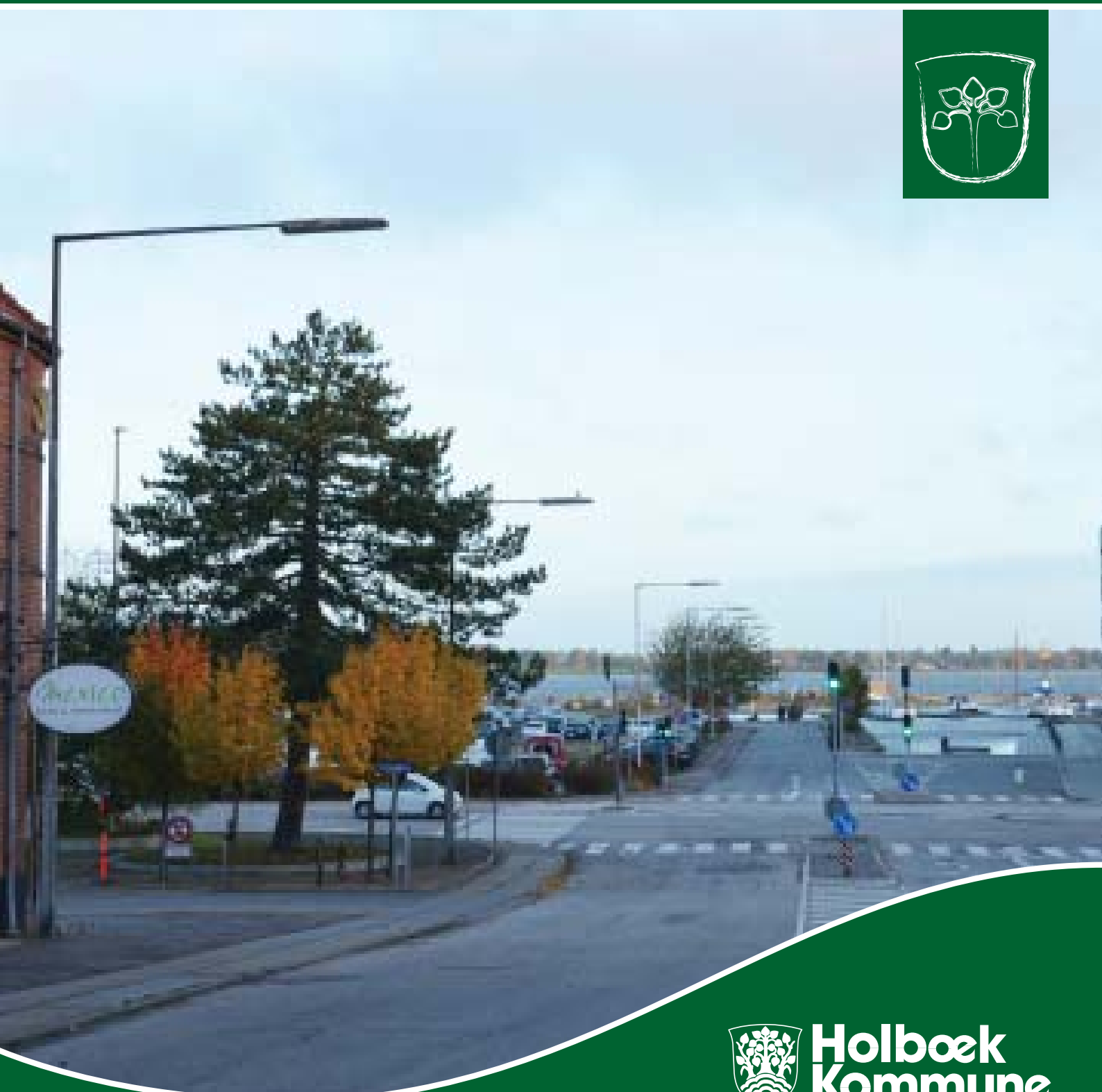
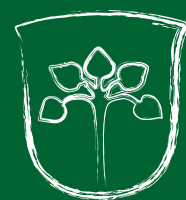


KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 25

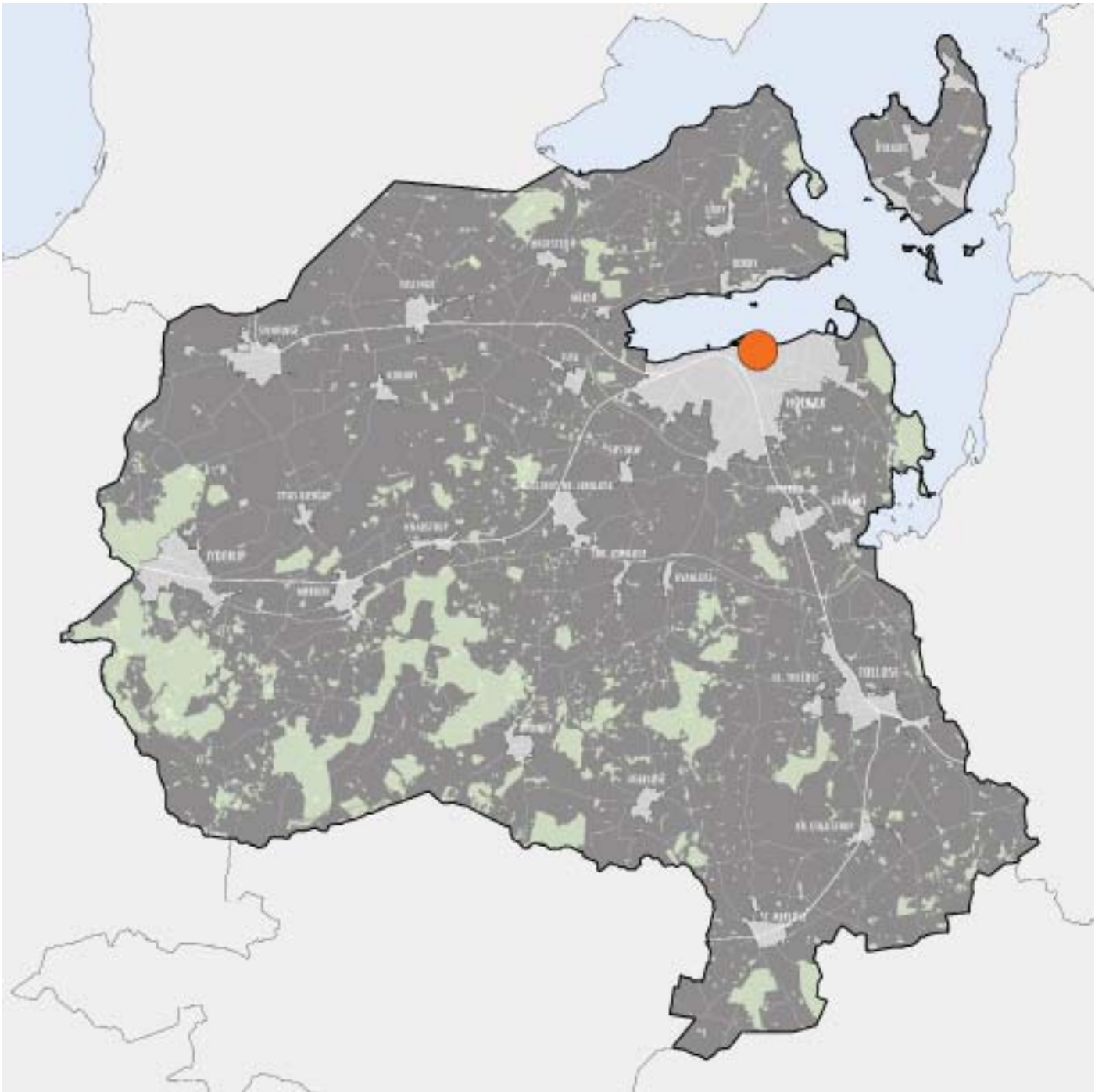
TIL KOMMUNEPLAN 2013

BYUDVIKLING VED KANALSTRÆDE OG HAVNEVEJ



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Holbæk Byråd har den 15. juni 2016 vedtaget Kommuneplantillæg nr. 25 endeligt. Kommuneplantillægget var i offentlig høring fra d. 12. februar 2016 til d. 8. april 2016.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Baggrunden for at udarbejde Kommuneplantillæg nr. 25 i forbindelse med Lokalplan 1.49 er at muliggøre en byudvikling ved Kanalstræde og Havnevej.

