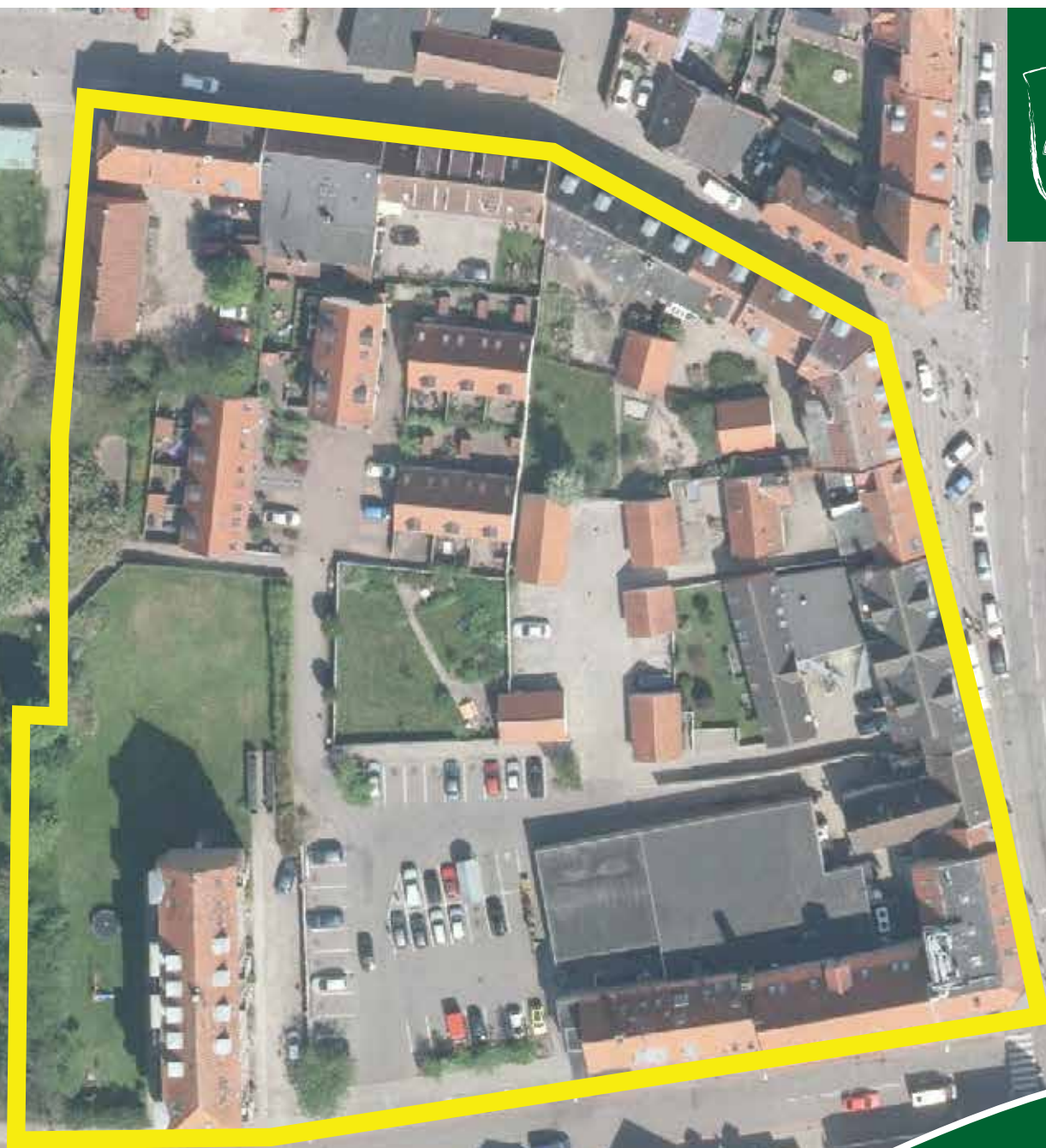
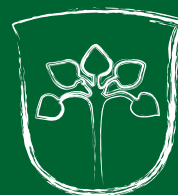
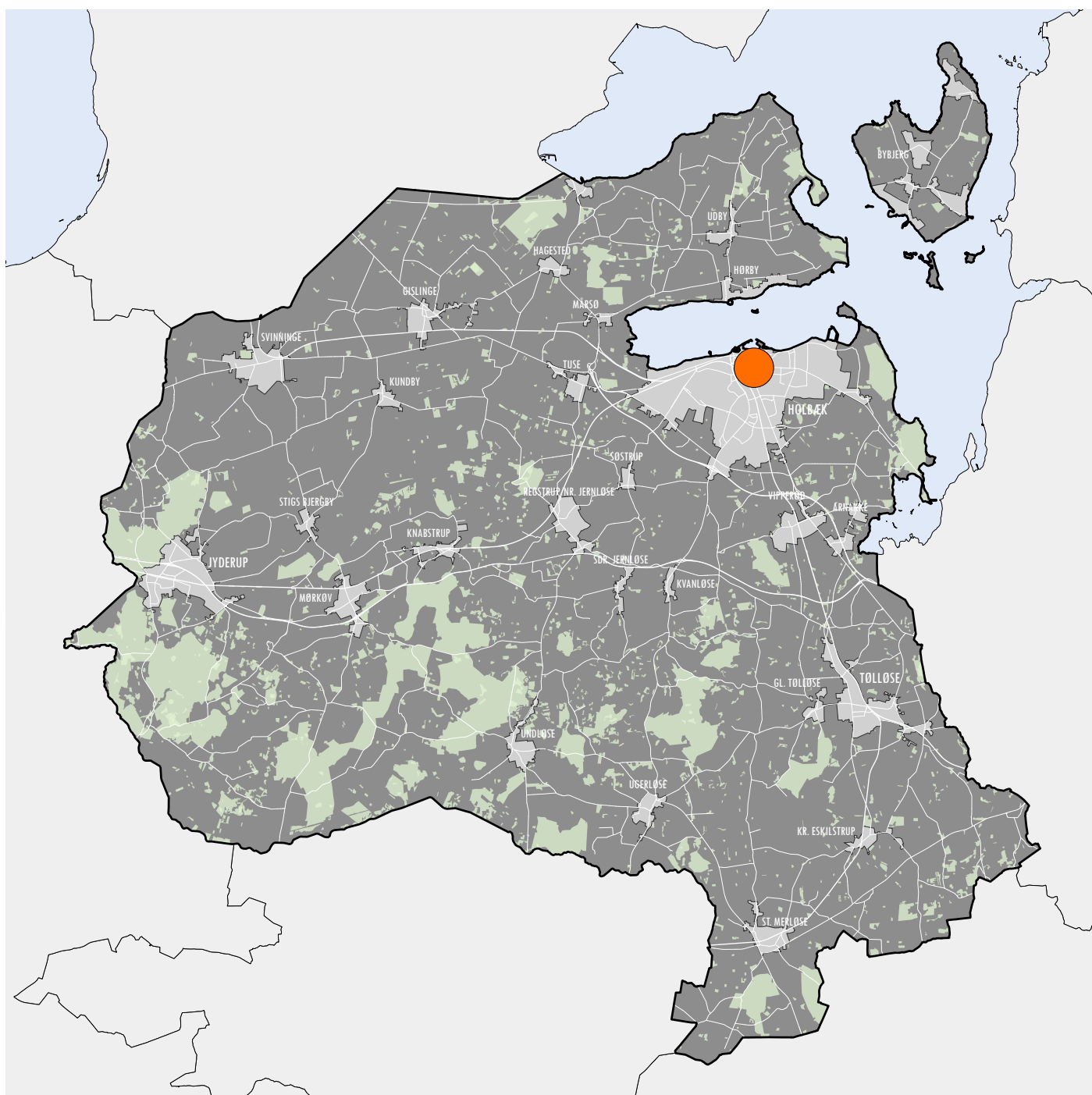


LOKALPLAN 1.47

KIRKEKARRÉEN, HOLBÆK



**Holbæk
Kommune**



Lokalplan 1.47 Kirkekarréen, Holbæk er vedtaget af Holbæk Kommune den 14 januar 2015 og offentliggjort den 19 januar 2015

Baggrund	2
Formål	2
Lokalplanområdet	2
Lokalplanens indhold	3
Borgerinddragelse	3
Statslig og regional planlægning	3
Kommuneplan 2013-2025	4
Eksisterende lokalplaner	4
Kystnærhedszone	4
Butikkers påvirkning af bymiljøet	5
Diverse udpegninger	5
Kulturmiljø	5
Bevaringsværdige bygninger	6
Trafikforhold	6
Offentlig service	6
Energi og forsyning	7
Bæredygtighed	8
Miljø	8
Servitutter	10
01.47 Bestemmelser Kirkekarréen	11

Baggrund

Byrådet har truffet beslutning om, at tillade flere forretningstyper i stueetagen mod Smedelundsgade inden for lokalplanområdet. Muligheden for, at både serviceerhverv og publikumsorienterede liberale erhverv kan lokaliseres i stueetagen mod Smedelundsgade, vurderes at medvirke til, at fremtidssikre aktiv brug af lokalerne og dermed bidrage til bylivet i Smedelundsgade.

