

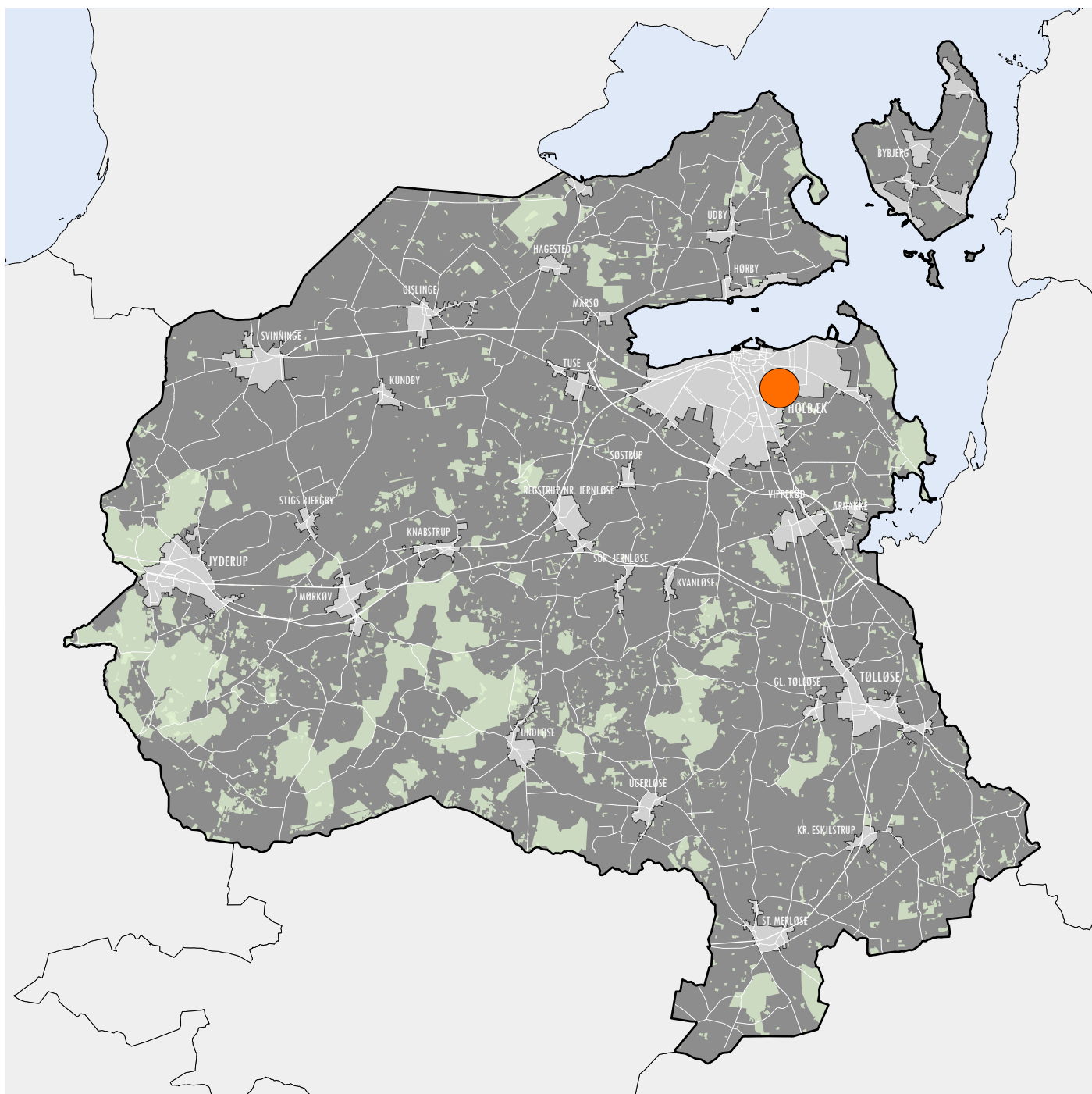
LOKALPLAN 3.53

BOLIGOMRÅDE VED HOLBÆK HAVE, ETAPE I



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Kommunalbestyrelse har den 12. september vedtaget Lokalplan 3.53 for boligområde ved Holbæk Have, etape I. Lokalplan 3.53 er offentliggjort den 19. september 2018.

Forslag til Lokalplan 3.53 for boligområde ved Holbæk Have, etape I, var i offentlig høring i perioden den 18. maj til den 13. juli 2018.

Indholdsfortegnelse*

Baggrund og formål

Baggrund	1
Formål	1

Område og indhold

Lokalplanområdet	2
Lokalplanens indhold	3
Borgerinddragelse	7

Redegørelse

Kommuneplan 2013-2025	8
Kystnærhedszone	8
Diverse udpegninger	9
Trafikforhold	9
Offentlig service	10

Energi og forsyning

Bæredygtighed

Miljø

Servitutter

Lokalplanens gennemførelse

Bestemmelser

Bilag

*Sidetal henviser til tallene i lokalplanens nederste højre hjørne

Baggrund

Lokalplanområdet har en attraktiv placering i Holbæk, tæt på bymidten og samtidig med naturområdet Fælleden som nabo. Lokalplanområdet husede tidligere Brunhøjskolen, som nu er revet ned.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et projektudbud af arealet. Lokalplanen har således til formål at muliggøre realisering af det projekt for boligbyggeri, som byrådet valgte som vinder af projektudbuddet.

Helhedsplan for Holbæk Have

Lokalplanområdet skal ses i sammenhæng med idrætsanlægget ved Holbæk Have. Lokalplanområdet er ikke en del af idrætsanlægget, men med sin placering er det oplagt at tænke området med ind i planerne for udviklingen af området. Som følge af realiseringen af planerne for Holbæk Sportsby i vestbyen, frigøres idrætsarealerne ved Holbæk Have nemlig til andre formål. Holbæk Kommune har derfor udarbejdet en helhedsplan for Holbæk Have, som udstikker de overordnede fysiske rammer for udviklingen af området til et nyt boligområde.

Temaerne i helhedsplanen implementeres i indeværende lokalplan, så lokalplanområdet bliver en integreret del af det kommende boligområde ved Holbæk Have.



Idrætsanlægget ved Holbæk Have og lokalplanområdet.

[Se Helhedsplan for Holbæk Have her](#)

Formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre en ny boligbebyggelse i stedet for den tidligere skolebygning. Boligbebyggelsen skal opføres som etagebebyggelse i varierende etageantal mellem 2 og maksimalt 10 etager.

Det er desuden lokalplanens formål, at fastlægge en grøn struktur, som skal udgøre minimum 20% af lokalplanområdet. Den grønne struktur er det overordnede greb i den nye boligbebyggelse og skal rumme et stisystem, regnvandshåndtering i form af vandrender og regnvandsbassin samt en varieret beplantning. Dertil kommer etablering af forskellige aktiviteter og opholdsmuligheder i strukturen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger centralt i Holbæk by, med ca. 1,5 km til stationen. Det fremtidige boligområde vil desuden ligge tæt på bl.a. indkøbs- og shoppemuligheder (1,5 km til bymidten) samt institution og skole, som er nogle af de nærmeste naboer (under 100 m).

Lokalplanområdet ligger samtidig naturskønt, på kanten mellem by og land, med naturområdet Fælleden som nabo.

Lokalplanområdet er mod øst og syd afgrænset af vejene Kattegatsvej og Holbæk Have, mod nord og øst af stierne Seminariestien og Brunhøjstien. Området er ca. 1,9 ha. stort og omfatter matrikelnummer 11 ap, Sankt Nikolaj, Holbæk Markjorder. Lokalplanområdet ligger i kote 25 mod øst og falder jævnt mod vest til kote 22. Mod nord er der en skråning på 1-3 m ned til Seminariestien.

