, hvis det er nødvendigt af hensyn til klimatilpasningstiltag.
- 10.8 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde.  
Henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende må ikke finde sted på ubebyggede arealer.
- 10.9 Beplantningen markeret på kortbilag 3 må ikke fjernes. I tilfælde af fældning på baggrund af forstmæssige årsager skal der genplantes med bøg eller eg.
- 10.10 Det samlede lokalplanområde udlægges til klimasikring, såsom regnbede og grøfter.
- 10.11 Omfanget af de befæstede arealer inden for lokalplanens område må ikke overstige 50 % af det samlede grundareal.

### **§ 11 Belysning**

- 11.1 Belysning må kun etableres ved parkering og ankomst til boliger, og må ikke være højere end 3,5 m, eller som belysning af udendørs trapper og svalegange monteret på disse.

### **§ 12 Tekniske anlæg**

- 12.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gaskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur.
- 12.2 Transformerstationer skal indpasses i lokalplanområdet under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 12.3 Ledninger skal føres i jorden.
- 12.4 Der må som udgangspunkt ikke opsættes tv - og radioantenner, herunder parabolantenners på bygninger. Parabolantenners med en diameter mindre end 1 m og en maksimal højde på 1,5 m kan dog opstillet på terræn.

### **§ 13 Forudsætninger for ibrugtagen**

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

### **§ 14 Lokalplanens retsvirkninger**

- 14.1 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. 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.
- 14.2 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.

### **Vedtagelsespåtegelse**

Lokalplan 3.48 Lokalplan for boliger på Samsøvej er vedtaget endeligt af Holbæk Byråd den 15. juni 2016

