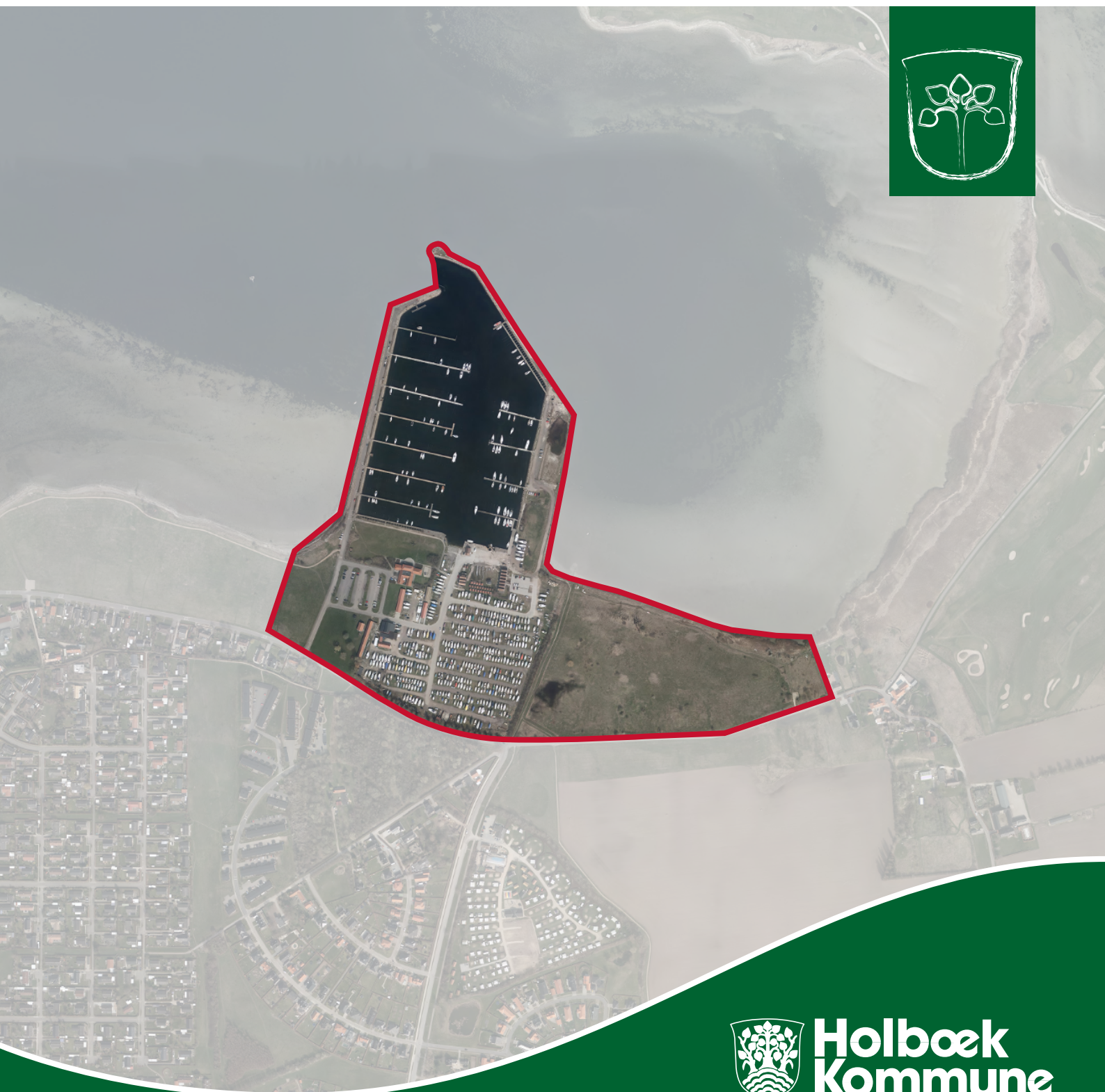
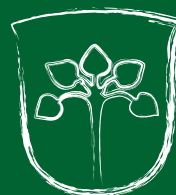