Formål

Formålet med lokalplanen er dels, at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for etablering af serviceerhverv og publikumsorienterede liberale erhverv i stueetagerne mod Smedelundsgade og dels at sikre områdets kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger. Lokalplanen har endvidere til formål, at revidere det eksisterende plangrundlag i forhold til den udvikling der er sket siden byfornyelsen af Kirkekarréen blev gennemført i 1980'erne. Således er indeværende lokalplan udarbejdet som en revision af Lokalplan nr. 72.

Lokalplanområdet

Området er en del af den gamle bymidte i Holbæk, hvor den middelalderlige bystruktur er velbevaret. Mod vest grænser området op til Skt. Nikolai Kirke og det bagvedliggende haveanlæg mens det mod øst afgrænses af Smedelundsgade, som er en af handeleggaderne i Holbæk. Mod Kirkestræde - afgrænsningen mod nord, og Smedelundsgade afgrænses området af en sluttet randbebyggelse i 2½ etage - en enkelt dog i 3½ etage. Bebyggelsen fremtræder sammenhængende og harmonisk i kraft af den fælles, traditionelle byggeskik. Lokalplanområdets sydvestlige del mod Jernbanevej er mere åben og bebyggelsen mere blandet mht. udformning og anvendelse. Lokalplanområdet har et samlet grundareal på ca. 12.300 m².

De fleste bygninger er opført i slutningen af 1800-tallet og starten af 1900-tallet, hvoraf flere er udpeget som bevaringsværdige, mens områdets ældste bygning "Kapellanboligen" (Kirkestræde 2B), som er opført 1580, er fredet. Blandt de nyeste bygninger er Smedelundsgade 12 og 16 fra hhv. 1994 og 1997 og som et resultat af byfornyelsen blev der bygget nye rækkehuse i gården i 1988 (Kirkestræde 4E - 4U). Overordnet set har lokalplanområdet en fin sammenhæng med den øvrige velbevarede del af bymidten og Kirkekarréen er således også en del af kulturmiljøerne i bymidten og omkring Smedelundsgade.

Bebyggelsens anvendelse er nogenlunde ligeligt fordelt mellem beboelse og erhverv. Erhvervsarealerne udgøres fortrinsvis af butikker i stueetagerne orienteret mod Smedelundsgade mens der findes liberalt erhverv eller boliger på de øvrige etager. I gården ligger



Kirkestræde 2C og Skt. Nikolai Kirke



Kirkestræde 2B "Kapellanboligen"



Kirkestræde

desuden en dagligvarebutik med tilhørende parkeringsareal. Via parkeringspladsen ved dagligvarebutikken er der stiforbindelser gennem lokalplanområdet til hhv. Smedelundsgade og Skt. Nikolai Kirke. Parkeringspladsen, stiforbindelsen og det lille offentlige anlæg, der ligger i tilknytning til stien er offentligt tilgængelige arealer, mens det øvrige areal i gården anvendes til privat parkering og private opholdsarealer.



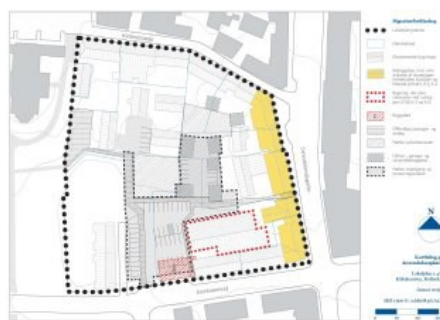
Smedelundsgade

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastholder området anvendelse til centerformål, herunder den eksisterende dagligvarebutik med tilhørende parkeringsareal. Anvendelsesmulighederne udvides således, at både serviceerhverv (såsom butikker, restauranter og lign.) og publikumsorienterede liberale erhverv (såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, frisører og lign.) kan lokaliseres i stueetagen mod Smedelundsgade. Dette sker for at øge alsidigheden i sammensætningen af butikstyper og dermed fremtidssikre aktiv brug af lokalerne. Dette vil igen bidrage til bylivet i Smedelundsgade.

Lokalplanen fastsætter bevaringsbestemmelser som, i videst muligt omfang, sikrer de værdifulde kulturmiljøer og de bevaringsværdige bygninger inden for området. Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger fx facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelige arkitektur og materialevalg.

I overensstemmelse med kommuneplanen giver lokalplanen mulighed for en begrænset udbygning i området. Desuden er der mulighed for nybyggeri ved Jernbanevej, såfremt der sker nedlæggelse af minimum halvdelen af etagearealet af dagligvarebutikken. Byggemuligheder, anvendelse m.v. fastlægges detaljeret af hensyn til nybyggeriets indpasning i den eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse skal, som hovedregel, søges tilpasset facadelinjer, husdybder, etageantal, gesimshøjder, tagform og materialevalg ved den omgivende bebyggelse. Ny bebyggelse kan dog opføres i et tidstypisk udtryk, hvis dette efter en nærmere konkret vurdering skønnes at kunne bidrage positivt til det samlede bymiljø.



Anvendelsesplan



Bevaringsforhold

Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i otte uger i perioden 7. oktober - 2. december 2014. Der indkom et høringssvar i denne periode, som har medført nogle mindre ændringer i lokalplanen i forhold til forslaget. Efterfølgende var lokalplanforslaget i en supplerende høring blandt lokalplanområdets grundejere i tre uger. Den supplerende høring omfattede tilføjelse af en bestemmelse om afløsning af en eksisterende lokalplan for området. Der kom ingen høringssvar under den supplerende høring.

Der er udarbejdet en oversigt over indkomne høringssvar, som indeholder resumé af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling hertil.

Se skema til behandling af høringssvar [her](#)

Statslig og regional planlægning

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med den overordnede planlægning, men forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 for Holbæk Kommune.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013-2025 for Holbæk Kommune omfattet af kommuneplanramme 1.C14, som udlægger området til centerområde. I centerområder kan der planlægges for boliger, pladser og grønne områder samt private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel, parkeringsanlæg, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter, hotel- og konferencevirksomhed og lignende inden for miljøklasse 1 -3.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for det pågældende område 1.C14. Det er imidlertid politisk besluttet, at detailhandelsafsnittet i Kommuneplan 2013 - 2025 hjemtages til fornyet behandling, hvilket indebærer, at der vil ske en revision af den i rammen beskrevne henvisning til detailhandelsramme 1.DBM01. Med kommuneplantillæg nr. 9 fastlægges nemlig en ny detailhandelsramme, 1.DBM06, specifikt svarende til rammeområde 1.C14.

Af detailhandelsramme 1.DBM06 fremgår det, at der kan etableres én dagligvarebutik på maksimalt 600 m² (den eksisterende dagligvarebutik). Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker 600 m² og 300 m² for udvalgsvarebutikker. Det samlede maksimale bruttoetageareal er 1.500 m².

