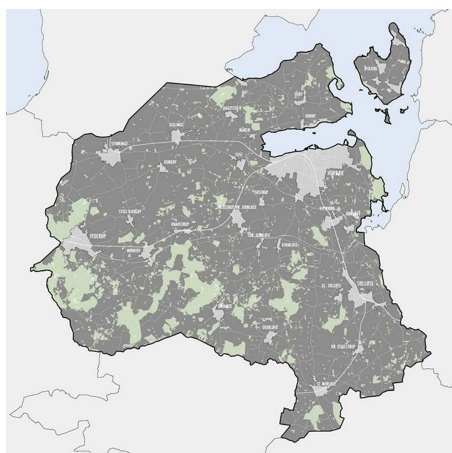


Lokalplan nr. 1.54

Byudvikling ved Filmtorvet



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 21. april 2020

Høringsperioden slut: 16. juni 2020

Vedtagelsesdato: 26. august 2020

Ikrafttrædelsesdato: 2. september 2020

 **Holbæk
Kommune**
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Baggrund og formål

Baggrund

Arealet ved Filmtorvet er et attraktivt beliggende byområde i Holbæk, tæt ved fjorden og centralt i byen. Det ligger i den østlige del af havneområdet, i sammenhæng med Ny Hage, der i den overordnede havnelokalplan 1.22 er udlagt til publikumsorienterede formål. Området er et tidligere erhvervsområde, der gennem en årrække blev anvendt til skrothandelsvirksomhed. Da virksomheden lukkede, skulle arealet indhegnes og afskærmes af hensyn til jordforureningen i området. Arealet er attraktivt beliggende, og det synes ærgerligt, at måtte lukke området af. Kommunalbestyrelsen valgte derfor at arbejde for at opnå en tilladelse efter Jordforureningsloven til at åbne området op, til glæde for byens borgere. Det krævede, at arealet blev befæstet med fast belægning, i kombination med udlæg af min. 0,5 m ren jord på signalnet. Dette arbejde blev realiseret, og området blev åbnet op som en midlertidig havnepark i 2016. Siden åbningen har området været anvendt til en række events, havnefestival, open-air film, koncerter m.v., og stedet har udgjort et offentligt torv på vandringen i havnen. I henhold til gældende lokalplan 1.22 er der udlagt 2 byggefeltet omtrent placeret hvor de grønne plæner på Filmtorvet er etableret. Havnegruppen besluttede imidlertid at anbefale Kommunalbestyrelsen, at Filmtorvet opretholdes som et offentligt byrum, uden større bebyggelse på selve torvet. Nærværende lokalplan blev iværksat i forlængelse af denne beslutning.



Kig fra Filmtorvet mod eksisterende bebyggelse langs Krag's Brygge



Open-air event på Filmtorvet



Havnefestivalen SKVULP på Filmtorvet

Formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge anvendelsen af Filmtorvet til et offentligt byrum, der udnytter den attraktive vestvendte placering ud til havnebassinet. Samtidig gives med planen mulighed for opførelse af byggeri i op til maksimalt 3 etager øst for Filmtorvet. Bebyggelse, der udlægges til publikumsorienterede funktioner, kulturerhverv, teater o. lign., samt boliger. Denne nye bebyggelse vil kante Filmtorvet, og har til formål at skabe ryg i byrummet, samtidig med at der tilbydes nye publikumsorienterede funktioner, der kan støtte op om torvets brug og aktivering. Umiddelbart syd og øst for den eksisterende biografbygning udlægges et samlet byggefelt, så en ansøgt udvidelse af biografen kan imødekommes. Delområdet ved Finsings Plads vil også fremadrettet anvendes til rekreative fritidsformål, sejlsportsaktiviteter m.v. Arealet omfordes lidt, så nogle af de eksisterende vinterbådepladser flyttes mod sydøst, og der gives udbygningsmuligheder for eksisterende bygninger, kajakklub m.fl. Syd for det nye bådepladse udlægges et areal til parkering, der har til formål at understøtte de muliggjorte nye publikumsorienterede funktioner og områdets brug i det hele taget.