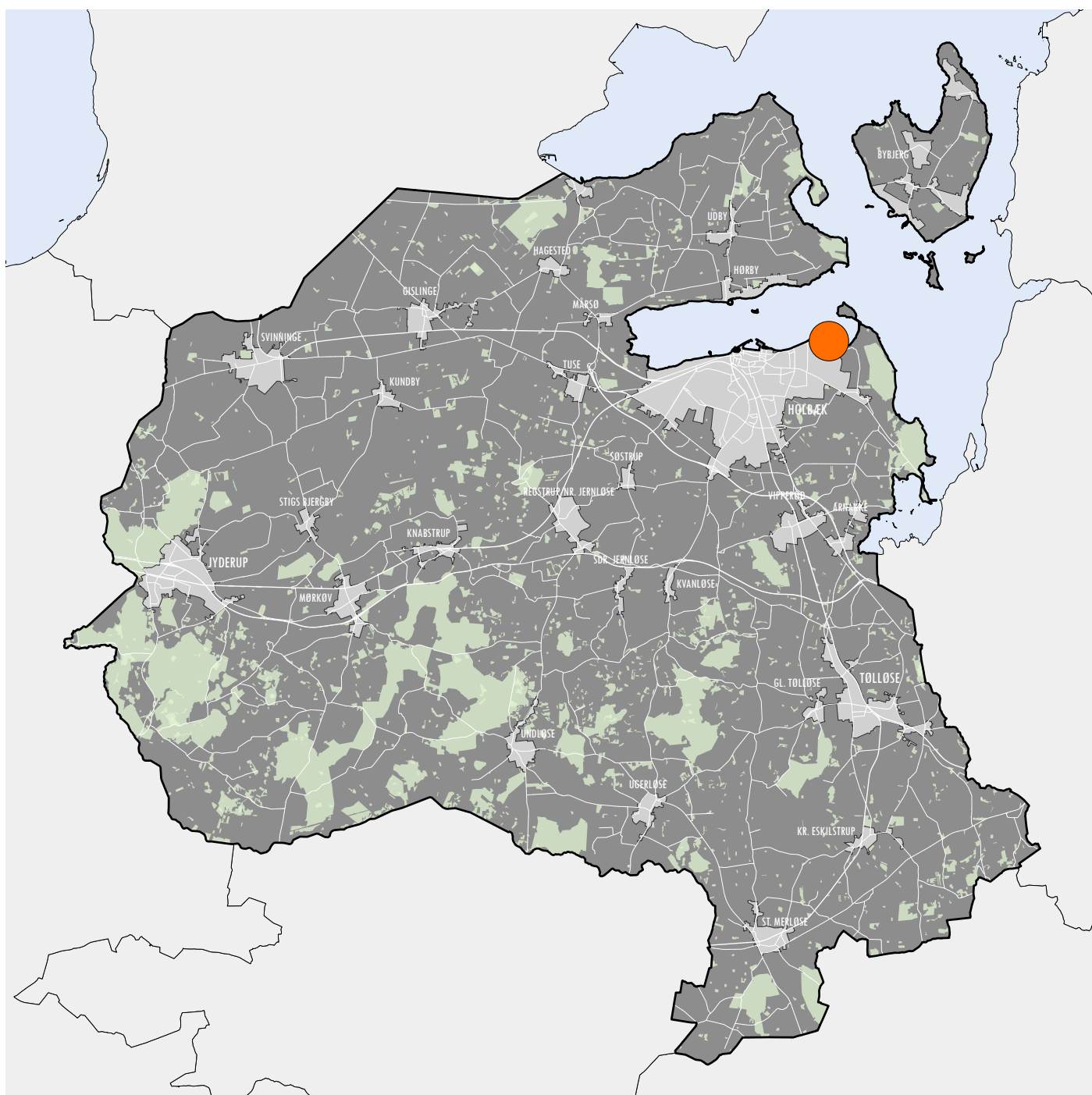
LOKALPLAN 3.49

HOLBÆK MARINA, HOLBÆK ØST



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING




Holbæk Kommune har den 25. november 2016 endeligt vedtaget Lokalplan 3.49 Holbæk Marina. Lokalplanen er offentliggjort den 25. november 2016.

Baggrund	2
Formål	2
Lokalplanområdet	3
Lokalplanens indhold	4
Borgerinddragelse	5
Statslig og regional planlægning	6
Kommuneplan 2013-2025	6
Eksisterende lokalplaner	6
Planlægning i forhold til nabokommuner	6
Kystnærhedszone	6
Diverse udpegninger	6
Trafikforhold	7
Energi og forsyning	8
Bæredygtighed	9
Miljø	10
Servitutter	12
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	13
Lokalplanens gennemførelse	14
3.49 Holbæk Marina	15
Oplysende kortbilag	18
Juridisk bindende kortbilag	18


Baggrund

Byrådet har besluttet, at igangsætte udarbejdelsen af Lokalplan 3.49 - Holbæk Marina, for at imødekomme Holbæk Marinas ønske om at kunne skabe flere rekreative aktiviteter på området.



Formål

Lokalplanens formål er, at imødekomme Holbæk Marinas ønske om at etablere følgende aktiviteter, der grundet deres placering, kræver en ny lokalplan.

- Mindre bådebroer på østsiden af østmolen.
 - Udvide den eksisterende legeplads.
 - Mindre overnatningshytter.
 - Mindre boder.
 - Bygning med servicefaciliteter (toilet, bad, køkken og lign.) til overnatningshytterne.
 - Minigolfanlæg.
 - Isbod/kiosk.
 - Autocamperparkeringspladser.
 - Hytter på spidsen af østmolen der skal bruges til omklædning og sauna for vinterbadere.
 - Koldhal til opmagasinering af både, med mulighed for et dertilhørende mindre motorværksted inde i koldhallen.
 - Bygning til opbevaring af grej for sejlere.
- 

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 5 og omfatter et areal på ca. 20 ha (landareal). Området indeholder følgende matrikelnumre: 22hq, 49a, 49b og 49c Holbæk Markjorder samt matrikelnumre: 1a og 14 Dragerup By, Grandløse. Området er opdelt i delområderne A, B og C (se kortbilag 5). Område A omfatter hele Holbæk Marina, område B omfatter en mindre del af naturområdet vest for marinaen og område C omfatter det store fredede naturområde øst for marinaen.

Område A er mod Strandmøllevej afgrænset af en beplantning der skærmer for bådernes opmagasineringsplads, hvor bådene ligger om vinteren. Beplantningen medvirker til forskønnelse af vejen og skal fastholdes i nærværende lokalplan. Mod øst er arealet afskærmet af en beplantning af buske og mindre træer. Den offentlige sti (Fjordstien) forløber langs med beplantningen mellem område A og område C, samt på tværs af område A og B. Mod vest består området af en grøn plæne der fungerer som forareal til restauranten og marinaen samt en stor parkeringsplads der rummer omkring 150 parkeringspladser til både restaurantens og lystbådehavnens brugere/gæster. Område A benyttes til lystbådehavn med dertilhørende bådebroer, opmagasinering af både, bebyggelse og foreningsaktivitet. Bebyggelsen på området består af en større bygning til restaurant samt en række mindre bygninger der indgår som en del af marinaen. Dette er bl.a. masteskur, vagthus, klubhuse mm. Derudover har området en øst - og en vestmole, hvor bådebroerne udgår fra. Vestmolen består primært af vej, med parkering parallelt hermed. Østmolen har en bredde på ca. 50 meter og består mest af græsarealer med en mindre sø. Område B er et mindre grønt naturområde der er en del af strandengen. Område C er en del af et stort fredet område der fortrinsvist fremstår som strandeng med græs - og urtevegetation samt en mindre spredt beplantning. Området er indhegnet, da kvæg afgræsser arealet i sommerhalvåret.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen indebærer kun ændringer for delområde A. Områderne B og C vil forblive i sin nuværende status og form.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om placering, ydre fremtræden og opførelse af bygninger. Derudover giver lokalplanen også mulighed for nye rekreative tilbud på området.



Borgerinddragelse

Der har d. 4. februar været afholdt en fordebat hvor nærmeste naboer samt øvrige interessenter, herunder sejlerne, blev inviteret. Den offentlige høring var fra den 26 april til den 21 juni 2016. Der blev afholdt borgermøde den 12 maj 2016 kl 19-21 i Sejklubbens lokaler på Holbæk Marina, Strandmøllevej 249.

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 3 høringssvar i høringsperioden.

