

Plejeboliger ved Holbæk Havn



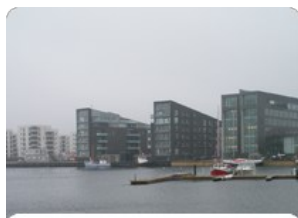
Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Byråd
den 12. marts 2014 og offentliggjort den 21. marts 2014

01.46 Byudvikling og plejeboliger ved Holbæk Havn	3
1.46 Byudvikling og plejeboliger ved Holbæk Havn	3
Formål og indhold	4
Formål og indhold	4
Baggrund og formål	5
Baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdet	6
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanens indhold	8
Borgerinddragelse	11
Borgerinddragelse	11
Redegørelse	12
Redegørelse	12
Anden planlægning	13
Forhold til anden planlægning	13
Energi og forsyning	17
Energi og forsyning	17
Bæredygtighed	19
Bæredygtighed	19
Miljø	21
Miljø	21
Servitutter	23
Eksisterende servitutter	23
Tilladelser og dispensationer	24
Tilladelser og dispensationer	24
Lokalplanens gennemførelse	25
Lokalplanens gennemførelse	25
Bestemmelser	26
1.46	26
Bilag	31
Bilag	31
Kortbilag	32
Kortbilag	32
Miljøvurdering	36
Miljøvurdering	36



1.46 Lokalplan for plejeboliger og byudvikling ved Holbæk Havn

Lokalplanen erstatter den tidligere Lokalplan 1.34 for området, og skal bl.a. muliggøre indplacering af et projekt for plejeboliger ved havneområdet i Holbæk. Lokalplanen er i vid udstrækning en videreførelse af de eksisterende lokalplanbestemmelser, med undtagelse af mindre justeringer af byggefelter og udvidede anvendelsesbestemmelser.



Formål og indhold

Her redegøres for, hvorfor lokalplanen er udarbejdet, samt hvad formålet med lokalplanens bestemmelser er.



Redegørelse

I redegørelsen behandles emner som lokalplanens forhold til anden planlægning, energi og forsyning samt bæredygtighed og miljø.



Bestemmelser

Her fastsættes bindende bestemmelser for området bl.a.

- anvendelse
- veje, stier og parkering
- bebyggelsens placering, udformning og materialer



Bilag

Her findes diverse kortbilag der vedrører lokalplanen. Eksempelvis lokalplanområdet, matrikler, anvendelse mv.

Spørgsmål til planen

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til:
By og Landskab,
Byggesagsteamet
Kanalstræde 2
4300 Holbæk
Tlf.: 72 36 41 40
eller til
byoglandskab@holb.dk

Planens status

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Holbæk Byråd den 12. marts 2014.
Download en printvenlig version af lokalplanen:
[01_46_vedtaget.pdf](#)
(4.5 MB)



Baggrund

Lokalplanen erstatter den tidligere Lokalplan 1.34 for området, og skal bl.a. muliggøre den konkrete udformning af et projekt for friplejeboliger i området. Lokalplanen er derudover i vid udstrækning en videreførelse af de eksisterende lokalplanbestemmelser og dermed en videreførelse af den byomdannelsesproces, der blev igangsat med udarbejdelsen af lokalplan 1.22, ved fastlæggelse af rammerne for udvikling af den tidligere erhvervshavn til et moderne attraktivt byområde. Byen har i mange år været afskåret fra kontakten til fjorden med industrihavnen's placering. Med industrihavnen's afvikling gives mulighed for både fysisk adgang og visuel kontakt til vandet - bl.a. ved sikring af de visuelt mest betydningsfulde sigtelinjer fra den eksisterende by - ad de nye gadeforløb og til fjorden.

Vandet og fjorden er Holbæks helt store attraktion - det er målsætningen at skabe et tæt bymæssigt bymiljø - hvor så mange som muligt får direkte daglig andel i herlighedsværdierne - hvor byens centrum møder vandet. Det lange mere naturprægede stiforløb, fjordstien, og bynære promenadestier langs fjorden parallelt med Strandmøllevej ud mod Kirsebærholmen eller mod vest parallelt med Kalundborgvej - fremstår endnu stærkere i kontrast til oplevelsen af den tætte skalamæssige og bymæssige koncentration omkring byens centrum, hvor by møder vand.

Intentionen med udformningen af havneområdet i denne lokalplan er, at bygge videre på principperne fra første etape, så der skabes et entydigt helhedsgreb, med en klar arkitektonisk holdning, relateret til den store skala i fjordens flade og de industribygninger området tidligere rummede, og samtidig tilpasset den eksisterende bebyggelse langs Havnevej. Området skal udbygges i en nutidig arkitektur, hvor rytmen og profilen i skylinen langs havnebassinets i ny havn fastholdes.



Konkurrencemodell fra arkitektkonkurrence inden udarbejdelse af lokalplan 1.22 for hele havneområdet



Delområder i havneområdet

Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre byudvikling af delområde C2 i Holbæk Havn i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanen og rammelokalplan 1.22.

Lokalplanbestemmelserne for området er i vid udstrækning en videreførelse fra Lokalplan 1.34 og muliggør, at eksisterende havnerelaterede erhverv overgår til centerformål, boliger, liberale erhverv og institutioner m.v.. Samtidig muliggøres en konkret anmodning om opførelse af et projekt for friplejeboliger.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Havnebassinet, mod vest af Brostræde, mod syd af Havnevej og mod øst af Østre Havnevej. Området gennemskæres i øst-vestgående retning af Parallelvej, der løber parallelt med kajgaden / havnepromenaden.

Området er i dag benyttet til erhvervsformål i form af shippingvirksomhed og lignende havnerelaterede erhverv. Eksisterende bygninger på arealet består hovedsageligt af industrielt udførte halbygninger, samt enkelte murede bygninger. Ingen af de eksisterende bygninger prioriteres bevaret i den fremtidige byomdannelse.

Vejadgang til områdets fremtidige bebyggelse skal ske fra Parallelvej og fra de med lokalplanen nye udlagte stræder i lokalplanområdet. Størstedelen af arealet er kommunalt ejet, mens en enkelt matrikel er privatejet. Lokalplanområdet udgør i alt ca. 42 ha. Terrænet er fladt, etableret ved opfyldning i fjorden. På baggrund heraf og som følge af den mangeårige anvendelse til erhvervsprægede byformål samt som påvist gennem en række kortlægninger forekommer der jordforurening og andre forhold af miljømæssig betydning inden for hele lokalplanområdet.



Afgrænsning af lokalplanområde



Luftfoto af havneområdet med indtegnede lokalplanafgrænsning



Erhvervsbyggeri inden for lokalplanområdet, der nedtages ved realisering af lokalplanen



Kig fra udbygget delområde C1 til lokalplanområdet i nærværende lokalplan



Lokalplanområdet set fra havnebassinet

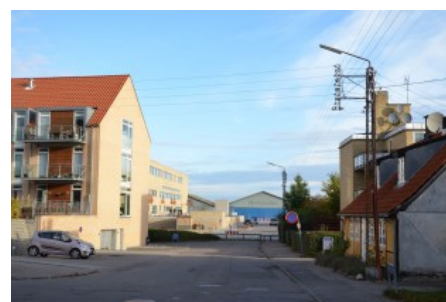


Foto fra Østerstræde mod lokalplanområdet, hvor eksisterende erhvervsbebyggelse blokerer udsyn til fjorden



Lokalplanens indhold

Med rammelokalplan 1.22 er de overordnede rammer og hovedstruktur for området defineret. Disse principper videreføres:
Hovedgreb

Langs havnebassinet udlægges et bredt promenadeforløb i sammenhæng med den allerede opførte bebyggelse.

Havnepromenaden skal opfattes som en samlet flade, med en gennemgående belægning, der afslutter den nye bydels møde med vandet. Forløbet vil give et kig fra Strandmøllevvej i øst til inderfjorden mod vest.

Øst for Brostræde og vest for Østre Havnevej reserveres arealer til kanaler/spejlbassiner. Herved sikres der bredde og plads til udsigt ved de primære forbindelseslinjer fra bymidten til havnen, så fjorden og vandets nærhed understreges og formidles til "publikum" i midtbyen.

Isefjords Allé forlænges til Parallelvej, svarende til de allerede eksisterende forhold. Langs Havnevej udlægges et grønt bælte, som en forlængelse af det allerede anlagte i delområde C1. Store trækroner er tænkt at omslutte gaderummet, og danne overgang mellem den gamle bydel og den nye havnebydel.

Lokalplanområdet gennemskæres i nord-sydgående retning af to mindre veje, bestemt af sigtelinjer og kig mod fjorden fra den eksisterende bebyggelse syd for Havnevej. Sigtelinjerne giver visuelt forbindelse fra den eksisterende by til fjorden, og ophæver hermed den mangeårige barriere som erhvervsområdet har udgjort mellem byen og vandet.



Illustrationsplan
Bebyggelsesplan og anvendelse



Sigtelinjer fra eksisterende by gennem ny bebyggelse til fjorden



Eksempel på sigtelinje fra eksisterende bebyggelse gennem ny bebyggelse til fjorden i delområde C1



Kig fra Brostræde mod fjorden



Med dette hovedgreb opdeles området i 6 "karreer" - hvoraf den ene ikke indgår i nærværende lokalplan, da den allerede er bebygget med den nye retsbygning. De resterende 5 karreer har grundstørrelser på mellem ca. 2.240 m² og 6.040 m². Karreerne udlægges til centerformål, herunder liberalt erhverv, restauranter, institutioner, boliger, plejeboliger, kulturformål, fitness og lign. samt mindre butikker på maks. 200 m² og et maksimalt samlet butiksareal på 600 m².

Der udlægges i lokalplanen byggefelter ud fra de samme principper som ligger til grund for hovedgrebet i delområde C1, nemlig med parallelle stokke med gavlene orienteret mod havnebassinet. Herved sikres en sammenhæng i hovedstrukturen langs hele havnepromenaden.

Delområde C2 skal i højere grad end delområde C1 formidle overgangen fra etagehuse til den lavere eksisterende boligbebyggelse mod øst. Derfor foreskriver retningslinjerne for lokalplanområdet bebyggelse i 3 etager mod Havnevej og 4-5 etager mod havnen og fjorden, svarende til en etagehøjde lavere end ved udbygningen af etape C1.

Mod Brostræde og den nye kanal skal stueetagen udformes med facader, der giver niveaufri adgang til de offentlige opholdsarealer, og således bidrager til aktivitet og liv i kanalgaden. I den nordligste af disse parceller mod havnen, skal stueetagen forbeholdes publikumsorienterede erhvervsformål så som restauranter, caféer, evt. mindre butikker samt lignende erhvervsformål. Principsnit fra "Designmanual for Holbæk Havn" anviser et bygningsnit der opfylder målsætningen for bebyggelse ved kanalgaderne. Bebyggelse kan udformes som etagehuse eller som slanke rækkehuse i 3-4 gennemgående plan. Det tilstræbes, at facaderne ved deres udformning gives underdelinger, bygningsfremspring, altaner eller på anden vis tildeles rytme og variation, så de lange facaderækker brydes. Kanalhusene i Holland eller "Kartoffelrækkerne" ved søerne i København kan nævnes som referencebilleder, der kunne skabe inspiration til nutid fortolkning.

Liv i havneområdet

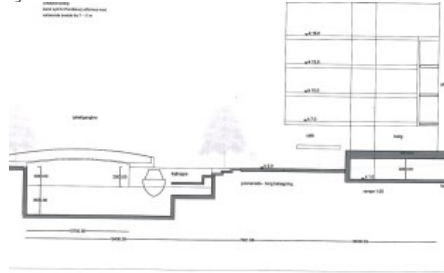
Den tætte bymæssige koncentration i den nye bydel skal være med til at sikre det nødvendige grundlag for liv ved havnen. De rekreative og grønne offentlige områder i havneområdet tænkes i den samlede plan for hele havneomdannelsen primært udlagt på hagerne, beliggende uden for dette lokalplanområde. Blegstræde Hage og Ny Hage vil med tiden blive rekreative områder, udflytning for såvel denne lokalplans område som for hele byen, bundet sammen af havnepromenaden.

Med placering af byggeri og rekreative aktiviteter på hagerne - skabes offentlige attraktioner, og offentlige udflytning - i tæt sammenhæng med den off. badestrand og det eksisterende miljø omkring gl. havn - med lystbåde, færge og gamle værftsbygninger til kulturelle formål. Anlæg af byparker, - legepladser, grillpladser, boldbaner og mere rekreative parkagtige attraktioner tænkes placeret på Hagerne som oplagte udflytning. Derudover tilstræbes en kobling til vandsportsaktiviteter, roning, udspring kajakpolo, bådudlejning etc.