Lokalplan 1.47 vurderes at være i overensstemmelse med den overordnede planlægning med vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 9, hvorved der udlægges en ny detailhandelsramme jf. ovenstående.



Se forslag til kommuneplantillæg nr. 9 her

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 72 Kirkekarréen, som blev udarbejdet sideløbende med en byfornyelsesbeslutning af området i løbet af 1985 og 1986. Lokalplan nr. 72 aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 1.47.

Lokalplanområdet er desuden, som resten af bymidten, omfattet af lokalplan nr. 1.10, der er en rammelokalplan, som regulerer centerfunktioner, trafikforhold og byens udseende. Formåls- og anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 1.10 forhindrer etablering af liberale erhverv i stueetagerne mod handeleggaderne, herunder Smedelundsgade. Indeværende lokalplan 1.47 muliggør liberale erhverv i stueetagen mod Smedelundsgade inden for lokalplanområdet. Som følge af nævnte uoverensstemmelse mellem rammelokalplan 1.10 og lokalplan 1.47 vil rammelokalplanen blive afløst for lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 1.47.

[Se lokalplan nr. 1.10 her](#)

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende inden for de kystnære dele af byzonen. I henhold til Planlovens § 16, stk. 4, skal redegørelsen til lokalplanforslaget derfor redegøre for bebyggelse og anlæg, der vil påvirke kysten visuelt.

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende, og højere, bymæssig bebyggelse. Lokalplanen muliggør ikke nybyggeri, der overstiger

højden på den eksisterende bebyggelse og det vurderes derfor, at der ikke vil være nogen visuel påvirkning af kysten.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

I henhold til Planlovens § 16, stk. 6, skal lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, gøre rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen giver mulighed for butiksarealer og påvirkningen af bymiljøet som følge heraf, vurderes at være af positiv betydning, da en bredere anvendelse vil sikre aktiv brug af de pågældende lokaler. Ved eksisterende forhold er såvel dagligvarebutik som udvalgsvarebutikker, restaurant m.v. allerede etableret inden for lokalplanområdet.

Diverse udpegninger

Kulturmiljø

Hele lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø, dels som en del af kulturmiljøet for midtbyen, og dels som en del af kulturmiljøet omkring Smedelundsgade. Inden for de udpegede kulturmiljøer skal bevaringsinteresserne så vidt muligt tilgodeses. Etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, må som udgangspunkt ikke finde sted i disse områder.

Et kulturmiljø defineres i denne sammenhæng som et afgrænset område i byen med et bestemt kulturhistorisk helhedspræg. Frem for at have fokus på den enkelte (fredede eller bevaringsværdige) bygning, åbner kulturmiljøregistreringen op for en metode, hvor man betragter den enkelte bygning i sit miljø og som en del af en helhed. Et kulturmiljø er ikke en objektiv størrelse. Derimod er miljøerne i Holbæk by defineret og vurderet med øje for at kunne sige noget væsentligt om byens samfundsmæssige udvikling.

Langs Kirkestræde ligger større, ældre boligejendomme, der fremstår smukt istandsatte. Kirkestræde fremtræder i øvrigt brostensbelagt, - i fin harmoni med den snoede, originale middelalderlige forløb.

Smedelundsgade præges af bygninger med en fast facaderytme, portåbninger, sadeltage i rød tegl, kviste og frontkviste. Bygningerne følger den oprindelige gadelinje, som er meget klart defineret.

Enkelte steder er bygningsmassen dog trukket en smule tilbage.

Husenes skala varierer fra halvanden til fire etager, men gaden fremstår overordnet set homogen både skalamæssigt og arkitektonisk. De mange portåbninger og det dertilhørende byliv i gårdene på Smedelundsgades bagside fortæller historien om en aktiv handelsegade både før og nu.

Kulturmiljøets karakteristika:

Kirkestrædes brolagte og snoede forløb

Bygninger ligger med facader i gadelinje og størstedelen er opført i 2½ etage.

Bebyggelsen mod Kirkestræde og Smedelundsgade er opført som sluttet randbebyggelse med en dybde af 8-12 m.

Bygninger har sadeltag uden egentlige udhæng, overvejende beklædt med matte, røde tegltagsten.

Det er kvalitetsbetonet byggeri med pudsede eller fildsede facader, eller med facader i blank mur (lertegl).

Bygningerne har bygningsdetaljer såsom gesimsbånd, rytterkviste, høje sokler, trappesten, detaljer af smedjern, fyldningsdøre og opsprossede vinduer af træ.

Der er en farveholdning, der er tilpasset omkringliggende bygninger, i



Se registrering af bygninger her
[Link til Kommuneatlas for Holbæk Kommune](#)
[Se nærmere beskrivelse af kulturmiljøerne her](#)

farverne rød, hvid, grå, blå og gul.

Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanområdet er flere bygninger udpeget som bevaringsværdige i forskellig grad i Kommuneatlas Holbæk fra 1993. Udpegningen i Kommuneatlasset er foretaget på baggrund af en SAVE-registrering*. Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 1, 2, 3 og 4 i henhold til SAVE-registrering skal søges bevaret og må ikke nedrives uden en nærmere vurdering og tilladelse fra byrådet.

Nærværende lokalplan tager udgangspunkt i udpegningerne fra Kommuneatlas Holbæk, men fastlægger samtidig en række justeringer af bevaringsværdien på flere bygninger. Disse justeringer sker på baggrund af en ny registrering af lokalplanrådets bygninger, som er foretaget i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Udpegningerne/justeringerne fra den nye registrering er ligeledes foretaget på baggrund af en SAVE-registrering.

Kirkestræde 2b er en fredet bygning.

Kirkestræde 2c og 6a er udpeget som bygninger med en høj bevaringsværdi.

Kirkestræde 4a og 8a, Smedelundsgade 8a, 10 og 14a samt Jernbanevej 21, 29a og 31 er udpeget som bygninger med en middel bevaringsværdi.

Lokalplanens § 8, med tilhørende kortbilag 5, udpeger hvilke bygninger, der i tilfælde af ansøgning om nedrivning, ombygning eller omdannelse skal tages særligt bevaringsmæssigt hensyn til og hvilke, der skal tages delvist bevaringsmæssigt hensyn til. Bygninger, der ikke tilhører disse to kategorier, skal der ikke tages et bevaringsmæssigt hensyn til.

Note*) SAVE står for "Survey of Architectural Values in the Environment" (oversat: "Registrering af arkitektoniske værdier i miljøet"). SAVE er en metode til kortlægning og registrering af byers og bygningers bevaringsværdier.

Trafikforhold

Eksisterende vejadgange, passager og parkeringsarealer fastholdes.

Der er kollektiv trafikbetjening i nærområdet herunder busstoppesteder inden for 200 m ved Blegdammen, Smedelundsgade samt Markedspladsen. Holbæk Station ligger desuden 400 m fra lokalplanområdet.

Der skal tilvejebringes parkeringspladser i henhold til kommuneplanens p-normer:

Boliger: Mindst 1,5 p-plads pr. bolig

Dagligvarebutikker: Mindst 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal
Øvrige butikker og erhvervsformål, herunder kontor- og

serviceerhverv: Mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal

I Holbæk bymidte kan kommunen meddele dispensation, hvis der på den enkelte ejendom ikke kan udlægges det nødvendige antal p-pladser, til at indbetale et beløb for hver manglende p-plads til den kommunale p-fond efter det til enhver tid gældende parkeringsregulativ.

Offentlig service

Lokalplanområdet hører under Isefjordsskolens skoledistrikt. Mht. dagtilbud hører området under distrikt Isefjord. Holbæk Kommune har frit skolevalg i det omfang, der er plads til eleverne udenfor eget skoledistrikt, og der er pasningsgaranti på dagtilbudsområdet. Der er busstoppesteder og togforbindelser ved Holbæk Station.

Om Holbæk Kommunes aktuelle servicetilbud henvises i øvrigt til hjemmesiden www.holbaek.dk.

Energi og forsyning

Energiforsyning

Området elforsynes af SEAS/NVE.