Du kan se behandlingen af høringssvarene her:



Statslig og regional planlægning

Planens indhold vurderes at være i overensstemmelse med gældende statslig og regional planlægning. Planerne berører således ikke udpegninger med hverken råstofinteresser, Natura 2000-områder, OSDområde eller andre områder, af overordnet planlægningsmæssig interesse, udover placeringen inden for den kystnære del af byzonen, jf. nedenstående afsnit.

Kommuneplan 2013-2025

Arealet er beliggende inden for Kommuneplanramme 3.R02, der fastlægger anvendelsen til bypark og lystbådehavn. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 15 for området under ét med mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 1½ etage, med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m (Lokalplanen har dog yderligere restriktioner til disse retningslinjer for byggeriet indenfor lokalplanområdet).

Endelig beskrives i de supplerende bestemmelser i rammen, at i områdets vestlige del skal der kunne opføres skure til hobbypræget fiskeri, samt etableres område til sneplads.

De beskyttede områder skal friholdes for bebyggelse og der kan kun opføres bebyggelse på arealet syd for marinaen.

Eksisterende lokalplaner

Arealet er omfattet af eksisterende Lokalplan 3.32, der primært forholder sig til placeringen af mindre bygninger på østmolen, opmagasinering af både, vej- og parkeringsforhold, havnerelateret anvendelse samt udvide antallet af bådepladser.

Med vedtagelse af nærværende Lokalplan 3.49 aflyses Lokalplan 3.32 i sin helhed.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære påvirkninger i forhold til planlægning i nabokommuner.

Kystnærhedszone

Lokalplanarealet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Landskabet der kendetegner kysten langs lokalplanområdet er hovedsageligt en naturpræget strandbred. Langs selve marinaen er det molerne med stensætning og en egentlig kajkant der udgør grænsen mellem vand og land. Lokalplanen medfører ikke ændringer i dette forhold. Den visuelle ændring som realiseringen af lokalplanen vil medføre vil hovedsagligt være de mindre bådebroer samt få mindre træhuse på østmolen.

Diverse udpegninger

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser på lokalplanområdet eller i nærområdet.

Trafikforhold

Lokalplanområdets delområde A er vejtilsluttet via den kommunale vej Strandmøllevej. Delområde A har desuden også en privat fællesvej, samt flere mindre private veje.

Parkeringsområdet på matrikel 49b skal bibeholdes.

Autocamperparkeringen skal foregå på de, på kortbilag 8 afmærkede områder. Da dette er privatområde skal marinaen selv stå for håndhævelse af denne parkering eller få lavet en aftale med det offentlige om håndhævelse af parkeringen.

Autocampercampering er ikke tilladt på

autocamperparkeringspladsen og dette skal tydeliggøres med skiltning, samt håndhæves af den part der står for håndhævelsen af parkeringen på området.

Energi og forsyning

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 oliefyfyr (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. 31 af 29. januar 2008, §19 stk. 3 jf. § 15 stk. 2.).

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 Forsyning, og ny bebyggelse med tilslutningspligt forudsætter tilslutning til ovennævnte.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret og al ny bebyggelse med tilslutningspligt skal tilsluttes den eksisterende separatkloakering. 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.

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.

Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Transport

Fjordstien går gennem lokalplanområdet og forbinder området til resten af Holbæks havnefront. Området ligger i gåafstand til offentlig transport, med et busstop lige ved siden af lokalplanområdet.

Natur

Delområde B og C er begge omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, og der må derfor ikke ske tiltag, som kan ændre på tilstanden. Dele af lokalplanområdet har stor risiko for at blive oversvømmet i forbindelse med stormflod. Se kortbilag 3 for et vejledende kort over de udsatte områder.

Sundhed og trivsel

Lokalplanområdet er hjem for Holbæk Marina der blandt andet huser Holbæk Sejlklub. De grønne områder, Fjordstien samt de rekreative aktiviteter i forbindelse med lystbådehavnen fremmer alle udendørslivet i Holbæk Kommune.

Miljø

Støj

Marinaen skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj gældende for sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.

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

Jordforurening

Region Sjælland har oplysning om jordforurening på delområde A på både vidensniveau 1 og 2, hvilket vil sige at der i følge Region Sjælland både er konkret viden om aktiviteter, der kan være kilde til jordforurening på grunden, samt påvist jordforurening. For delområde B og C er der i følge Region Sjælland jordforurening af vidensniveau 2, hvilket vil sige at der er påvist jordforurening på området. Se kortbilag 7 for en præcisering af de jordforurenede områder.

Der er kendskab til området har været brugt som losseplads og der er fundet stoffet pentachlorophenol.

Ved etablering af værksted i koldhallen dette anmeldes til virksomhed@holb.dk

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 forurenede 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 er foretaget en screening af lokalplanens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 1533 af 10. december 2015 med senere ændringer). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til lokalplanen.

Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanen 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:

- Alle ændringer er inden for delområde A hvor det i forvejen er tilladt at have lystbådehavn.
- Kystdirektoratet er blevet hørt i sagen, uden at have kommentarer.



Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes. Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

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

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 49a, 49b og 49c, Holbæk Markjorder, Holbæk Jorder

Dokument lyst den 05.03.1943 nr. 5582 om fredning nord for Strandmøllevej.

Dokument lyst den 20.04.1980 nr. 012292 om transformestation/anlæg mv.

Dokument lyst den 30.04.1980 nr. 012293 om forsynings-/afløbsledninger mv.

Dokument lyst den 16.12.1991 nr. 21545 om transformestation og kabler.

Dokument lyst den 20.08.1991 nr. 13876 om affaldsdepotet og jordforurening.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 1a, Dragerup By, Grandløse

Dokument lyst den 27.01.1993 nr. 01505 om kloakanlæg.

Dokument lyst den 20.08.1991 nr. 13876 om affaldsdepotet og jordforurening.

Dokument lyst den 06.12.1983 nr. 031128 om fredning.

Dokument lyst den 30.11.1977 nr. 032547 om opførelse af skur på fredet område.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 14 Dragerup By, Grandløse

Dokument lyst den 20.08.1991 nr. 13876 om affaldsdepotet og jordforurening.

Dokument lyst den 06.12.1983 nr. 031128 om fredning.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 22hq Holbæk Markjorder, Holbæk Jorder.