Bystranden er bydelens første realiserede eksempel på et off. aktivitetsrum i havnen - Stranden har allerede vist sin berettigelse og samler mange besøgende

både egentlige badegæster og folk ude at gå tur. Mennesker bor og arbejder i de nye huse - og når den resterende del af havneområdet færdigudbygges - med et sammenhængende promenadeforløb langs hele havnefronten - vil det danne grundlag for mere liv i havneområdet. Det er vigtigt i den videre realisering, at der fastholdes de oprindelige planmæssige ideer om placering af kulturelle, rekreative og fritidsmæssige aktiviteter på hagerne - med forbindelseslinjer via de vigtigste gader fra den eksisterende

Eksisterende erhvervsbebyggelse ved Østre Havnevej blokerer visuel kontakt til fjorden



Principsnit af erhvervsbebyggelse med åbenhed og niveaufri adgang mod kanal



Referencefoto af bebyggelse i Amsterdam



Referencefoto med havneliv, som det også kan opleves ved bystranden i Holbæk



Facadereference fra udbygget område C1

bymidte.

Butiks- og bylivet skal ikke flyttes fra den eksisterende by til havnen. Den eksisterende bymidte fungerer fint som bymidte på sine egne præmisser. Havnen er ikke en konkurrent, men et nyt tilbud, som skal supplere byens eksisterende profil, liv og aktiviteter. I havneområdet tilbydes, boliger, arbejdspladser og kultur- / fritidsaktiviteter. Butikker derimod kun i begrænset omfang.

Arkitektur

Arkitekturen i havneområdet skal være nutidig, med inspiration tydeligt hentet i de tidligere høje slanke industribygninger - med siloens høje slanke profil og gavl mod fjordens vandspejl. En anden inspirationskilde har været havnen i Helsingborg. Målet er en tæt by med veldefinerede gaderum, som skår i bygningsmassen - med vandet og

horisonten for enden - og de langstrakte panoramaførøb langs havnekajen og Isefjords Allé. Pladserne i form af byparksagtige rekreative offentlige rum til udfoldelse på Hagerne.

Bebyggelse i området skal udformes i overensstemmelse med tidens arkitektur og lokal sammenhæng under hensyntagen til et harmonisk samspil med den øvrige bebyggelse på havnen og havnemiljøet i øvrigt.

Ved valg af materialer til og indretning af bebyggelsen skal hensynet til høj kvalitet, god sundhed og lavt ressourceforbrug iagttages. Farvesætningen af bebyggelsens ydre skal respektere kravet om harmoni med den øvrige bebyggelse.

Parkering

Parkeringen inden for delområdet skal ske i konstruktion efter de samme principper som ved delområde C1 - nemlig med parkering i delvis forsænket p-kælder. Erfaringerne fra delområde C1 medfører, at der i delområde C2 skal ske en opnormering af kravet til antallet af p-pladser. Ved udformning af p- arealer i kælder/ stueplan skal indarbejdes krav til anvendelse og facadeudformning langs vejene, således at de lange lukkede forløb undgås. Principsnit for løsningen af p-problematikken - som den eksempelvis er udført ved Sluseholmen i København indgår i planens referencer.

Parallelvej i delområde C2 skal hæves til ca. kote 2.8 (DVR90), svarende til den koteændring, der er sket i delområde C1.



Visualisering af ny bebyggelse inden for delområde C2, se kortbilag 4



Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 18. november 2013 til den 17. januar 2014. Der blev afholdt borgermøde på Holbæk Bibliotek den 11. december 2013.

Der indkom 5 høringssvar i offentlighedsperioden. Høringssvarene omhandlede primært parkeringsforhold, forslag til disponering af området, udsigtsforhold og problemstilling relateret til vandstandsstigninger. Høringssvarene gav anledning til mindre redaktionelle ændringer samt en supplerende bestemmelse i § 7.3, således at kravet omkring etablering af udadvendte publikumsorienterede funktioner mod kanalerne fastholdes, men med tilføjelse om, at stueplankote kan hæves op til 1,2 m over gadeniveau, under hensyntagen til risiko for oversvømmelse. Dette ændrer dog ikke ved fastsat maksimal bygningshøjde. Endvidere blev foretaget en tilføjelse til § 10.3 vedrørende havnepromenaden, hvori det fastslås, at der ikke tillades kørende trafik udover ærindekørsel i mindre omfang.





Statslig og regional planlægning

Der vurderes ikke at være forhold i planen, der strider mod statslig planlægning.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er omfattet af - og i overensstemmelse med - rammerne for delområde 1.H03 i Kommuneplan 2013-25. Arealet er i kommuneplanrammen udlagt til centerformål, boliger, liberale erhverv, institutioner og havneformål, dog ikke færgedrift og fiskerihavn, samt detailhandel udover enkelte butikker - kiosk, udvalgsvarer - til områdets forsyning. Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone. Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 115 for området under ét. Rammerne foreskriver en maksimal etagehøjde på 6 etager, dog op til 12 etager for byggeri placeret for enden af havnepromenaden på kajgaden.

Der skal sikres offentlig promenade rundt langs havnebassinerne med mulighed for at komme i niveau med vandspejlet. Der skal reserveres arealer til nye kanaler øst for Brostræde og vest for Østre Havnevej. Der skal sikres indplacering af caféer, restauranter, mindre kiosker og lign. ved kanaler mod havnepromenaden, med krav om aktive åbne stueplanfacader. Øst for havnebassinets foran biografen skal sikres areal til et offentligt havnetorv. Ny bebyggelse skal i videst muligt omfang placeres i overensstemmelse med og i respekt for, de eksisterende udpegede sigtelinjer. Offentlige opholdsarealer skal indrettes, så de appellerer til fysisk aktivitet. Detailhandel jf. rammerne for detailhandelsramme 1.DH03, der foreskriver en maksimal samlet ramme på 600 m² til butiksformål, herunder en maksimal butiksstørrelse på 200 m².



1.H03

Du er her: Home > Kommuneplan 2013 > Rammer > Forslag > 1.H03

Ramme for Ny havn 1.H03

Omr. nr.	1.H03
Navn	Ny havn
Anvendelse	Centerformål, boliger, liberale erhverv, institutioner og havneformål, dog ikke færgedrift og fiskerihavn, samt detailhandel udover enkelte butikker - kiosk, udvalgsvarer - til områdets forsyning.
Maks. bebyggelsesprocent	115 for området under ét
Maks. etageantal	6 etager, dog op til 12 etager for byggeri placeret for enden af "Langelinje" mod øst
Maks. bygn. højde	Ca. 20 m for 6 etagers byggeri. Ca. 40 m for 12 etagers byggeri
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Supplerende bestemmelser	Der skal sikres offentlig promenade rundt langs havnebassinerne med mulighed for at komme i niveau med vandspejlet. Der skal reserveres arealer til nye kanaler øst for Brostræde og vest for Østre Havnevej. Der skal sikres indplacering af caféer, restauranter, mindre kiosker og lign. ved kanaler mod havnepromenaden, med krav om aktive åbne stueplanfacader. Øst for havnebassinet foran biografen skal sikres areal til et offentligt havnetorv. Ny bebyggelse skal i videst muligt omfang placeres i overensstemmelse med og i respekt for, de eksisterende udpegede sigtelinjer. Offentlige opholdsarealer skal indrettes, så de appellerer til fysisk aktivitet. Detailhandel jf. rammerne for detailhandelsramme 1.DH03.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Eksisterende lokalplaner

Arealet er omfattet af eksisterende Lokalplan 1.34, samt af rammelokalplan 1.22 for det samlede havneområde. Nærværende lokalplan viderefører i vid udstrækning eksisterende lokalplanbestemmelser, og fastholder det overordnede hovedgreb for fremadrettet bebyggelse i området. Lokalplanen indebærer en udvidelse af anvendelsesbestemmelserne således at bl.a. opførelse af konkret projekt for plejeboliger muliggøres. Endvidere foretages justeringer af karréernes bredder, byggefeltet m.v., mens de fastlagte maksimale bebyggelseshøjder m.v. fastholdes. Lokalplan 1.34 og 1.22 aflyses for den del af disse planer, der er beliggende inden for nærværende lokalplanområde.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indeholde bestemmelser der i væsentlig grad berører nabokommuner.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen. Lokalplanområdets landskabelige værdi ligger først og fremmest i områdets placering ud til fjorden. Området indgår som et delområde i den vedtagne lokalplan 1.22, hvori hovedstrukturen for havneomdannelsen er fastlagt, herunder også etagehøjder og etagearealrammer for fremtidig bebyggelse. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 1.22 er udført visualiseringer af fremtidig bebyggelse i henhold til planens retningslinjer. Det første delområde i havnen er realiseret og udbygning af næste etape skal følge retningslinjerne herfor. Herved sikres sammenhæng i skala og arkitektonisk hovedgreb for bebyggelsen, der danner ryg for havnebassinets rum. Samtidig skal bebyggelsen skabe sammenhæng med den eksisterende by, og bebyggelsen der kanter Havnevej. Sammenhængen med den eksisterende by skabes visuelt ved at optage linjer fra den eksisterende bys gadeforløb - og skabe visuelle sigtelinjer med frie kig til vandet, eksempelvis ved Brostræde og Østre Havnevej. Skalamæssigt sker tilpasningen ved at foreskrive maksimal bygningshøjde mod Havnevej på 3-4 etager - mens der mod fjordens store flade punktvis kan opføres bebyggelse i op til 5 etager.

Den med lokalplanen muliggjorte bebyggelse vil være synlig fra fjorden, og fra Tuse Næs. Bebyggelse kan opføres i op til 5 etager mod fjorden og 3 etager mod Havnevej, svarende til en etage lavere, end den allerede realiserede byudvikling i havneområdet - og videreført fra eksisterende lokalplan 1.34 for området. Der er er udarbejdet visualiseringer af den i medfør af nærværende lokalplan muliggjorte bebyggelse.



Butikkers påvirkning af bymiljøet

Den i medfør af lokalplanen muliggjorte etablering af butikker er begrænset, og udgør maksimalt 600 m² etageareal, og maksimal butiksstørrelse på 200 m². Det vurderes, at dette meget beskedne butiksareal ikke indebærer væsentlig påvirkning af bymiljøet, herunder eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Diverse udpegninger

Der er ikke registreret fredninger, beskyttelseslinjer eller andre former for udpegninger inden for lokalplanområdet, udover to bevaringsværdige bygninger, henholdsvis en lagerhalbygning med lav bevaringsværdi og et mindre muret hus i halvandet plan med middel bevaringsværdi. Ingen af de pågældende bygninger bevares ved realisering af det med lokalplanen muliggjorte byggeri.

Trafikforhold

En udbygning af lokalplanområdet vil generere mere trafik til området, men vil samtidig betyde, at den eksisterende erhvervstrafik fra havneerhvervsaktivitet ophører. Det eksisterende vejnet er af en størrelse, så den forøgede trafikmængde ikke vurderes at medføre trafikale problemer. Der er allerede ved

eksisterende forhold etableret signalregulerede kryds ved de to indfaldspunkter til det nye byområde, hvor Havnevej møder Brostræde og Østre Havnevej. Erfaringen fra udbygning af havneomdannelsens første etape viser, at der ikke er tilstrækkelig med parkeringsforsyning. Kravene til antallet af parkeringspladser sættes derfor i nærværende plan op fra 1 p-plads pr. bolig til 11/2 p-plads pr. bolig. Det tilsvarende krav til parkering ved erhvervsbebyggelse forøges fra 12 p-pladser pr. 1.000 m² erhverv til 15 p-pladser pr. 1.000 m² erhverv. Ved plejeboliger fastsættes et p-krav på 0,8 p-pladser pr. bolig. Der er offentlig transport til busstoppesteder langs Havnevej.

Offentlig service

Området hører under Sofielundsskolens skoledistrikt, og afd. Østre ligger kun ca. 350 m fra området. Afstanden til bymidtens butikker og servicetilbud, herunder bibliotek, børneinstitutioner m.v. ligger på under 500 - 1.000 m. Holbæk Kommune har frit skolevalg og pasningsgaranti. Flere serviceoplysninger kan findes på kommunens hjemmeside: www.holbaek.dk

Energiforsyning

Området elforsynes af SEAS/NVE www.seas-nve.dk

Varmeforsyning

Området ligger inden for kollektivt varmforsyningsområde. I Holbæk er der mulighed for naturgasforsyning fra DONG Energy (www.dongenergy.dk). Der stilles krav om, at boligbebyggelse opføres minimum som lavenergibebyggelse klasse 2015.

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.

