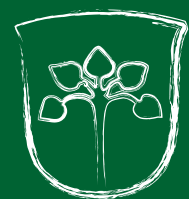


# LOKALPLAN 1.49

BYUDVIKLING VED KANALSTRÆDE OG HAVNEVEJ



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING

1.49 Holbæk Havneby	3
Baggrund og formål	4
Baggrund og formål	4
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens indhold	6
Borgerinddragelse	7
Borgerinddragelse	7
Anden planlægning	8
Forhold til anden planlægning	8
Energ og forsyning	12
Energ og forsyning	12
Bæredygtighed	14
Bæredygtighed	14
Miljø	15
Miljø	15
Servitutter	18
Eksisterende servitutter	18
Tilladelser og dispensationer	19
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	19
Lokalplanens gennemførelse	20
Lokalplanens gennemførelse	20
Bestemmelser	21
Lokalplanbestemmelser	21
Kortbilag	25
Kortbilag	25
Kommuneplantillæg	26
Kommuneplantillæg	26
Miljøvurdering	27
Miljøvurdering	27
VVM	28
VVM	28
PDF	29
PDF	29



## 1.49 Holbæk Havneby

Det er lokalplanens formål at tilvejebringe grundlaget for realisering af ny centerbebyggelse på arealet. Den nye bebyggelse skal medvirke til at skabe mere liv og aktivitet i havneområdet og binde handelslivet i bymidten tættere sammen med havneområdet ved etablering af aktive stueplanfacader ud til den vigtige forbindelseslinje Blegstræde/Kanalstræde.

## Spørgsmål til planen

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til:  
Holbæk Kommune  
Kanalstræde 2, 4300 Holbæk  
tlf.: 72 36 36 36  
[vækstogbaeredygtighed@holb.dk](mailto:vækstogbaeredygtighed@holb.dk)  
Klagevejledning kan ses [her](#):

## Planens status

Lokalplanen er vedtaget endeligt i byrådet den 15. juni 2016.  
Offentliggørelsesdato for den endeligt vedtagne plan er den 22. juni 2016.  
Download en printvenlig version af lokalplanen (inkl. kommuneplantillæg):



## 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.

## Baggrund

Byrådet har prioriteret igangsætning af planlægning for et nyt byudviklingsprojekt øst for værftet. Planlægningen tager udgangspunkt i projektet for "Holbæk Havneby", der blev udpeget i et gennemført projektudbud.

---

## Formål

Det er planlægningens primære formål, at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for realisering af ny centerbebyggelse på arealet. Den nye bebyggelse skal medvirke til at skabe mere liv og aktivitet i havneområdet og binde handelslivet i bymidten tættere sammen med havneområdet ved etablering af aktive stueplanfacader ud til den vigtige forbindelseslinje Blegstræde/ Kanalstræde.

Planlægningen skal belyse den visuelle indvirkning på de omkringliggende byrum og sammenhængen til fjorden. Planlægningen skal fastsætte retningslinjer og bestemmelser for udformningen af ny bebyggelse, anvendelse og trafikale forhold.



Oversigtsmodel af projektbebyggelse

## Lokalplanområdet

Planlægningen vedrører et ca. 0,9 ha stort område beliggende ved Havnevej og Kanalstræde. Området ligger centralt i havneområdet, ud til den indre ringgade Havnevej og den vigtige forbindelsesstreng Blegstræde mellem bymidte og havn. Mod syd ligger det gamle Elværk, der er overgået til kulturformål og fungerer som spillested til koncerter og lignende kulturarrangementer. Mod vest ligger værftet, der rummer café, klatreklub, undervisningsformål m.v. samt træskibsaktiviteter på de fortsat aktive beddinge. Mod øst ligger kanalen i Kanalstræde, kanted af nyere kontorbyggeri i 3-5 etager, samt en maritim udvalgsvarebutik og en café i stueplan. Mod nord ligger Blegstræde Hage og fjorden. Arealets nuværende anvendelse er primært midlertidig parkering, etableret i perioden efter nedrivning af et tidligere byggemarked.



Luftfoto af lokalplanområdet



Lokalplanområde set fra fjorden



Indre ringgade, Havnevej



Havnefronten set fra Blegstræde



Kig fra Kanalstræde mod syd

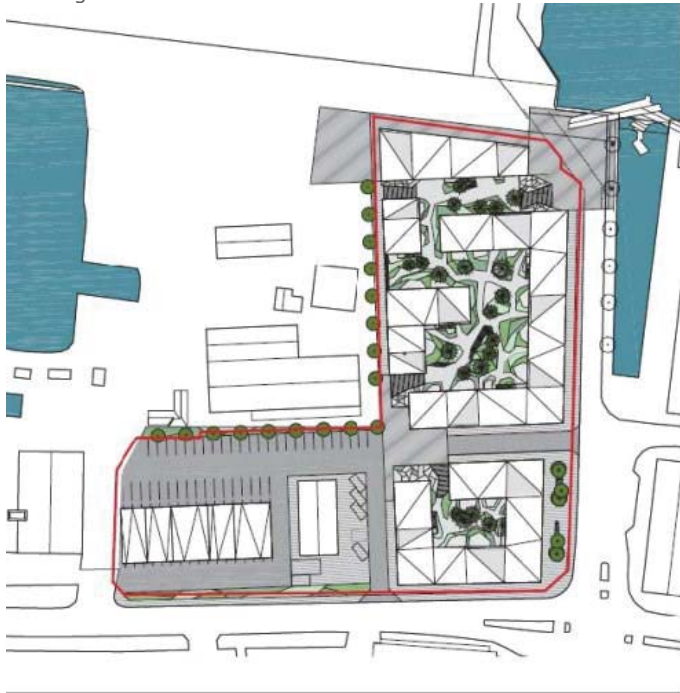
## Lokalplanens indhold

Med projektet indplaceres ny bebyggelse i op til 3 etager på arealet, hvor der tidligere lå et byggemarked. Projektet udformes med aktive, åbne facader i stueplan, der bidrager til liv i havneområdet, såvel ind mod værftet som ud mod Kanalstræde. Der planlægges for anvendelse til dagligvarer, udvalgsvarer, arbejdende værksteder og gallerier, restaurant og fødevaremarked i stueplan, samt boliger og ferieboliger på de to øvre etager. Grusarealet syd for værftet bibeholder anvendelse til parkeringsareal, - der kan inddrages til markedspladsformål, i overensstemmelse med allerede gældende planlægning.

Det kommende projekt skal formidle overgangen i skala fra Gl. Havn til nybyggeriet i Ny Havn. Der planlægges for et maksimalt etageantal på 3 etager.

Bebyggelsens udformning henter inspiration i det traditionelle havnebyggeri ved Gl. Havn, med den tunge base (mole og stensætninger) og lettere konstruktioner placeret her på, - udformet i en mere nutidig fortolkning. Bebyggelsen er således tænkt udformet som en nutidig fortolkning af traditionelle havnebygninger, der formår at sammenbinde eksisterende byggeri ved Gl. Havn og nybyggeriet ved den tidligere erhvervshavn.

Den fremtidige vejadgang og trafikbetjening af området for såvel kørende som gående forventes at ske fra Havnevej og fra Kanalstræde. Vejadgang såvel til Blegstræde Hage som til beddingerne ved værftet skal sikres via Kanalstræde.