Dokument lyst den 05.03.1943 nr. 5582 om fredning nord for Strandmøllevej.

Dokument lyst den 12.11.1991 nr. 13876 om affaldsdepotet og jordforurening.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Kystdirektoratet skal give tilladelse til foranstaltninger på søterritoriet og træffe afgørelse, om foranstaltningerne kræver gennemførelse af vurdering af påvirkninger på miljøet (VVM), jf. Bekendgørelse nr. 427 af 9. maj 2007 om Kystdirektoratets opgaver og beføjelser, om klagegang og om kundgørelse af ordensreglementet for havne. Kystdirektoratet anbefaler at laveste sokkelkote for nybyggeri fastsættes til 1.69 m DVR90.

Kystdirektoratet er i forbindelse med lokalplanen blevet hørt uden at have kommentarer til denne.

Udlejningen af hytterne til overnatning kan kræve tilladelse efter sommerhusloven.



Lokalplanens gennemførelse

Realisering af bebyggelse i medfør af nærværende lokalplan udføres på privat foranledning, af Holbæk Marina. Der er ikke fastsat nogle datoer for påbegyndelse eller afslutning af byggeri.



3.49 Holbæk Marina

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1352 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At muliggøre byggeri på de i lokalplanen fastlagte områder.
- 1.2 At muliggøre rekreative og aktivitetsfremmende tiltag inden for lokalplanområdet.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 5, og omfatter matrikel 22hq, 49a, 49b, 49c Holbæk Markjorder samt 1a og 14 Dragerup By.
- 2.2 Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.
- 2.3 Området er opdelt i delområderne A, B og C.
 - Delområde A udgøres af matrikel 49a, 49b, 49c samt en fremtidig matrikulering af øst-molen.
 - Delområde B udgøres af matrikel 22hq.
 - Delområde C udgøres af matrikel 1a og 14.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Delområde A må anvendes til lystbådehavn og rekreative formål, herunder:
 - Lystbådehavn
 - Mindre udsalg af varer der knytter sig til lystbådehavnen.
 - Værksteder med relation til lystbådehavnen.
 - Aktiviteter med relation til lystbådehavnen.
 - Café- og restaurationsvirksomhed.
 - Overnatningshytter samt mindre boder.
 - Sauna og/eller omklædningshytter til vinterbadere.
 - Opmagasiner af både.
 - Koldhal til opmagasinering af både samt mulighed for etablering af værksted.
 - Isbod/kiosk.
 - Minigolfbane.
 - Bygning med servicefaciliteter (toilet, bad, køkken og lign.) til overnatningshytter.
 - Legeplads.
 - Bygninger til opbevaring
- 3.2 Delområde B skal anvendes som rekreativt naturområde i sammenhæng med det tilstødende areal vest for lokalplanområdet.
- 3.3 Delområde C skal anvendes som rekreativt naturområde, under de betingelser der ligger i fredningen.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Bebyggelsesprocenten for delområde A som helhed må ikke overstige 10 %.
- 4.2 Ny bebyggelse skal altid placeres inden for delområde A og i henhold til de på kortbilag 4 markerede anvendelsesområder.
- 4.3 For de på kortbilag 4 markerede anvendelsesområder gælder at, i:
 - område 1 og 8 må der sammenlagt opføres maks. 15 overnatningshytter med en størrelse på maks. 25 kvm per hytte og en maks. højde på 3,5m. Der skal af brandhensyn være mindst 5m mellem hver hytte.
 - område 1 og 2 må der sammenlagt opføres maks. 6 boder af maks. 15 kvm per bod og 3,5m i højden.
 - område 3 må der opføres maks. 4 hytter med faciliteter til vinterbadere. Hver enkel hytte må ikke være større end 10 kvm eller højere end 3,5m fra grundniveau.
 - område 4 må der opføres en isbod/kiosk på maks. 80 kvm og en højde der ikke overstiger 6m. Bygningen må have et overdækket opholdsareal på maks. 100 kvm.
 - område 5 må der etableres en minigolfbane med elementer på maks. 2m i højden.
 - område 6 må der opføres en koldhal med en maks. størrelse på 2000 kvm og en maks. højde på 8,5m.
 - område 7 må der maks. opføres 700 kvm bebyggelse der ikke overstiger 6m i højden.
 - område 8 må der opføres op til 160kvm servicefaciliteter, herunder servicebygning med opholdsrum til windsurfere. Bebyggelsen kan opføres som 2 separate bygninger eller én samlet med en maks. højde på 5m.
 - område 9 må opføres legeplads.
 - område 10 må der sammenlagt være opført maks. 1200 kvm bygninger til opbevaring og lignende.

- 4.4 Der må på østsiden af øst-molen maks. placeres 3 bådebroer med en maks. længde på 20m.

Bemærkning! Ved etablering af værksted i koldhallen skal dette anmeldes til virksomhed@holb.dk

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Ny bebyggelse skal fremstå som rødmaledede træhuse med saddeltag.
- 5.2 På øst-molen skal hytterne på spidsen af molen opføres i naturtræ, og bygninger i byggefelt 7 skal opføres som rødmaledede eller naturtræ træhuse med saddeltag.
- 5.3 Servicebygninger i anvendelsesområde 8 skal opføres efter følgende stilarter.
A: Rødmaledede træhuse med saddeltag.
B: Bygninger i samme stil som Vadestedet, dvs. med hvide vægge, valmet rødt tegltag, facadeinddelinger i sortmalet træ, og store vinduespartier.

§ 6 Sti

- 6.1 Fjordstien skal bibeholdes som en ubrudt stiforbindelse gennem lokalplanområdet.

§ 7 Parkering

- 7.1 Arealet for parkering skal placeres som anvist på kortbilag 8.
- 7.2 Opmagasiner af både skal ske som anvist på kortbilag 8.
- 7.3 Der er mulighed for at benytte bådepladser på land som ekstra parkering i sommerhalvåret, hvor dette er angivet på kortbilag 8.

Bemærkning! Autocamperparkeringspladser skal laves efter gældende standard.

Bemærkning! Autocamperparkeringspladser må ikke få karakter af camping. Dvs. at der ikke må opstilles møbler, markiser, fortelte eller lignende i forbindelse med autocamperparkeringen. Ansvar for håndhævelse af dette tilfalder den part der står for håndhævelse af parkering for lokalplanområdet.