Note**: 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 vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Spildevand ledes til det separate spildevandssystem. Overfladevand ledes til regnvandssystemet. Der er i forbindelse med realisering af byggeri af retsbygningen på naboareal sket en flytning af en eksisterende offentlig kloakpumpestation samt dele af det eksisterende offentlige regnvandsledninger. Inden for nærværende lokalplanområde skal ligeledes ske flytning af eksisterende regnvandsledninger. Flytning af eksisterende ledninger skal ske efter anvisninger fra Holbæk Forsyning, og udgifter hertil afholdes af bygherre. Der skal sikres tilstrækkelig kapacitet i ledningsnettet set i relation til forøgede befæstede arealer og klimaændringer. Ved ekstremt højvande kan forventes vand til terræn. P-kældre skal derfor klimasikres mod havvandsstigning. 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 alle lokalplanforslag for nye boligområder skal stille krav om at bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse klasse 2015, og 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

I lokalplanen stilles krav om lavenergibyggeri. Ved orientering og udformning af bebyggelsens glasarealer skal det afsøges, at bruge sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald. Endvidere skal det ved opførelse det enkelte byggeri tilstræbes, at der anvendes tekniske installationer med det lavest mulige energiforbrug, og at muligheden for nedbringelse af energiforbruget ved supplerende alternative energikilder som solvarme o.lign. afsøges.

Transport

Omdannelse af det tidligere erhvervsområde til et moderne bykvarter er en mulighed for at skabe nye tilvækstmuligheder med en meget central placering.

Eksisterende infrastruktur, veje og anden forsyning "genbruges", hvorved inddragelse af nyt land spares. Afstande og transport bliver mindre og mulighederne for kollektiv betjening bedre. Dertil kommer, at eksisterende miljøproblemer fjernes eller mindskes ved omdannelsen.

Ressourcer og miljø

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

Natur

Den store naturattraktion i området er nærheden til fjorden. Ved realisering af lokalplanens indhold vil tilgængeligheden for offentligheden til vandarealerne forbedres, og sammenhængen til eksisterende stinet etableres langs havnefronten.

Der forefindes ikke inden for lokalplanområdet dyre- eller planteliv af væsentlig interesse.

Sundhed og trivsel

De aktiviteter og anlæg som muliggøres med lokalplanen skønnes at ville bidrage positivt til lokalområdet. Planen indeholder udlæg til sti

og vejforløb der i højere grad end ved nuværende forhold vil skabe mulighed for sammenhængende gå og cykelture til fjorden fra den øvrige bymidte.

Lokalplanen udlægger arealet under hensyntagen til det omgivende miljø, herunder indpasning af bebyggelse, udsigtsforhold og visuel kontakt med fjorden fra den øvrige bymidte.

Ved omdannelse af området fra havnerelaterede erhverv til bolig- og centerformål medvirkes til at fjerne miljøbelastningen fra de tidligere erhverv, herunder støv- og støjgener, og derved generne for den eksisterende bymidte.

I den overordnede rammelokalplan 1.22 for udbygning af havneområdet beskrives omkring trafikstøj, ved en fuldstændig udbygning af det samlede havneområde - en fremtidig maksimalbelastningssituation - at der forventes en støjbelastning af en kommende bebyggelse langs Havnevej på op mod 67 dB på facaderne. Dette må ikke medføre en støjbelastning, der indendørs i bebyggelsens beboelsesrum overskrider 30 dB og udendørs på bebyggelsens friarealer i gårdrum m.v. overstiger 55 dB.



Støj

Ved omdannelse af området fra havnerelaterede erhverv til bolig- og centerformål medvirkes til at fjerne miljøbelastningen fra de tidligere erhverv og derved generne for den eksisterende bymidte. Flere virksomheder er allerede fraflyttet området, herunder en tidligere skrot- og produktvirksomhed. Ved realisering af byggeri i medfør af nærværende lokalplan, vil den sidste af de tunge havneerhvervsaktiviteter ved Ny Havn fraflytte nærområdet, og afledt støj herfra inkl. tilhørende tung trafik på vejarealerne ophøre. Ved opførelse af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet, er det sandsynligt, at der skal ske en pælefundering. Udførelse af denne fundering vil i anlægsperioden medføre både støj og vibrationer. I den overordnede rammelokalplan 1.22 for hele havneomdannelsen beskrives omkring trafikstøj ved en fuldstændig udbygning af det samlede havneområde - en fremtidig maksimalbelastningssituation - at der forventes en støjbelastning af en kommende bebyggelse langs Havnevej på op mod 67 dB på facaderne. Dette må ikke medføre en støjbelastning, der indendørs i bebyggelsens beboelsesrum overskrider 30 dB og udendørs på bebyggelsens friarealer i gårdrum m.v. overstiger 55 dB.

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

Området er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 og 2. Realisering af nyt byggeri i medfør af lokalplanen forudsætter godkendelse efter jordforureningslovens § 8. Da området indeholder jordforurening med bl.a. olie, skal ved projektering af byggerierne arbejdes med tiltag, der sikrer, at jordforureningen ikke vil udgøre en risiko for beboerne og grundvandet, også i tilfælde af stigning af grundvandsniveauer i forbindelse med en potentiel oversvømmelse. Forurenede vand skal ikke kunne føres direkte til regnvandsnettet, men skal som minimum ledes i gennem en olieudskiller eller lignende inden udledning til ledningsnettet. Undersøgelserne bør være færdige inden de endelige tegninger er fastlagt og godkendt, da resultatet af forureningsundersøgelsen kan indebære ændringer til byggemetoden og behandling af forurening. Ved nedrivningsarbejde skal der tages hensyn til forurening fra eksisterende byggeri og fra jorden.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Det vurderes, at der er begrænset sandsynlighed for fund inden for lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning, da arealet er fremkommet ved opfyldning, i forbindelse med etablering af havnen. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum 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 Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og

programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009).

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. Forslag til lokalplan nr. 1.46 blev på baggrund af en screening vurderet ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og blev derfor vurderet ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- planforslaget ligger i direkte forlængelse af eksisterende planlægning for- og udbygning af området. Byudvikling i området er således allerede gennemført for en større del af havneområdet, og dermed en integreret del af byens allerede realiserede udvikling
- det med planforslaget muliggjorte byggeri ikke afviger væsentligt i indhold eller omfang fra den allerede foretagne udbygning i havneområdet, men understøtter den overordnede planlægning gennemført ved rammelokalplan 1.22 for hele havneomdannelsen
- bebyggelsen ikke vurderes at afvige væsentligt fra den eksisterende skyline og byprofil ved nybyggeri i havneområdet. Planforslaget muliggør bebyggelse, der fremstår en etage lavere end realiseret bebyggelse i delområde C1, som resultat af en tilpasning til topografi og bagvedliggende bebyggelse. Der er gennemført visualisering af den med planforslaget muliggjorte udbygning, herunder den visuelle påvirkning af kystlandskabet.
- den offentlige sti langs havnepromenaden er en videreførelse af det allerede foretagne anlæg på den første halvdel af strækningen, og denne sikres i overensstemmelse med overordnet planlægning, hvorved eksisterende rekreativt stinet understøttes
- den med planforslaget muliggjorte bebyggelse ikke indebærer væsentlige påvirkninger af eksisterende dyre- eller planteliv.
- den med planforslaget fastlagte trafikafvikling er en videreførelse af såvel eksisterende forhold som eksisterende planlægning, og indebærer mindre ændringer i trafikmønstre og trafiktyper, men vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer i miljøet
- ny boligbebyggelse i området opføres som lavenergibebyggelse og har et minimalt resurseforbrug gennem hele bebyggelsens levetid,
- etablering af ny bebyggelse i videst muligt omfang bygger på eksisterende infrastrukturer, herunder vejanlæg, kloakering og forsyning.
- omdannelsen af havneområdet medfører et ophør af de potentielle miljømæssige gener fra de få tilbageværende havneerhverv inden for lokalplanområdet, herunder støj og støv. En afvikling der allerede har stået på i en årrække og kun mangler nogle få tilbageværende erhvervsaktiviteter
- den med planforslaget muliggjorte nedrivning af to bevaringsværdige bygninger med henholdsvis lav og middel bevaringsværdi er en videreførelse af allerede truffne overordnede rammebetingelser for havneomdannelsen, udmøntet i såvel rammelokalplan 1.22 som lokalplan 1.34. Bygningerne vurderes ikke at være af væsentlig miljømæssig værdi.



Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

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

15.04.1937 Dok. om byggelinjer

24.02.1951 Dok om tilvejebringelse af en 1,5 m bred overgang over sidesporet.

24.03.1982 Dok. om byggelinjer

11.11.1992 Dok. om fjernelse af vedfang i indgangsport.

27.01.1995 Dokument om afgivelse af vej

19.12.2007 Deklaration om el-kabler

Nedenstående servitutter aflyses med lokalplanen, for den del af disse, der er sammenfaldende med nærværende lokalplanafgrænsning:

28.06.2002 Lokalplan 1.22

Lokalplan 1.34, vedtaget 16.09.2009



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om gennemførelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end byrådet.

Jordforureningsloven

Arealet er kortlagt på vidensniveau 1 og 2. Ved ændret anvendelse af arealerne, nybyggeri og anlæg skal der søges tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Holbæk Kommune er myndighed.

Fredede fortidsminder

Ændret arealanvendelse, nybyggeri og anlægsarbejde indenfor en afstand af 100 m fra fredet fortidsminde i Østerstræde forudsætter dispensation fra Miljøcentret. Det konkrete fortidsminde er beliggende således, at 100m grænsen ligger umiddelbart uden for lokalplangrænsen.

Søterritoriet

Opfyldning og anlæg på Søterritoriet kræver tilladelse fra staten. Planen er baseret på, at der ikke agtes udført betydende ændringer af forholdene inden for den hidtidige trafikhavns bassin ud over mindre bro- og kajanlæg, foruden de i planen beskrevne kanaler. Anvendelsesmæssigt vil afviklingen af den sidste del af erhvervsaktiviteterne i havnen betyde, at det ISPS-afskærmede havneområde åbnes op og kan indtages af byens borgere, hvorved en sammenhængende havnefront og promenade kan skabes.



Lokalplanens gennemførelse

Hovedparten af de eksisterende erhvervsarealer inden for lokalplanområdet, og de nærmeste omkringliggende uden for området er beliggende på kommunalt ejet jord. Lejeaftalerne udløber for den tilbageværende erhvervshavnevirksomhed inden for ca. 1 ½ år, mens der for et enkelt øvrigt erhvervslejemål resterer 15 år af lejeaftalen. Dette erhvervslejemål er overgået til anden anvendelse i form af serviceorienteret centerformål, og bidrager således ikke til erhvervsstøj i området.

I forbindelse med udviklingen af området, byggemodning og realisering af nybyggeri vil der i hvert enkelt tilfælde blive taget stilling til de eksisterende forhold, herunder den resterende løbetid for lejeaftaler og de eksisterende erhvervsdrivendes muligheder for at opretholde erhvervsmæssig anvendelse.

Kommunen har solgt et delareal inden for området til en privat fond, der ønsker at opføre friplejeboliger inden for lokalplanområdet. Det pågældende areal er fortsat udlejet til erhvervsformål i 1 ½ år, og det påhviler i denne forbindelse den nye køber, at forestå aftaler for afvikling heraf.

Byggemodning af arealet forventes indledningsvis at ske i etaper, relateret til de konkrete projekter som ønskes gennemført. Først ved indgåelse af salgsaftaler relateret til en større del af området gennemføres byggemodningen i et samlet anlægsprojekt. Henset til de store omkostninger, som bortskaffelse af forurenede jord medfører, kan det vise sig økonomisk urealistisk inden for en overskuelig tidshorisont, at etablere de i planforslaget beskrevne kanaler. Arealudlæggene forbeholdes til fremtidige kanaler, men kan inden realisering synes økonomisk mulig, anlægges som grønne arealer, ramblaer med petanquebaner o. lign. eller spejlbassiner.



1.46 Byudvikling og plejeboliger i Holbæk Havn

Hjemmel

Med hjemmel i lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24/09/2009 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2:

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at sikre mulighed for omdannelse af eksisterende erhvervsområde til center- og havneformål
- 1.2 at fastlægge retningslinjer for arealanvendelse
- 1.3 at fastlægge retningslinjer for omfang og udformning af nybyggeri, trafikarealer, beplantning m.v., herunder at sikre en ny bydel udformet med høj arkitektonisk kvalitet.
- 1.4 at sikre vejadgang til området.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Arealet er beliggende i byzone, og forbliver i byzone.

§ 3 Område

- 3.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 307c, 356ac, 356ae, 356af, 356ag, 356 aq, samt del af 356a, 7000z, 7000æ, 7000ak og 7000cg alle Holbæk Bygrunde.