Illustrationsplan af ny bebyggelse


## Borgerinddragelse

Projektmateriale for "Holbæk Havneby" blev præsenteret ved borgermøde på Holbæk Bibliotek, den 20.8.2015. Materialet har endvidere været udsendt i offentlig for-debat fra den 26.8.2015 til den 23.9.2015. Ved den indledende inddragelse fremkom bemærkninger primært vedrørende ønske om at sikre adgangen til de eksisterende aktiviteter ved beddingerne, opmærksomhed på samspil mellem nye boliger og aktiviteterne ved beddingerne samt bemærkninger omkring opmærksomhed på at skabe gode forbindelser gennem området for bløde trafikanter. Derudover blev stillet spørgsmål ved, om den påtænkte anvendelse er den rigtige på dette sted, eller om der kunne placeres funktioner af mere offentlig karakter.

Planforslagene var dernæst udsendt i offentlig høring fra den 12.2.2016 til den 8.4.2016. Der blev afholdt offentligt møde i kantinen, Kanalstræde 2, den 17.3.2016, kl. 19.

Indkomne høringssvar og behandling heraf kan ses i infoboksen til højre.

### Behandling af høringssvar

Efter udløb af den offentlige høringsperiode blev indkomne høringssvar samlet i et skema med administrativ vurdering heraf. Høringssvarene indgik i den endelige politiske behandling af sagen, og kan ses her:  [behandling af høringssvar.pdf](#)

## 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.

## Kommuneplan 2013-2025

Arealet er beliggende inden for Kommuneplanramme 1. H02, der fastlægger anvendelsen til 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, restaurant, kulturhus, konferencefaciliteter, publikumsorienterede erhvervsformål og boliger.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 105 for området under ét med mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 3 etager, med en maksimal bygningshøjde på 11,5 m. Endelig beskrives i de supplerende bestemmelser i rammen, at 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.

### Kommuneplantillæg nr. 25

Med nærværende Kommuneplantillæg nr. 25 til Kommuneplan 2013 fastholdes ovenstående rammebestemmelser i 1.H02, der derudover udvider anvendelsesbestemmelsen til at omfatte mulig indplacering af én dagligvarebutik, - og udtager bestemmelse om maks. 2,5 etager for delbebyggelse mod Gl. Havn med tilhørende maks. bygningshøjde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastholdes til 105 for området under ét med mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 3 etager, med en maksimal bygningshøjde på 11,5 m, dog punktvis op til 12,5 m.

### Temaplaner

Nærværende lokalplanlægning er i overensstemmelse med Helhedsplan for Holbæk By, der sætter fokus på vigtigheden af at styrke forbindelsen fra Ahlgade til havneområdet, herunder specifikt en øget aktivering af stueplanfacader langs Blegstræde / Kanalstræde.

### Klimatilpasningsplan

Klimatilpasningsplanen beskriver, at havneområdet i Holbæk er lavtliggende og således udsat i forbindelse med kommende vandstandsstigninger og oversvømmelser. Ved ekstremt højvande kan således forventes vandstandsstigninger til terrænniveau, og bebyggelse skal derfor sikres mod oversvømmelser. Det er et ønske, at der med ny bebyggelse tilvejebringes aktive stueplanfacader langs Kanalstræde og ind mod værftsarealerne. Hvis stueplanfacader indrettes niveaufrit i eksisterende kote, skal gøres særlige tiltag til sikring heraf mod oversvømmelser, eksempelvis ved sikring med vandkot el. lign.

### Kulturmiljø

Arealet omkring værftet er udpeget til kulturmiljø i Kommuneplan 2013. Nærværende Lokalplan 1.49 berører ikke afgrænsningen af



kulturmiljøet omkring selve værftet, men grusarealet beliggende syd herfor, inkl. en eksisterende tidligere udpeget bevaringsværdig bygning, medtages i nærværende lokalplanområde. Den pågældende bevaringsværdige bygning (gul murstensbygning), er imidlertid i en bygningsmæssig stand, så de fastsatte bevaringskriterier for bygningen i tidligere Lokalplan 1.41 ændres, hvorved ændret facadeudformning muliggøres.

## Eksisterende lokalplaner

Arealet er omfattet af eksisterende Lokalplan 1.22, der foreskriver en omdannelse af havnearealerne fra tidligere havneerhverv til nyt centerområde. Lokalplan 1.22 har rammekarakter for nærværende lokalplanområde, og foreskriver, at der forud for gennemførelse af nybyggeri på arealet skal gennemføres ny planlægning. Med vedtagelse af nærværende Lokalplan 1.49 aflyses Lokalplan 1.22, for det areal, der er sammenfaldende med afgrænsningen af Lokalplan 1.49.

Delareal beliggende syd for værftet er omfattet af eksisterende Lokalplan 1.41. Lokalplan 1.41 aflyses for det areal, der er sammenfaldende med nærværende Lokalplan 1.49. Bestemmelserne videreføres i vid udstrækning, men indebærer mindre ændringer, eksempelvis mulig indplacering af overdækning (torveaktiviteter), samt en mulig ændring af facadeudformning for eksisterende gul murstensbygning, jf. også ovenstående afsnit om kulturmiljø.



Visualisering af ny bebyggelse set fra promenaden ved Kanalstræde

## Planlægning i forhold til nabokommuner

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

## Kystnærhedszone

Lokalplanarealet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Der fastsættes med planlægningen et maksimalt etageantal på 3 etager, og en maksimal bebyggelseshøjde på 11,5 m. Bebyggelsens skala formidler således overgangen fra den højere nye bebyggelse mod øst, med bebyggelse i 4-5 etager, til den lavere bebyggelse mod vest, ved værftet og ved Elværket i ca. 2- 2 ½ etage. Bebyggelsen vurderes således ikke at afvige væsentligt fra den eksisterende bebyggelseshøjde i nærområdet. Der er udført visualiseringer af bebyggelsens indvirkning, set såvel fra eksisterende byrum som fra fjorden.



Visualisering af ny bebyggelse set fra fjordsiden

## 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.

Lokalplanen giver mulighed for indplacering af en dagligvarebutik, med et maksimalt butiksareal på 1.200 m<sup>2</sup>. Derudover gives mulighed for indplacering af udvalgsvarebutikker med et samlet areal på maksimalt 800 m<sup>2</sup>, og en maksimal butiksstørrelse på 600 m<sup>2</sup> for den enkelte butik samt en restaurant i kombination med et fødevaremarked, hvor fødevaremarkedsdelen maksimalt må udgøre 600 m<sup>2</sup>. Inddragelse af udendørs parkeringsareal til markedsplads og torvedage er en videreførelse af givne mulighed i eksisterende Lokalplan 1.41.

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 m<sup>2</sup>.

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 bymidte og havneområde, i overensstemmelse med intentioner og visioner i medfør af Kommuneplan 2013, byrumsplan og havnevisionsplaner.



Visualisering af projekt set fra Blegstræde mod fjorden

## Diverse udpegninger

Der er ikke inden for lokalplanområdet særlige udpegninger i form af landskabsområde, kirkeomgivelser, §3 beskyttelse eller lignende. Bevaringsværdig bygning inden for delområde B skal bevares, men tillades ombygget, jf. nærmere bestemmelser herom.

## Trafikforhold

Der er adgang til lokalplanområdet fra Kanalstræde og fra Havnevej. Der udlægges med lokalplanen nyt vejareal, som en forlængelse af Isefjords Allé, i overensstemmelse med overordnet planlægning. Det nye vejudlæg får status af privat fællesvej og giver adgang til parkeringspladser indplaceret i den nye bebyggelse, samt til delareal ved værftet. Dette delareal har endvidere adgang via Havnevej. Der etableres parkeringspladser på dette delareal, på et areal, der også i dag anvendes til formålet. Inden for området er alle udearealer belagte og der kan således køres helt op til bygningerne, efter principperne om trafikativeflader - og "shared spaces", med maksimal kørehastighed på 15 km/t. Parkering - bortset fra vareindlevering og lign. - skal ske inden for opstribede, afmærkede p-felter.