§ 8 Skiltning

- 8.1 Der må kun skiltes med navn og logo for virksomheder og foreninger lokaliseret i lokalplanområdet.

§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 9.1 De skærmende beplantningsbælter og træer langs grænsen af delområde A skal bevares som angivet på kortbilag 6.
- 9.2 Det nuværende beplantningsbælte der skærmer anvendelsesområde 1 og 8 mod parkeringspladsen og Strandmøllevej (mod vest-molen), skal bevares i en bredde på mindst 4m og en højde på mindst 3m. Der må foruden den eksisterende gennemgang ved Vadestedet også laves en maks. 2m bred gennemgang i beplantningen, mellem den vestlige del af anvendelsesområde 1 og delområde B.
- 9.3 Ved anlæg af minigolfbanen skal det på kortbilag 6 viste beplantningsbælte med en højde på højst 1m etableres.
- Bemærkning! Beplantningsbæltet har til formål at adskille brugere af minigolfanlægget fra trafikken på Strandmøllevej, men samtidig ikke virke skærmende for udsigten for marinaens naboer.*
- 9.4 Beplantning og pleje af delområde C skal være i overensstemmelse med fredningen.
- 9.5 Der kan fortsat hegnes på område C således at dyr kan afgræsse arealerne.
- 9.6 Beplantningen i de på kortbilag 6 afmærkede beplantningsbælter skal reetableres i tilfælde af at den går ud, mistrives eller vindfældes.

§ 10 Belysning

- 10.1 På færdselsarealerne på havnen kan etableres belysning ved punkter der er vigtige for færdselens orientering og sikkerhed som eksempelvis bådebroernes endepunkter og hvor bådebroerne sluttet til molerne.
- 10.2 Den almene belysning skal begrænses til områderne omkring adgangsvejen, stierne og bygningerne. På delområde C må ikke etableres belysning.

§ 11 Tekniske anlæg

- 11.1 Inden for delområde A må der etableres de for marinaens nødvendige tekniske anlæg tilpasset områdets overordnede disponering.
- 11.2 Der kan sammenlagt etableres op til 3 bådebroer på øst-molens østlige side til joller, mindre både og kajaker.
- 11.3 Fremføring af ledninger og kabler må alene foregå som jordkabler.

§ 12 Støj

- 12.1 Marinaen skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj gældende for sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.

§ 13 Energi og forsyning

13.1 Regnvand og spildevand inden for lokalplanområdet skal i henhold til gældende spildevandsplan separeres.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagen

14.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse, skal tilslutningspligtige bygninger være tilsluttet den kollektive forsyning og det kollektive regn- og spildevandssystem.

§ 15 Aflysning af lokalplaner

15.1 Lokalplan 3.32 Holbæk Marina aflyses i sin helhed ved vedtagelsen af lokalplan 3.49 Holbæk Marina.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1 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.

16.2 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.

16.3 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.

16.4 Lokalplanen udlægger et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. (kun når lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål)

Vedtagelsespåtegning

17.1 Lokalplan 3.49 - er vedtaget endeligt af Holbæk Kommune den 25. november 2016.

Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1 - Luftfoto



Kortbilag 2 - Illustrationsplan



Kortbilag 3 - Vejledende stormflodskort



Juridisk bindende kortbilag

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

Kortbilag 4 - Anvendelsesplan



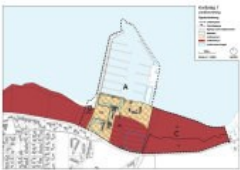
Kortbilag 5 - Område- og matrikelkort



Kortbilag 6 - Natur og beplantning



Kortbilag 7 - Jordforurening



Kortbilag 8 - Parkeringsplan



Kortbilag 1

Luffoto

Signaturforklaring

● ● ● Lokalplangrænse

100m

SKALA 1: 5000



NORD



Kortbilag 2 Illustrationsplan

Signaturforklaring

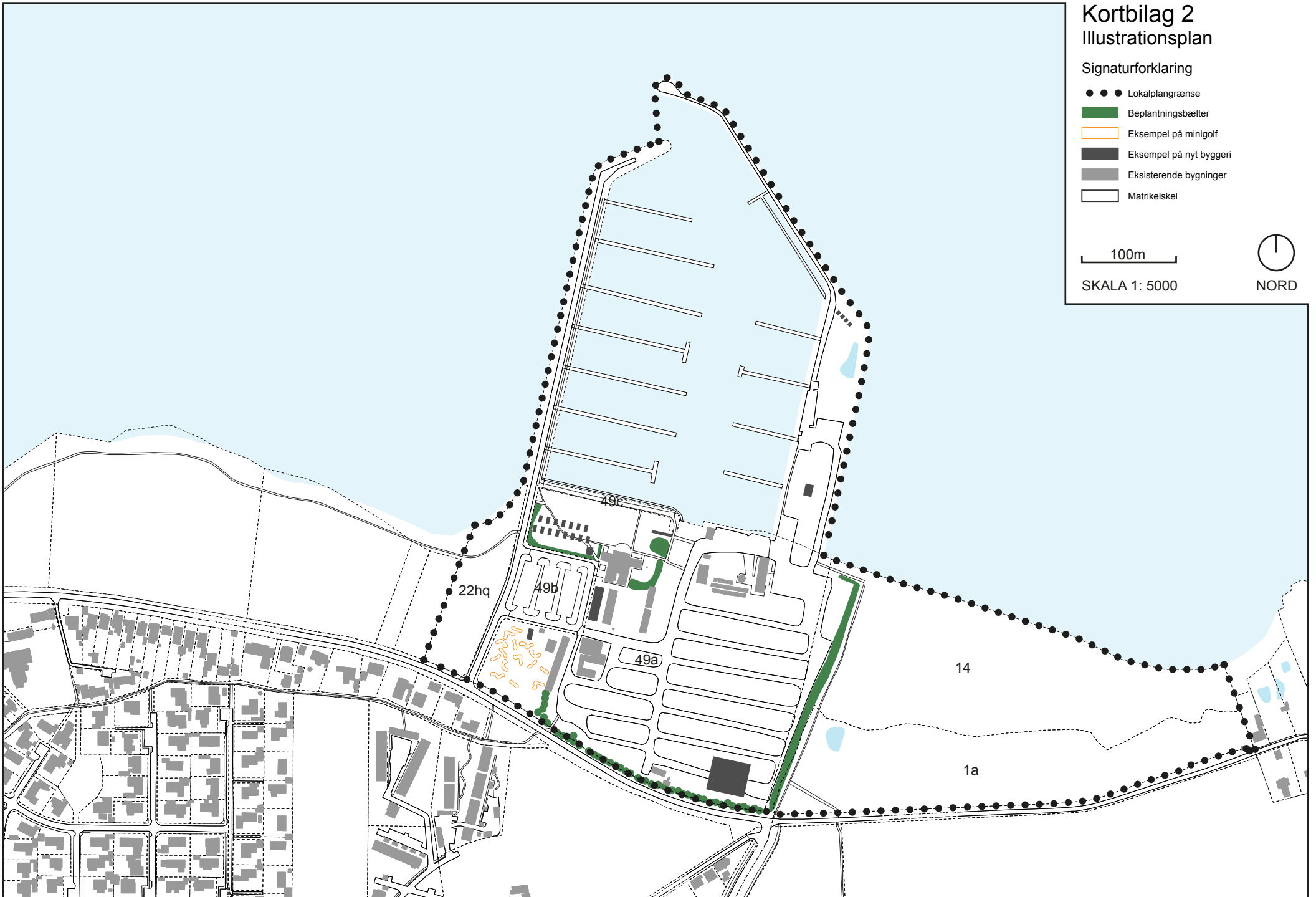
- ● ● Lokalplangrænse
- Beplantningsbælter
- Eksempel på minigolf
- Eksempel på nyt byggeri
- Eksisterende bygninger
- Matrikelskel