§ 4 Anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet udlægges til centerformål, herunder boliger, bymæssige erhverv inden for kontor-, klinik-, restaurations- og andre serviceerhverv, fitnesscenter, eventvirksomhed, institutioner, plejeboliger, foruden de tilhørende tekniske anlæg, og inden for de nedenfor nærmere angivne begrænsninger og uddybninger.
- 4.2 I området må etableres butikker med et maksimalt bruttoetageareal på 200 m². Det samlede butiksbruttoetageareal må ikke overstige 600 m².
- 4.3 Området inddeles i 6 karreer, nummereret fra 1 til 6, som vist på kortbilag 2. Karré nr. 1 rummer den allerede opførte retsbygning, og er således ikke omfattet af nærværende lokalplanbestemmelser. Karré nr. 2, beliggende ud mod Brostræde, skal i stueplan forbeholdes publikumsorienteret anvendelse som eksempelvis restauration, café, butiksformål el. lign., der medvirker til at understøtte liv langs den i plangrundlaget viste kanalpromenade.
- 4.4 Der udlægges arealer til pladser, gader, kanaler og grønne områder som angivet på kortbilag 2, herunder:
 - areal til to nye havnekanaler / spejlbasiner med min. bredde på 10 m
 - areal til promenade langs eksisterende kajkant i en bredde af 14 m (op til 16 m ved ankerplader fra havnespuns)
 - areal til udvidelse af parallelvej og nye interne gader i normalbredder af 13 m
 - areal til grønt areal med mulighed for fremtidig udvidelse af Havnevej til en samlet normalbredde på 27 m
 - areal til grønt område med stiforbindelse vest for Østre Havneveji en bredde varierende fra 20 - 30 m
 - areal til kanalpromenade øst for kanal ved Brostræde i en min. bredde af 8 m.

§ 5 Butiksarealer

- 5.1 Inden for området kan etableres butikker med en maksimal butiksstørrelse på 200 m² og et maksimalt samlet etageareal på 600 m² inden for lokalplanområdet.
Der kan placeres udvalgswarebutikker, gerne med et indhold, der understøtter det maritime liv i havnen, eller mindre kiosk- og specialvarebutikker, men ikke egentlige dagligvarebutikker.

§ 6 Udstykninger

- 6.1 Udstykning inden for området skal ske i henhold til bebyggelsesplanens principper som angivet på kortbilag 2.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelse skal holdes inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelter. Der udlægges i lokalplanen byggefelter ud fra de samme principper som ligger til grund for hovedgrebet i delområde C1, nemlig som parallelle stokke med gavlene orienteret mod havnebassinet, i henhold til retningslinjerne på kortbilag 2.
- 7.2 Området er inddelt i 6 karreer, nummereret fra 1-6, hvoraf karré nr. 1 er beliggende uden for lokalplanafgrænsningen, da den omfatter allerede realiseret nybyggeri. Til hver af de øvrige karreer knytter sig en ramme for det maksimale etageantal og det maksimale etageareal. Arealerne udlægges til bebyggelse med tilhørende parkeringsforsyning inden for en maksimal samlet etagearealsramme på 34.000 m². (ekskl. kælderarealer, men inkl. opført etageareal ved karré nr. 1)

Karre nr. 2
Grundareal ca. 2.240 m²
Max. Etageareal: 3.100 m² (ekskl. kælder)
Max. Etageantal: 4 etager over kælder, dog punktvis op til 5 etager mod fjorden
Max. bygningshøjde: 18,5 m over terræn

Karre nr. 3
Grundareal ca. 6.040 m²
Max etageareal: 9.000 m² (ekskl. kælder)
Etageantal: 3 etager over kælder
Max. bygningshøjde: 13,5 m over terræn

Karre nr. 4
Grundareal ca. 4.220 m²
Max. Etageareal: 8.300 m² (ekskl. kælder)
Max. Etageantal: 4 etager over kælder, dog punktvis op til 5 etager mod fjorden
Max. bygningshøjde: 18,5 m over terræn

Karre nr. 5
Grundareal ca. 3.290 m²
Max etageareal: 4.800 m² (ekskl. kælder)
Etageantal: 3 etager over kælder
Max. bygningshøjde: 13,5 m over terræn

Karre nr. 6
Grundareal ca. 2.300 m²
Max. Etageareal: 3.100 m² (ekskl. kælder)
Max. Etageantal: 4 etager over kælder, dog punktvis op til 5 etager mod fjorden
Max. bygningshøjde: 18,5 m over terræn

- 7.3 Mod Brostræde og den nye kanal skal erhvervsbebyggelsen, Karre 1 og 2, udformes med facader, der giver niveaufri adgang til de offentlige opholdsarealer mod vest, og således bidrager til aktivitet og liv i kanalgaden. Stueplankoten kan dog hæves op til 1,2 m over gadeniveau under hensyntagen til risiko for oversvømmelser. I den nordligste af disse felter mod havnen, karre 2, skal stueetagen forbeholdes udadvendte erhvervsformål så som restauranter, caféer, evt. mindre butikker samt lignende erhvervsformål. Se principsnit fra "Designmanual for Holbæk Havn". Bebyggelse inden for karre 1 og 2 skal placeres inden for byggezone som angivet på kortbilag 3. Bygningsvolumener kan give rumvirkning som vist på kortbilag 2.
- 7.4 Boligbebyggelserne skal opføres i 3-5 etager over kælder, i henhold til angivelsen for hver enkelt karre i ovenstående. Boligerne kan udformes enten som etagehuse eller som slanke rækkehuse i gennemgående plan. Det tilstræbes, at facaderne ved deres udformning gives underdelinger, bygningsfremspring, altaner eller på anden vis tildeles rytme og variation, så de lange facaderækker brydes. Kanalhusene i Holland eller "Kartoffelrækkerne" ved søerne i København kan nævnes som referencebilleder, der kunne skabe inspiration til nutid fortolkning. Bygningsfremspring, karnapper, altaner m.v. må ikke overskride gadelinjen med mere end maksimalt 0,5 m, og alene hvor dette ikke er til gene for færdsel. Der skal etableres niveaufri adgang til boligerne fra interne stræder.
- 7.5 Ny bebyggelse skal opføres med kælder til parkering og depotrum m.v. Kælderfundamenter skal placeres i gadelinjen, dog kan tilbagetrækninger svarende til samlet 1/3 af længden tillades for skabelse af variation i facadelinjebebyggelse. Fundamenters overkanter må ikke være mere end ca. 2 m over fortovsniveau. Kælderparkering i ca. kote 1.2.
- 7.6 Karreernes ubebyggede arealer udlægges som fælles, halvprivate gårdrum, med indretning og beplantning m.v., der gør dem egnede til ophold. Opholdsarealer for såvel boliger som erhvervsbebyggelse skal etableres på taget af kælderparkeringsarealer. Der åbnes mulighed for, at der med trappeanlæg og lign. kan skabes variation i de ellers lange ubrudte kælderfacadelinjer og gives adgang til pladslignende uderum på kælderplinten. Niveauspringet mellem overkant af kælderdæk og terrænniveau for Havnepromenaden og Parallelvej skal i videst muligt omfang løses ved udformning af brede trapper, som binder havnerummet og friarealerne på bebyggelsernes kældertage sammen. (Jf. principsnit fra designmanualen.) I tilknytning til institutioner kan afgrænsning af udearealer forekomme, hvor særlige behov i medfør af institutionens daglige aktiviteter nødvendiggør dette.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsen skal udformes så den ved opførelsen repræsenterer tidens arkitektur i en lokal sammenhæng. De arkitektoniske virkemidler kan være varierende, men skal hente inspiration i de allerede anslåede temaer i det udbyggede delområde C1, således at der med områdets gradvise udbygning kan opnås et holdbart, harmonisk samspil mellem bygningerne i det ydre. De slanke høje gavle med udstrakt brug af glas orienteret mod fjorden skal fastholdes som motiv. Bygningernes karakter mod de offentlige gader skal fremtræde med tyngde i materialevalg og udformning, mens de i højere grad mod gårdrum kan fremstå med åben, let karakter. Det tilstræbes, at facaderne ved deres udformning gives underdelinger, bygningsfremspring, altaner eller på anden vis tildeles rytme og variation, så de lange facaderækker brydes. Kanalhusene i Holland eller "Kartoffelrækkerne" ved søerne i København kan nævnes som andre referencebilleder, der kunne skabe inspiration til nutid fortolkning. Tekniske anlæg og installationer skal indesluttet i bebyggelsen eller være en integreret del af arkitekturen.

Bebyggelsen skal:

- være af naturlige, robuste og sunde materialer i høj kvalitet
- være med gode rumhøjder, gode lysforhold og lavt ressourceforbrug,
- give optimal udnyttelse af mulighederne for at opleve nærheden til vandet og evt. fjordudsigt.

Bebyggelsens ydre skal farvesættes efter følgende principper:

- Større farvesatte flader skal holdes inden for hvid, sort og gråtoneskala
- Større ubehandlede flader skal fremtræde i naturmaterialer
- sten, tegl, træ, glas og metal
- Mindre bygningsdele kan gives rene farver.

Tagfladerne skal udformes så de fremstår med et afklaret udtryk i forhold til byggeriets udformning, eksempelvis som flade tage, eller tage med ensidigt fald i bygningernes længderetninger, efter principperne som anvendt i byggeriet i det allerede udbyggede delområde C1.

§ 9 Bevaring af bebyggelse

- 9.1 To eksisterende bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet prioriteres ikke bevaret ved realisering af nærværende lokalplans bebyggelsesmuligheder, af hensyn til det overordnede hovedgreb, og bygningernes forholdsvis beskedne bevaringsværdier på henholdsvis lav og middelværdi.

§ 10 Vej, sti og parkeringsforhold

- 10.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra henholdsvis Brostræde eller Østre Havnevej. Der udlægges arealer til pladser og gader til færdsel og ophold m.v. som vist på kortbilag 2. Udformning af arealer ved Brostræde og Østre Havnevej skal ske efter et samlet projekt i henhold til principperne vist på kortbilag 2. Projektering af vejkrydsene kan medføre mindre ændringer i forhold til illustrationsplanens anvisninger.
- 10.2 I forbindelse med realisering af den første etape C1 for omdannelse af Holbæk Havn blev udarbejdet en designmanual. Heri er beskrevet de generelle principper for, hvorledes de offentlige arealer ved deres indretning, belægning, beplantning og byudstyr skal udformes. Det er tilstræbt at give området et robust og slidstærkt helhedspræg af høj funktionel, materialemæssig og arkitektonisk kvalitet.
- 10.3 Promenaden langs den eksisterende kajkant skal udlægges i en bredde af 14 m. Promenaden skal opfattes som en samlet flade, med en sammenhængende gennemgående belægning, der afslutter den nye bydels møde med vandet. Promenaden skal udføres med et 8 m bredt gennemgående betonfelt. På siderne heraf, mod henholdsvis havnebassin og bebyggelser skal udlægges bånd med chaussésten, enkelte steder ilagt træfelter i Ipe eller Azobe. Promenaden anlægges for gående og cyklende, som en del af en sammenhængende havnepromenade. Der tillades ikke kørende trafik, udover mindre ærindekørsel eksempelvis ved vareindlevering, events i havneområdet o. lign.
- 10.4 Parallelvej skal udvides til en samlet normalbredde af 13 m. Arealet skal anlægges efter samme principper som allerede realiseret ved delområde C1, og efter principperne angivet i designmanualen. Vejbelægning skal udføres i asfalt med tilslag af lys granit. Parallelparkering etableres i den nordlige side af gaden. Belægningsbånd i brosten fra de interne gader skal føres over Parallelvej og vil være med til at virke fartdæmpende. Byinventar skal placeres så det indpasses med det overordnede belægningsmodul.
- 10.5 Nye interne gader skal udlægges i normalbredde af 13 m. Gaderne skal indrettes med en kørebane på 5,5 - 6 m, ensidig kantstensparkering på 2 - 2,5 m afbrudt af heller til beplantning, belysning og andet byudstyr, samt fortove på 2,5 m, heraf 0,5 m som fleksibel zone langs gadelinjen til beplantning, byudstyr, evt. fæste for trapper og ramper samt tekniske anlæg - ved fast belægning udføres denne i chaussésten. Vejbelægning skal anlægges i brosten. Fortove skal anlægges i granit - som ved udført etape C1.
- 10.6 Areal til udvidelse af Havnevej skal udlægges til en samlet normalbredde af 27 m. Arealet skal anlægges efter samme principper som allerede realiseret ved delområde C1.
- 10.7 Der skal etableres kanalpromenader langs Brostræde og i det udlagte grønne areal beliggende vest for Østre Havnevej, i sammenhæng med stiforløb rundt langs ringgadenettet. Havnepromenaden langs havnebassinet indgår som en del af den samlede Fjordsti's forløb.
- 10.8 Der skal anlægges parkering svarende til 1 1/2 p-plads pr. bolig og 15 p-pladser pr. 1.000 m² erhverv. Ved plejeboliger fastsættes et p-krav på 0,8 p-pladser pr. bolig. Parkering skal ske i parkeringskældre. Langs Parallelvej og interne gader etableres kantstensparkering efter ovennævnte beskrivelser og efter principperne i designmanualen. Langs Parallelvej trækkes parkeringsfelter 12 m tilbage ved kryds, hvorved gavle friholdes og oversigt bevares. Langs kajpromenade kan ikke parkeres.