Trafik til Blegstræde Hage, bystranden og til beddingerne ved Gl. Havn ledes fortsat ad Kanalstræde/ Blegstræde. Der etableres en privat fællesvej med offentlig stiadgang for gående og cyklende på vestsiden af det kommende byggeri, der giver en alternativ adgang fra Blegstræde Hage og til Havnevej.

Der etableres parkering svarende til p-normerne i den gældende Kommuneplan. Eksisterende midlertidige parkeringspladser inden for lokalplanområdet forsvinder ved gennemførelse af projektet. Der tilvejebringes nye midlertidige p-pladser i nærområdet dels ved Isefjords Allé 13,- og dels ved Østre Havnevej 12. Endvidere afsøges fortsat mulighed for opnormering af p-kapaciteten på den eksisterende parkeringsplads på gasværksgrunden.

Rambøll har udarbejdet et trafiknotat, der belyser indvirkningerne på de trafikale forhold, ved gennemførelse af det med lokalplanen muliggjorte projekt. I trafiknotatet konkluderes, at trafikafviklingen kan ske uden væsentlige problemer eller genevirkninger. Det anbefales i samme notat, at der udføres en ændret udformning af kørebaner, svingbaner m.v. i krydset ved Kanalstræde og Isefjords Allé.

## Offentlig service

Området er beliggende ud til Havnevej, hvor der er offentlig bustransport og flere busstoppesteder. Afstanden til Holbæk Station med såvel bus- som togbetjening er ca. 500 m. Området er beliggende inden for Isefjordsskolens distrikt. Holbæk Kommune har frit skolevalg, pasningsgaranti, nærmere info kan findes via : [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk)

## Energi og forsyning

### Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og el leverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges el leverandør. El leverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

### Varmeforsyning

Området ligger inden for kollektivt varmforsyningsområde. Der er mulighed for naturgasforsyning fra DONG Energy ([www.dongenergy.dk](http://www.dongenergy.dk)).

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 byggetilladelse opfylder de energirammer for energibygningsrelementet.

### Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Holbæk Forsyning.

### Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Dvs. regn- og overfladevand ledes til Holbæk Fjord, om muligt mod kanal i Kanalstræde, mens alt spildevandet ledes til rensning på Holbæk Centralrenseanlæg. Eksisterende regn- og spildevandsledninger er indtegnet på 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. Området har ved eksisterende forhold tidligere haft en befæstelsesgrad tæt på 100 (Silvanbygning + parkeringsplads), for det areal, hvor den nye centerbebyggelse opføres. 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. Arealet er registreret som "måske egnet til nedsivning", og grundvandspejlet står højt i området, hvilket kan vanskeliggøre/ umuliggøre nedsivning. Alternativt må afsøges løsning med afledning af overfladevand til fjorden. Arealet er i henhold til klimatilpasningsplanen udsat, og ved ekstremt højvande kan forventes vand til terræn. 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.

Fremadrettet forsyning til Blegstræde Hage skal placeres enten i Kanalstræde eller i forbindelse med brandvej vest for Holbæk havneby. Koordinering heraf skal ske i samarbejde med Holbæk Kommune og Holbæk Forsyning.

---

### **Affald og genbrug**

Affald bortskaffes i henhold til "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune. Det skal sikres, at afhentning af affald ikke giver væsentlige støjgener for boliger. Affaldsområde skal afskærmes, så der ikke opstår lugtgener eller "papierflugt".

---

### **Telekommunikation**

Ny bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg.

---

## Bæredygtighed

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

---

### Byggeri og planlægning

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

---

### Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til offentlig transport ved Havnevej samt inden for en afstand af 500 m fra stationen. Fortætning af bymæssig bebyggelse inden for stationsnært område vurderes at være udtryk for en bæredygtig byudvikling relateret til transportbehov.

---

### Ressourcer og miljø

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

---

### Sundhed og trivsel

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed til bymidtens handelsliv og kulturtilbud. Området ligger endvidere i sammenhæng med rekreative arealer ved Gl. Havn og ved Bystranden, med udsigt og adgang til fjorden.

De aktiviteter og anlæg som muliggøres med lokalplanen skønnes at ville bidrage positivt til lokalområdet. Planen vil i højere grad end ved nuværende forhold skabe mulighed for aktivitet langs sammenhængende gå og cykelture til 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.

---

## Miljø

### Støj

Lokalplanområdet er beliggende ud til den indre ringgade, Havnevej, mod syd. 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.

Udeopholdsarealer til boliger på 1. - og 2. sal placeres på taget af parkeringsareal og udformes således, at der opnås støjafskærmede arealer mod trafikstøj primært fra Havnevej. Det skal sikres, at vejledende grænseværdier for maksimal støj kan overholdes såvel indendørs- som ved afskærmede opholdsarealer for boliger.

Mod vest grænser området op til værftet. De to eksisterende beddinger er fortsat aktive, og bidrager til liv og historiefortælling i havneområdet. De fortsatte maritime aktiviteter omkring klargøring, reparation af både med videre er en væsentlig, vigtig og atmosfæreskabende aktivitet på stedet. Den overordnede målsætning er mere liv og aktivitet i havneområdet, der er derfor brug for så mange aktiviteter som muligt - og udarbejdelse af retningslinjer for sameksistensen her imellem.

Brugen af beddingerne skal ske i henhold til forskrifter og retningslinjer for miljørigtig klargøring af både samt i henhold til gældende sikkerheds - og miljøforskrifter, og aftalevilkår for den konkrete brug af beddinger og sameksistens med de omkringliggende aktiviteter.

Afledte støjgener fra beddingerne, eksempelvis ved anvendelse af vinkelslibere, sandblæsning og lign. kan forekomme.

Boligernes udeopholdsarealer er udformet således, at de er afskærmede via bebyggelsens udformning, jf. ovenstående.

De til enhver tid gældende støjgrænser skal overholdes:

Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)  
Mandag - fredag kl. 07 - 18, lørdag kl. 07 - 14: 55 dB  
Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22.: 45 dB  
Alle dage kl. 22 - 07: 40 dB

De til enhver tid gældende støjgrænser for bygningstransmitteret støj skal overholdes.

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

### Jordforurening

Området er kortlagt som forurenede på vidensniveau V1 (delområde B) og V2 (delområde A). Realisering af nyt byggeri i medfør af lokalplanen forudsætter godkendelse efter jordforureningslovens § 8.

Matr. Nr. 168B, Holbæk Bygrunde.(Delområde A)

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail

Region Sjælland har kortlagt matriklen som forurenede på vidensniveau 2. Region Sjælland har tilkendegivet at kortlægningen vil blive revurderet i forhold til offentlig indsats overfor overfladevand. Såfremt Region Sjælland ændrer kortlægningsstatus til, at arealet er omfattet af offentlig indsats i forhold til overfladevand vil kravet om § 8 tilladelse gælde for alle projekter køber måtte ønske at opføre på matriklen.

til [jord@holb.dk](mailto:jord@holb.dk) eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

En orienterende forurenings- og geoteknisk undersøgelse foretaget af Niras i 2012 viste bl.a. at området var blevet opfyldt med både kendt og ukendt jord og affald. Størstedelen af matriklen tolkes ud fra prøverne til at være fyldmateriale og undersøgelsen vurderer at alt fyldmaterialet bør fjernes ved opførelse af byggeri. Endvidere viste alle prøver terrænnært grundvand. Prøverne viste forekomst af flere forskellige stoffer, hvor flere af stofferne var i koncentrationer, der overskred Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier. Forureningen vurderedes at kunne udgøre en sundhedsmæssig risiko ved direkte kontakt med jorden. Poreluftsprøverne viste, at flere stoffer var i niveauer over luftkvalitetskriteriet og i så store koncentrationer, at de kunne udgøre en risiko for indeklimaet ved bebyggelse med følsom anvendelse.