Området ligger i byzone. Den tidligere anvendelse til undervisningsformål er ophørt og skolebygningerne er nedrevet. Sideløbende med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg, som udlægger området til boligformål.

Lokalplanområdet ligger i et område med bolig- og institutionsbebyggelse i forskellige skala. Mod syd primært boligbebyggelse i større skala, mod nord kolonihavehuse og det markante Holbæk Seminarium, mens der mod øst findes en daginstitution og en folkeskole.



Lokalplanområdets placering i byen



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør en ny boligbebyggelse i form af et etagebyggeri. Udformningen af bebyggelsesplanen er baseret på tre bærende principper, som muliggør en sammenhængende rekreativ forbindelse fra Fælleden til den resterende del af Holbæk Have, som vist på princip 1-3.

Princip 1, Grøn struktur: Bebyggelsen koncentrerer sig mod syd samt en mindre del mod nord, begge i et varieret forløb fra sydøst mod nordvest. Bebyggelsen former, indrammer og markerer en grøn struktur på dette markante sted i overgangen mellem fælled og by.

Princip 2, Flette by og landskab: I sin struktur henter bebyggelsesplanen inspiration i karakteren fra Seminariet, som fletter by og landskab i varierede strukturer.

Princip 3, En moderne byport: Bebyggelsens horisontale karakter får en vertikal dimension i form af et boligårn. Intentionen er, at boligårnet iscenesætter og markerer byens og landskabets møde og den helt store skala på netop dette sted.

Den nye boligbebyggelse tager højde for områdets unikke placering nær både bymidte og grønne rekreative arealer. Udover den rekreative forbindelse, muliggøres således en markant boligbebyggelse med en bymæssig tæthed. Tætheden i boligbyggeriet udløser til gengæld store grønne opholdsområder.

Bebyggelsen skal opføres i minimum 2 og maksimum 6 etager. Boligtårnet mod syd kan dog opføres i maksimum 10 etager. Bebyggelsen kan aftrappe i etageantal ligesom der også kan etableres tagterrasser. Aftrapningen af bebyggelsen kan understøttes af forsætninger og fremspring i facaden, hvilket sikrer at bygningerne, trods deres størrelse, ikke opleves som store, utilnærmelige blokke, men som bygninger der er tilpasset den menneskelige skala.

Delområder

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, som vist på kortbilag 5.

I. Delområde I er den grønne kile. I den grønne kile afsættes arealer til et stisystem, et lavningsforløb for regnvandsforsinkelse og nedsivning samt et regnvandsbassin.

II. Inden for delområde II kan der opføres boligbebyggelse. Delområdet er opdelt i tre byggefelter, som bl.a. fastsætter maksimalt etageantal og maksimal højde.

- Byggefelt 1a: Minimum 2 etager og maksimum 6 etager.
- Byggefelt 1b: Minimum 6 etager og maksimum 10 etager.
- Byggefelt 2: Minimum 2 etager og maksimum 5 etager.

III. Delområde III udlægges til parkeringsareal og vejadgang.

Den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanområdet er 70. Det giver samlet set mulighed for at opføre maksimalt 13.510 etagemeter, hvilket svarer til ca. 135 boliger.

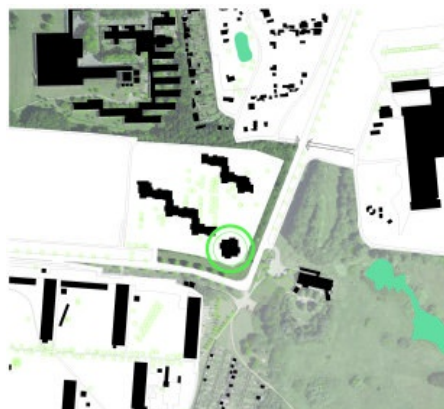
Princip 1: Grøn kile



Princip 2: Flette by og landskab



Princip 3: En moderne byport



Den grønne kile, friarealer og beplantning

Lokalplanen sikrer at min. 20% af lokalplanområdet udlægges til en grøn kile. Den grønne kile er et fælles grønt område for alle beboere i boligområdet. Den grønne kile etableres centralt, mellem den nordlige og den sydlige bebyggelse, og er et væsentligt gennemgående element i bebyggelsesplanen, som også skal bidrage til at skabe sammenhæng mellem den nye boligbebyggelse, fælleden, eksisterende nabobebyggelser samt kommende nabobebyggelser.

Den grønne kile anlægges med stier, bakker, en regnvandssø samt et snoet lavningsforløb for regnvandsforsinkelse og nedsvining. Regnvandssøen vil fremstå som et naturligt vandhul og brinkerne udføres med lav hældning, der gør det muligt at bruge arealet til ophold og aktivitet.

Der anlægges desuden legepladser målrettet småbørn, og fitnessfaciliteter for større børn og voksne, som kan bidrage med liv og aktivitet til nærområdet. Den grønne kile tilbyder også by- og haverum der inviterer til ophold og aktiviteter, ligesom området også skal indeholde en cykel-/gangsti for bløde trafikanter. Udover den grønne kile skal der etableres friarealer svarende til min. 10 % af det samlede etageareal.

På den grønne kile og friarealerne bevares de eksisterende navr-alléer og andre udvalgte eksisterende træer så vidt muligt. Der suppleres med ny beplantning fx høje græsser, blomstrende og frugt bærende småtræer og buske.

Veje, parkering og stier

Vejadgang til området sker fra Kattegatsvej og Holbæk Have. Der skal etableres venstresvingsbaner for at sikre en fortsat god trafikafvikling på Holbæk Have og Kattegatsvej.

Adgangsvejene munder direkte ud i anlæg for fællesparkering og lokalplanområdet vil således ikke rumme veje og biltrafik internt i området. Parkering etableres i henhold til kommuneplanens norm for området, som siger 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Stien i den grønne kile binder de rekreative stier i Fælleden sammen med stierne omkring Holbæk Have og videre ind til bymidten. Stien er således med til at understøtte og udbygge kommunens rekreative stinet.* Stien udformes som en gang- og cykelsti, målrettet de bløde trafikanter, og udlægges i en bredde på min. 6 m samt anlægges med en bredde på min. 4 m. Stien anlægges i fast belægning med belysning. Stierne vil fremstå indbydende, aktive og trygge, så de udgør et reelt alternativ til valg af bil som transportmiddel.

*) Det rekreative stinet i kommuneplanen omfatter nationale cykelruter, regionale rekreative stier og kommunale rekreative stier i byerne og i det åbne land. Se Stiplan for Holbæk Kommune her.

Hvor gang- og cykelstien krydser Kattegatsvej skal der etableres en sikker krydsning for de bløde trafikanter.

Cykelparkering placeres i den grønne kile, tæt på bebyggelsens opgange, hvor der er naturlig forbindelse til stisystemet. Der skal etableres overdækninger for cykler.

Terræn og klimasikring

Lokalplanen indeholder bestemmelser om terrænregulering og anviser områder

Snit gennem bebyggelsen (snitretning: nord-syd, kigger mod øst)



Snit gennem bebyggelsen (snitretning: vest-øst, kigger mod nord)



Visualisering af den grønne kile (set fra sydøst)



Visualisering af lokalplanområdet (fugleperspektiv set fra sydøst)



hvor terrænregulering på mere end plus/minus 0,5 m må finde sted.
Terrænbehandlingen planlægges og udformes ud fra en samlet plan, som også omfatter veje, stier og regnvandshåndtering.

Lokalplanen sikrer, at regnvand afledes og nedsives lokalt inden for området. For at fremtidssikre området mod effekterne af kraftige regnskyl og for at skabe rekreative oplevelser og øget biologisk mangfoldighed, skal der etableres grøfter og render til overfladisk lokal afledning af regnvand fra bygninger, veje og andre befæstede arealer. Regnvand ledes til et regnvandsbassin i områdets nordvestlige hjørne.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om maksimal tilladte befæstelse inden for grundarealet.