Se mere på www.seas-nve.dk

Varmeforsyning

Området ligger inden for kollektivt varmforsyningsområde*. Området er udlagt og godkendt til naturgasforsyning fra DONG Energy (www.dongenergy.dk). Byrådet i Holbæk Kommune har besluttet, at alt nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse**.

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 dette.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning, der løber langs lokalplanområdet jf. kortbilag 2. Jf. Spildevandsplan 2010 - 2018 for Holbæk Kommune fastsættes befæstelsesgraden for et område til centerformål til 0,7. Befæstelsesgraden angiver, hvor meget areal der må befæstes. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal der anvendes andre metoder til afledning af regnvand jf. nedenstående. Regnvand skal forsinkes på egen grund og ledes til kloak. Forsinkelsen kan ske i et underjordisk system som eksempelvis faskiner. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilladte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune. Tilladelse til tilslutning til den offentlige fælleskloak skal søges hos Holbæk Kommune

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

Affald og genbrug

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

Bæredygtighed

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

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 efter det til enhver tid gældende bygningsreglement, 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, at nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibyggeri.

Transport

Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til den indre ringgade, og placerer centerfunktioner i form af butiksarealer i bymidten, med god trafikal tilgængelighed for såvel offentlige som private transportmidler.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald i Holbæk Kommune. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling. Etablering af butiksareal med tilhørende parkering centralt i bymidten vurderes at understøtte en hensigtsmæssig og bæredygtig byudvikling, hvor centralisering af mange byfunktioner inden for gåafstand til samme centrale p-arealer giver mulighed for mindre bilkørsel mellem bymidtens funktioner.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen fastholder, at der skal etableres opholdsarealer i forbindelse med nybyggeri eller ændret etagearealanvendelse. Opholdssarealer kan tilvejebringes i form af (fælles) tagterrasser, altaner og/eller gårdanlæg. Lokalplanområdet ligger tæt på grønne parker som fx Bysøparken og Apotekerhaven. Derudover er fx fjord, skov og idrætsfaciliteter at finde inden for kort afstand fra området.

Miljø

Støj

Trafikken på vejene omkring lokalplanområdet er både af lokal og gennemkørende karakter (centerområde). Dvs. at området til tider kan være støjbelastet. Det forventes dog, at Miljøstyrelsens vejledende maksimale grænseværdier for støjniveau i centerområder kan overholdes. Ligeledes skal bygningsreglementets gældende regler for støjniveauer overholdes.

Den inden for lokalplanområdet muliggjorte anvendelse ændres ikke væsentligt i forhold til bestående forhold, og indebærer således ikke nye udlæg af areal til støjfølsom anvendelse.

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984.

Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret som byzonejord. På et mindre areal ved siden af dagligvarebutikken er arealet kortlagt for jordforurening på vidensniveau V1.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til By og Landskab, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 30. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der er registreret følgende fund inden for lokalplanområdet:

1980: Kirkegård, Historisk Tid (dateret 1067 - 2009 e. Kr.)

Under kloakeringsarbejde i forbindelse med restaurering af kapellanboligen ved Sankt Nikolaj Kirke fremkom en grav (skelet i formuldet trækiste) fra den i 1871 nedlagte kirkegård. Graven stammer formentlig fra kirkegårdens sidste fase.

1997: Brønd, Historisk Tid (dateret 1536 - 1799 e.Kr.)

I forbindelse med ombygning af Konsul Flindts Gård sås resterne af en firkantet, træbygget brønd.

Der er desuden registreret adskillige fortidsminder i bykernen. Det kan derfor forventes, at der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres yderligere fund. 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 de miljømæssige påvirkninger ved Forslag til lokalplan nr. 1.47 og Forslag til kommuneplantillæg nr. 9 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til lokalplanforslaget.

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. 1.47 og Forslag til kommuneplantillæg nr. 9

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:

- planforslagene ikke muliggør nyt byggeri, som kan medføre en negativ påvirkning af det eksisterende miljø;
- planforslagene alene muliggør en ændret anvendelse i eksisterende byggeri og da denne anvendelse ligger i direkte forlængelse af eksisterende anvendelse i området;
- lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser, som har til formål, at sikre det udpegede kulturmiljø og de bevaringsværdige bygninger;
- planforslagene ikke medfører trafikale ændringer;

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutredøgørelse for de på matr.nr. 122a, 122c, 122f, 122g, 123, 124, 125, 129, 130a, 130b, 131a, 131c og vejlitra 7000cm, alle Holbæk Bygrunde, lyste servitutter. En række tilstandsservitutter er vurderet uforenelige med denne lokalplan og aflyses med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, jf. planlovens § 15.

I følge servitutredøgørelsen er der desuden en række rådighedsservitutter, som er af betydning for den påtænkte anvendelse af området. Ejer og rådighedshaver har forpligtigelsen til at afløse servitutter i nødvendigt omfang.

Det er desuden ikke alle rør, kabler og ledninger der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler samt vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledning. Følgende servitutter er lyst inden for lokalplanområdet

Dokument lyst den 19.12.1980, løbenummer 33741-21

Dok om bygningsfredning mv, Prioritet forud for pantegæld
Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 06.11.1992, løbenummer 19641-21

Dok om bygningsfredning mv, Prioritet forud for pantegæld
Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 03.08.1846, løbenummer 901212-21

Dok om hegn, hegnsmur mv
Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 07.09.1903, løbenummer 901213-21

Dok om vindue mv
Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 16.06.1948, løbenummer 1247-21

Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om regulering når grisesalg
bortfalder

Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 28.02.1974, løbenummer 3961-21

Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om der ingensinde afholdes
nogen form for grisesalg

Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 10.06.1987, løbenummer 14907-21

Dok om færdselsret mv
Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 18.08.1856, løbenummer 901188-21

Dok om hegn, hegnsmur mv
Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 15.03.1990, løbenummer 4808-21

Byfornyelsesbeslutning ang 122A og 122F
Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 19.12.1785, løbenummer 901184-21

Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 09.01.1905, løbenummer 901185-21

Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 12.09.1988, løbenummer 16224-21

Dok om naturgas/anlæg mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 17.12.1985, løbenummer 36789-21-S0001

Dok om afståelse af areal på særlige betingelser

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 06.06.1814, løbenummer 901178-21

Dok om fri adgang igennem porten på matr nr.123 mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 10.02.1851, løbenummer 901179-21

Dok om et plankeværk

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 28.01.1926, løbenummer 4805-21

Dok om hegn, hegnsmur mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 15.04.1937, løbenummer 214-21

Dok om byggelinier mv

Byggelinje mod Jernbanevej skal overholdes.

Dokument lyst den 09.11.1988, løbenummer 20763-21

Dok om gensidig brugsret mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 30.06.1934, løbenummer 1525-21

Dok om færdselsret mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 17.09.1987, løbenummer 23525-21

Dok om færdselsret mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 19.04.1993, løbenummer 5752-21

Dok om brugsret til udhus

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

01.47 Bestemmelser Kirkekarréen

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at sikre et varieret centerområde med blandede funktioner herunder serviceerhverv, publikumsorienterede liberale erhverv, en dagligvarebutik, offentlige serviceformål samt boliger.
- 1.2 at fastlægge rammer for bevaring af eksisterende bevaringsværdige bygninger og retningslinjer for tilpasning af nybyggeri hertil således, at den samlede bebyggelse fortsat fremstår sammenhængende og i harmoni med områdets karakter*, samtidig med at ny bebyggelse tillades at fremtræde med et tidssvarende facadeudtryk.
Note) Se definition under punktet "Kulturhistorie og bevaringsværdier" under "Forhold til anden planlægning" i redegørelsen.*

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 3. Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: 122a, 122c, 122f, 122g, 123, 124, 125, 129, 130a, 130b, 131a, 131c og vejlitra 7000cm, alle Holbæk Bygrunde, samt alle matrikler, der efter den 29. september 2014 udstykkes fra de ovennævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og vil forblive i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanrådets anvendelse fastlægges til centerformål herunder serviceerhverv*, publikumsorienterede liberale erhverv**, en dagligvarebutik, offentlige serviceformål samt boliger.
Der kan etableres mindre værksteder o. lign., primært i tilknytning til områdets butikker og hvor dette kan ske uden genevirkninger for omgivelserne.
- 3.2 I stueetager mod Smedelundsgade, jf. udpegning på kortbilag 4, må der alene indrettes serviceerhverv* og

publikumsorienterede liberale erhverv**.