Matr.nr. 168f, Holbæk Bygrunde (Delområde B)

Region Sjælland har kortlagt matriklen som forurenede på vidensniveau 1 og 2. Den del af matriklen, der er omfattet af nærværende lokalplan, er kortlagt på vidensniveau 1, da der har været maskinfabrik m/malerkabine mv.

Der skal søges om § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, til de projekter som køber måtte ønske på matrikel 168f, da Region Sjælland har kortlagt arealet med offentlig indsats iht. overfladevand, dvs. Holbæk Fjord. Ansøgningen skal indeholde en risikovurdering i forhold til eventuel forøget udsivning af forurening til Holbæk Fjord som følge af det planlagte projekt.

#### Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Det vurderes, at der er begrænset sandsynlighed for fund indenfor 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 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. Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for anlæg af infrastruktur i form af butikcenter og parkeringsanlæg. Det vurderes, at der i det konkrete tilfælde er tale om detailhandel inden for bymidten i et begrænset omfang, og at der således ikke er tale om et butikcenter eller parkeringsanlæg. Endvidere forefindes på arealerne i dag eksisterende parkering, og den seneste anvendelse har rummet detailhandel i form af et byggemarked med tilhørende trælast.



Efter § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da: 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  
Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

#### Vurdering af virkninger på miljøet (VVM)

Planlægningen giver mulighed for etablering af parkeringspladser og detailhandel. Det vurderes, at der i det konkrete tilfælde er tale om detailhandel inden for bymidten i et begrænset omfang, og at der ikke er tale om et butikscenter eller parkeringsanlæg, der er omfattet af VVM-screeningsforpligtelser. Endvidere forefindes på arealerne i dag eksisterende parkering, og den seneste anvendelse har rummet detailhandel i form af et byggemarked med tilhørende trælaster.

Det vurderes således, at projekterne ikke er omfattet af krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

## Servitutter

1. Dok. af 06.05.1851 lyst den 15.03.1852 om at Havnevæsenet har ejendomsret på en del af de fra Isefjorden indvundne grundstykker. [Vil blive aflyst i forbindelse med udstykningen]

2. Dok. lyst den 29.04.1912 om grænsen mellem matr.nr. 168 og 170. [Vil blive aflyst i forbindelse med udstykningen]

3. Lejekontrakt lyst den 22.08.1970 med Holbæk Trælasthandel vedr. plads nr. 33. [Vil blive aflyst i forbindelse med udstykningen]

4. Dok lyst den 02.03.1998 om forsynings-/afløbsledninger mv. [Vedrører anden del af matr.nr. 168b Holbæk Bygrunde]

Af tingbogsattest af 8. okt. 2014 for matr.nr. 168f Holbæk Bygrunde, fremgår følgende servitut:

1. Dok. af 06.05.1851 lyst den 15.03.1852 om at Havnevæsenet har ejendomsret på en del af de fra Isefjorden indvundne grundstykker. [Vil blive aflyst i forbindelse med udstykningen]



## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Realisering af nyt byggeri i medfør af lokalplanen forudsætter godkendelse efter jordforureningslovens § 8, Holbæk Kommune er myndighed, med inddragelse af Region Sjælland.



## Lokalplanens gennemførelse

Realisering af bebyggelse i medfør af nærværende lokalplan udføres på privat foranledning, af Holbæk Havneby A/S. Byggeriet forventes påbegyndt 3. kvartal 2016 - og forventes færdiggjort 2. kvartal 2018.

I forbindelse med realisering af projektet skal ske en ændring af kørebaneløb i krydset ved Isefjords Allé / Kanalstræde, i henhold til konklusioner beskrevet i trafiknotat fra Rambøll. Der er udarbejdet udbygningsaftale for denne omlægning i henhold til Planlovens § 21b.



## 1.49 Holbæk Havneby

### Hjemmel

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

### § 1 Formål

- 1.1 Lokalplanens formål er:

at muliggøre en anvendelsesændring af lokalplanområdet fra havnerelaterede erhverv til centerområde jf. § 4.  
at fastlægge rammer for ny bebyggelses udtryk, omfang og placering  
at fastlægge rammer for eksisterende bebyggelses anvendelse og renovering  
at fastlægge retningslinjer for trafik og parkeringsarealer samt adgangsforhold

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 4, og omfatter del af matr. nr. 168b samt del af matr.nr. 168 f, Holbæk Bygrunde.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder:
  - A. Centerbebyggelsen
  - B. Markedspladsen

### § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til center- og havneformål, havnerelaterede aktiviteter, kulturelle formål, kontor- og servicevirksomhed, detail- og dagligvarehandel, publikumsorienterede formål som udstilling og formidling, restaurant- og caféformål, samt hotel- og konferencefaciliteter, ferieboliger og helårsboliger. Der kan endvidere indrettes mindre værksteder med relation til fritidsliv, håndværksværksteder o.lign. der kan antage midlertidig sæsonbetonet karakter. Udearealer skal etableres med offentlig adgang, og kan inddrages til brug for afholdelse af torvedage, havnefest m.v.
- 3.2 For de enkelte delområder fastlægges anvendelsen som følger:
  - A. Centerbebyggelsen:  
Delområdet omfatter 3 etager:  
*Etage 0:*  
Området må anvendes til centerformål som detail- og dagligvarebutikker, restaurant og café, hotel og konferencefaciliteter, offentlig og privat kontor- og servicevirksomhed, arbejdende værksteder, pop up værksteder og udstillinger samt til bebyggelsen hørende lager- og parkeringsarealer.  
Arealer på etage 0 må ikke anvendes til boligformål ud over midlertidigt ophold som ferieboliger, dog kan støttefunktioner til helårsboliger som depoter, affaldshåndtering mv placeres her.  
*Etage 1 og 2:*  
Arealer på etage 1 og 2 må alene anvendes til boligformål i form af helårsboliger eller ferieboliger. Der skal udover fælles adgangs og opholdsarealer indrettes næropholdsarealer som altan eller terrasse i tilknytning til boligerne i det omfang, bebyggelsens indretning i øvrigt muliggør det. Etage 1 er defineret som adgangsniveau til boligerne.
  - B. Markedspladsen:  
Området må anvendes til opholds- og parkeringsformål samt publikumsorienterede formål og arrangementer som f.eks. markedsdage, sæsonbetonede markeder, mad-festival, kulturarrangementer som musikoptræden, forestillinger mv. Den bevaringsværdige bygning Maskinværkstedet kan indrettes til anvendelse til selskabslokaler, konferencer, møder, kulturelle arrangementer, udstillinger mv.

### § 4 Butiksarealer

- 4.1 Inden for delområde A kan der indrettes 1 dagligvarebutik med et max bruttoetageareal på 1.200 m<sup>2</sup> samt fødevaremarked i relation til restaurant- og caféaktivitet, hvor fødevaremarkedsdelen maksimalt må udgøre 600 m<sup>2</sup>. Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personaletrum/pauserum, dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Inden for delområde A kan der ud over dagligvarebutik indrettes mindre udvalgsvarerbutikker med en maksimal butiksstørrelse på 600 m<sup>2</sup>. Det samlede maksimale bruttoetageareal til udvalgsvarer må ikke overstige 800 m<sup>2</sup>.

### § 5 Udstykninger

- 5.1 Området skal udmatrikuleres til én ny selvstændig matrikel. Der kan ikke foretages udstykning inden for området udover udskillelse af vejareal, og udstykning af den tidligere maskinværkstedbygning inden for delområde B.

### § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Inden for lokalplanområdet må der maksimalt opføres nybyggeri med et bruttoetageareal på 9.500 m<sup>2</sup> eksklusiv evt. arealer til parkeringskælder og overdækket parkering i terræn.
- 6.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 5 viste byggefeltter. Derudover kan placeres sekundære bygninger/rum til

depoter, cykelparkering og affaldshåndtering.