100m

SKALA 1: 5000



NORD



Kortbilag 3 Vejledende stormflodskort

Signaturforklaring

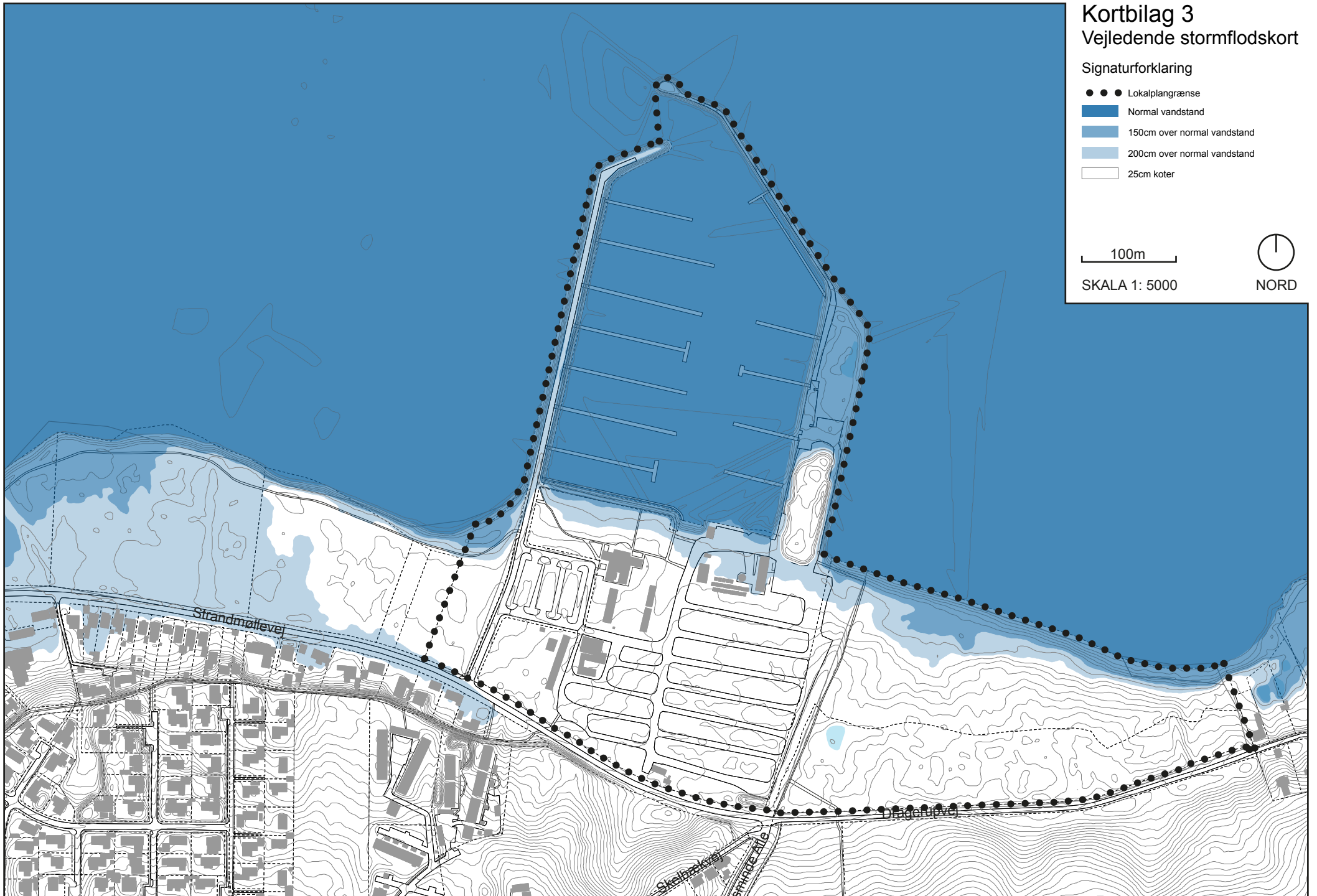
- ● ● Lokalplangrænse
- Normal vandstand
- 150cm over normal vandstand
- 200cm over normal vandstand
- 25cm koter

100m

SKALA 1: 5000



NORD



Kortbilag 4 Anvendelsesplan

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- AB ● Delområdegrænse
- Beplantning
- Anvendelsesområder
- Eksisterende bygninger
- Matrikelskel
- Naturområder