3.3 Der må ikke etableres erhverv over boliger.

3.4 Nybyggeri i henhold til § 6.3 skal anvendes til boligformål eller offentlige serviceformål.

Note) Med serviceerhverv menes butikker, restauranter og lign.*

*Note**) Med publikumsorienterede liberale erhverv menes pengeinstitutter, advokat- og ejendomsrådgivningsvirksomhed, frisører og lign.*

§ 4 Butiksarealer

Detailhandel jf. detailhandelsramme 1.DBM06.

4.1 Der må inden for lokalplanområdet opføres/indrettes én dagligvarebutik med et maksimalt etageareal på 600 m² (den eksisterende dagligvarebutik).

4.2 Udvalgsvarebutikker må maksimalt opføres/indrettes med et etageareal på 300 m² for den enkelte butik. Det samlede areal til udvalgsvarer må maksimalt udgøre 900 m² inden for lokalplanområdet.

4.3 Publikumsorienterede liberale erhverv i stueetagen mod Smedelundsgade må maksimalt opføres/indrettes med et etageareal på 300 m² for det enkelte lejemål.

§ 5 Udstykninger

5.1 Området må kun udstykkes i henhold til principperne vist på kortbilag 2.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Ny bebyggelse mod Kirkestræde, Smedelundsgade og Jernbanevej skal opføres som sluttet eller delvist sluttet randbebyggelse i 8-10m dybde med facade i gadelinjen, - dog skal dybden tilpasses nabobygninger, så der ikke opstår generende skyggeeffekter.

6.2 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2½ etage med en facadehøjde inkl. gesims, der ikke overstiger 6,5 m over fortovsniveau.

6.3 Ny forhusbebyggelse kan opføres på ejendommen matr. nr. 122a ved Jernbanevej med en placering som angivet på kortbilag 4 (byggefelt I). Det er en forudsætning for byggeriet, at etagearealet i eksisterende bagbygning (eksisterende dagligvarebutik), er begrænset til max 200 m², jf. § 6.6.

Ved opførelse af ny forhusbebyggelse skal den offentlige passage jf. § 9.2 og kortbilag 4 sikres en bredde på mindst 2 m og en frihøjde på mindst 3 m.

6.4 Udhus-, garage- og carportbebyggelse kan opføres i overensstemmelse med anvendelsesplanen, kortbilag 4.

6.5 Ny bebyggelse kan ikke opføres udover det i § 6.3 anførte, men i tilfælde af brand eller lign. ødelæggelse af ejendomme kan dog opføres ny bebyggelse med en bebyggelsesprocent og taghøjde svarende til det mistede, dog skal friarealer respekteres, hvis der sker anvendelsesskift fra erhverv til beboelse.

6.6 Den på kortbilag 4 med priksignatur angivne bagbygning (dagligvarebutik) på ejendommen matr. nr. 122a, må ikke ændre anvendelse og skal som forudsætning for nybyggeri i henhold til § 6.3 fjernes helt eller delvist indtil et max areal på 200 m². Bygningen og eksisterende lovlig anvendelse kan, uanset ovenstående, genetableres efter brand.

6.7 Ved opførelse af ny bebyggelse skal kriterierne anført i § 8.4 desuden overholdes.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader skal udføres i blank mur, eller med filtset eller pudset overflade. Facadebeklædning, faste baldakiner og lignende udhæng tillades ikke. Markiser skal tilpasses bygningens arkitektur, herunder facadeopdelinger, vindues- og dørformater, samt facadens farve. Markiser på samme bygning skal være ens.

7.2 Tage skal udføres som saddeltag uden udhæng. Tagryggen skal løbe parallelt med gaden. Mindre bebyggelse i gårdrum kan opføres med anden tagtype.

7.3 Karnapper, franske altaner, kviste og ovenlysvinduer skal tilpasses bygningens arkitektur og rytme i facaden. Der må maksimalt opsættes ovenlysvinduer og kviste til, hvad der svarer til 1/3 af facadens længde. Kvistes bredde skal svare til vinduesbredden i facaden, og vinduerne må maksimalt svare til 2/3 af højden på de anvendte vinduer i facaden.

7.4 Vinduer af plast og vinduer med snydesprosser må ikke anvendes. Ved brug af termoruder skal det sikres at eventuelle sprosser er fint dimensionerede.

7.5 Altaner eller altankviste må kun placeres mod gårdsiden og skal tilpasses bygningens arkitektur under hensyntagen til helheden i facaden. Værnet skal fremtræde let.

7.6 Ventilationsanlæg og lignende tekniske installationer må ikke være synlige fra gadesiden, se i øvrigt § 12.1

7.7 Udvendige kabler og ledninger må ikke være ført, så de er synlige.

7.8 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med undtagelse af vinduer og mindre glaspartier. Glansværdien for materialer skal være på 10 eller derunder.

§ 8 Bevaring af bebyggelse

- 8.1 Bevaringsværdig bebyggelse udgøres af de bygninger, som er markeret med signaturen "Særligt bevaringshensyn" eller "Delvis bevaringshensyn" på kortbilag 5. Bygningerne skal søges bevaret og må ikke nedrives, ombygges eller omdannes uden en nærmere vurdering og tilladelse fra byrådet, jf. gældende lovgivning i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.
Ved ansøgning om nedrivning, ombygning eller omdannelse skal ansøgningen vurderes ud fra den grad af bevaringsmæssigt hensyn, den pågældende bygning er blevet tildelt jf. kortbilag 5.
- 8.2 I tilfælde af, at bevaringsværdig bebyggelse tillades nedrevet eller efter brand eller anden ulykke må nedrives, skal ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med eksisterende omfang og udtryk.
- 8.3 Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelige (eller den tidstypiske) arkitektur og materialevalg. (Jf. opstilling af karakteristika i redegørelsens afsnit om kulturhistorie og bevaringsværdier)
- 8.4 Herudover skal følgende kriterier overholdes ved om- og tilbygninger:
 - Portrum og passager skal bevares.
 - Ved udskiftning af tage skal der bruges materialer, der passer til bygningen og omgivelserne. Tage med lerteglsten eller naturskifer skal udskiftes med samme materiale, glans og farveholdning.
 - Brandkamme, skorstene, kviste, altaner, facadeudsmykning og bygningsdetaljer såsom sålbænke, gesimser, bånd, vinduesindfatninger, originale trappesten i granit, porte, døre, greb og lignende skal bevares.
 - Oprindelige trævinduer bør i videst muligt omfang istandsættes. Ved udskiftning af vinduer i eksisterende bygninger, skal nye vinduer udføres i træ eller kombination af træ og metal. Vinduer skal have samme formater og inddeling som de oprindelige vinduer, afpasset efter bygningens udformning (butiksvinduer dog undtaget).
 - Butiksfacader skal udføres i harmoni med bygningens arkitektoniske stil og det skal sikres, at bygningen fremstår som en konstruktiv helhed, fra tagfacade til terræn, således at bygningen ikke skæres over af gennemgående vinduesbånd.