- 6.3 Ny bebyggelse inden for delområde A må maksimalt opføres i 3 etager.
- 6.4 Ny overdækning inden for byggefelt i delområde B skal udføres som et overdækket areal med overvejende åbne sider. Eksisterende bebyggelse kan renoveres og indrettes i 2 etager.

## § 7 Nedrivning af bebyggelse

- 7.1 Eksisterende bebyggelse i tilknytning til det gamle maskinværksted kan tillades nedrevet.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 For lokalplanområdet generelt er gældende, at ny bebyggelse skal opføres i materialer og med et arkitektonisk udtryk, der henter inspiration fra de lette træbygningers karaktertræk ved Gl. Havn. Samtidig skal bebyggelsen formidle overgangen i skala og arkitektur fra nybyggeriet øst for Kanalstræde til den ældre bebyggelse ved Gl. Havn. Arealer til affaldscontainere og lignende skal afskærmes med hegn i materialer og farveholdning som bygningerne i øvrigt. Facader
- 8.2 Delområde A:  
*Etage 0:*  
Facader skal fremstå som tunge facader i beton, granit eller lignende materialer, der vil kunne modstå en forhøjet vandstand i havnen. Facaderne skal brydes af glaspazier, der kan give adgang og indkig til de forskellige udadvendte funktioner i stueplan. Facadebeklædningen på de overliggende etager kan stedvis føres ned over den tunge facade.  
*Etage 1 og 2:*  
Facader skal udføres med materialer som træbeklædning, zink eller andet mat plademateriale, der med lodretgående stående false eller profiler kan give reference til traditionel, lodret bræddebeklædning.
- 8.3 Delområde B: Facaden på det gamle maskinværksted skal fremstå i samme fremtoning og materialer som anvendt inden for delområde A eller med blank mur, filtset eller pudset. Tag og vinduer m.v.
- 8.4 Tage skal generelt udføres med hældning mellem 5° og 40°. Tag over delområde A, der anvendes til opholds- og adgangsarealer undtaget.
- 8.5 Overdækning i delområde B skal udføres med tagflader med varierende hældning, opdelt i mindre dele, se illustration på kortbilag 6.
- 8.6 Tage skal udføres i mørke sorte eller grå farver, i materialer som zink, pap eller lignende ikke reflekterende materiale.
- 8.7 Vinduer skal udføres i træ, træ-alu eller metal i farve afstemt efter facadebeklædningen.
- 8.8 Der kan opsættes solenergi-paneler plant med underlaget på hertil egnede flader.

## § 9 Bevaring af bebyggelse

- 9.1 Maskinværkstedet, der er markeret på kortbilag 2, er bevaringsværdig, og må ikke nedrives, men kan renoveres i overensstemmelse med § 8.3.

## § 10 Vej, sti og parkeringsforhold

veje

- 10.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Blegstræde og Havnevej samt nyt vejstykke i forlængelse af Isefjords Allé
- 10.2 Nyt vejstykke A-B udlægges i normalbredde på 10-13 m og indrettes med en kørebane på 5,5 - 6 meter. Hvis der indplaceres kantstensparkering, skal dette ske som ensidig kantstensparkering på 2 -2,5 meter afbrudt af heller til beplantning, belysning og andet byudstyr, samt fortove på 2½ meter, heraf ½ meter, som en fleksibel zone langs gadelinien til beplantning, byudstyr, evt. fæste for trapper og ramper samt tekniske anlæg. Arealet anlægges efter samme principper som allerede realiseret ved Isefjords Allé, og efter principperne angivet i Designmanual for Holbæk Havn. Vejbelægning udføres i asfalt med tilslag af lys granit. Fortove skal anlægges i granit.
- 10.3 Ny vej på vestsiden af den ny bebyggelse skal fungere som brandvej med offentlig stiadgang.
- 10.4 Veje inden for lokalplanområdet gives status af privat fællesvej.  
  
Stier mv.
- 10.5 Gående færdsel kan ske inden for hele lokalplanområdet. Adgang fra etage 0 til adgangsniveau til boliger (etage 1) etableres i princippet som vist på kortbilag 5. Stiforløb beliggende vest for ny centerbebyggelse i delområde A fungerer ligeledes som brandvej, og skal til enhver tid fremstå med uhindret adgang. Eksisterende fortov rundt langs lokalplangrænsen mod Havnevej og Kanalstræde kan omlægges til cykelsti, når nyt fortovsareal rundt langs bebyggelseskant er anlagt.  
Parkering
- 10.6 Der skal anvises parkering i henhold til kommuneplanens normer:  
1,5 p-pladser pr. bolig  
1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> butiksareal (dagligvarer)

1 p-plads pr. 50 m2 butiksareal (udvalgsvarer)  
1 p-plads pr. 50 m2 bruttoetageareal til publikumsorienteret service  
1 p-plads pr. 100 m2 lager, værksted o. lign.  
Parkeringsarealer inden for delområde B kan midlertidigt inddrages til torveaktivitet, markedsdage eller lignende.  
Parkeringsnormen kan opfyldes inden for det samlede område set under ét.

- 10.7 Der skal inden for området tilvejebringes cykelparkering svarende til områdets brug, herunder minimum 15 cykelparkeringspladser med tilknytning til dagligvarebutik.

### § 11 Skiltning

- 11.1 Ved enkeltarrangementer events o. lign. kan opstilles / opsættes skiltning og reklamering i form af bannere etc. Permanent skiltning skal i hvert tilfælde godkendes af Holbæk Kommune.

### § 12 Friarealer

- 12.1 Generelt: Fælles adgangs- og opholdsarealer inden for lokalplanområdet er offentligt tilgængelige. Arealet skal befæstes ud fra et hovedgreb, der tager afsæt i designmanualen for Holbæk Havn.

- 12.2 Delområde A:  
Friarealer inden for byggefeltet skal anlægges som fælles adgangs- og opholdsarealer for områdets beboere, ligesom det skal være muligt for offentligheden at passere gennem området, dog i begrænset omfang på etage 1. Der skal til hver helårsbolig defineres næropholdsarealer som altan eller terrasse i det omfang, bebyggelsens indretning i øvrigt muliggør det. Arealerne skal ved anlæg og afskærmning gives et grønt udtryk, med definerede bede og beplantning.

- 12.3 Der kan i tilknytning til etage 0 indrettes udendørs serverings-, salgs- og opholdsarealer. Udendørs servicerealer i tilknytning til restaurant eller cafe kan defineres med plantekummer eller lægivende hegning i glas eller materialer som bebyggelsen i øvrigt.

- 12.4 Delområde B:  
Ubebyggede arealer inden for delområdet skal anlægges som parkeringsarealer og arealer til studepladser samt opholdsarealer. Området kan mod syd afsluttes med eksempelvis lave mure eller hække i max 1,2 meters højde.

### § 13 Miljø

- 13.1 Matr. Nr 168b, Holbæk Bygrunde er af Region Sjælland kortlagt som forurenede på vidensniveau 2. I forbindelse med ændret anvendelse, byggeri mv. på ejendommen skal der søges om en § 8 tilladelse efter Jordforureningsloven.
- 13.2 Matr. Nr 168f, Holbæk Bygrunde er af Region Sjælland kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 og 2. I forbindelse med ændret anvendelse, byggeri mv. på ejendommen skal der søges om en § 8 tilladelse efter Jordforureningsloven.
- 13.3 Inden for delområde A skal der i etage 0 indrettes et til boligmassen passende antal rum eller aflukkede gårde til opsamling og sortering af husholdningsaffald i henhold til Holbæk Kommunes Regulativ for husholdningsaffald inkl. Tillæg.
- 13.4 Affald fra erhvervsvirksomheder inden for lokalplanområdet skal håndteres og bortskaffes i henhold til Holbæk Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

### § 14 Støj

- 14.1 I forbindelse projektering af varetilkørsel, ventilation og affaldshåndtering i tilknytning til dagligvare- og detailhandel inden for delområde A skal det sikres, at gældende støjkrav i forhold til boliger inden for delområde B kan overholdes.
- 14.2 Ved projektering af nybyggeri til boligformål skal det sikres, at eksisterende grænseværdier for indendørs støjpåvirkning kan overholdes i det nye byggeri, eksempelvis relateret til aktiviteter ved beddinger ved GI. Havn og trafikstøj fra Havnevej.