§ 11 Øvrige ubebyggede områder

- 11.1 Anlæg af ubebyggede arealer skal ske i henhold til principperne angivet i designmanualen for Holbæk Havn, og som beskrevet i nedenstående.
- 11.2 Beplantning.
Beplantning udformes i overensstemmelse med principperne for beplantning i den allerede udbyggede del af havneområdet. Langs Havnevej videreføres træplantning med trærækker af Platantræer. Store trækroner er tænkt at omslutte gaderummet, og danne overgang mellem den gamle bydel og den nye havnebydel.

- 11.3 I Brostræde og i det grønne bånd vest for Østre Havnevej placeres træerækker af klippede Lindetræer. Træerne opstammes, så der i videst muligt omfang sikres kig mod fjorden.
- 11.4 Langs kajgaden / promenaden kan placeres træer, eksempelvis i nærheden af husgavle, hvor træerne i hvert haverum placeres i en gruppe på parkeringskældrenes tag. Træernes kroner vil kunne ses som grønne punkter når man går langs havnepromenaden. Med den punktmæssige placering af træer langs promenaden signaleres også, at der er frodige opholdsarealer længere inde i bebyggelsen.
- 11.5 På Parallelvej skal plantes træerækker af Røn i forbindelse med parkeringsarealer, som en videreførelse af den allerede foretagne plantning i delområde C1.
- 11.6 Der må ikke placeres træer i de nordsydgående tværgader af hensyn til friholdelse af et uhindret kig fra den gamle bydel og ud mod fjorden.
- 11.7 Belysning.
Armaturer skal placeres og udformes, så der skabes velbelyste overflader, så det føles trygt og sikkert at færdes for såvel gående som kørende. Valg af belysningsarmatur er gennemgående for hele havneområdet, relateret til henholdsvis pullertbelysning, standerbelysning og refl ekslys fra plinte og facader samt indbygningsarmaturer i bænke o. lign. Stræderne udformes med lav parkstanderbelysning, der forholder sig til beplantning og parkeringsfelter. Parallelvej anlægges med standere, der oplyser hele gaderummet for at sikre et trygt og trafikikkert gaderum. Armaturer placeres i en højde af 3-4 m med en afstand, der sikrer overlapning mellem de belyste flader. Promenaden langs kajgaden, samt promenade ved Brostræde og det grønne areal ved Østre Havnevej belyses, hvor der tages udgangspunkt i stedet og den stemning der ønskes.
- 11.8 Belægninger.
Den nye bydel bindes sammen af et bygulv, der danner sammenhæng og hierarki i områdeplanen. Alle kanter, overgange, kørebaner og gangzoner behandles ud fra et samlet hovedgreb:
Der er tre belægningsmotiver, der går igen i hele planen, insitustøbt betonbelægning, granitfliser og chaussésten. Granitfliserne optræder i gangzoner, stenen i tilpasningsarealer. Sammen med 3 øvrige motiver - asfalt, brosten og forskellige træzoner - inddeler beton, granitfliser og chaussésten hele planen. Parallelvej, Brostræde og Østre Havnevej belægges med kørebane af asfalt. Fortov og parkeringsfelter er i granit. Tilpasningsarealet fra fortovet ind til bebyggelsesfeltet belægges med chaussésten, der kan optage de mindre uregelmæssigheder, som må forventes at opstå. Kørebaner i sivegader anlægges med brosten. Fortov og parkeringsarealer er i granitfliser og tilpasningsarealer i chaussésten. Promenader langs havnebassinet og langs Brostræde inddeles i belægningsfelter. Betonen er den gennemgående gangflade, lagt i brede felter (insitustøbt) med chaussésten på hver side.
- 11.9 Ubebyggede arealer skal holdes fri for oplag og parkering. Eksempelvis må opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne, containere, jordbunker m.v., ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 12 Tekniske anlæg

- 12.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gaskabe samt ventilation skal integreres som en del af bygningernes arkitektur. Transformestationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 12.2 Ledninger skal udføres som jordkabler
- 12.3 Området kan forsynes med fælles antenneanlæg, kabelnet og lignende signalanlæg. Der må som udgangspunkt ikke opsættes tv - og radioantenner, herunder parabolantener på bygninger. Parabolantener med en diameter mindre end 1 m kan dog tillades opstillet på en måde, så de ikke er synlige fra vejarealer.

§ 13 Miljø

- 13.1 Ved omdannelse af området fra havnerelaterede erhverv til bolig- og centerformål medvirkes til at fjerne miljøbelastningen fra de tidligere erhverv og derved generne for den eksisterende bymidte. De erhvervsarealer hvor eksisterende anvendelse opretholdes, vil i det omfang de giver anledning til overskridelser af støjgrænserne for nye boliger eller lign. støjfølsom anvendelse, blive bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, efter at nærværende lokalplan er endeligt vedtaget og off entliggjort. (Jf. reglerne herom i Planlovens § 15 a, stk. 2.).

I lokalplan 1.22 beskrives omkring trafikstøj ved en fuldstændig udbygning af det samlede havneområde - en fremtidig maksimalbelastningssituation - at der forventes en støjbelastning af en kommende bebyggelse langs Havnevej på op mod 67 dB på facaderne. Dette må ikke medføre en støjbelastning, der indendørs i bebyggelsens beboelsesrum overskrider 30 dB og udendørs på bebyggelsens friarealer i gårdrum m.v. overstiger 55 dB.

- 13.2 Region Sjælland har kortlagt jordforurening i området på vidensniveau 1 og 2. Ændret arealanvendelse, anlæg og nybyggeri forudsætter tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Holbæk Kommune er myndighed.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagen

Ny bebyggelse og tilhørende anlæg må ikke tages i brug inden denne er tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt offentlige anlæg for regn og spildevand og før tilkørsels- og parkeringsarealer er tilvejebragt og godkendt i overensstemmelse med planens bestemmelser.

§ 15 Aflysning af lokalplaner

Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan 1.34 og Lokalplan 1.22, for de dele af planerne, der er

sammenfaldende med nærværende lokalplanområde.

§ 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.

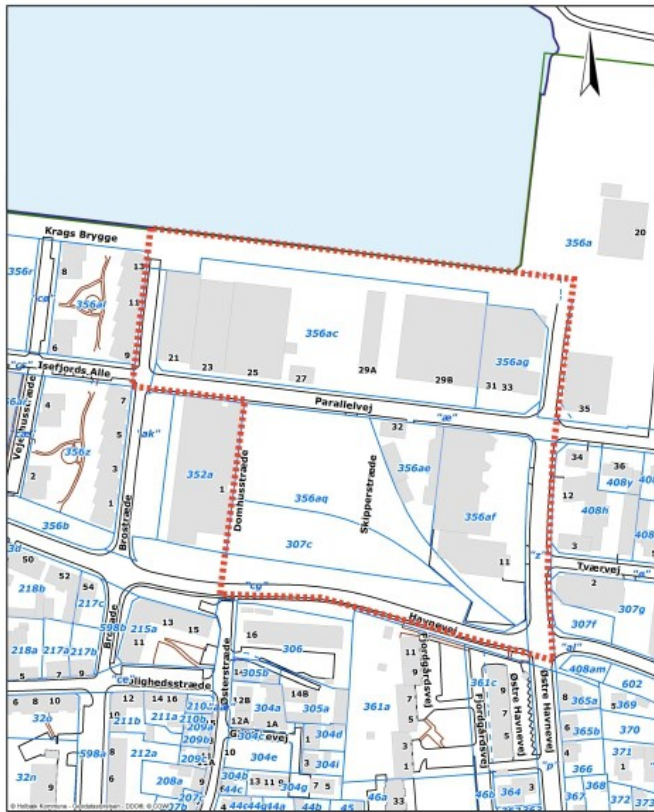
- 16.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 1.46 er vedtaget endeligt af Holbæk Byråd den 12. marts 2014



Kortbilag 1



----- Lokalplanafgrænsning
— Matrikelskel

Kortbilag 1
Område- og matrikelkort
1:2000



[kortbilag_1_omraade_og_matrikelkort.pdf](#)
(2.1 MB)

Kortbilag 2

Ny lokalplan for delområde C2

Kortbilag 2 - Bebyggelsesplan, 1:1500 - Byggefelter



- Lokalplansgrænsning
- Off. grønne arealer på terræn
- Halvoff. / private arealer på dæk over hævet p-kid.
- Byggefelter
- Byggefelt i maks. en etage i indre gårdrum karré 4
- 5 Maksimale etageantal

Kortbilag 2
Bebyggelsesplan

Kortbilag 3

Ny lokalplan for delområde C2

Kortbilag 3 - Bebyggelsesplan, 1:1500 - Illustrationsplan



- Off. grønne arealer på terræn
- Halvoff. / private arealer på dæk over hævet p.kid.
- Bebyggelse

Kortbilag 3
Illustrationsplan

[kortbilag_3_illustrationsplan.pdf](#)
(351.9 KB)

Bilag 4

Ny lokalplan for delområde C2 - Visualisering af et byggeplads i lokalplanområdet med placering af, og fornavn til, for enden af Østre Havnevej

[bilag_4_visualisering.pdf](#)



Kortbilag 4
Visualisering af bebyggelse

Bilag 5

 [bilag_5.pdf](#) (122.3 KB)



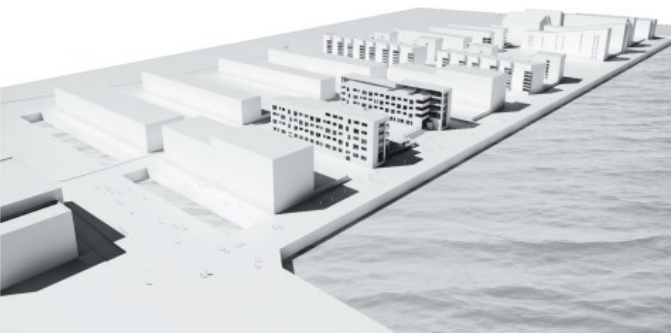
Kortbilag 5
Eksteriørde betyggelse



Bilag 6

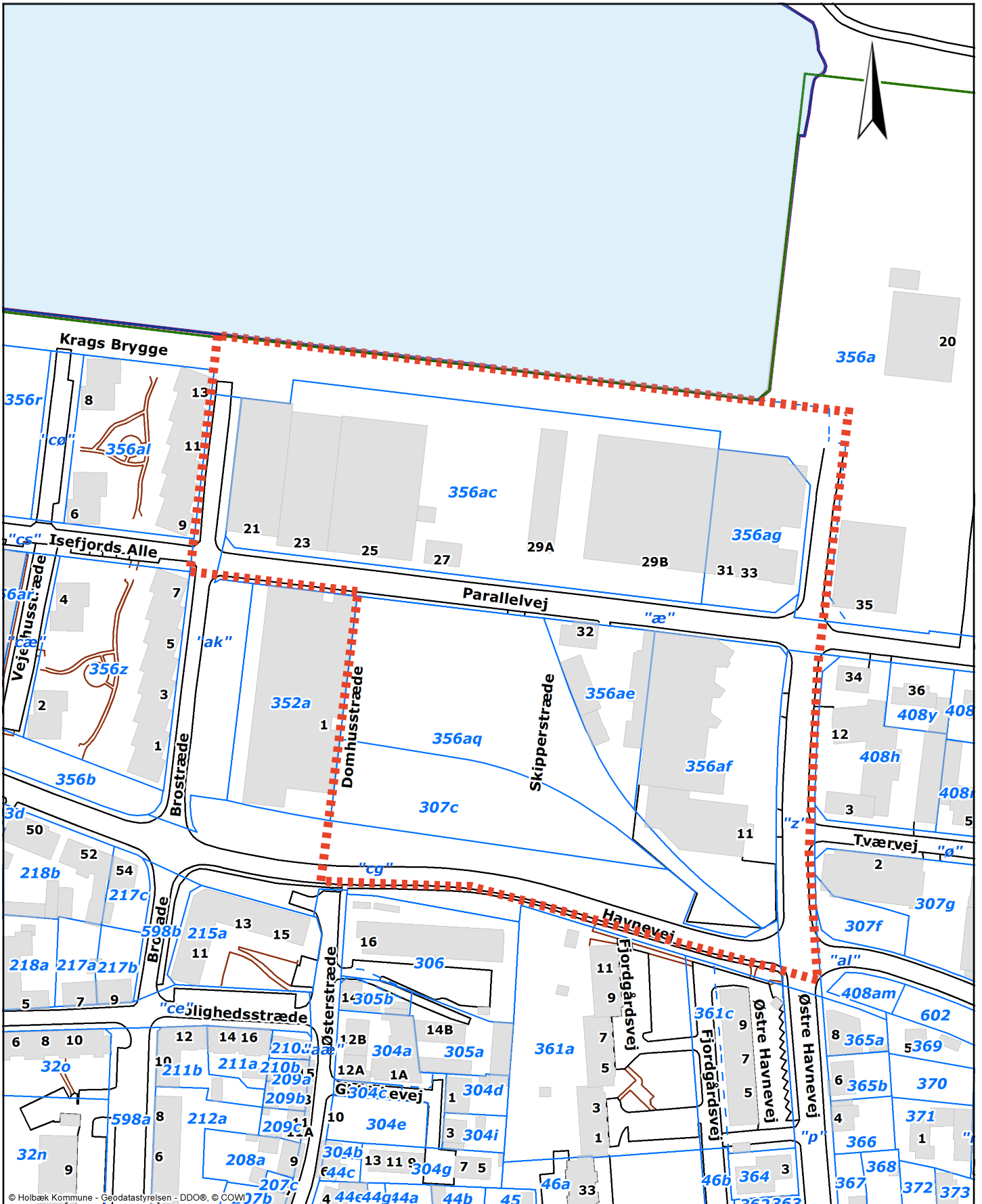
My skapplan for delområdet C2 - Volumestudier

 [bilag_6_volumenstudier.pdf](#)



Kortbilag 6
Volumestudier af bebyggelse





© Holbæk Kommune - Geodatastyrelsen - DDO®. © COWI

----- Lokalplanafgrænsning

— Matrikelskel

Kortbilag 1

Område- og matrikelkort

1:2000

Ny lokalplan for delområde C2

Kortbilag 2 - Bebyggelsesplan, 1:1500 - Byggefelter



--- Lokalplanafgrænsning

■ Off. grønne arealer på terræn

■ Halvoff. / private arealer på dæk over hævet p-kld.