Arealet er omfattet af eksisterende Kommuneplanramme 1.H02. Kommuneplanrammens afgrænsning og rammebestemmelser fastholdes med nærværende kommuneplantillæg, der alene udvider anvendelsesbestemmelsen til også at omfatte mulig indplacering af dagligvarebutik, samt udtager bestemmelse om maks. 2,5 etager for delbygelse mod Gl. Havn, der istedet fastsættes til maks. 3 etager

med tilhørende bygningshøjde på maks. 11,5 m samt op til 12,5 m for enkelte bygningsdele og dele af tagflader

Anden planlægning

Statslig og regional planlægning

Planens indhold vurderes at være i overensstemmelse med gældende statslig og regional planlægning.

Planerne berører således ikke udpegninger med hverken råstofinteresser, Natura 2000-områder, OSD-område eller andre områder, af overordnet planlægningsmæssig interesse, udover placeringen inden for den kystnære del af byzonen, jf. nedenstående afsnit.

Kystnære dele af byzonen

Lokalplanarealet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Den med kommuneplantillægget indførte ændring af maksimal etagehøjde for et delareal fra 2,5 etager til 3 etager vurderes at være af mindre væsentlig betydning, navnlig da der inden for eksisterende rammebestemmelse allerede forefindes denne mulighed for omkringliggende delarealer.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Et nyt forslag til kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013, for bymidtens detailhandel, er udsendt i offentlig høring forud for nærværende planlægning. Dette tillæg inddrager nærværende planområde i bymidtens detailhandelsplanlægning, og dette tillægs rammer for detailhandel udgør således grundlaget for detailhandelsrammerne for nærværende område.

Nærværende kommuneplantillæg og tilhørende Lokalplan 1.49, giver mulighed for indplacering af en dagligvarebutik, med et maksimalt butiksareal på 1.200 m². Derudover gives mulighed for indplacering af udvalgsvarebutikker med et samlet areal på maksimalt 800 m², og en maksimal butiksstørrelse på 600 m² for den enkelte butik samt en restaurant i kombination med et fødevaremarked, hvor fødevaremarkedsdelen maksimalt må udgøre 600 m².

De med planen givne detailhandelsmuligheder ligger inden for rammerne af udvidelsesmulighederne i kommuneplanrammerne for detailhandel i Holbæk Bymidte, jf. ovenstående, der foreskriver en maksimal samlet udbygning for detailhandel i Holbæk bymidte på 61.611 m².

Den seneste anvendelse af arealet har rummet et byggemarked, med et samlet butiksareal, der ligger udover de med nærværende plan givne detailhandelsrammer. Placeringen ligger let tilgængeligt med direkte adgang fra den indre ringgade, nærhed til offentlig transport og i kort gåafstand til handelslivet i Ahlgade. Det vurderes, at planens givne rammer for detailhandel ikke vil påvirke den samlede eksisterende detailhandel i bymidten væsentligt, men det er hensigten, at de beskrevne detailhandelsfunktioner vil medvirke til at styrke sammenhængen mellem bymidteli og havneområde, i overensstemmelse med intentioner og visioner i medfør af Kommuneplan 2013, byrumsplan og havnevisionsplaner

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Forslag til kommuneplantillæg 25 og lokalplan nr. 1.49 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Arealet allerede ved bestående forhold har været anvendt til parkering
- Da den seneste anvendelse af arealet har rummet detailhandel i form af byggemarked med særligt pladskrævende varer
- Da byggeriets højde i skala er fastsat til maksimalt 3 etager, og således vurderes at formidle overgangen fra den højere bebyggelse mod øst og til den lavere bebyggelse mod vest
- Der er udarbejdet trafiknotat, der konkluderer, at der ikke er tale om væsentlige ændringer i de bestående trafikale forhold
- Der er udført visualiseringer af bebyggelsens indvirkning på de eksisterende byrum også set fra fjorden