§ 9 Vej, sti og parkeringsforhold

- 9.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Jernbanevej ad eksisterende adgangsvej på matrikel 122g. Der er udlagt areal til fælles vejadgang og parkeringsarealer med omtrentlig beliggenhed som vist på kortbilag 4.
- 9.2 På matr. nr. 122a, 122g, 123 og vejlitra 7000cm, Holbæk Bygrunde, må offentlig passage fra Smedelundsgade til Skt. Nikolaj Kirke og ligeledes fra Jernbanevej jf. kortbilag 4 ikke nedlægges.
- 9.3 Varelevering i forbindelse med butikker skal primært foregå fra bagarealerne til den pågældende bebyggelse.
- 9.4 Ved opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal der minimum sikres følgende antal p-pladser på egen grund:
 - Mindst 1,5 p-plads pr. bolig
 - 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal dagligvarebutik
 - 1 p-plads pr. 50 m² etageareal publikumsorienteret serviceerhverv, liberalt erhverv, institution m.v.Parkeringskrav til offentlige formål fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt i kravet til serviceerhverv og liberalt erhverv.
I Holbæk bymidte kan kommunen meddele dispensation, hvis der på den enkelte ejendom ikke kan udlægges det nødvendige antal p-pladser, til at indbetale et beløb for hver manglende p-plads til den kommunale p-fond efter det til enhver tid gældende parkeringsregulativ.

§ 10 Skiltning

- 10.1 Skiltning, belysning, markiser og opsætning af andet facadeudstyr skal tilpasses facadens opdeling med døre, vinduer, materialer og farvesætning. Skiltning må således ikke gennemføres sammenhængende i hele facadelængder uden hensyntagen til døre, vinduer og facaderytme. Sokler, gesimser og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.
- 10.2 Facadeskiltning kan ske ved bemaling direkte på facaden, i felter, mindre skiltebånd eller med enkeltbogstaver/reliefbogstaver. Bogstavhøjden må ikke overstige 50 cm.
- 10.3 Facadeskilte skal begrænses til stueetagen, og skal samordnes med den øvrige skiltning inden for samme facade.
- 10.4 Udstillingsvinduer må ikke blændes af og ved skiltning/opklæbning må der maksimalt tildækkes 25 % af vinduesarealet.
- 10.5 Belysning af skilte skal være nedadrettet. Lysskilte eller belyste skilte skal være afdæmpede og må ikke blænde, pulsere eller blinke.

§ 11 Øvrige ubebyggede områder

- 11.1 Der udlægges fælles opholdsarealer jf. kortbilag 4. Arealerne skal ved afskærmning, tilplantning, tilsåning, befæstelse mv. gøres egnede til formålet.
- 11.2 Der udlægges areal til et offentligt anlæg på vejlitra 7000cm, jf. kortbilag 4.
- 11.3 Højde på mur mellem matr. nr. 129 og 130a samt 130b må ikke overstige en højde på 2 m over terræn.
- 11.4 Mur langs skel mellem matr. nr. 122a og 123 må ikke fjernes.

§ 12 Tekniske anlæg

- 12.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation 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 Ledninger skal føres i jorden.
- 12.3 Renovationsbeholdere skal placeres i mindre bygninger, eller skal placeres og afskærmes, således at de syner mindst muligt og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter.
- 12.4 Udendørs belysningsanlæg skal udføres som nedadrettet belysning.
- 12.5 Solfangere, solpaneler, solceller og lignende solenergianlæg må ikke opsættes mod gadeside. Mod gårdside tillades solenergianlæg såfremt de opsættes som en integreret del af bebyggelsens klimaskærm, og i øvrigt tilpasses bygningens arkitektoniske helhed.

§ 13 Miljø

Støj

- 13.1 Lokalplanområdet er beliggende centralt i Holbæk midtby. Trafikken på vejene i området er således både af lokal og gennemkørende karakter. Det betyder, at området til tider kan være støjbelastet.
De vejledende grænseværdier for støj i centerområder skal overholdes:
Mandag - fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14 Mandag- fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22 Alle dage kl. 22-07
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne) 55 dB 45 dB 40 dB

Jordforurening

- 13.2 Inden for lokalplanområdet er kortlagt jordforurening dels på vidensniveau V1 og V2. Der skal inden byggearbejde påbegyndes søges tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Holbæk Kommune er myndighed. Jordforurening inden for området vurderes ikke at indebære forurening dybere end at hovedparten vil blive gravet væk i forbindelse med etablering af parkeringskælder i 2 niveauer under jorden.
Fund og fortidsminder
- 13.3 Der er tidligere registreret fund inden for lokalplanområdet. Der kan fremkomme yderligere fund, 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 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.

§ 14 Lavenergibebyggelse

- 14.1 Nyt boligbyggeri skal udføres som lavenergibyggeri i bedste lavenergiklasse i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglements regler herfor.

§ 15 Grundejerforening

- 15.1 For eksisterende bebyggelse på matr. nr. 130a og 130b, samt alle grunde, der frastykkes herfra, gælder fortsat krav om medlemskab af grundejerforening jf. § 14 i lokalplan nr. 72, herunder gengivet med kursiv:
14.1 Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde, der frastykkes matr. nr. 130, Bygr. (Kirkestræde 4). og med ret til medlemskab for alle ejere af ejendommen.
14.2 Foreningen skal bl.a. have til formål at administrere drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder p-pladser under foreningens rådighed og at udøve sådan påtaleret og evt. dispensationsmyndighed vedr. områdets bebyggelse og fællesarealer, der måtte blive overdraget foreningen af byrådet.
14.3 Det påhviler foreningen selv at udarbejde sine vedtægter, der skal godkendes af byrådet, og hvorved stk. 1 påses overholdt.

§ 16 Forudsætninger for ibrugtagen

- 16.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.
- 16.2 Nyindrettet bebyggelse må ikke tages i brug før der indenfor området er etableret parkeringspladser jf. § 9.3.

§ 17 Aflysning af lokalplaner

- 17.1 Lokalplan 72 aflyses i sin helhed med undtagelse af bestemmelser om ejerforening, § 14.
- 17.2 Lokalplan nr. 1.10 aflyses for den del af planen, der er sammenfaldende med nærværende lokalplans område jf. § 2.1.

§ 18 Lokalplanens retsvirkninger

- 18.1 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.

- 18.2 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.
- 18.3 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

- 19.1 Lokalplan 1.47 Kirkekarréen, Holbæk Midtby, er vedtaget af Holbæk Kommune den 14. januar 2015.

Signaturforklaring

Lokalplangrænse



Kortbilag 1 Luftfoto

Lokalplan 1.47
Kirkekarréen, Holbæk.

Januar 2015

Mål 1:500 (v. udskrift på A3)



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- 122g Matrikelskel og -nr.
- 8A Eksisterende bebyggelse m. adresseangivelse
- Regnvandsledning
- Spildevandsledning
- Byggelinje mod Jernbanevej