Bebyggelsens udformning og udseende

De følgende visualiseringer, snit og skyggediagrammer tager alle udgangspunkt i det projekt, som vandt udbuddet. Lokalplanen muliggør dette projekt, men har også en indbygget rummelighed. Det betyder, at lokalplanen fx giver mulighed for at bygge i andre etageantal på visse steder. Lokalplanen giver også mulighed for at placere bebyggelsen en smule anderledes, bare det sker inden for byggefeltene. Lokalplanens muligheder er illustreret på kortbilag 5.

Der er fokus på solorientering, lys- og skyggeforhold samt muligheden for udsigt til den grønne kile, Fælleden og ind over Holbæk (for de højest beliggende lejligheders vedkommende). Derfor er der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget lavet skyggediagrammer til at belyse sol- og skyggeforhold, både internt i området men også i forhold til eksisterende nabobebyggelser.

Nedenfor ses diagrammer, som viser situationen i løbet af en dag ved henholdsvis: 1: Jævndøgn (20./21. marts og 22./23. september), 2: Sommersolhverv (21. juni) og 3: Vintersolhverv (21. december).



Størstedelen af den nye bebyggelse minder i højde og tæthed om det eksisterende i boligområdet syd for lokalplanområdet. I det sydøstlige hjørne giver lokalplanen mulighed for at opføre et boligårn i op til 10 etager.

For at belyse den nye bebyggelses påvirkning på nærområdet er der, udover skyggediagrammerne, udarbejdet et række visualiseringer. Visualiseringerne viser den nye bebyggelse set fra fire forskellige standpunkter i nærområdet.

Placering af de fire standpunkter



Standpunkt 1 og 2



Standpunkt 3 og 4



Som det fremgår af visualiseringerne ønskes meget af den eksisterende beplantning bevaret ved projektet. Såfremt noget af den eksisterende beplantning fjernes vil mere af den nye bebyggelse være synligt. Den største del af

bebyggelsen er primært i 2-3 etager, enkelte steder op til 5 og 6 etager, og afviger således ikke væsentligt fra det der allerede findes i området.

Boligtårnet i 10 etager er det markante punkt i lokalplanens muligheder. Som det ses på visualiseringerne, og snittet herunder, vil tårnet være synligt og tydeligt når man ankommer til lokalplanområdet. Det er netop intentionen, at boligtårnet på markant vis skal markere overgangen mellem by og natur.



Borgerinddragelse

Planforslagene har været sendt i fordebat fra d. 9. oktober til d. 6. november 2017. I høringsperioden indkom 1 høringssvar. Høringssvaret opfordrer til at lokalplanen skal udlægge et stort grønt område, for at bevare så meget som muligt af den overordnede landskabskile, som området er en del af.

Planforslagene har desuden været udsendt i en offentlig høring i otte uger fra den 18. maj 2018 til den 13. juli 2018. Midtvejs i høringen blev der afholdt borgermøde på Holbæk Bibliotek. I høringsperioden indkom 5 skriftlige høringssvar, som talte både for og imod byfortætningen. Andre emner var ønske om parkering i parkeringskælder, grøn struktur, beplantning og offentlig adgang til Fælleden.

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 1 høringssvar under fordebatten.

Du kan se behandlingen af høringssvaret her:

[Skema til behandling af høringssvar](#)

Administrationen har modtaget 5 høringssvar under den offentlige høring af planforslagene.

Du kan se behandlingen af høringssvarene her:

[Download skema til behandling af høringssvar fra høring af planforslagene](#)

Kommuneplan 2013-2025

Eksisterende kommuneplanramme

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 3.O04. Ramme 3.O04 for Seminariparken udlægger området til uddannelsesinstitution.

Ramme for Seminariparken 3.O04

Omr. nr.	3.O04
Navn	Seminariparken
Anvendelse	Uddannelsesinstitution
Maks. bebyggelsesprocent	45 for institutionsbebyggelse
Maks. etageantal	
Maks. bygn. højde	13 m
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone



Holbæk Kommune | Kanalstræde 2 | 4300 Holbæk | telefon: 72 36 36 36 | e-mail: plan@holb.dk

Ny kommuneplanramme

Indeværende lokalplan følges af Kommunepantillæg nr. 43. Kommunepantillægget har til formål at udlægge en ny boligramme, som skal muliggøre realisering af det projekt for boligbyggeri, som byrådet valgte som vinder af projektudbuddet. Kommunepantillægget muliggør således etageboliger i maks. 10 etager. Der skal udlægges min. 20 % af grundarealet til en grøn kile.

Omr. nr.	3.B20	
Navn	Boligområde ved Holbæk Have I	
Anvendelse	Etageboliger, tæt/lav boliger	
Maks. bebyggelsesprocent	70	
Maks. etageantal	10	
Maks. bygningshøjde	34 m	
Supplerende bestemmelser	Der skal udlægges min. 20 % af grundarealet til en grøn kile	
Nuværende zone	Byzone	
Fremtidig zone	Byzone	

Kystnærhedszone

Planen er omfattet af bestemmelserne for planlægning i kystnærhedszonen, som fremgår af Planlovens § 5a og § 5 b:

”For planlægningen i kystnærhedszonen gælder, (...) at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.”

I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der endvidere i henhold til Planlovens § 16, stk. 3 oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur og friluftsmæssige interesser.

Lokalplanområdet er beliggende inden for 3 kilometers afstand fra kysten, og er derfor omfattet af planlovens § 16, stk. 3 og 4.

Lokalplanområdet har en afstand til Holbæk Fjord på ca. 1,5 km og der er eksisterende bymæssig bebyggelse og infrastruktur mellem kysten og lokalplanområdet. Mellem lokalplanområdet og kysten ligger eksisterende bebyggelse i op til 7 etager og den nye bebyggelse vurderes derfor at indgå i den samlede bymæssige bebyggelse.

På denne baggrund vurderes den med lokalplanen muliggjorte bebyggelse kun at have en meget begrænset visuel påvirkning af kysten.

Sektorplaner/temaplaner

Helhedsplan for Holbæk (2013)

Helhedsplanen belyser de indsatsområder, som Byrådet har besluttet at fokusere på i Holbæk. Formålet er at indfri de væsentligste målsætninger i Udviklingsstrategi 2013 og samtidig skabe et samlet helhedsbillede for Holbæks udvikling.

Helhedsplanens intentioner om fremtidig planlægning af boligområder – og særligt ved Holbæk Have - omfatter bl.a. at:

- De landskabelige og naturmæssige kvaliteter som kommunen rummer i rigt mål, skal trækkes med ind i byerne til glæde for boligområder, rekreativ udfoldelse og naturoplevelse. Byens grønne kiler skal tydeliggøres og trækkes ind i byen og nye idræts- og rekreative funktioner skal placeres i tilknytning hertil i sammenhæng med nye stiforbindelser.
- Kilerne rummer et stort potentiale for styrkelse af byens grønne profil, og der skal derfor arbejdes for, at trække de grønne rum ind i byen, og borgerne ud i naturen.
- Væsentligt er det, at der gøres en indsats for at udbygge og forbedre de eksisterende stiforbindelser såvel inde fra byen og ud i kilen, som på tværs, gennem byområde til de øvrige grønne kiler
- Planerne om etablering af Holbæk Arena, og udflytning af stadion, boldbaner og stadionhal, frigør arealerne ved Borgmestergårdsvej hvor

disse aktiviteter dags dato er placeret. Arealet planlægges udlagt til boligformål og offentlige formål, herunder bypark m.v. Planer for etablering af detailhandel i form af store udvalgs varebutikker er ikke længere en del af områdets fremtidige udvikling. Arealernes sammenhæng med den grønne kile "Fælledkilen" skal styrkes, således at adgangen fra bymidte og ud til Fælleden understøttes. Arealet udgør samlet set ca. 18 ha.