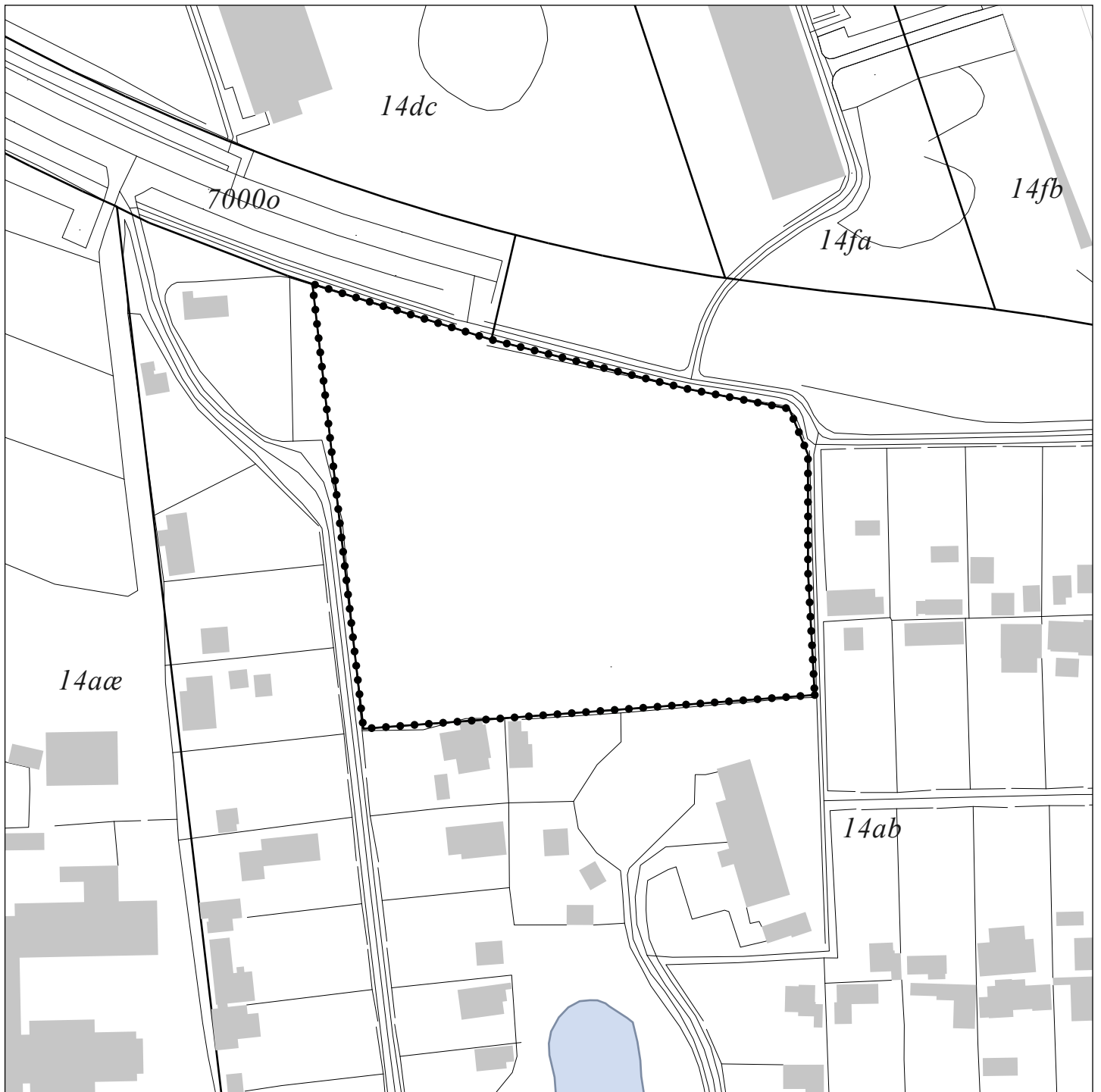


## Kortbilag 1 - Luftfoto

●●●● Lokalplanrådets afgrænsning

SKALA 1 : 2.000





## Kortbilag 2 - Matrikelkort

●●●● Lokalplanrådets afgrænsning

— Skel

*14ab* Matrikel nr.

SKALA 1 : 1.000





### Kortbilag 3 - Anvendelsesplan

- Lokalplanområdets afgrænsning
- ▶ Vejadgang jf. §7.1
- Princip for Brandvej jf. §7.4
- Område for lokal afledning af regnvand
- ▨ Område til placering af parkering jf. 7.3
- ▤ Område til placering af fælles friareal jf. § 9.1
- Byggefelter jf. § 5.2
- Bevaringsværdig beplantning jf. § 10.9
- Kloakledning (skønsmæssig linieføring, se redegørelse)
- - - Grænse for friareal i 1.sals højde, jf. §9.2

SKALA 1 : 1.000





## Kortbilag 4 - Illustrationsplan

●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

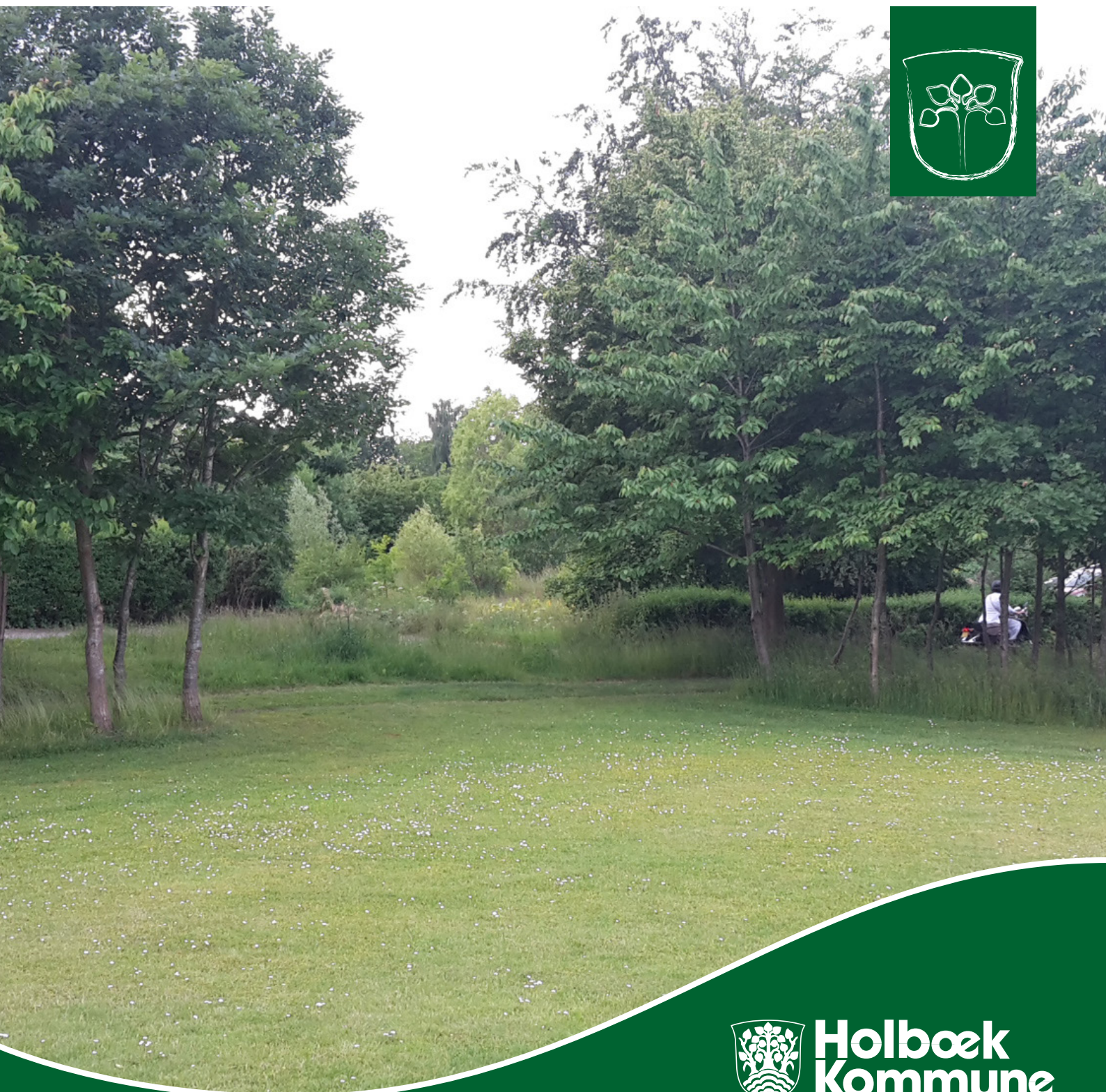
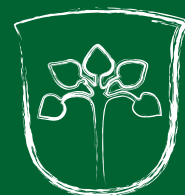
SKALA 1 : 1.000