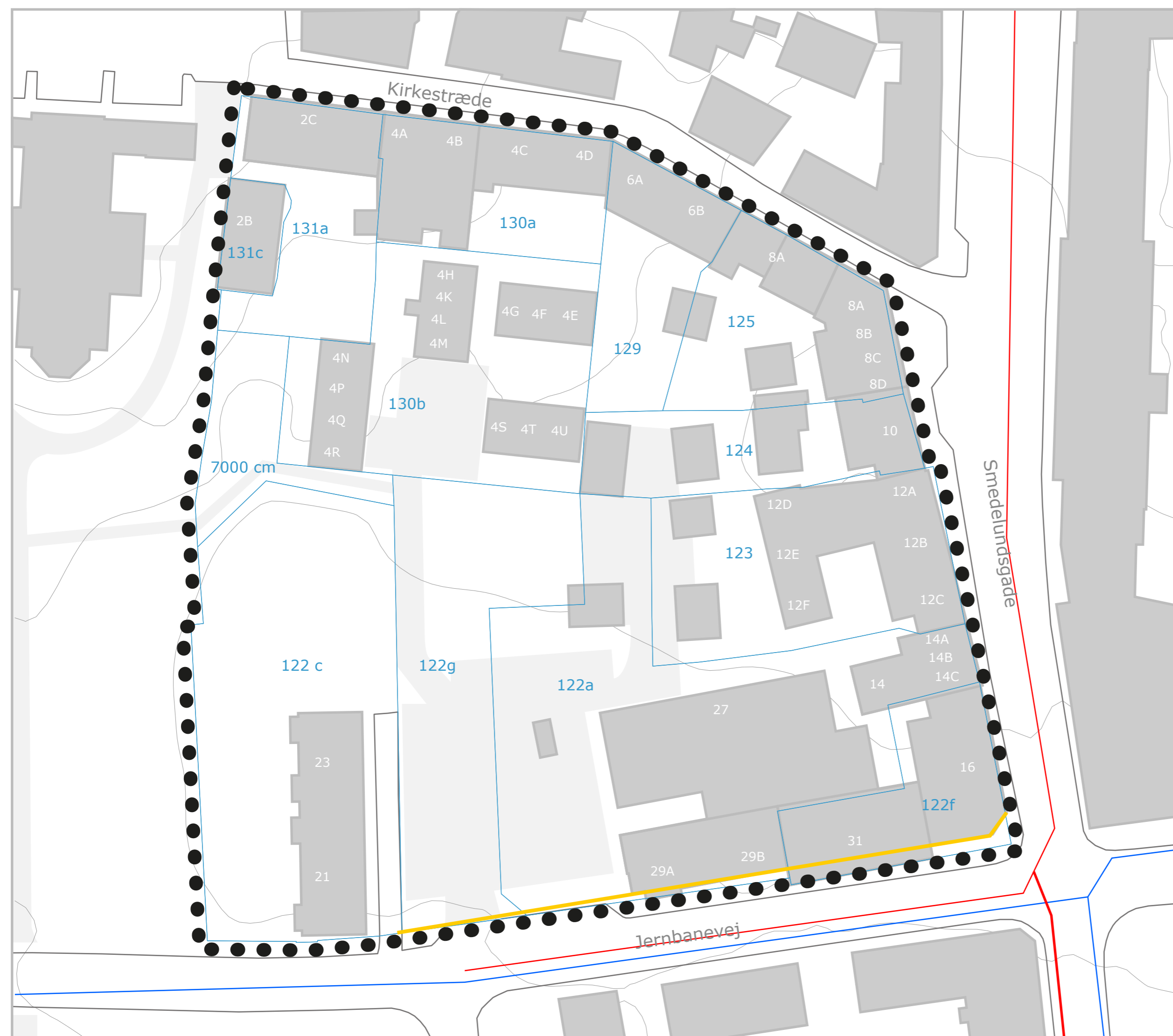


Kortbilag 2 Bindingskort

Lokalplan 1.47
Kirkekarréen, Holbæk.

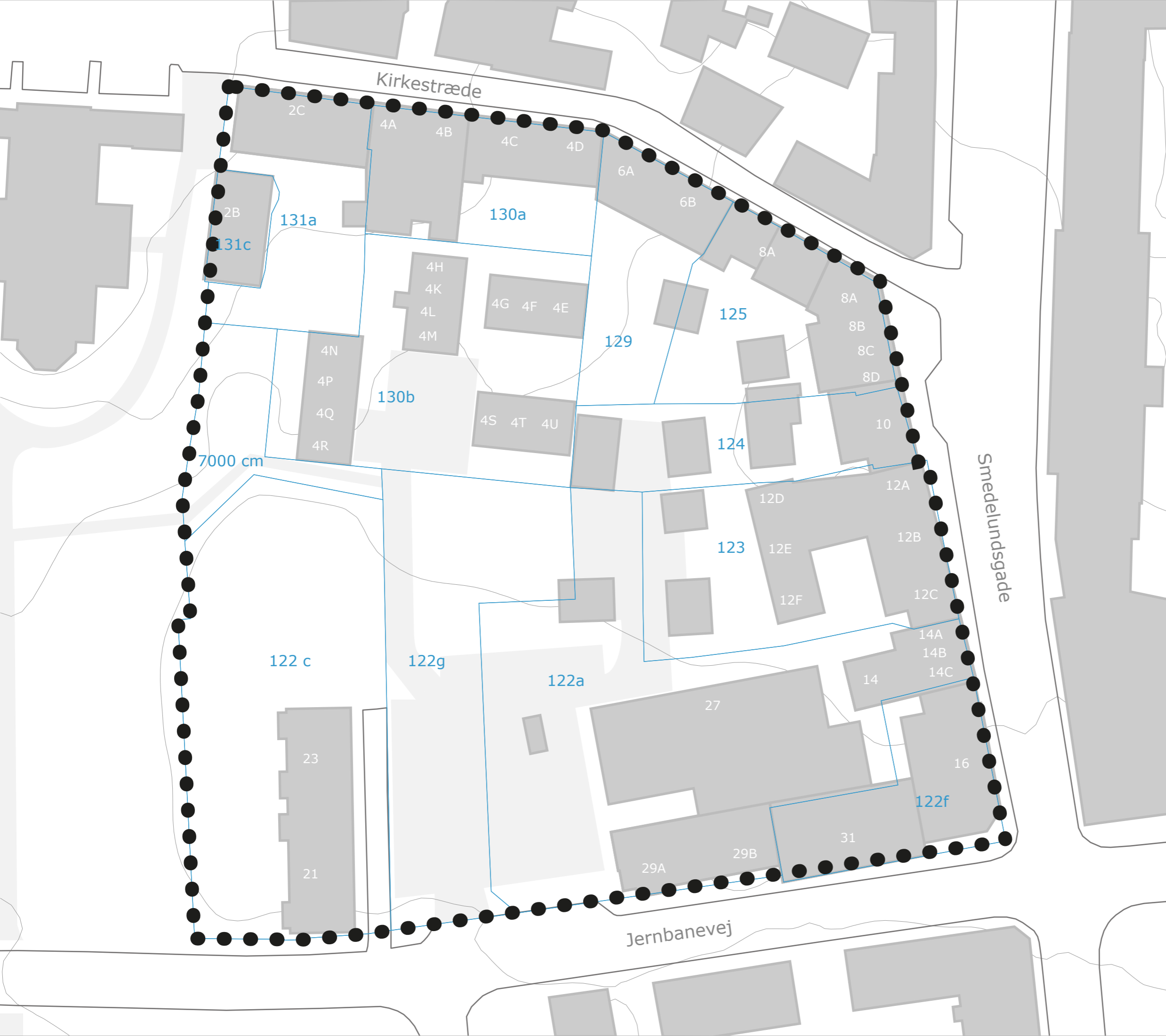
Januar 2015

Mål 1:500 (v. udskrift på A3)



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- 122g Matrikelskel og -nr.
- 8A Eksisterende bebyggelse m. adresseangivelse



Kortbilag 3 Matrikelkort

Lokalplan 1.47
Kirkekarréen, Holbæk.

Januar 2015

Mål 1:500 (v. udskrift på A3)



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- ▤ Eksisterende bygninger
- ▨ Bebyggelse, hvor anvendelse af stueetagen forbeholdes butikker og liberale erhverv jf § 3.2.
- ● ● ● Bygning, der skal reduceres ved nybyggeri jf §§ 6.3 og 6.6.
- ▧ Byggefelt
- ▤ Offentlige passager og anlæg
- ▨ Fælles opholdsarealer
- Udhus-, garage- og carportbebyggelse
- ▭ Fælles vejadgang og parkeringsarealer