Indeværende lokalplan indarbejder helhedsplanens intentioner.

Trafikforhold

Realisering af den med lokalplanen muliggjorte bebyggelse vil medføre en øget trafikmængde. Påvirkningerne er på denne baggrund belyst ved en trafikanalyse. Det konkluderes i analysen, at omlægningerne ikke indebærer væsentlige trafikale gener, herunder risiko for opstuvning etc.

[Link til trafikanalyse](#)

I forbindelse med lokalplanen er der planlagt en række infrastrukturforbedringer. Disse infrastrukturforbedringer er aftalt gennem en frivillig infrastrukturudbygningsaftale. Denne aftales indhold er indskrevet i lokalplanens bestemmelser som en betingelse for lokalplanens gennemførelse.

De planlagte forbedringer omfatter bl.a.:

- Etablering af venstresvingsbaner ved de to indkørsler til lokalplanområdet.
- Etablering af støttepunkt/krydsningspunkt eller hævet flade på Kattegatsvej for krydsende fodgængere og cyklister fra lokalplanområdet og Fælleden.

Udbygningsaftalen skal godkendes samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

Note: I henhold til Planlovens § 21B kan der indgås aftale mellem privat bygherre og en offentlig myndighed om finansiering af infrastrukturanlæg (offentlige vejanlæg mm.), der er nødvendige for realisering af projektet.

Offentlig service

Området ligger tæt på bymidten, og med kort afstand til flere busstoppesteder. Der er ca. 1,5 km til stationen.

Der ligger indtil flere dagligvarebutikker i nærområdet.

Området er beliggende inden for Holbæk By's skoledistrikt.

Holbæk Kommune har frit skolevalg og pasningsgaranti. Læs nærmere på kommunens hjemmeside: www.holbaek.dk

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 naturgas i området.

Projektet, som var vinder af udbuddet, planlægger opvarmningen af byggeriet gennemført ved anvendelse af jordvarmepumper. Byggeriet planlægges opført som lavenergibebyggelse.

Note: Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (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. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

OBS: I øvrigt gælder forbud jf. varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning.

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 Fors A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2016-2020 for Holbæk Kommune.

Da område 2.B20 tidligere har været brugt til skole er der kloakeret for regn- og spildevand. Regn- og spildevand skal ledes til de offentlige stikledninger, der er tilsluttet grunden (sydvestlige hjørne). Hvis Fors A/S skal overtage drift og vedligeholdelse af de nye hovedledninger til regn- og spildevand kræver det, at

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

Fors A/S kan godkende dimensioneringen af det nye anlæg, samt at overtagelsesprisen for anlægget er 0 kr. Det er Fors A/S, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg. Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver forsyningsselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningsselskabet på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen.

Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Virksomhed og Miljø.

Udbuddet og lokalplanen fastsætter dog, at regnvand skal håndteres lokalt og afvandingssystemet skal i videst muligt omfang opbygges af åbne grøfter, vandhuller og andre LAR-systemer. Derfor er der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet et notat om håndtering af regnvand af COWI.

[Link til notat om håndtering af overfladevand](#)

Konklusionen i notatet er, at området som helhed ikke egner sig til nedsivning af regnvand og at det derfor ikke kan anbefales at etablere en afvandingssløsning baseret på nedsivning.

Løsningen består dels af et traditionelt regnvandsbassin i områdets nordvestlige hjørne samt et nødbassin (areal til oversvømmelse) og dels af grøfter og render til overfladisk afledning af regnvand fra bygninger, veje og andre befæstede arealer. Dertil kommer regnvandsledninger, som leder regnvand til regnvandsbassinet.

Regnvandsbassinet skal kunne fungere som et teknisk bassin, men skal af hensyn til herlighedsværdien i boligområdet se så naturligt ud som muligt. Fra regnvandsbassin kan der ske overløb til regnvandsledningen, der løber i Holbæk Have syd for lokalplanområdet.

Der beregnes ud fra ovenstående en samlet befæstelsesgrad for området på 0,5.

Løsningsprincipperne er vist på kortbilag 6.

Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" for Holbæk Kommune.

Der skal etableres fælles miljøstationer.

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.

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

Byggeri og planlægning

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

Ud over at nyt byggeri i området skal opføres efter bestemmelserne i det til enhver tid gældende bygningsreglement m.h.t. energiforbrug, giver lokalplanen mulighed for etablering af solcelleanlæg til produktion af elektricitet, såfremt disse integreres i bygningernes arkitektur.

Transport

Lokalplanområdet ligger centralt i byen og i direkte tilknytning til det sammenhængende vej- og stinet i Holbæk, som fører til bl.a. skole, institutioner og indkøbsmuligheder. Der er ligeledes gode muligheder for offentlig transport med flere busstoppesteder i nærheden og Holbæk Station inden for en afstand på 1,5 km.

Ressourcer og miljø

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

Lokalplanen stiller krav om lokal håndtering af regnvand, bl.a. etablering af regnvandsgrøfter og en regnvandssø. Lokalplanen sætter desuden krav om en maksimal befæstelsesgrad og anvendelse af permeable belægninger med mulighed for nedsivning.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen udlægger min. 20% af grundarealet til en grøn kile, som skal skabe

en stærk sammenhæng til naturområdet Fælleden. Den grønne kile skal indeholde forskellige opholds- og aktivitetsområder samt regnvandshåndtering. Der vil blive anlagt nye stier som tilsluttes det eksisterende stisystem i området og derved giver beboerne mulighed for at bevæge sig på kryds og tværs og få forskellige oplevelser.

Området har desuden en herlighedsværdi i form af en placering "på kanten af byen". Fra mange boliger vil der være udsigt ud over naturområdet Fælleden.

Lokalplanen har også fokus på den sociale bæredygtighed, som handler om at skabe bæredygtige relationer mellem mennesker. Boligerne placeres i to bebyggelser, som begge orienterer sig mod den grønne kile. Den grønne kile skal skabe gode betingelser for kontakt beboerne imellem, med forskellige opholds- og aktivitetsområder. Det er intentionen, at den grønne kile skal indeholde både private, semiprivate og offentlige aktiviteter/områder, hvormed forskellige beboergrupper alle vil kunne mødes i og bruge den grønne kile.

I lokalplanen er der også arbejdet bevidst med at skabe et 'bilfrit' boligområde, hvor rummet mellem husene er udformet med pladser og opholdsarealer som giver beboerne mulighed for en tættere kontakt med omgivelserne og hinanden.

I bebyggelsen etableres der desuden et fælleslokale.



Miljø

Støj

Lokalplanområdet støder op til Holbæk Have og Kattegatsvej, som begge er større veje.

Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at lokalplanområdet udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau i boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende:

- Vejtrafikstøj på udendørs opholdsarealer må ikke overstige $L_{den} = 58$ dB.
- Når facadestøjbelastningen overstiger $L_{den} = 58$ dB, skal sikres et indendørs støjniveau på maksimalt $L_{den} = 46$ dB med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$ åbningsareal) i sove- og opholdsrum i boliger.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen lavet en støjanalyse. Støjberegninger og løsninger er angivet i lydnotat fra COWI dateret 2. marts 2017, hvor der er også angivet forudsætninger og mulige løsninger.