Kig fra Filmtorvet udover havnebassin og havnefront



Områdets placering i den østlige del af havneområdet

Lokalplanområdet

Arealet er beliggende i den østlige del af havneområdet, centralt i Holbæk By, stationsnært og tæt på bymidten. Arealet har tidligere været anvendt dels til erhvervsformål, og dels til rekreative fritidsformål, sejlsportsaktiviteter m.v. I den sydlige del af området ligger Kulturbio grafen som den mest markante bygning i nærområdet, i umiddelbar sammenhæng med det nord for liggende Filmtorv. Filmtorvet udgør et offentligt byrum, der har dannet ramme om en række events, koncerter m.v., og det udgør en torveplads for den årligt tilbagevendende havnefestival SKVULP. Filmtorvet er også fremadrettet tiltænkt en anvendelse, hvor der kan afholdes kulturaktiviteter,

ses film på biografens storskærm m.m. Torvet kantes af en vestvendt kajkant, der dels anvendes til 4 husbådepladser, til badeplatform og til ophold for besøgende på torvet. På selve torvet er placeret to grønne hævede græsarealer, der dels anvendes til ophold, og til boldspil, samt til opholdsareal ved større events. Området ligger som en delstrækning på den samlede havnevandring, og udgør en del af Fjordstien, der løber langs sejlsportsområdet ved Finsings Plads, via Filmtorvet og videre hen langs havnepromenaden. Sejlsportsklubberne ved Finsings Plads har tidligere ligget som et skjult, men velfungerende rekreativt fritidsområde. Med den nye åbenhed i havnefronten er kvaliteterne ved området blevet synlige, til glæde for besøgende og forbipasserende. Det ligger samtidig lidt ekstra pres på faciliteterne, og der er fra interessenterne udtrykt ønske om, og behov for, nye supplerende servicefaciliteter, toiletter m.v. I den sydvestlige del af området ligger to eksisterende private erhvervsvirksomheder på lejet grund. Der er indgået aftaler om en gradvis afvikling af disse erhvervsaktiviteter, så den med nærværende lokalplan fastlagte anvendelse kan realiseres.



Lokalplanområdet med angivne delområder og byggefeltet



Illustration af eksempel på fremadrettet mulig disposition

Lokalplanens indhold

Planforslaget udlægger områdets anvendelse til centerformål, herunder publikumsorienterede formål, foreningsformål, kulturerhverv, biograf, teater og lignende, med tilhørende servicefunktioner, café, restaurant og parkering, samt boliger og rekreative fritidsformål, sejlsportsaktiviteter, bådeoplagsplads m.v.

Med lokalplanen flyttes den eksisterende parkering på Filmtorvet til en placering vest for biografen. Herved skabes en egentlig pladsdannelse for enden af Havnepromenaden, i sammenhæng med det øvrige byrum omkring Filmtorvet. Samtidig gives en mere direkte ankomst til parkeringspladsen, hvorved tidligere påtatte gener fra billygter mod boliger på Parallelvej minimeres. Ved biografen udlægges et lidt større byggefelt, end i den tidligere lokalplan, hvorved en tilbygning muliggøres, som ansøgt af Kulturbio grafen.

Der udlægges et byggefelt øst for biografen til opførelse af ny bebyggelse i op til 3 etager, med en maksimal bygningshøjde på 12 m, svarende til bygningshøjden ved Kulturbio grafen. Byggefeltet udgør et samlet grundareal på ca. 4.500 m² og kan realiseres enten indeholdende et samlet projekt inden for byggefeltet, eller opdelt i mindre selvstændige enheder. Eksempelvis kan inden for byggefeltet realiseres et nyt teaterbyggeri, servicefunktioner, kulturhus, klatreklub, café, restaurant og/ eller studieboliger.