NORD

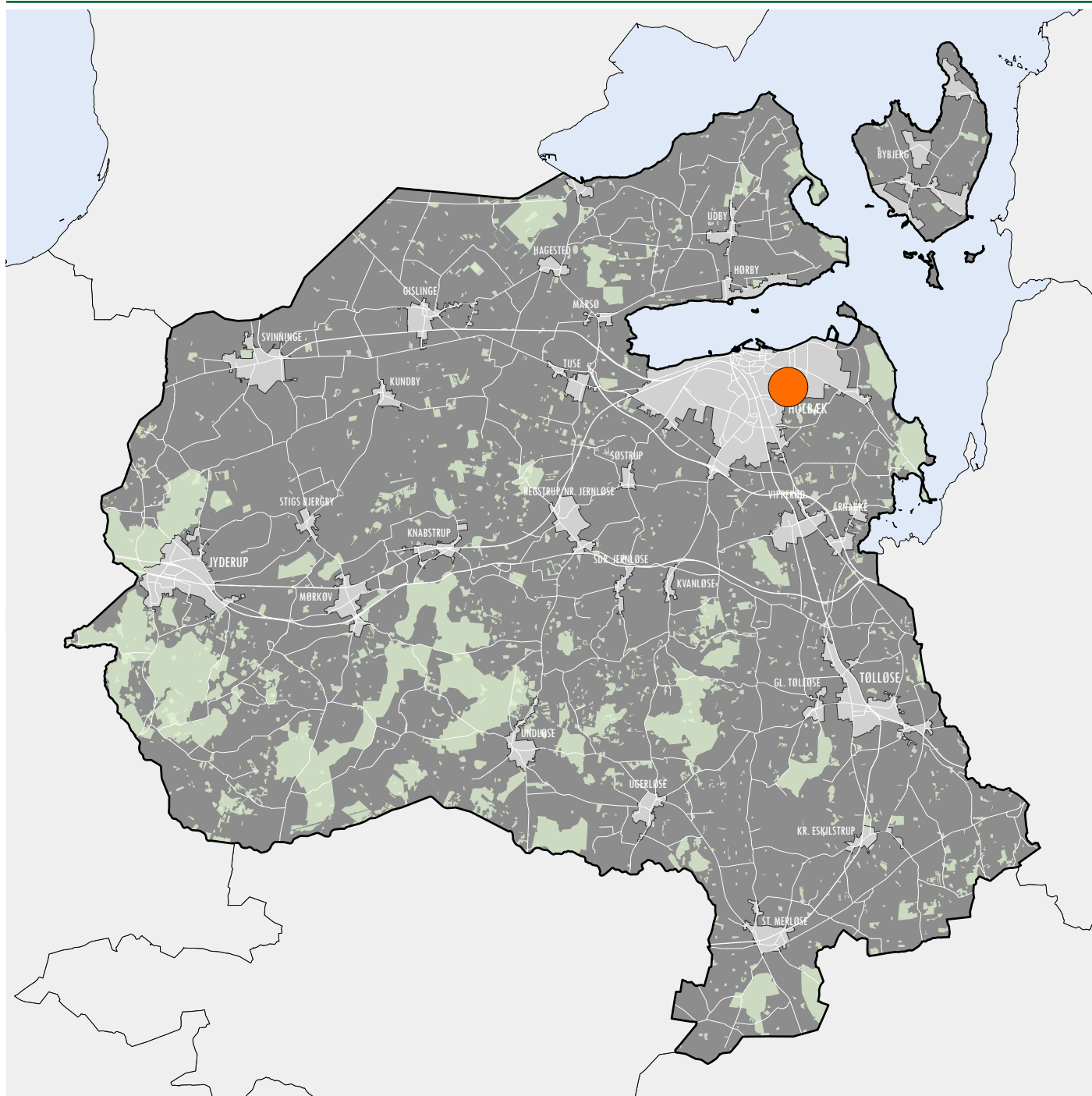
# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 23