[Link til støjanalyse](#)

På den baggrund er det vurderingen, at der:

- Ikke er behov for støjdæmpende foranstaltninger på udendørs opholdsarealer tæt ved boligerne, såfremt bebyggelsen placeres iht. notatets forudsætninger.
- Indenfor byggefelt 1a skal der udføres støjdæmpende tiltag enkelte steder på syd-facaden for at sikre overholdelse af grænseværdierne. Dette vil typisk være hensigtsmæssig orientering, placering og udformning af altaner og opholdsrum.
- Indenfor byggefelt 1b skal der udføres støjdæmpende tiltag mange steder på vest, syd og øst-facaden for at sikre overholdelse af grænseværdierne. Dette vil typisk være hensigtsmæssig orientering, placering og udformning af altaner og opholdsrum. Egentlige lyddæmpende vinduer kan dog være nødvendige.
- Indenfor byggefelt 2 skal der udføres støjdæmpende tiltag enkelte steder på syd og øst-facaden for at sikre overholdelse af grænseværdierne. Dette vil typisk være hensigtsmæssig orientering, placering og udformning af altaner og opholdsrum. Egentlige lyddæmpende vinduer kan dog være nødvendige
- På de øvrige facader ikke er behov for særligt støjdæmpende foranstaltninger.

Forud for byggetilladelse skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boliger og udendørs opholdsarealer kan overholdes.

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

Jordforurening

Region Sjælland har ingen oplysninger om forurening i lokalplanområdet. Der har tidligere været en forureningssag på Holbæk Have, men forureningen er blevet bortgravet. Der er derfor ingen forventning om at finde forurening på området.

Så længe grunden er en samlet matrikel, kan jord frit flyttes rundt internt på matriklen, hvis der f.eks. skal bygges vold eller bakker. Der opfordres til at holde og genanvende eventuel overskudsjord på grunden.

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 lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (Lbk nr. 448 af 16. maj 2017).

Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

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. Lokalplanforslaget 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:

Planområdet udelukkende vurderes at vedrøre et mindre område på lokalt plan og er en naturlig byfortætning efter tidligere anvendelse af arealet er ophørt;

- Planforslagenes anvendelse ligger i forlængelse af det eksisterende i området;
- Planforslagene ikke indebærer væsentlige ændringer i de eksisterende trafikale forhold

- Planforslagene muliggør opførelse af boligbebyggelse, som i højde og tæthed ligger tæt op ad det eksisterende i området.
 - Planforslagenes mulighed for at opføre et punkthus i op til 10 etager er belyst i form af visualiseringer og skyggediagrammer, og de miljømæssige afledte påvirkninger således beskrevet.
- Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.



Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

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

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 11ap Holbæk Markjorder:

Tinglysningsdato og løbenummer	Servituttens overskrift	Bemærkning	Anbefaling	Påtaleberettiget
27.08.1970-10855-21	Dok om bebyggelse, benyttelse mv.	Servituttens § 6.1 er i strid med lokalplanens formålsparagraf og bør aflyses. § 6.2 er af underordnet betydning, da al ny bebyggelse skal byggesagsbehandles. § 6.3 angiver vejbyggelinjer på 15 m fra vejens midterlinje for Holbæk Have og 25 m fra vejens midterlinje for Kattegatsvej hvortil der skal lægges evt. højdetillæg. Løst "målt" på et luftfoto, så overholdes vejbyggelinjen mod Holbæk Have, men det ser ud til at byggefelt 1b og 2 ligger for tæt på Kattegatsvej. Der beskrives også i § 6.3, at der ikke må etableres vejadgang til matr.nr. 11ap fra Kattegatsvej. Lokalplanen beskriver vejadgang fra både Holbæk Have og Kattegatsvej. Sluttelig kræver § 6.3 at der skal være et mindst 1 m højt uigennemtrængeligt hegn langs	Servitутten bør aflyses i sin helhed.	Holbæk Kommune

		Kattegatsvej.		
11.02.1985-3902-21	Dok om naturgas/anlæg mv, Vedr 2A	Naturgasledningen ligger umiddelbart tæt på byggefelt 2, hvorfor der henledes opmærksomhed på, at der er tinglyst et 10 m bredt servitútbælte omkring ledningens midte, hvor der ikke må bebygges eller plantes træer med dybtgående rødder.	Ledningen kan med fordel søges påvist af ledningsejeren og indmåles, hvorved kommende byggeri kan projekteres i behørig afstand til servitútbæltet.	Ledningsejeren
09.11.2017-1009319480	Byggepligt, videresalg og anvendelse	Det forudsættes, at lokalplanen respekterer udbuddet og tilbuddet, hvorfor der ikke udtales yderligere ift. denne servitut.	-	Holbæk Kommune

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er privatejet. Gennemførelse af de med lokalplanen muliggjorte projekter vil således ske på foranledning af privat projektudvikler. Der indgås med den endelige vedtagelse af lokalplanen en udbygningsaftale om infrastrukturanlæg jf. planlovens § 21b. Anlægget omfatter etablering af venstresvingsbaner og et krydsningspunkt på Kattegatsvej, efter anbefalingerne i den udarbejdede trafikrapport.



3.53 Boligområde ved Holbæk Have, etape I

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanen har til formål

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etagebebyggelse med tilhørende fællesarealer,
- at udlægge arealer hvor regnvandshåndtering er tænkt ind som et rekreativt element, og
- at sikre etablering af et fælles grønt område indeholdende en stiforbindelse med offentlig adgang fra Kattegatsvej til Seminariestien.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 4, og omfatter jf. matrikelkortet, følgende matrikelnummer 11ap, Sankt Nikolaj, Holbæk Markjorder, samt alle parceller, der efter den 16.05.2018 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i, og skal forblive i, byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III, som vist på kortbilag 5.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (helårsboliger) med dertilhørende fællesarealer.

For delområde I gælder

- 3.2.1 Delområde I må kun anvendes til rekreativt område (den grønne kile) med fælles aktivitets- og opholdsmuligheder, herunder en gennemgående stiforbindelse med offentlig adgang, som strækker sig fra Kattegatsvej til lokalplanområdets nordvestlige grænse mod Seminariestien.
- Der kan etableres mindre bygninger og anlæg til fælles formål, herunder til aktivitets- og opholdsmuligheder samt boligområdets tekniske forsyning, jf. § 10.1.
- Der kan etableres regnvandsbassiner og andre anlæg til opsamling af regnvand.

For delområde II gælder

- 3.3.1 Delområde II må kun anvendes til boligbebyggelse i form af etageboliger samt fællesanlæg såsom fælleslokaler, grønt friareal med tilhørende fællesfaciliteter, stiforløb samt anlæg til regnvandshåndtering.
- 3.3.2 Udover boligbebyggelse kan der etableres mindre bygninger og anlæg til fælles formål, herunder til aktivitets- og opholdsmuligheder samt boligområdets tekniske forsyning.

For delområde III gælder

3.4.1 Delområde III må kun anvendes til parkering og vejareal.

§ 4 Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes som én eller flere storparceller i overensstemmelse med den overordnede disponering som vist på kortbilag 5.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Ny boligbebyggelse må kun opføres inden for de tre byggefelter, der er vist med skråskravering på kortbilag 5.
- 5.2 Mindre bygninger såsom carporte, garager, cykelparkering, legehuse og affaldsstationer må opføres uden for byggefelterne, dog mindst 2,5 m fra skel, veje og stier. Bygningerne må ikke opføres med en større højde end 3 m. over terræn.
- 5.3 Ud over den fastsatte maksimale bygningshøjde for boligbebyggelse, jf. § 5.7.1 - 5.7.3, kan der på tage etableres solceller, tekniske installationer, ventilationshætter og lignende afkast, såfremt disse afskærmes så de fremstår som en integreret del af bygningen.
- 5.4 Boligbebyggelse skal have en indbyrdes afstand på min. 10 m.
- 5.5 Det samlede etageareal må maksimalt udgøre 13.510 m². Det samlede maksimale etageareal fordeles mellem de tre byggefelter som beskrevet i § 5.7.1 - 5.7.3.

For delområde I gælder

- 5.6.1 I delområdet må der kun opføres mindre bygninger og anlæg til fælles formål. Der må i alt maks. opføres 100 m² bebyggelse og bygningers højde må ikke overstige 3 m.