Nord for det store byggefelt indplaceres et mindre byggefelt, på ca. 1.500 m², hvor der kan realiseres ny bebyggelse tilsvarende i 3 etager, med den samme muliggjorte anvendelse. Mod Finsings Plads gives mulighed for opførelse af ny bebyggelse i maksimalt 1 ½ etage, i sammenhæng med den eksisterende maritime træbebyggelse. Denne bebyggelse kan anvendes til sejlsports- og foreningsformål, samt til caféfunktioner, servicefaciliteter, omklædning og toiletter. Der er i den overordnede havneplan skitseret en ny kanal mellem Filmtorvet og Ny Hage. Denne kanal er ikke en del af nærværende lokalplan, men tænkes fortsat at kunne realiseres ved omdannelse af Ny Hage.

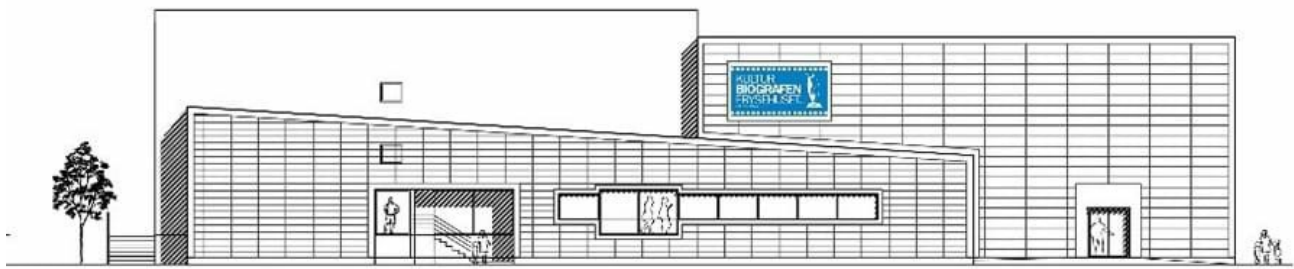
Borgerinddragelse

Inden udarbejdelse af nærværende planforslag har der været afholdt inddragende interessentmøder med sejlsportsforeningerne, Kulturbio grafen, beboerrepræsentanter og erhvervsvirksomheder inden for området. Derudover har været afholdt offentligt idémøde forud for udarbejdelsen af nærværende planforslag.

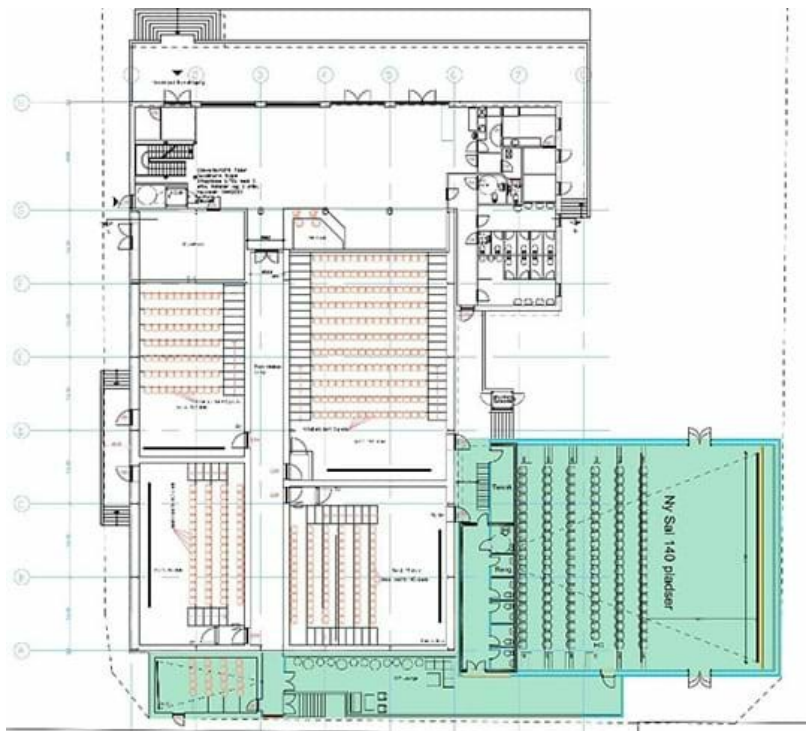
Planforslaget indeholder en imødekommelse af ønsker fra sejlsportsforeningerne om disponering af bådepladser, udlæg af nyt byggefelt for udvidelse af kajakklubbens bygninger og friholdelse af arealet mod Finsings Plads for høj bebyggelse.