100m

SKALA 1: 5000



Kortbilag 5 Område- og matrikelkort

Signaturforklaring

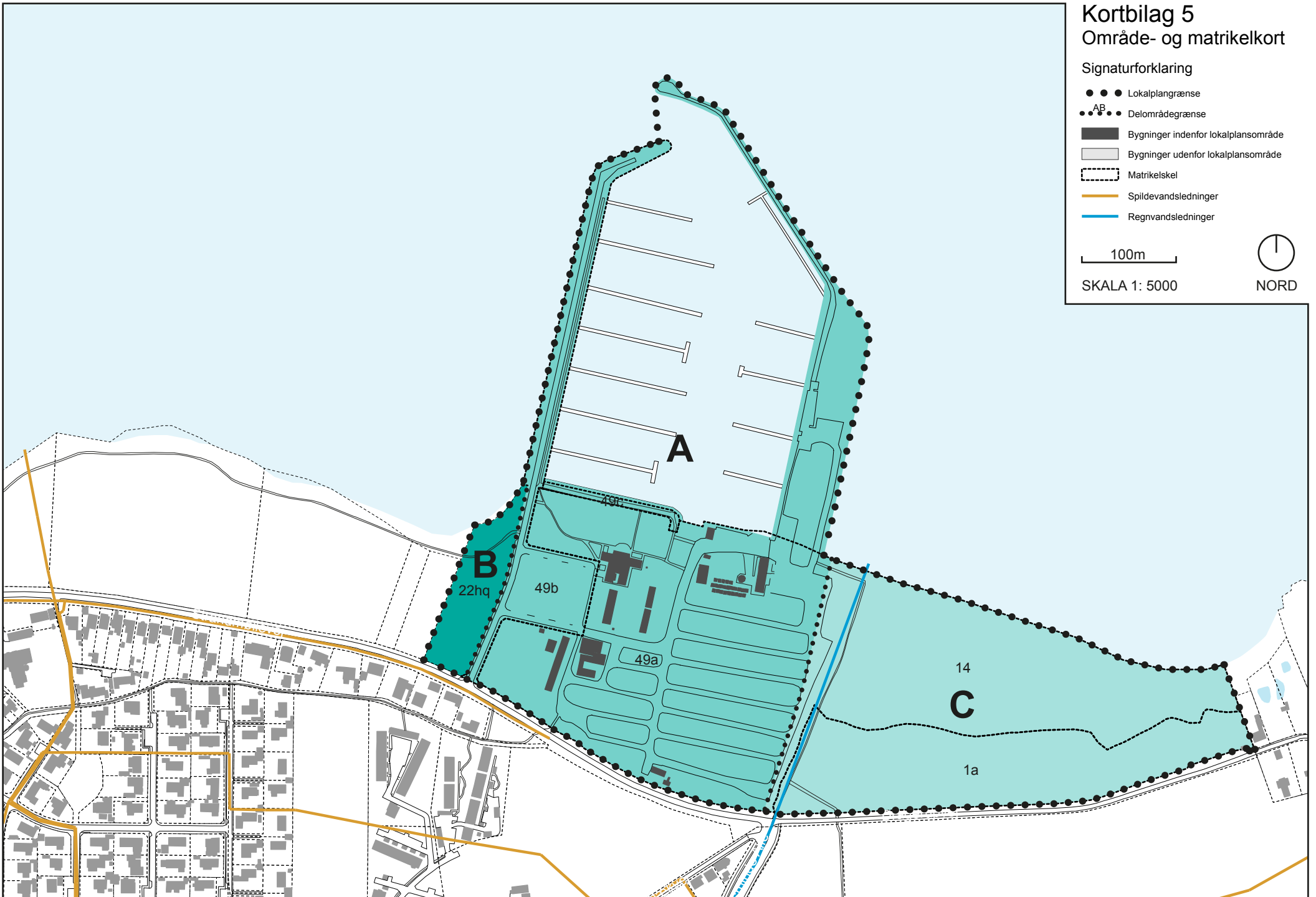
- ● ● Lokalplangrænse
- ● AB ● ● Delområdegrænse
- Bygninger indenfor lokalplansområde
- Bygninger udenfor lokalplansområde
- ⋯ Matrikelskel
- Spildevandsledninger
- Regnvandsledninger