For delområde II gælder

- 5.7.1 Inden for byggefelt 1a må der maksimalt opføres et etageareal på 6.010 m² boligbebyggelse. Boligbebyggelse skal udføres som etagehuse i mindst 2 og maksimalt 6 etager. Bebyggelsens højde må ikke overstige 22 m. målt fra færdigt terræn. Der må ikke etableres tagterrasser over 6. etage.
- 5.7.2 Inden for byggefelt 1b må der maksimalt opføres et etageareal på 4.300 m² boligbebyggelse. Boligbebyggelse skal udføres som et etagehus i mindst 6 og maksimalt 10 etager. Bebyggelsens højde må ikke overstige 35 m. målt fra færdigt terræn. Der må ikke etableres tagterrasser over 10. etage.
- 5.7.3 Inden for byggefelt 2 må der maksimalt opføres et etageareal på 3.200 m² boligbebyggelse. Boligbebyggelse skal udføres som etagehuse i mindst 2 og maksimalt 5 etager. Bebyggelsens højde må ikke overstige 18 m. målt fra færdigt terræn. Der må ikke etableres tagterrasser over 5. etage.
- 5.7.4 Inden for byggefelt 1a og byggefelt 2 skal bebyggelsen fremtræde varieret og forskudt, som vist i princippet på illustrationsplanen.

For delområde III gælder

- 5.8.1 I delområdet må der kun opføres mindre bygninger og anlæg til fælles formål.
- 5.8.2 Der må i alt maks. opføres 100 m² bebyggelse og bygningers højde må ikke overstige 3 m.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Boligbebyggelse inden for det enkelte byggefelt skal fremstå som en helhed i forhold til materialebrug og formgivning.
- 6.2 Tage på boligbebyggelse skal udføres med ensidig taghældning på maksimalt 30° eller som flade tage med taghældning på maksimalt 5°
- 6.3 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tag og facader med undtagelse af solceller, vinduer og glaspartier. Glansværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 30.
- 6.4 Solfangere/solceller skal indgå som bygningselementer på tage og i facader og opsættes direkte i plan med overflade på

tagflader eller i facader, således at elementerne indgår som husets andre bygningslementer i overfladen. Synlige fritstående konstruktioner på bygninger er ikke tilladt. Solceller må ikke placeres på jorden.

- 6.5 Mindre bygninger såsom carporte, redskabsskure, legehuse, cykelparkering og affaldsstationer skal gives en udformning og et udseende, der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kattegatsvej og Holbæk Have, som vist på kortbilag 5.
- 7.2 Vejene A-A og B-B skal udlægges i minimum 7 m bredde og anlægges med minimum 5 m kørebane.
- 7.3 Kørebener skal befæstes med asfalt eller belægningssten og afgrænses med kantsten eller bånd af granit- eller betonsten.
- 7.4 I tilknytning til vejene skal der sikres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttebiler mv.).
- 7.5 Stier skal udlægges i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 5.
- 7.6 Gang- og cykelsti C-C skal anlægges med en bredde på min. 4 m og med fast belægning. Der skal etableres stitilslutning til naboområdernes stisystemer som vist på kortbilag 5. Gang- og cykelstien skal være med offentlig adgang for fodgængere og cyklister.
- 7.7 Øvrige stier skal anlægges med en bredde på min. 2 m og etableres med permeabel belægning fx grus.
- 7.8 Der skal udlægges parkering svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig.
- 7.9 Der skal etableres 1 handicapplads pr. 25 p-pladser. Handicappladserne skal fordeles jævnt på de to parkeringsudlæg og tæt på indgange til bebyggelsen.
- 7.10 Parkeringspladser skal etableres inden for delområde III som fælles parkeringsarealer, som vist på kortbilag 5, og/eller i parkeringskælder.
- 7.11 Parkeringsarealer skal etableres med permeabel belægning.
- 7.12 Der skal etableres mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² boligetageareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte boligbebyggelser og mindst 50% med overdækning.

§ 8 Skiltning

- 8.1 Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

§ 9 Terræn

- 9.1 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn, se dog §§ 10.10 og 10.11.
- 9.2 Terrænregulering skal afsluttes i flade, bløde kurver med maksimal hældning på 1:2. Terrænreguleringer tættere på skel end 1 m er ikke tilladt.
- 9.3 I forbindelse med anlæg af regnvandsbassin samt render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, kan terrænet reguleres med mere end 0,5 meter for at sikre, at en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted.
- 9.4 I den grønne kile og på fælles friarealer kan der inden for de udpegede arealer jf. kortbilag 6, etableres grøfter, bakker eller lignende med en terrænregulering på op til +/-3 m.

§ 10 Øvrige ubebyggede områder

Regnvandshåndtering

- 10.1 Der skal anlægges render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand som vist på kortbilag 5.
- 10.2 Der skal anlægges et regnvandsbassin med en placering, som vist på kortbilag 5. Bassinet skal udformes med flade brinker, maks. hældning 1:5.
- 10.3 I forbindelse med bassinet kan der etableres anlæg, der er nødvendige for driften.
Note: Regnvand skal så vidt muligt afledes overjordisk og indgå som en naturlig del af friarealer og bidrage til arealernes rekreative kvalitet samt områdets biodiversitet. I de tilfælde hvor det ikke er teknisk muligt, kan regnvandet afledes via rør til regnvandsbassin.
Note: Dimensionering af nedsivning og mulighed for bortledning i øvrigt skal ske efter kommunens anvisninger.

Ubebyggede arealer

- 10.4 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering, veje, stier, terrasser, private haver eller øvrige anlæg, skal anvendes til friarealer.
- 10.5 Den maksimale befæstelsesgrad* for lokalplanområdet må ikke overstige 50%. Befæstelse herudover skal udføres som vandgennemtrængelig - det kan f.eks. være græsarmeringssten, grus, træterrasse mm.
 *) Befæstelse er defineret som det samlede bebyggede areal sammen med de befæstede arealer.

For delområde I gælder

- 10.6.1 I delområde I skal der etableres et offentligt tilgængeligt grønt område (den grønne kile), som vist på kortbilag 5.
- 10.6.2 Den grønne kile skal indrettes med forskellige aktivitets- og opholdsområder såsom legepladser, boldbaner, petanquebaner, nyttehaver, bålplads, borde og bænke og lign. som opfordrer til både ophold og aktivitet. Der skal anlægges aktivitets- og opholdsområder svarende til et areal på minimum 1.000 m².
- 10.6.3 Eksisterende træer udpeget på kortbilag 5 skal bevares så vidt muligt.
- 10.6.4 Den grønne kile skal fremtræde med en grøn og frodig karakter, rumdannende beplantninger og synlige landskabsintegrerede LAR-løsninger.

For delområde II gælder

- 10.7.1 Udover den grønne kile beskrevet i § 10.6.1, skal der inden for det enkelte byggefelt etableres friarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet.
 Friarealer indrettet på fælles tagterrasser medregnes i friarealdækningen.

§ 11 Belysning

- 11.1 Der skal etableres belysning langs veje og stiforbindelser samt på parkeringsarealerne.
- 11.2 Belysningen må ikke virke blændende i forhold til omgivelserne. Belysning kan udformes som master med en nedadrettet lyskilde, som sidder maksimalt 6 meter over terræn, eller som lav belysning i form af fx pullerter.

§ 12 Tekniske anlæg

- 12.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilationsanlæg, skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 12.2 Fritstående tekniske anlæg skal skjules ved terrænregulering og/eller beplantning.
- 12.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varme- og vandforsyning, samt de offentlige anlæg for spildevand.*
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.