■ Byggefelter

□ Byggefelt i maks. en etage i indre gårdrum karré 4




5 Maksimale etageantal

Kortbilag 2
Bebyggelsesplan

Ny lokalplan for delområde C2

Kortbilag 3 - Bebyggelsesplan, 1:1500 - Illustrationsplan



-  Off. grønne arealer på terræn
-  Halvoff. / private arealer på dæk over hævet p-kld.
-  Bebyggelse

Kortbilag 3
Illustrationsplan

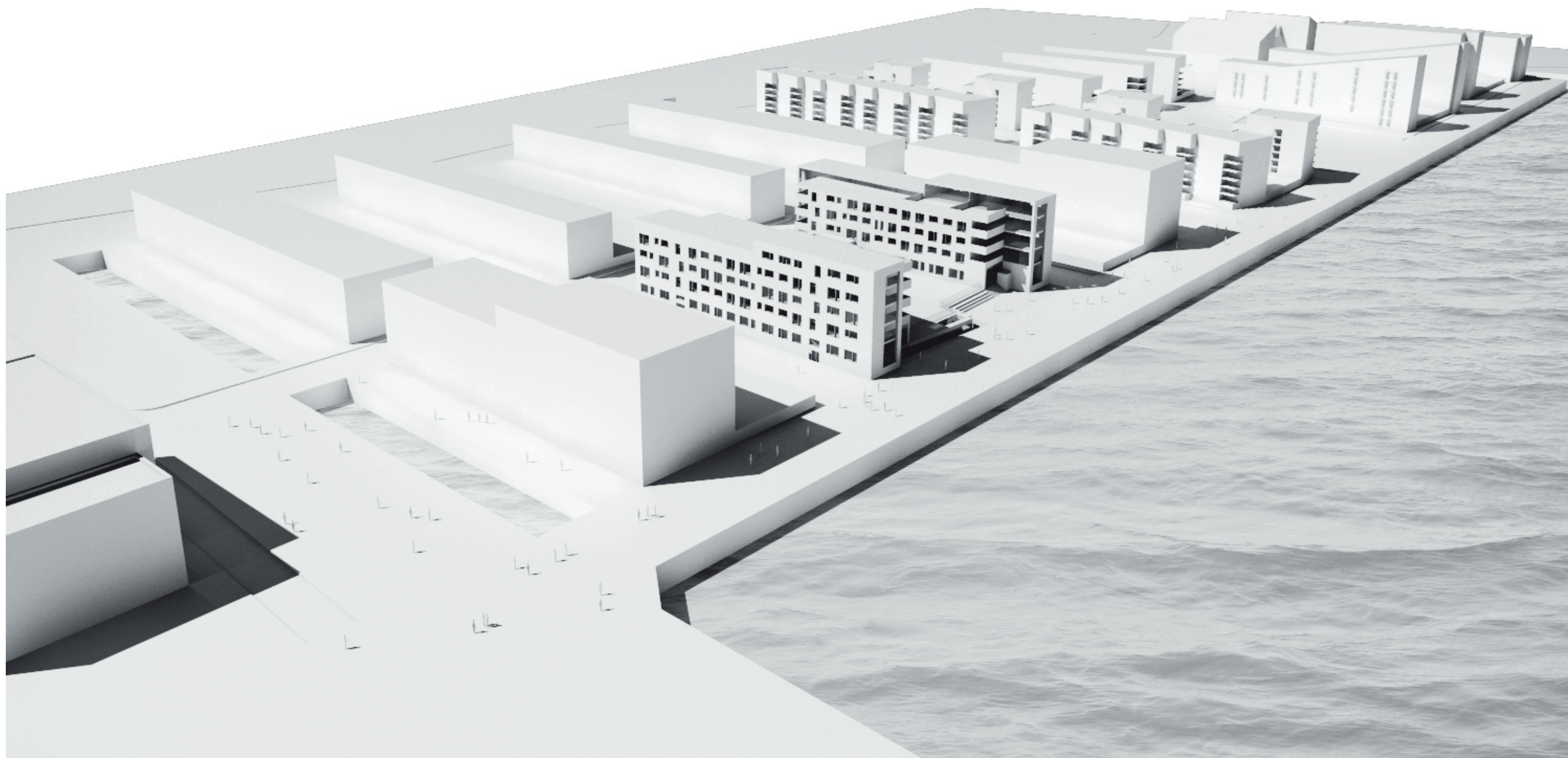


Kortbilag 4

Visualisering af bebyggelse



Kortbilag 5
Eksisterende bebyggelse



Kortbilag 6

Volumenstudier af bebyggelse

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009).

Screeningsskemaet kan ses her: [1_46_miljoscreening.pdf](#) (621.2 KB)

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. Forslag til lokalplan nr. 1.46 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:

- planforslaget ligger i direkte forlængelse af eksisterende planlægning for- og udbygning af området. Byudvikling i området er således allerede gennemført for en større del af havneområdet, og dermed en integreret del af byens allerede realiserede udvikling
- det med planforslaget muliggjorte byggeri ikke afviger væsentligt i indhold eller omfang fra den allerede foretagne udbygning i havneområdet, men understøtter den overordnede planlægning gennemført ved rammelokalplan 1.22 for hele havneomdannelsen
- bebyggelsen ikke vurderes at afvige væsentligt fra den eksisterende skyline og byprofil ved nybyggeri i havneområdet. Planforslaget muliggør bebyggelse, der fremstår lidt lavere (en etage lavere) end realiseret bebyggelse i delområde C1, som resultat af en tilpasning til topografi og bagvedliggende/ tilstødende bebyggelse. Der er gennemført visualisering af den med planforslaget muliggjorte udbygning, herunder den visuelle påvirkning af kystlandskabet.
- den offentlige sti langs havnepromenaden er en videreførelse af det allerede foretagne anlæg på den første halvdel af strækningen, og denne sikres i overensstemmelse med overordnet planlægning, hvorved eksisterende rekreativt stinet understøttes
- den med planforslaget muliggjorte bebyggelse ikke indebærer væsentlige påvirkninger af eksisterende plante eller dyreliv
- den med planforslaget fastlagte trafikafvikling er en videreførelse af såvel eksisterende forhold som eksisterende planlægning, og indebærer mindre ændringer i trafikmønstre og trafiktyper, men vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer i miljøet
- ny boligbebyggelse i området opføres som lavenergibebyggelse og har et minimalt resurseforbrug gennem hele bebyggelsens levetid,
- etablering af ny bebyggelse i videst muligt omfang bygger på eksisterende infrastrukturer, herunder vejanlæg, kloakering og forsyning.
- omdannelsen af havneområdet medfører et ophør af de potentielle miljømæssige gener fra de få tilbageværende havneerhverv inden for lokalplanområdet, herunder støj og støv. En afvikling der allerede har stået på i en årrække og kun mangler nogle få tilbageværende erhvervsaktiviteter.
- den med planforslaget muliggjorte nedrivning af to bevaringsværdige bygninger med henholdsvis lav og middel bevaringsværdi er en videreførelse af allerede truffne overordnede rammebetingelser for havneomdannelsen, udmøntet i såvel rammelokalplan 1.22 som lokalplan 1.34. Bygningerne vurderes ikke at være af væsentlig miljømæssig værdi.

Tjekliste til miljøvurdering af planer eller programmer

Det udfyldte skema bruges til at afgøre, om der er tale om en væsentlig indvirkning på miljøet eller ej. Ved beslutning om, at der IKKE skal udarbejdes miljøvurdering indgår skemaet som argumentation herfor.

Der er pligt til at miljøvurdere planer og programmer, hvor der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have en VÆSENTLIG indvirkning på miljøet – for en uddybning af, hvilke planer og programmer der er omfattet, se Lov om miljøvurdering af planer og programmer nr. 936 (24/09/2009), § 3, samt lovens bilag 3 og 4.

Giver planen mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 3 og 4 eller kan der ske påvirkning af internationale beskyttelsesområder, skal der altid gennemføres en miljøvurdering. Undtaget er planer eller programmer der kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller alene indeholder mindre ændringer. I disse tilfælde vil der kun skulle gennemføres en miljøvurdering, hvis planen eller programmet må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

For lokalplaner med tilhørende kommuneplantillæg skal der foretages en vurdering af både lokalplanforslaget samt kommuneplantillægget. Hvorvidt vurderingen foretages som én samlet miljøvurdering eller særskilt skal fremgå af nedenstående tjekliste og af følgebrevet.

Afgørelse af om der skal foretages miljøvurdering eller ej, foretages altid ud fra en konkret vurdering, og kan eksempelvis ikke alene baseres på antallet og placeringen af afkrydsninger. Afgørelsen kvalificeres af et udfyldt skema samt evt. uddybende undersøgelser.

Hvis det på baggrund af tjeklisten vurderes, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering anvendes tjeklisten som afgrænsning af omfanget af miljøvurderingen (scoping).

Hvis planmyndigheden vurderer, at en miljøvurdering ikke er nødvendig, skal der gennemføres en høring af berørte myndigheder, dvs. de myndigheder, hvis tilladelser m.v. efter anden lovgivning er en forudsætning for planens mulige realisering – og beslutningen herom skal offentliggøres.

I forbindelse med udarbejdelsen af miljøvurdering kan tjeklisten benyttes til at danne overblik over, hvilke andre instanser som kan/skal bidrage til miljøvurderingen ELLER skal kontaktes ved offentliggørelsen.