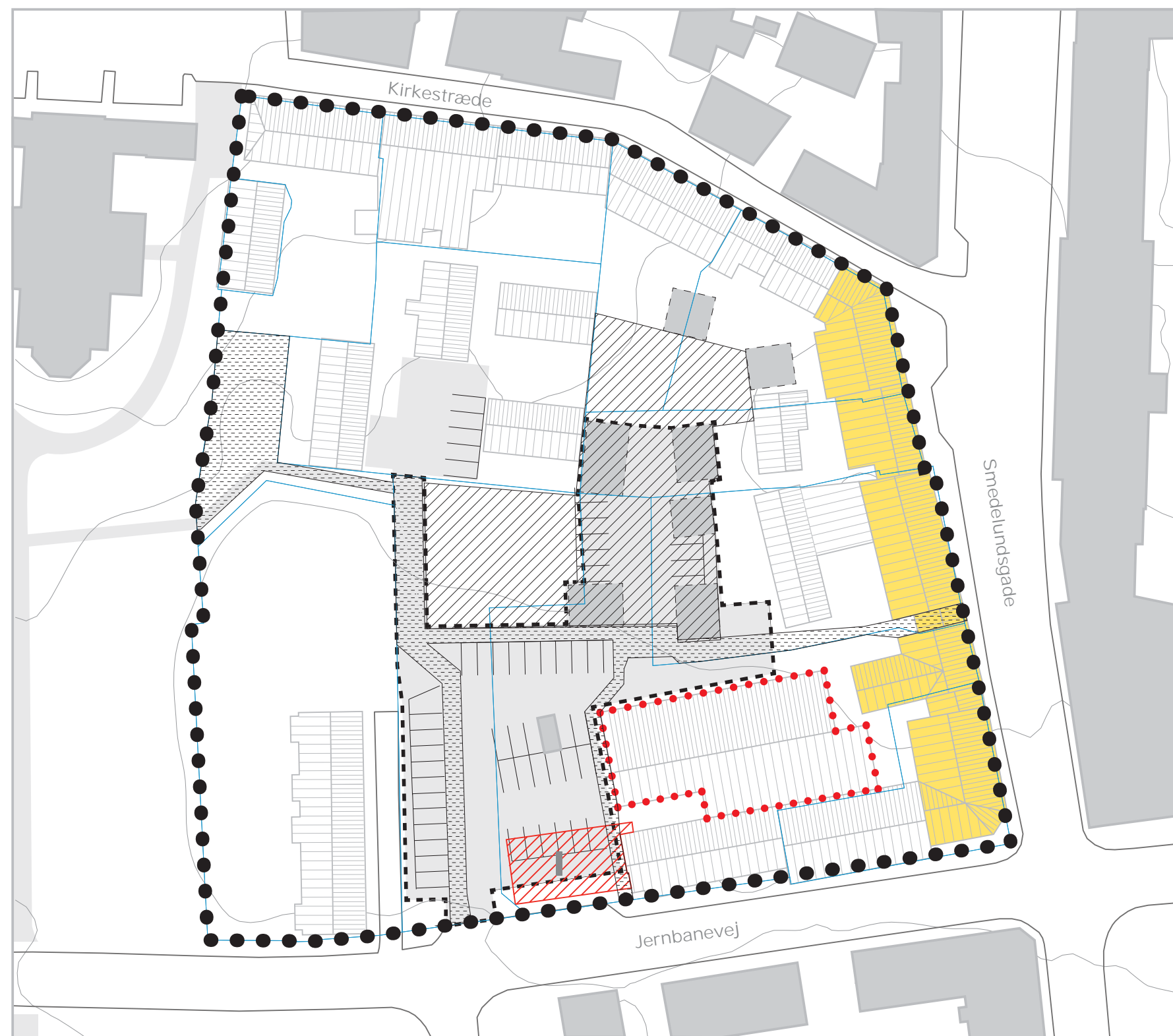


Kortbilag 4 Anvendelsesplan

Lokalplan 1.47
Kirkekarréen, Holbæk.

Januar 2015

Mål 1:500 (v. udskrift på A3)



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- 122g Matrikelskel og -nr.
- ▤ Eksisterende bygninger
- ▨ Udhus-, garage- og carportbebyggelse
- ▧ Fredet bygning
- ▨ Bygninger med særligt bevaringshensyn
- ▨ Bygninger med delvis bevaringshensyn

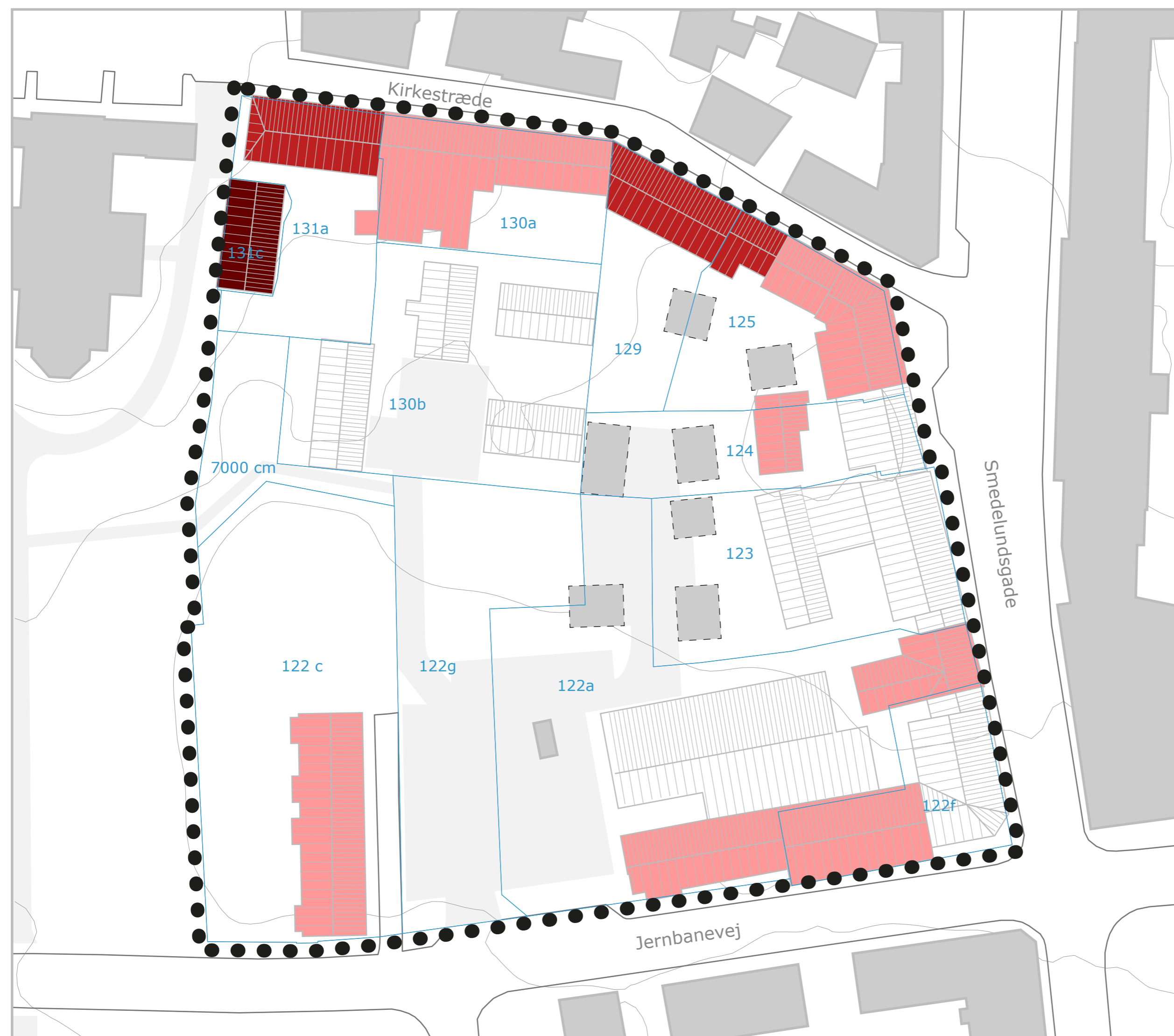


Kortbilag 5 Bevaringsforhold

Lokalplan 1.47
Kirkekarréen, Holbæk.

Januar 2015

Mål 1:500 (v. udskrift på A3)



Fredet bygning



Kirkestræde 2B

Bygninger med særligt bevaringshensyn



Kirkestræde 2C



Kirkestræde 6A og 6B



Kirkestræde 8A

Bygninger med delvis bevaringshensyn



Kirkestræde 4A og 4B



Kirkestræde 4C og 4D



Kirkestræde 8A



Smedelundsgade 8A-8D



Smedelundsgade 10B (baghuset)



Smedelundsgade 14



Jernbanevej 31



Jernbanevej 29A og 29B



Jernbanevej 21 og 23

Kortbilag 6
Bygninger med bevaringshensyn
Lokalplan 1.47
Kirkekarréen, Holbæk.

Januar 2015