### § 15 Energi og forsyning

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

### § 16 Forudsætninger for ibrugtagen

- 16.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt og beplantede. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

### § 17 Aflysning af lokalplaner

- 17.1 Lokalplan 1.41 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i § 2.1

### § 18 Aflysning af servitutter

- 18.1 Følgende servitutter aflyses i sin helhed i forbindelse med udmatrikulering af lokalplanområdet:
1. Dok. af 06.05.1851 lyst den 15.03.1852 om at Havnevæsenet har ejendomsret på en del af de fra Isefjorden indvundne grundstykker.
  2. Dok. lyst den 29.04.1912 om grænsen mellem matr.nr. 168 og 170.
  3. Lejekontrakt lyst den 22.08.1970 med Holbæk Trælasthandel vedr. plads nr. 33.
  4. Dok lyst den 02.03.1998 om forsynings-/afløbsledninger mv.

Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at afløse servitutter i nødvendigt omfang. Ejer- og bygherre må selv sikre sig

overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Relevante forsyningselskaber bør derfor høres, inden jordarbejder påbegyndes.

### **§ 19 Midlertidige retsvirkninger**

- 19.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.
- 19.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

### **§ 20 Lokalplanens retsvirkninger**

- 20.1 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.
- 20.2 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.
- 20.3 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.
- 20.4 Lokalplanen udlægger et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. (kun når lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål)

### **Vedtagelsespåtegning**

- 21.1 Lokalplan 1.49 - er vedtaget endeligt af Holbæk Byråd den 15.6.2016



## Oplysende kortbilag

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

### Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Lokalplanområde

### Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Bindingskort

### Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

## Juridisk bindende kortbilag

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

### Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Område og matrikelkort

### Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Anvendelsesplan

### Kortbilag 6




Kortbilag 6 - Beplantningsplan

## Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 25 kan ses her:  [kp-tillæg\\_nr\\_25\\_endeligt\\_vedtaget.pdf](#) (579.9 KB)



## 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 kan ses her:  [tjekliste til screening for miljøvurdering af planer eller programmer.pdf](#)

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for anlæg af infrastruktur i form af butikscenter og parkeringsanlæg. Det vurderes, at der i det konkrete tilfælde er tale om detailhandel inden for bymidten i et begrænset omfang, og at der således ikke er tale om et butikscenter eller parkeringsanlæg. Endvidere forefindes på arealerne i dag eksisterende parkering, og den seneste anvendelse har rummet detailhandel i form af et byggeområde med tilhørende trælast.

Efter § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da: 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 byggeområde 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  
Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

## VVM

Planlægningen giver mulighed for etablering af parkeringspladser og detailhandel. Det vurderes, at der i det konkrete tilfælde er tale om detailhandel inden for bymidten i et begrænset omfang, og at der ikke er tale om et butikscenter eller parkeringsanlæg, der er omfattet af VVM-screeningsforpligtelser. Endvidere forefindes på arealerne i dag eksisterende parkering, og den seneste anvendelse har rummet detailhandel i form af et byggemarked med tilhørende trælast.

Det vurderes således, at projekterne ikke er omfattet af krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.



## Printvenlig version af lokalplanen

Pdf af Lokalplan:  [forslag\\_1\\_49](#)



Lokalplanområde

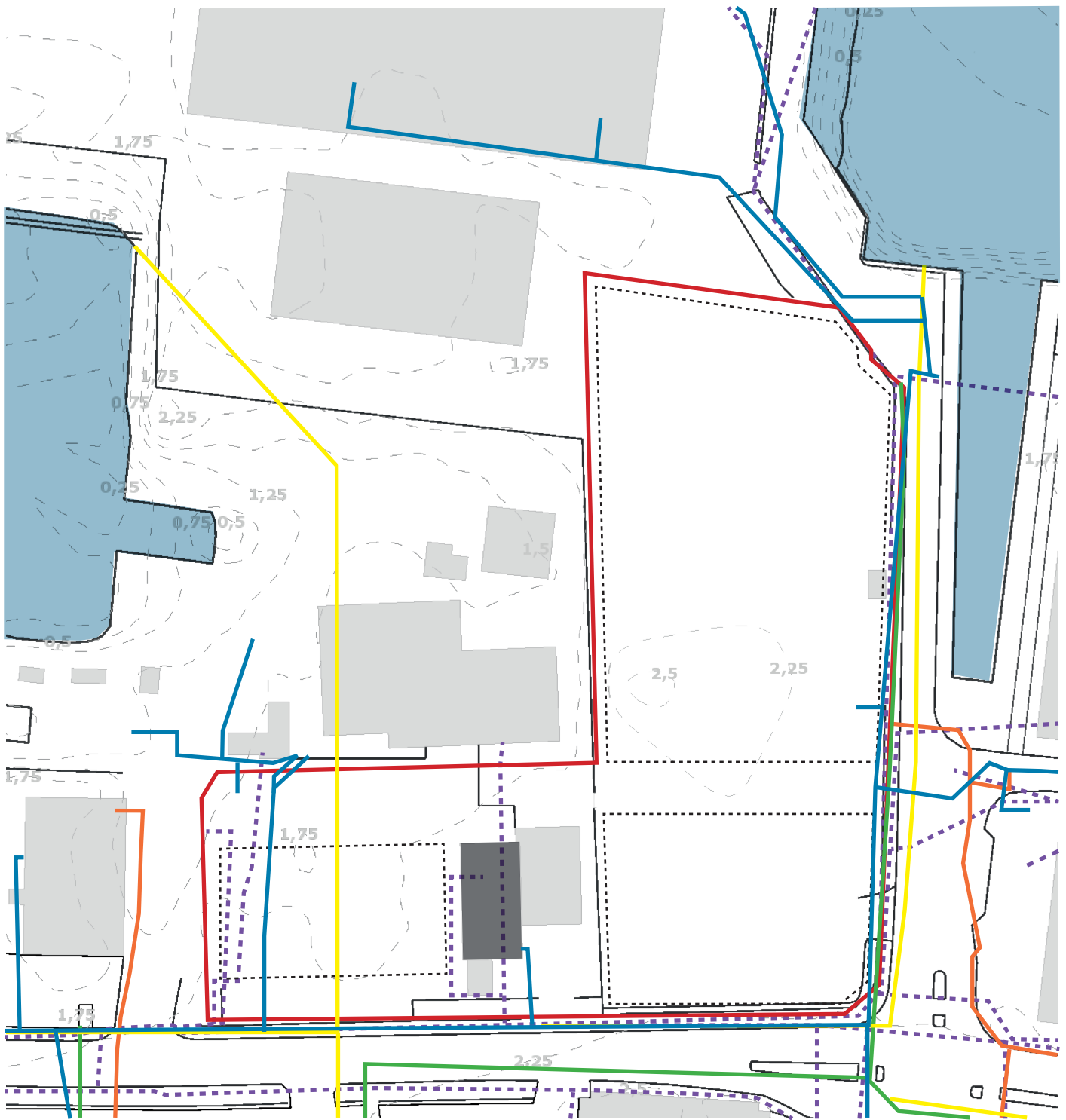



Kortbilag 1

Luffoto

Mål 1:2500





- |  |                         |   |                    |
|--|-------------------------|---|--------------------|
|  | Lokalplanområde         |  | Div. el            |
|  | Havnebassin             |  | Div. antenne       |
|  | Bevaringsværdig bygning |  | 0,25 m højdekurver |
|  | Vandforsyning           |   |                    |
|  | Afløb, regnvand         |   |                    |
|  | Afløb, spildevand       |   |                    |
|  | Gas                     |   |                    |