§ 13 Støj

13.1 Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau i boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende:

- Vejtrafikstøj på udendørs opholdsarealer må ikke overstige $L_{den} = 58$ dB.
- Når facadestøjbelastningen overstiger $L_{den} = 58$ dB, skal sikres et indendørs støjniveau på maksimalt $L_{den} = 46$ dB med delvist åbne vinduer (0,35 m² åbningsareal) i sove- og opholdsrum i boliger.

§ 14 Grundejerforening

14.1 Såfremt området udstykkes i flere storparceller og/eller mindre grunde skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 nye boliger er taget i brug.

14.2 Grundejerforeningen er forpligtet til at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier, belysning og grønne fællesarealer herunder også beplantning. Drift og vedligeholdelse omfatter tillige afvanding og oprensning af de integrerede LAR-løsninger i området.

14.3 Grundejerforeningerne skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

14.4 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.

14.5 Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til at tage skøde på anlagte veje, stier, LAR-løsninger og grønne fællesarealer.

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagen

15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet spildevandskloaknettet.

15.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret fællesarealer, herunder legeplads, jf. §§ 10.1 og 10.2.

15.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før befæstet vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen er etableret jf. §§ 8.1 – 8.3.

15.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før stisystemet er etableret jf. §§ 8.5 og 8.6.

15.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før regnvandsbassin, grøfter og regnvandsledninger er etableret jf. § 10.6 og 10.7.

15.6 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

Forslag til lokalplan x.xx – yyy er vedtaget af Holbæk Byråd den xxx

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.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 3.53 boligområde ved Holbæk Have, etape I, er vedtaget af Holbæk Kommunalbestyrelse den 12. september 2018.

Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Luftfoto

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Bindingskort

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Juridisk bindende kortbilag

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

Kortbilag 4

Kortbilag 5

Kortbilag 6



Kortbilag 4 - Område- og matrikelkort



Kortbilag 5 - Anvendelsesplan



Kortbilag 6 - Regnvandshåndtering og terrænplan

Kommuneplantillæg

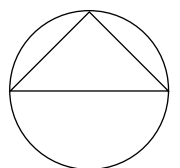
Kommuneplantillæg nr. 43 udlægger en ny boligramme, 3.B20.

[Læs kommuneplantillæg nr. 43 her](#)



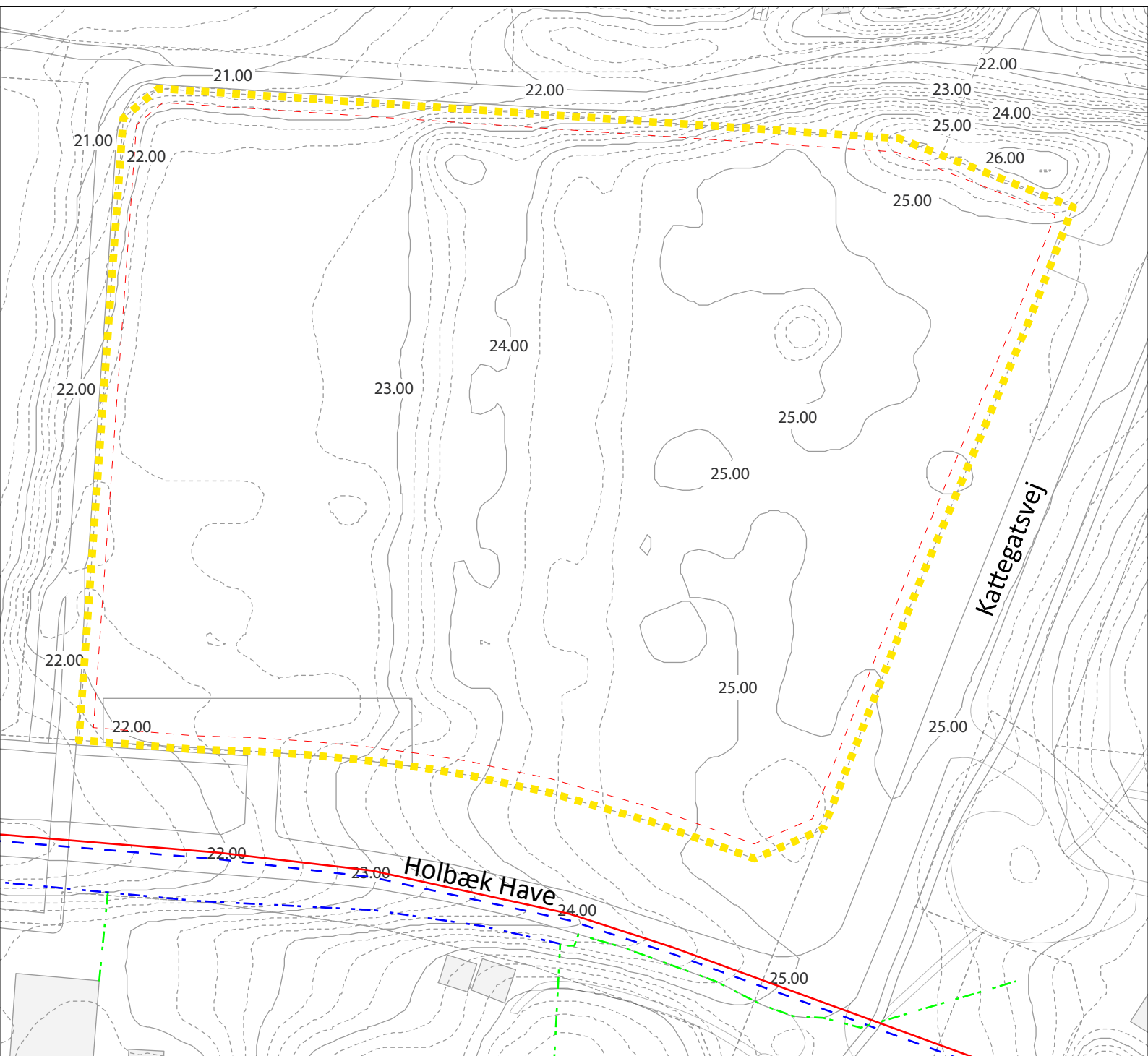


Lokalplanområde



Kortbilag 1. Luftfoto


1:1000 (A4-format)