Alle planens/programmets punkter skal vurderes i forhold til følgende spørgsmål:

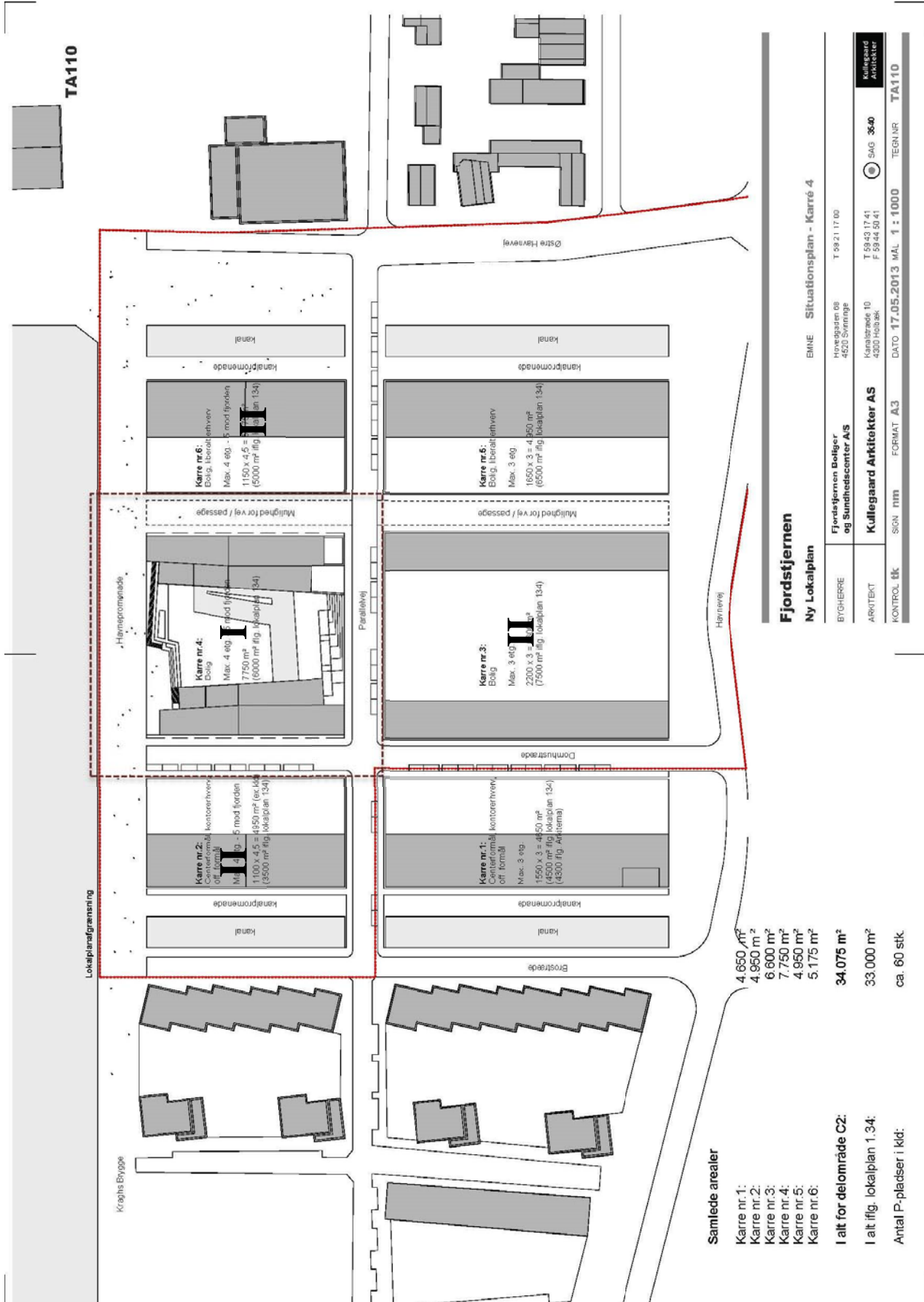
1. Er der tale om en ændring/påvirkning?
2. Hvad består denne ændring/påvirkning i?
3. Vurder om ændringen/påvirkningen af området er positiv/neutral/negativ?
Herunder sammenlignet med en situation, hvor planen ikke gennemføres, 0-alternativ.
4. Hvordan forebygges, undgås, begrænses negative virkninger.

Luffoto over lokalplanområdet – området rummer ejendomme nr.



Sag:
 Emne:
 Sags nr.:
 Dato: 01.07.2013 Ini: roalk Mål: 1:2.500

Afdeling: By og Landskab
 Besøgsadr.: Kanalstræde 2
 4300 Holbæk
 Tlf.: 7236 3630
 www: www.holbaek.dk
 Mail: byoglandskab@holb.dk
 Postadr.: By og Landskab
 0899 Kommuneservice



Illustrationsplan af lokalplanområdet.

<p>Titel</p>	<p>Forslag til Lokalplan nr. 1.46 for centerformål, herunder bl.a. plejeboliger ved havneområdet i Holbæk</p>
<p>Beskrivelse af planen</p>	<p>Lokalplanforslaget afgrænser et område ved Holbæk Fjord beliggende mellem Østre Havnevej, Havnevej, Domhusstræde og Brostræde i Holbæk by. Området er et delområde af byomdannelsesområdet i Holbæk Havn, hvoraf en del allerede er byudviklet og omdannet fra havneerhvervsformål til bymidte- og centerformål. Lokalplanområdet rummer ved nuværende forhold nogle større erhvervs- og lagerhaller med tilknytning til havneerhvervsaktiviteter, der ophører senest ved udløb af lejeaftaler i 2015. Lokalplanen erstatter den eksisterende Lokalplan 1.34 for området, bl.a. for at muliggøre et konkret projekt for opførelse af plejeboliger med tilhørende plejefaciliteter og fællesarealer på en af karréerne. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for udbygning af de resterende karréer til centerformål, herunder boliger, liberalt erhverv m.v. Dispositionen er i vid udstrækning en videreførelse af hovedgrebet i såvel rammelokalplan 1.22 som lokalplan 1.34, og sikrer såvel skabelse af en sammenhængende havnepromenade langs hele havnebassinet, disposition af grøn struktur langs Havnevej, sammenhængen til den eksisterende trafikstruktur og visuel understregning af forbindelsesvejene ved Brostræde og Østre Havnevej ved udlæg af kanaler/ spejlbasiner. De maksimale etageantal og bygningshøjder for nybyggeri videreføres fra lokalplan 1.34, og fastsættes således til 5 etager helt ud mod havnebassinet, og 3 etager mod Havnevej – svarende til en etage lavere end det gennemførte byggeri i havneområdets første etape, i medfør af lokalplan 1.22.</p>
<p>Konklusion</p>	<p>Holbæk Kommune vurderer, at lokalplanforslaget <u>ikke</u> er omfattet af lovens krav om miljøvurdering. 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. Forslag til lokalplan nr. 1.46 vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer.</p> <p>Arealet er kortlagt på vidensniveau V1 i henhold til jordforureningsloven. Der er konstateret forurening på de omkringliggende arealer. Kortlægningen betyder, at der skal laves en § 8 ansøgning, da arealanvendelsen ændres til følsom anvendelse. Forureningen skal undersøges, således det er godtgjort, at projektet ikke udgør en risiko for den påtænkte anvendelse. Vedtagelse af lokalplanen er ikke afhængig af resultaterne på forureningen. Undersøgelserne bør dog være færdige inden de endelige tegninger er fastlagt og godkendt, da resultatet af forureningsundersøgelsen kan indebære ændringer til byggemetoden og behandling af forurening.</p>
<p>Dato for intern høringsfrist af miljøscreeningen</p>	<p>14. august – 28. august 2013</p>

(min. to uger)	
----------------	--

Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 3 og/eller 4?		X	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. Forslag til lokalplan nr. 1.46 vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer.
Kan planen eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt?		X	Nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 4 km fra området. www.holbaeknettet.dk/NetGis

Screening / scoping						Bemærkninger
Planen eller programmets indvirkning på miljøet	Ikke relevant	Mindre påvirkning	Indgår i planen	Forhold der skal vurderes	Udløser miljøvurdering	Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere.
Miljøparametre						<i>Spørgsmålene (kursiv) er vejledende og skal slettes efterhånden som skemaet udfyldes.</i>
Bymiljø & landskab						
Landskabelig værdi, herunder visuel effekt			x			Lokalplanområdet ligger ved fjorden og udgør en del af byens direkte facade til vandet. Eksisterende bygninger på arealet består af industrielt udførte halvbygninger til brug for lager- og havnerelaterede erhverv. Ingen af de eksisterende bygninger prioriteres bevaret. Mod sydvest ligger domhusets bygning. Med afsæt i lokalplan 1.34 for delområde C2 i Holbæk Havn udlægges en stok-bebyggelse. Strukturen er defineret ved to kanaler og en parallel gadestruktur, som fører til vandet og tillader kik til vandet. Der kan opføres bebyggelse i 4 etager i karréerne mod fjorden, (dog punktvis op til 5 etager yderst mod havnepromenaden) og bebyggelse i maksimalt 3 etager mod Havnevej. Der er gennemført visualiseringer af bebyggelsens indvirkning på kystlandskabet.
Grønne områder			x			Arealet rummer i dag ikke egentlige

Holbæk kommune

					grønne områder. Der er i eksisterende lokalplan 1.34 udlagt et grønt bånd langs Havnevej, samt rekreative arealer langs kanalstrækningerne ved Østre Havnevej og Brostræde – arealudlæg der videreføres i nærværende lokalplan. Derudover fastholdes intentionen om skabelse af en sammenhængende havnepromenade langs hele havnefronten.
Arkitektonisk udtryk			x		Byggeriet i lokalplanområdet vil blive opført som stokbebyggelse med henblik på at opnå en helhed og sammenhæng med eksisterende bygninger i området. Nybyggeri skal udformes så det ved opførelsen repræsenterer tidens arkitektur i en lokal sammenhæng. I overensstemmelse med de eksisterende byggerier ved vandet hæves byggeriet på hver karré op på et plateau indeholdende parkeringskælder, og udformes med opholdsarealer på dæk over parkeringsarealerne. Der er gennemført visualiseringer af den fremtidige bebyggelse. Detaljeringsgraden af visualiseringer for bebyggelse inden for karréen forbeholdt nye plejeboliger er højere end for de omkringliggende karréer, da der foreligger et konkret projekt herfor, mens de øvrige karréers arkitektoniske udtryk snarere har karakter af volumenstudier og skal ses som eksempelbebyggelser, inden for lokalplanens rammer. Bebyggelsesstrukturen i lokalplanområdet er overordnet set i overensstemmelse med strukturen i den eksisterende Lokalplan 1.34, med mindre afvigelser i forhold til byggefeltet og karréstørrelser. Den skaber veldefinerede gaderum mellem de enkelte karréer og markerer vandkanten. Der vil være mulighed for varierede arkitektoniske udtryk inden for rammerne af den overordnede stokbebyggelse, defineret ved byggefeltene i lokalplanforslaget.
Kystlinjen, herunder visuel effekt			x		Området er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Opførelse af bebyggelse på det pågældende areal vil være synlig fra fjorden. Den muliggjorte bebyggelse ligger inden for rammerne af eksisterende planlægning for arealet, herunder maksimale bygningshøjder i medfør af eksisterende lokalplaner og kommuneplanrammer. De med planen angivne maksimale bygningshøjder svarer til – eller ligger under

Holbæk kommune

					<p>bebyggelseshøjderne ved den overvejende del af allerede realiseret byggeri i havneområdets fuldt udbyggede etape 1. De tilladte bygningshøjder i medfør af lokalplanen er dog højere end de eksisterende erhvervs- og halvbygninger i området. Der skal redegøres for det i medfør af planen muliggjorte byggeris indvirkning på kystlandskabet, jf. Planlovens krav om redegørelse for visuel påvirkning, § 16, stk. 4. Der er i forlængelse heraf udarbejdet visualisering af muliggjort bebyggelse set fra fjorden.</p>
Landskabets geologi	x				
Lys og/eller refleksion			x		<p>Det vurderes, at det med planen muliggjorte byggeri og anvendelsen heraf ikke vil afstedkomme særlige gener i form af lys og/ eller refleksioner.</p>
Oplag, materialer, maskiner.			x		<p>I anlægsfasen vil der kunne være oplag af materialer eller maskiner, men der vil ikke være tale om en konstant påvirkning. Det sikres at affaldsopbevaring afskærmes.</p>
Landbrugsinteresser	x				
Lavbundsjorder	X				<p>Området er ikke udpeget blandt lavbundsjorder. Arealet er dog udpeget som et indsatsområde i relation til klimatilpasning og fremtidig vandstigning, se nedenstående afsnit om vand.</p>
Råstofinteresser	x				
Befolkningens sundhed / sikkerhed					
Indendørs støj påvirkninger			x		<p>Støjpåvirkning fra vejtrafik til området vurderes at være begrænset fra de lokale veje, Parallelvej, Østre Havnevej og Brostræde. Havnevej udgør en del af den indre ringgade, og bærer en del af trafikken mellem den østlige og vestlige del af Holbæk. Støjpåvirkningen herfra er i forbindelse med udarbejdelse af den overordnede rammeplan for hele havneområdet angivet til 67 dB ved fuld udbygning af havneområdet. Dette må ikke medføre en støjbelastning indendørs i bebyggelsens beboelsesrum, der overskrider 30 dB.</p> <p>Udbygning af lokalplanområdet må forventes at ville generere en forøgelse af personbiltrafik til området. Dette vurderes dog ikke at indebære en øget miljøbelastning set i forhold til de eksisterende forhold, da der ved nuværende forhold er en del erhvervstrafik, der med realisering af nærværende plan afvikles.</p>