Kortbilag 2

Bindingskort

Mål 1:1000





- |  |                        |   |                          |
|--|------------------------|---|--------------------------|
|  | Lokalplanområde        |  | Fyrretræ, nyt            |
|  | Kostet betonflise      |  | Løvtræ, flerstammet, nyt |
|  | Fortovsbelægning       |  | Løvtræ, nyt              |
|  | In-Situ belægning      |  | Løvtræ, eksisterende     |
|  | Asfaltbelægning        |   |                          |
|  | Prydgræsser og stauder |   |                          |
|  | Trædæk, siddeelement   |   |                          |



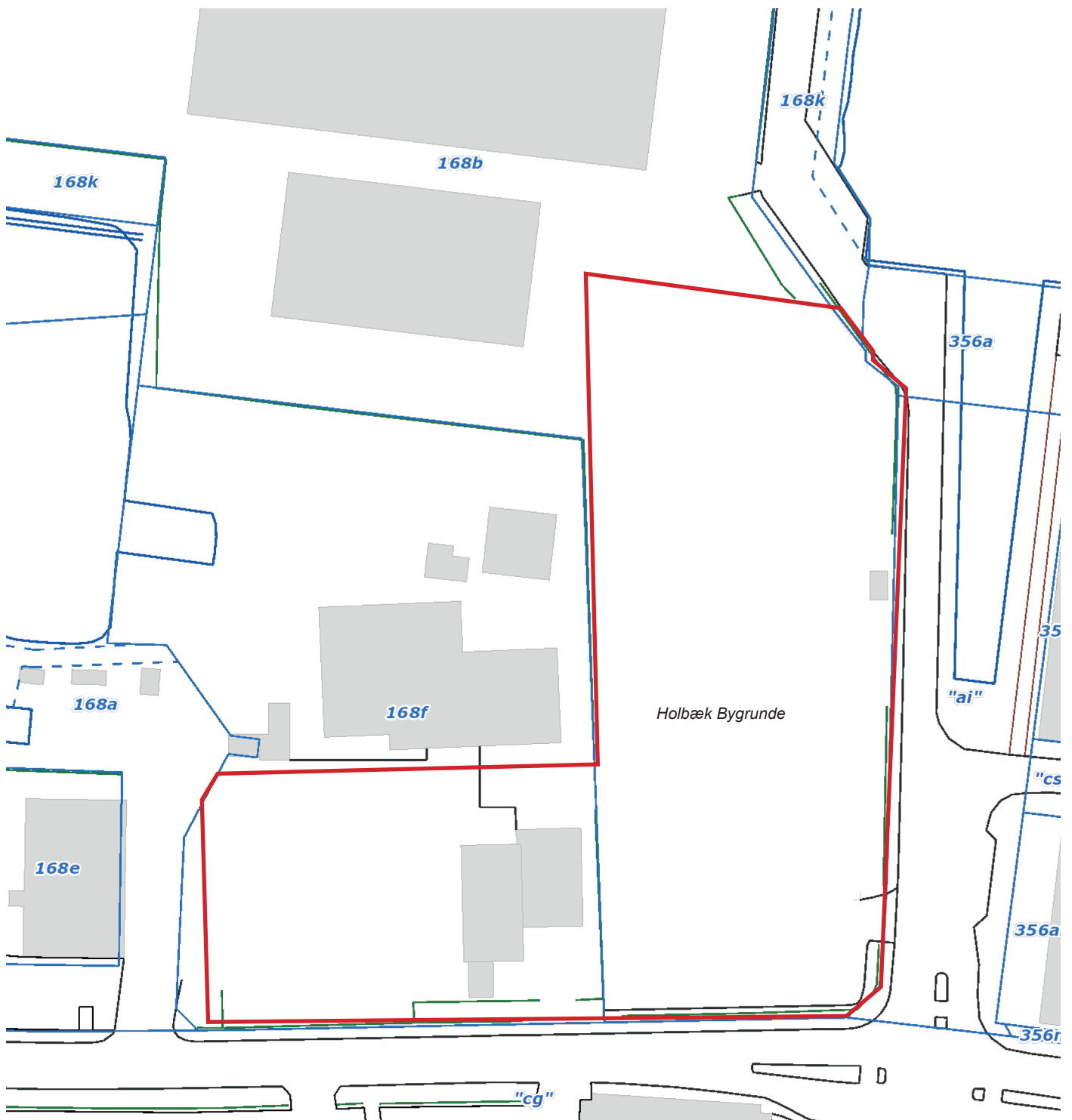
Kortbilag 3

Illustrationsplan

Mål 1:1000







- Lokalplanområde
- Byggefelter
- Matrikelafgrænsning
- Xxxx Xxx Ejerlav

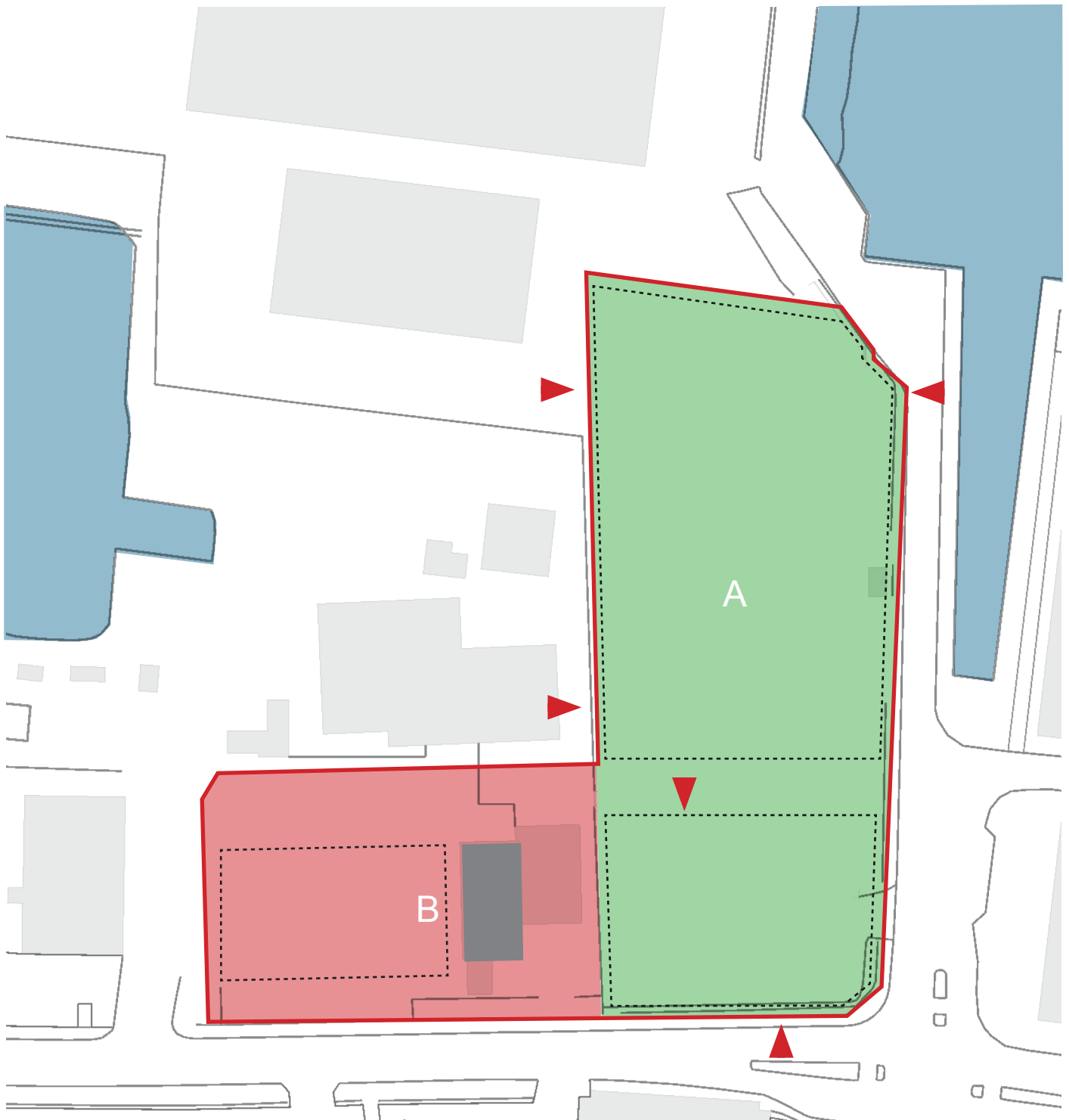


Kortbilag 4

Område- og matrikelkort

Mål 1:1000





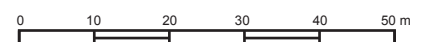
- Lokalplanområde
- Byggefelter
- Bevaringsværdig bygning
- A Delområde A
- B Delområde B
- ▶ Adgang til 1. etage



Kortbilag 5

Anvendelsesplan

Mål 1:1000





- Lokalplanområde
- Køretøj
- Forhjul
- Baghjul
- Tillæg på 0,3 m til køretøj iht. vejregler
- ↕ Ind- og udkørsel
- Indkørsel



Kortbilag 6

Trafik og vejadgang

Mål 1:1000



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 25

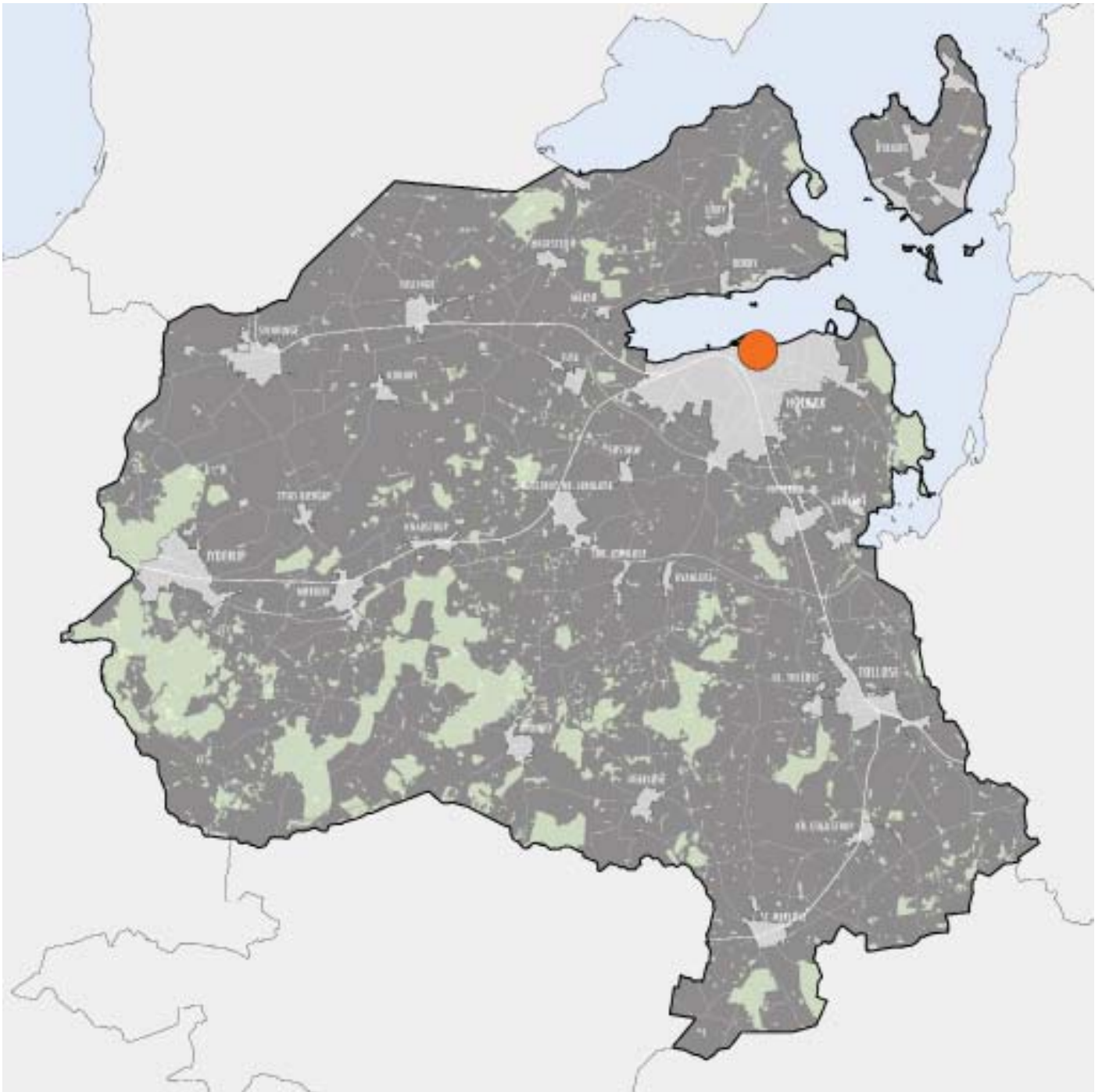
TIL KOMMUNEPLAN 2013

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 m<sup>2</sup>. Derudover gives mulighed for indplacering af udvalgswarebutikker med et samlet areal på maksimalt 800 m<sup>2</sup>, og en maksimal butiksstørrelse på 600 m<sup>2</sup> for den enkelte butik samt en restaurant i kombination med et fødevaremarked, hvor fødevaremarkedsdelen maksimalt må udgøre 600 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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