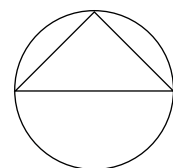


 Lokalplanområde

— 23.00 — Koter, 1 m

 Spildevandsledning

 Regnvandsledning



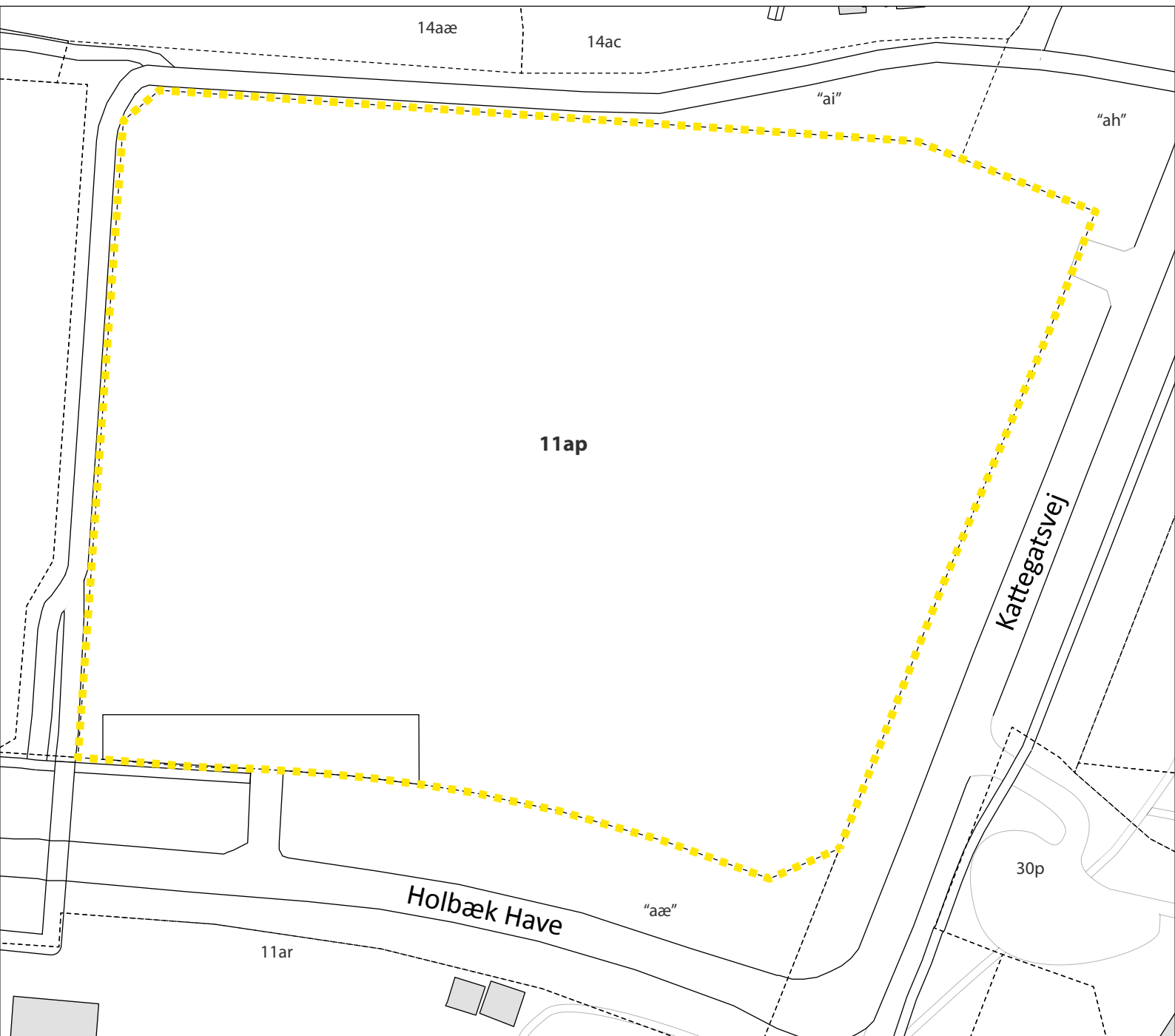
Kortbilag 2. Bindingskort

1:1000 (A4-format)



Kortbilag 3. Illustrationsplan

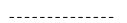
1:1000 (A4-format)



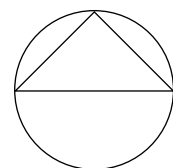
Lokalplanområde

11ap

Matrikelnumre

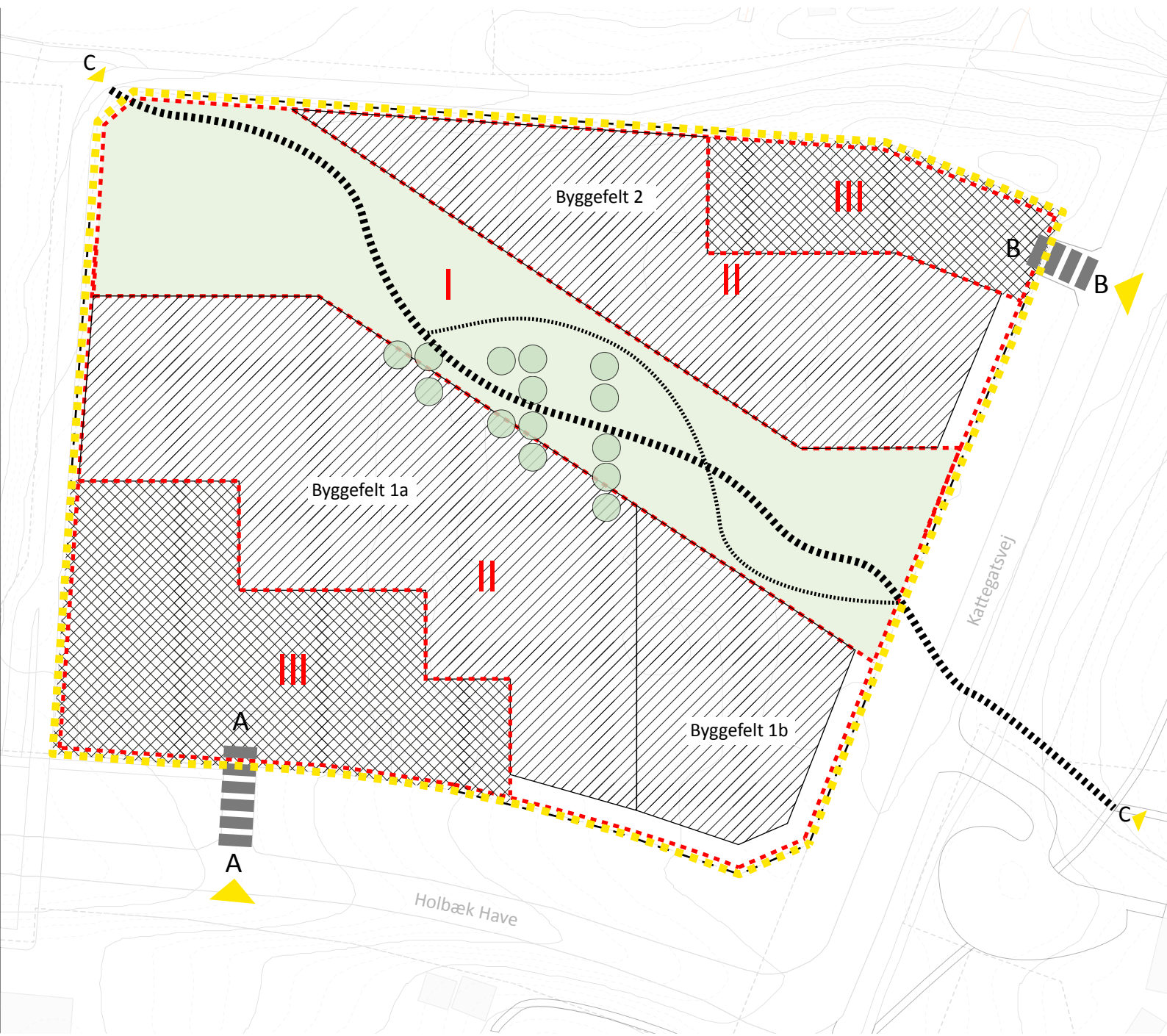






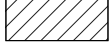






Skel

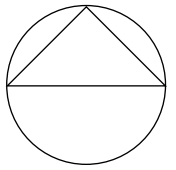


Kortbilag 4. Område- og matrikelkort

1:1000 (A4-format)






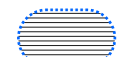
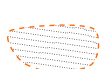


- | | | | |
|--|-----------------|---|------------------------|
|  | Lokalplanområde |  | Gang- og cykelsti |
|  | Delområder |  | Stier |
|  | Byggefelter |  | Vejadgang |
|  | Parkeringsareal |  | Vejtilslutning |
|  | Grøn kile |  | Stitilslutning |
| | |  | Bevaringsværdige træer |

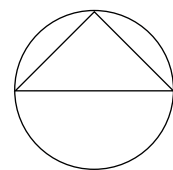


Kortbilag 5. Anvendelsesplan

1:1000 (A4-format)



-  Lokalplanområde
-  Regnvandsledning
-  Regnvands sø
-  Oversvømmelsesareal/
nødbassin
-  Terrænregulering op
til +/- 3 m
-  Grøft til afledning af
regnvand
-  Grøft med mulighed for
forsinkelse af regnvand



Kortbilag 6. Regnvandshåndtering og terrænplan

1:1000 (A4-format)