Eksisterende ramme for Den gamle Havn fra bassinerne til og med Blegstrædehagen 1.H02

Omr. nr.	1.H02
Navn	Den gamle Havn fra bassinerne til og med Blegstrædehagen
Anvendelse	Center- og havneformål, herunder en stor plads nord og vest for de gamle værftshaller, havnerelaterede aktiviteter, kulturelle formål, offentlig og privat kontor- og servicevirksomhed, detailhandel (kiosk og udvalgsvarer), restaurant, kulturhus, konferencefaciliteter, publikumsorienterede erhvervsformål og boliger
Maks. bebyggelsesprocent	105 for området under ét.
Maks. etageantal	3 for ny randbebyggelse mod Blegstrædes forlængelse og Havnevej, 2,5 for bebyggelse ud til den ny plads og gl. havn. Maks. 10 etager for byggeri mod nord-øst efter nærmere planlægning.
Maks. bygn. højde	11 m for 3 etages byggeri, og 8,5 m for op til 2,5 etages byggeri, 32 m for byggeri i 10 etager, efter nærmere planlægning.
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Supplerende bestemmelser	Øst for havnebassinerne skal ny bebyggelse opføres som sluttet eller delvis sluttet randbebyggelse og med facade i gade- eller byggelinje. Byggeri skal have aktive facader i stueplan ud mod offentlige opholdsarealer, promenade og gangarealer. Vest for værftet skal sikres en offentlig plads med udsigt og adgang til havnebassinet. Havnepromenaden skal forlænges mod vest, så der skabes visuel kontakt fra erhvervshavnebassinet til gl. havn. Isefjords Allé skal forlænges mod vest. Der skal anlægges en ny vest-østgående kanal nord for værftet og beddingerne. Detailhandel jf. detailhandelsramme 1.DH02.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Ny ramme for Den gamle Havn fra bassinerne til og med Blegstrædehagen 1.H02

Omr. nr.	1.H02
Navn	Den gamle Havn fra bassinerne til og med Blegstrædehagen
Anvendelse	Center- og havneformål, herunder en stor plads nord og vest for de gamle værftshaller, havnerelaterede aktiviteter, kulturelle formål, offentlig og privat kontor- og servicevirksomhed, detailhandel, herunder kiosk, dagligvarebutik og udvalgsvarer samt fødevarermarked i kombination med, restaurant, kulturhus, konferencefaciliteter, publikumsorienterede erhvervsformål og boliger
Maks. bebyggelsesprocent	105 for området under ét.
Maks. etageantal	3 for ny randbebyggelse mod Blegstrædes forlængelse, Havnevej og ud til den ny plads og gl. havn. Maks. 10 etager for byggeri mod nord-øst efter nærmere planlægning.
Maks. bygn. højde	11,5 m for 3 etages byggeri, dog punktvis op til 12,5 m for enkelte bygningsdele og dele af tagflader og 32 m for byggeri i 10 etager, efter nærmere planlægning.
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Supplerende bestemmelser	Øst for havnebassinerne skal ny bebyggelse opføres som sluttet eller delvis sluttet randbebyggelse og med facade i gade- eller byggelinje. Byggeri skal have aktive facader i stueplan ud mod offentlige opholdsarealer, promenade og gangarealer. Vest for værftet skal sikres en offentlig plads med udsigt og adgang til havnebassinet. Havnepromenaden skal forlænges mod vest, så der skabes visuel kontakt fra erhvervshavnebassinet til gl. havn. Isefjords Allé skal forlænges mod vest. Der skal anlægges en ny vest-østgående kanal nord for værftet og beddingerne. Detailhandel jf. detailhandelsramme for Holbæk Bymidte.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone



-  Boligområde
-  Blandet bolig og erhverv
-  Erhvervsområde
-  Område til centerformål
-  Rekreative formål/fritidsformål
-  Sommerhusområde
-  Offentlige formål
-  Tekniske anlæg
-  Landområde
-  Andet

Rammeafgrænsning af 1.H02 som defineret i kommuneplantillæg nr. 7