<b>Omr. nr.</b>	1.H02
<b>Navn</b>	Den gamle Havn fra bassinerne til og med Blegstrædehagen
<b>Anvendelse</b>	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
<b>Maks. bebyggelsesprocent</b>	105 for området under ét.
<b>Maks. etageantal</b>	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.
<b>Maks. bygn. højde</b>	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.
<b>Min. miljøklasse</b>	1
<b>Max. miljøklasse</b>	3
<b>Supplerende bestemmelser</b>	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.
<b>Nuværende zone</b>	Byzone
<b>Fremtidig zone</b>	Byzone



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

<b>Omr. nr.</b>	1.H02
<b>Navn</b>	Den gamle Havn fra bassinerne til og med Blegstrædehagen
<b>Anvendelse</b>	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
<b>Maks. bebyggelsesprocent</b>	105 for området under ét.
<b>Maks. etageantal</b>	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.
<b>Maks. bygn. højde</b>	11,5 m for 3 etages byggeri, dog punktvist op til 12,5 m for enkelte bygningsdele og dele af tagflader og 32 m for byggeri i 10 etager, efter nærmere planlægning.
<b>Min. miljøklasse</b>	1
<b>Max. miljøklasse</b>	3
<b>Supplerende bestemmelser</b>	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.
<b>Nuværende zone</b>	Byzone
<b>Fremtidig zone</b>	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