100m

SKALA 1: 5000



NORD



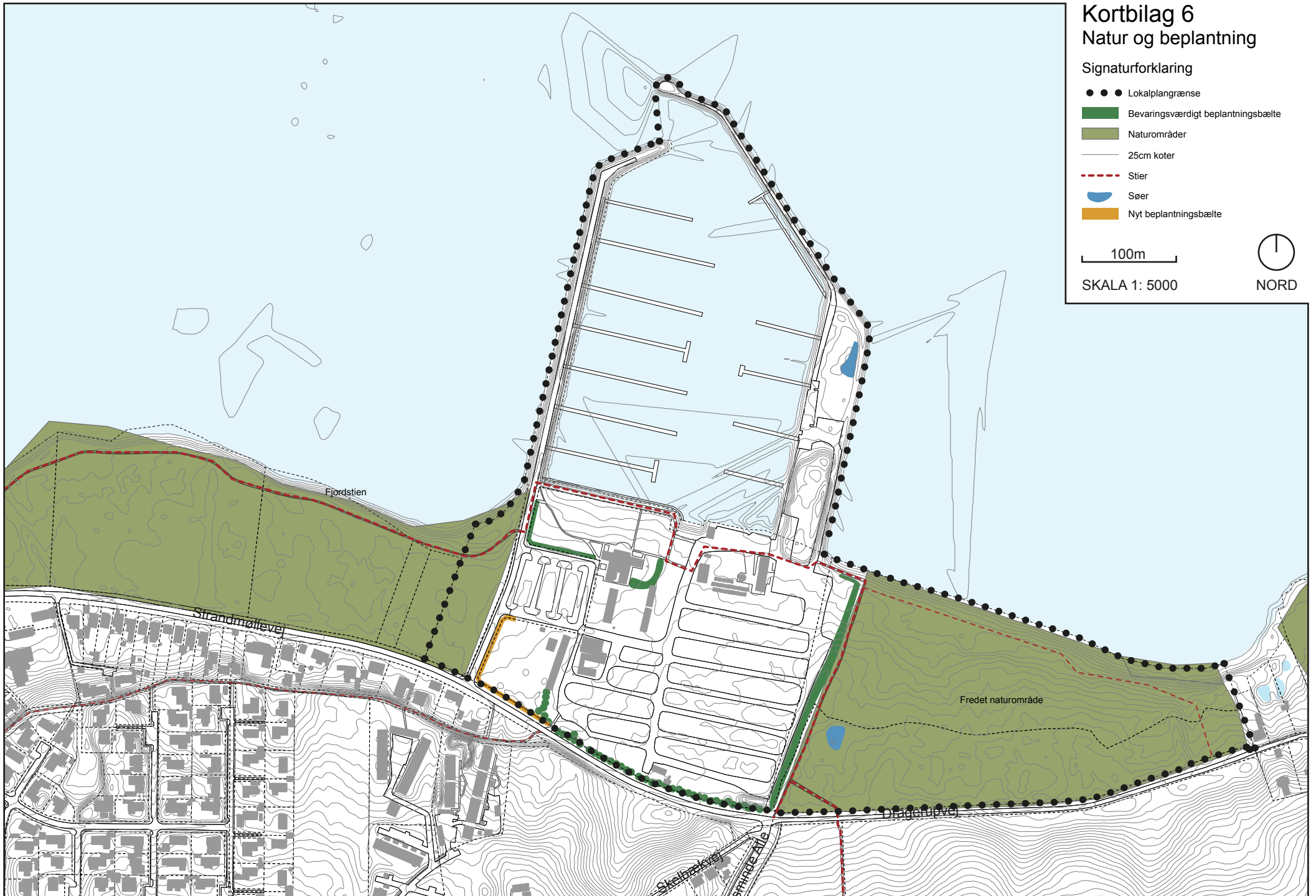
Kortbilag 6 Natur og beplantning

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- Bevaringsværdigt beplantningsbælte
- Naturområder
- 25cm koter
- - - Stier
- Søer
- Nyt beplantningsbælte

100m

SKALA 1: 5000



Kortbilag 7 Jordforurening

Signaturforklaring

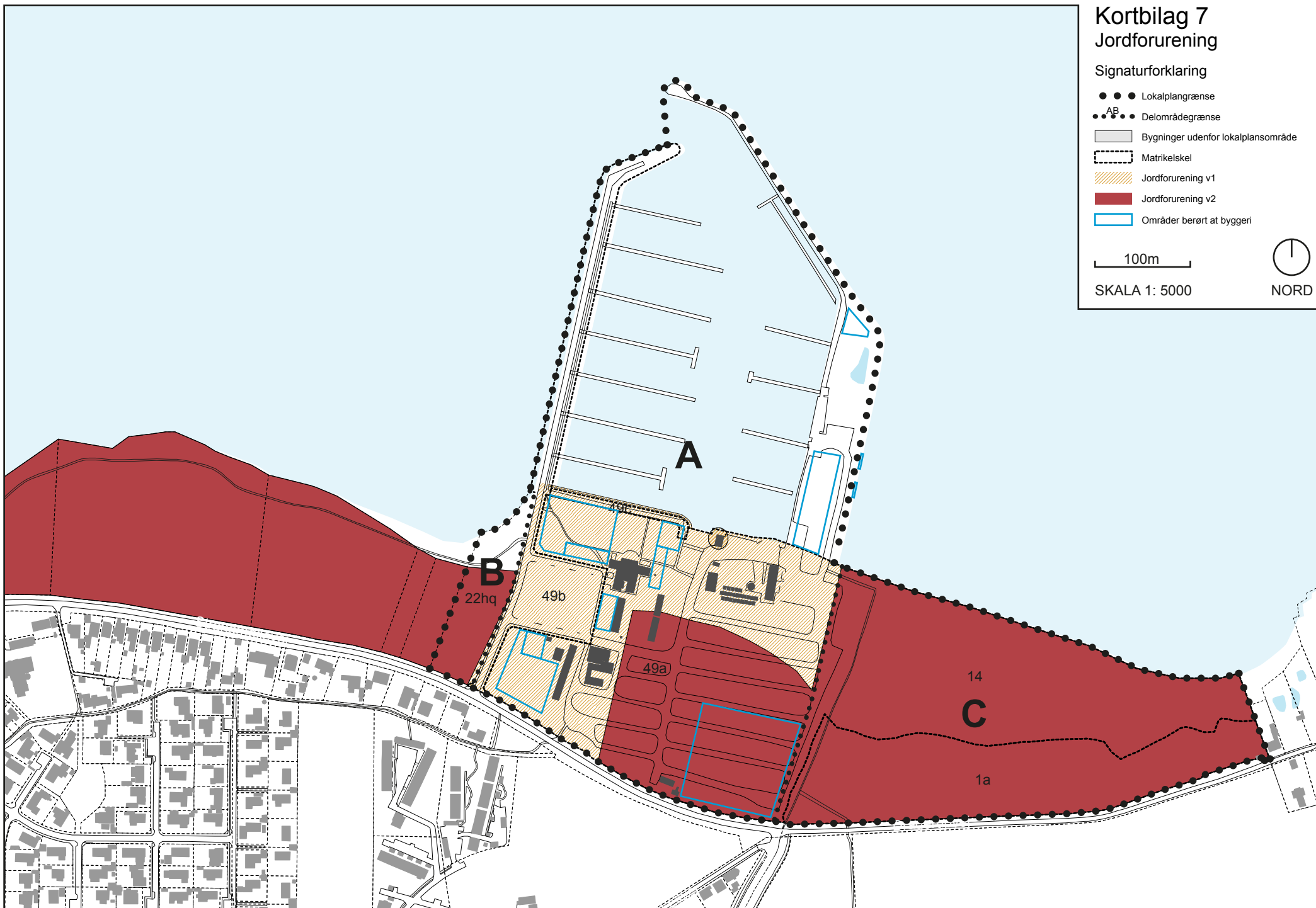
- ● ● Lokalplangrænse
- ● AB ● ● Delområdegrænse
- Bygninger udenfor lokalplansområde
- ⋯ Matrikelskel
- ▨ Jordforurening v1
- Jordforurening v2
- Områder berørt af byggeri

100m

SKALA 1: 5000



NORD



Kortbilag 8 Parkeringsplan

Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- ^{AB} ● Delområdegrænse
- Parkering
- Mulig autocamperparkering
- Ekstraparkering i sommerhalvåret
- Opmagasineret af både

100m

SKALA 1: 5000



NORD