Holbæk kommune

					Det er byrådets målsætning, at der skabes mere liv i havneområdet herunder også i form af events og lignende begivenheder i havneområdet. Støj kan forekomme pga. sådanne publikumsorienterede aktiviteter i og omkring havnen.
Svage grupper f.eks. handicappede			x		Da området omkring karré nr. 4 skal anvendes af ældre, demente mennesker, er der udarbejdet tiltag for tilgængeligheden og for at sikre deres behov bl.a. ved at sikre niveaufri adgang til byggeriet og friarealerne ved en rampe og en handikapelevator. Et grønt areal til ophold vil blive indrettet i forbindelse med plejeboligerne, hvor landskabet bearbejdes mht. beplantning, belægning og indhegning for at forhindre, at de demente forlader området uden opsyn. Resten af lokalplanområdet skal ligeledes indrettes som bevægelsesvenligt område for borgere med begrænset bevægelighed.
Friluftsliv og rekreative interesser			x		Alle karréerne indeholder adgang til grønne arealer. Gadeforløb, kanaler og den nærliggende bystrand, havnebassinet og havnepromenaden tilbyder udfoldelses- og friluftsmuligheder, i sammenhæng med eksisterende stisystemer, Fjordstien, Strandengen m.v.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen			x		Ingen væsentlige gener som et direkte resultat af udviklingen på området. Afviklingen af eksisterende havneerhverv vil tværtimod afstedkomme, at evt. afledte støj- og lugtgener herfra forsvinder. Opførelse af ny og højere bebyggelse på stedet kan for enkelte eksisterende ejendomme betyde en forringet mulighed for udsigt til fjorden. Det bemærkes i denne sammenhæng, at der tilsvarende også åbnes op for nye udsigtsmuligheder hvor den kommende struktur tillader kik til vandet, der i dag er visuelt afskåret af eksisterende erhvervsbyggeri.
Sundhedstilstanden				x	Da området indeholder en massiv jordforurening, bl.a. olie, skal byggerierne arbejde med tiltag, der forhindrer og sikrer, at jordforureningen ikke vil udgøre en risiko for beboerne og grundvandet, også i tilfælde af stigning af grundvandsniveauer i forbindelse med en potentiel oversvømmelse. Der skal udarbejdes en ansøgning i henhold til jordforureningslovens §8 og redegøres for, hvordan problemet tænkes løst i byggesagen. Undersøgelserne bør være

Holbæk kommune

					<p>færdige inden de endelige tegninger er fastlagt og godkendt, da resultatet af forureningsundersøgelsen kan indebære ændringer til byggemetoden og behandling af forurening.</p> <p>I løbet af nedrivningsarbejdet skal der tages hensyn til forurening fra eksisterende byggeri og jorden.</p>
Brand, eksplosion, giftpåvirkning					<p>Ved udformningen af planforslaget er iagttaget, at redningsberedskabet skal have mulighed for uhindret at komme frem til bygningerne.</p> <p>I forbindelse med projektering af byggeri i medfør af nærværende lokalplan skal det sikres, at der er mulighed for forsvarlig redning af mennesker og for slukningsarbejdet.</p> <p>Det skal i og udenfor bygningen være muligt at fremføre det nødvendige udstyr til slukning og redning af mennesker.</p> <p>Da bygninger inden for området kan opføres i mere end 3 etages højde, skal der tages hensyn til, at der skal kunne opsættes stigevogn til redning af personer fra bygningerne via redningsåbninger el. lign. Dette medfører krav om, at der er plads til stigevogn ud for facade med redningsåbninger i bygningerne, hvor bygningshøjden overstiger 9,6 m fra terræn til gulv i øverste etage. Det vil også sige, at her skal alle redningsåbninger være orienteret mod vej.</p> <p>Såvel kørevej og brandredningsareal for stigevognen mv. skal være befæstet, bredden på brandredningsarealets (hvor stigevogn mv. skal placeres) skal min. være 4,0 m og der skal være mellem 3,0 - 10,0 m fra brandredningsarealet til bygningen eller altaner.</p> <p>Alternativ kan byggerierne hver for sig dimensioneres, så der sikres tilstrækkelige og gode flugtvejs- og indsatsmæssige forhold.</p> <p>I begge tilfælde kræver dette byggesagsbehandling af Beredskabet</p>
Ulykker	x				<p>I forbindelse med anlægsfasen vil der køre flere lastbiler på vejen, men dette vurderes ikke at indebære en væsentlig påvirkning.</p>
Natur					
Dyreliv		x			<p>Realisering af det i medfør af planen muliggjorte byggeri vurderes ikke at øve væsentlig indvirkning på eksisterende dyreliv.</p>
Planteliv	x				<p>Realisering af det i medfør af planen</p>

Holbæk kommune

					muliggjorte byggeri vurderes ikke at øve væsentlig indvirkning på eksisterende planteliv.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	x				Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for eller i nærheden af området. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.
Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	x				Det nærmeste EF-habitatområde ligger ca. 4 km væk adskilt fra Holbæk Fjord, og derfor vurderes det, at der ikke vil ske en påvirkning af de beskyttede områder direkte eller indirekte. www.holbaeknettet.dk/NetGis
Spredningskorridorer	x				Området er i dag industriområde med stor befæstelsesgrad. Det vurderes ikke, at der vil ske påvirkning af en evt. spredningskorridorfunktion.
Naturbeskyttelse		x			Området ligger ca. 400 m fra en strandbeskyttelseszone. Der forventes ikke noget direkte effekt. www.holbaeknettet.dk/NetGis
Grønne områder			x		Der er tale om en omdannelse af et havneerhvervsområde til ny byudvikling/centerformål. Se endvidere afsnit under bymiljø og landskab
Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	x				Ingen effekt. www.holbaeknettet.dk/NetGis
Forurening					
Lugt	x				Ingen forventet belastning. Realisering af det i medfør af planen muliggjorte byggeri og anvendelsen heraf indebærer en samtidig afvikling af de tilbageværende havneerhvervsaktiviteter, og hermed også en afvikling af de herfra afledte evt. lugtgener.
Støjbelastning og vibrationer		x			I forbindelse med anlægsfasen kan der forekomme støj og vibrationer, og dette kan i den midlertidige opførelsesperiode påvirke naboerområderne. Der kan forekomme støj i forbindelse med trafik og varelevering til plejecenteret og de andre funktioner, men dette vurderes ikke at indebære væsentlig påvirkning af nærmiljøet.
Jordforurening, jordhåndtering og flytning				x	Området er kortlagt som forurennet på vidensniveau V1. Realisering af nyt byggeri i medfør af lokalplanen forudsætter godkendelse efter

Holbæk kommune

					jordforureningslovens § 8. Se endvidere ovenstående afsnit om sundhedstilstanden. www.holbaeknettet.dk/NetGis
Risiko for jordforurening	X				Forventes ikke som et direkte resultat af byggerierne
Andre forureningsforhold			x		Ventilation i kælderområder skal styres gennem byggesagsbehandling. Event. opstigning af luftforurening fra kælderen, bl.a. fra bilerne, skal ventileres væk fra kælderen. Passiv ventilering af parkeringskælderen skal være tilstrækkeligt for at fjerne eventuelle afdampningsproblemer i forhold til jordforurening.
Vand					
Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder			x		Overfladevand skal udledes til eksisterende og nye afløb i området.
Udledning af spildevand			x		Området skal separatkloakeres i forbindelse med byggemodningen iht. spildevandsplanen. Regnvand udledes til regnvandsledningen som har udløb i havnebassinet. Al udledning af spildevand bør tilsluttes Holbæk Forsynings spildevandskloak. (spildevandsledning løber under Parallelvej). Spildevandet ledes til Holbæk Rensningsanlæg.
Grundvandsforhold	x				Der er ikke registreret grundvandsinteresser. www.holbaeknettet.dk/NetGis
Risiko for grundvandsforurening			x		Da området er forurenet skal der tages hensyn i forbindelse med nedrivning og opførelse af byggeriet.
Risiko for oversvømmelser (vandstigning)			x		Lokalplanområdet er et potentielt område for oversvømmelse. Området er udpeget som indsatsområde i forbindelse med klimaændring og klimatilpasning. Byggeriet skal tage højde for event. vandstigning. Indretningen af kælderområderne skal tage hensyn til den risiko i forbindelse med muligheder for evakuering og ind- og udkørsel især i forbindelse med delområde I (plejeboligerne). Byggeriet skal desuden inddrage tiltag for at forhindre at forureningen vil stige op og påvirke byggeriet ved vandstigning. Forurenet vand skal ikke kunne føres direkte til regnvandsnettet, men som minimum i gennem en olieudskiller eller lignende inden udledning til ledningsnettet.

Trafik					
Trafikafvikling / belastning		x			Den ændrede anvendelse af området fra erhvervsformål til centerformål må forventes at medføre mere trafik på vejene fra beboere, liberale erhverv, personale, besøgende og vareindlevering. Trafikken vurderes dog at ville medføre mindre belastning og støjgener for omgivelserne end den nuværende trafik fra havneerhverv. Lokalplanområdet betjenes via trafiknettet bestående af Havnevej, Parallelvej, Østre Havnevej og Brostræde og de planlagte lokale veje, der fører mellem Havnevej og Havnepromenaden.
Trafikstøj		x			Se ovenstående
Emissioner fra eks. trafik til og fra området?			x		Se ovenstående.
Energiforbrug			x		Realisering af bebyggelse på arealet skal ses som udtryk for byfortætning og dermed som hensigtsmæssig byudvikling set i forhold til energiforbrug ved ny byudvikling ved inddragelse af åbent land. Da området ligger i et byområde og nær centrum vil dette medføre at personale og besøgende har gode muligheder for at cykle til og fra området eller bruge kollektiv transport. Plejeboligerne vil blive opført som lavenergibebyggelse, der minimum opfylder bygningsreglementets krav til lavenergiklasse 2015. Der arbejdes med flere tiltag for at opnå målet, blandt andet gennem anvendelse af solceller.
Trafiksikkerhed			x		Med den ændrede anvendelse til plejeboliger og Centerformål kan der forekomme mere trafik på vejene fra beboere, personale, besøgende og vareindlevering (Plejeboliger). I en evt. kort overgangsperiode inden endelig afvikling af erhvervsrelateret havnetrafik skal trafiksikkerhed have skærpet opmærksomhed.
Kulturarv					
Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	x				En lille del af området (den sydlige del) er en del af den historiske bykerne (før 1940)
Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	x				Ingen bemærkninger. www.holbaeknettet.dk/NetGis
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x				Der ligger inden for lokalplanområdet to bygninger med registreret bevaringsværdi, herunder en halbygning med lav bevaringsværdi samt en murstensbygning med middel bevaringsværdi. Bygningerne

Holbæk kommune

					forudsættes nedrevet for realisering af planen.
Fortidsminder og arkæologi	x				Fredet fortidsminde i Østerstræde er beliggende uden for lokalplanområdet. En perifer del af beskyttelseslinjen afledt heraf berører areal udlagt til grønt område langs Havnevej.
Ressourcer og affald					
Arealforbrug	x				Området udnytter et eksisterende område i byzonen, og der udlægges ikke nye arealer på bar mark.
Energiforbrug			x		Bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri ifølge byggereglement. Se endvidere afsnit om energiforbrug under trafikafsnittet.
Vandforbrug	x				Ingen bemærkninger.
Produktion, materialer og råstoffer	x				Ingen bemærkninger.
Kemikalier, miljøfremmende stoffer			x		I løbet af nedrivningsarbejdet skal der tages hensyn til forurening fra eksisterende byggeri. Området indeholder væsentlig jordforurening bl.a. af benzin. Nødvendige tiltag skal indarbejdes i byggerierne ifølge byggereglement. Især i kælderområderne skal der tages hensyn til ventilationsproblemer og evt. forurening der kan videreføres til byggeriet ved en potentiel oversvømmelse.
Affald og genbrug			x		Affaldshåndtering vil foregå ifølge reglerne om bolig og institutionsaffald.
Andre sikkerhedsforhold					
Brandsikkerhed			x		Er indarbejdet i lokalplanen

Miljøscreeningen og udkast til lokalplanforslag er sendt ud i teknisk høring til:

Holbæk Kommune internt:

Natur og miljø

lenmi@holb.dk , maxha@holb.dk : Mulige problemer med lugt, røg og støv, affald og varme.

Ved aktiviteter som er grundvandstruende eller ligger i et nitratfølsomt område eller ligger tæt på vandindvindingsboringer, jordforurening.

Byggeri og landzone

kirso@holb.dk Byggeri, bymiljø.

kdan@holb.dk Byggeri, brand

Vej, park og grønne områder

mikga@holb.dk Veje og byggemodning.

kkl@holb.dk Beplantning og friarealer.

lissa@holb.dk Holbæk Havn

Eksterne:

Holbæk Forsyning

ch@holfor.dk; lah@holfor.dk; Regnvand (ledninger, bassiner og nedsivning) og spildevand samt kommunal vand- og varmforsyning

Holbæk Museum

plan@holbmus.dk Arkæologi, fredede bygninger, bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Holbæk Kommune

peter.sorenius@gmail.com :Bevaring, vedligeholdelse eller restaurering, bevarelse af æstetiske og kulturhistoriske værdier ved bygninger, bybilleder og landskaber, udbredelse af bygningers bevaringsværdi såvel historisk som miljømæssigt

Relevante myndigheder

Berørte myndigheder er myndigheder, hvis tilladelser, dispensationer m.v. efter anden lovgivning er en forudsætning for planens mulige realisering.

Naturstyrelsen

nst@nst.dk

Region Sjælland

naturmiljo@regionsjaelland.dk; Jordforurening

Kystdirektoratet

kst@kst.dk; Ændringer i havneanlæg, kystdiger i søterritoriet.