## BOLIGER VED SAMSØVEJ



**Holbæk  
Kommune**

vækst og bæredygtighed  
plan og strategisk forsyning



Holbæk Byråd har den 15. juni 2016 endeligt vedtaget kommuneplantillæg nr. 23.

## REDEGØRELSE

### Formål og baggrund

Kommuneplantillæg nr. 23 er udarbejdet samtidig med Lokalplan 3.48. Formålet med planenerne er at muliggøre etablering af op til 70 små boliger i op til to etager på et areal på Samsøvej. Parkeringskravet fastsættes til 0,8 pr. bolig. Parkeringskravet er mindre end normalt, da det forventes at færre i bebyggelsen har bil end gennemsnittet.

Baggrunden for at etablere denne type boliger i Holbæk er, at det er vurderet, at der mangler mindst 250 små boliger til studerende, enlige med små indkomster og enlige, der får anvist en bolig af Holbæk Kommune.

### Forhold til anden planlægning

Det er vurderet, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Arealet har hidtil været omfattet af kommuneplanramme 3.F.06, der udlægger området til kolonihaver med en bebyggelsesprocent på maksimalt 15 %. Den maksimale bygninghøjde fastsættes til 3 m i maksimalt 1 etage. I følge kommuneplanens generelle rammer fastsættes parkeringskravet til 1 pr. bolig. Anvendelsen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes dette forslag til kommuneplantillæg.

Det er vurderet, at kommuneplantillægget i øvrigt er i overensstemmelse med den kommunale planlægning.

### Høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Forslag til Lokalplan 3.48 boliger på Samsøvej var i offentlig høring fra den 12. januar 2016 til den 9. marts 2016.

Før forslaget til dette kommuneplantillæg er udarbejdet, har der været indkaldt ideer og forslag til områdets fremtidige anvendelse, hvori der er modtaget én henvendelse, som redegjorde for en række konkrete problemstillinger, samt kom med anbefalinger til alternative placeringer af det forventede byggeri. I denne fase var bl.a. fællesskaberne og Haveforeningen Fælleshaven direkte orienteret om indkaldelsen af ideer og forslag.



## EKSISTERENDE RAMME

Omr. nr.	3.F.06
Navn	Seminarieparken
Anvendelse	Kolonihaver
Maks. bebyggelsesprocent	15
Maks. etageantal	1
Maks. bygn. højde	3 m
Supplerende bestemmelser	
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

*Indhold i eksisterende rammebestemmelser for 3.F.06*



## FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	3.B.17
Navn	Boliger ved Samsøvej
Anvendelse	Bolig
Maks. bebyggelsesprocent	55 %
Maks. etageantal	2
Maks. bygn. højde	8,5
Supplerende bestemmelser	
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

*Indhold i fremtidig rammebestemmelser for 3.B.17*