Mulighed for at realisere tilbygning til Kulturbio grafen og forslag om flytning af biografens parkering fra Filmtorvet er ligeledes sket i dialog med interessenter.

Muligheden for indplacering af et nyt teaterbyggeri udspringer af drøftelser i Det Politiske Havneudvalg efter projektforslag fra teatrene om realisering af nyt teater i havneområdet. Teatrenes forslag var placeret på Blegstræde Hage og ikke ved Filmtorvet, men referencer omkring størrelser og funktioner, bl.a. ved henvisning til Vendsyssel Teater, kan tilnærmelsesvis imødekommes ved den i planforslaget givne placeringsmulighed. Foyer og hovedindgang kan gives en placering direkte ud til Filmtorvet i den visuelle akse fra Havnepromenaden, og med udsigt udover hele havnen, mens nye p-pladser kan tilvejebringes umiddelbart ved siden af byggefeltet.



Facadeforslag SYD



Stueplan Ny bygning 615 m²

Tegningsmateriale af ny tilbygning til Kulturbioграфен, Peter Haugaard, Lone Backs Arkitekter



Referencefotos af Vendsyssel Teater i Hjørring, Vendsyssel Teaters hjemmeside

Behandling af høringssvar

Skema med indkomne høringssvar og behandling heraf kan ses [her](#)

Statslig og regional planlægning

Der vurderes ikke at være forhold, der strider mod statslig eller regional planlægning.

Kommuneplan 2017

Kommuneplan 2017 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Arealet ved Filmtorvet er omfattet af Kommuneplanramme 1.H03, der fastlægger anvendelsen til centerformål, herunder boliger, liberale erhverv, offentlig promenade, havnetorv m.v. Der er fastsat en maksimal bygningshøjde på 20 m, dog med mulighed for byggeri i op til 40 m for bebyggelse på byggefelt øst for biografen. Planlægningen for Filmtorvet er i overensstemmelse med den angivne anvendelse, og der anvises alene mulighed for byggeri i op til maksimalt 3 etager. Endvidere omfatter lokalplanen delareal ved Finsings Plads, der er beliggende inden for gældende kommuneplanramme 1.F01, hvori der foreskrives en anvendelse til fritids- og havneformål som lystbådehavn, oplagsplads og maritime fritidsaktiviteter.

De emner, der er relevante i forhold til lokalplanen, er beskrevet og vurderet nedenfor.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Planforslagene muliggør ikke indplacering af butikker og vurderes derfor ikke at påvirke bymiljøet i nogen nævneværdig grad.

Kystnærhedszone

Området er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Med lokalplanen muliggøres opførelse af bebyggelse i maksimalt 3 etager og en maksimal bygningshøjde på 12 m, hvilket svarer til højde af eksisterende biografbygning i området. I den nordlige ende af lokalplanområdet, mod Finsings Plads og nærmest fjorden, muliggøres byggeri i maksimalt 1 ½ etage med en maksimal bygningshøjde på 6 m, tilpasset de eksisterende træbygninger omkring det maritime miljø. Med de angivne maksimale højder vurderes, at bebyggelsen indgår naturligt i den eksisterende bebyggelse i området, og at der ikke er tale om en væsentlig påvirkning.

Eksisterende lokalplaner

Arealet ved Filmtorvet er omfattet af nuværende Lokalplan 1.22, der gælder for det samlede havneområde, og udlægger det pågældende delområde til centerformål, herunder offentlige formål, boligformål og bymæssige erhvervsformål, samt anviser placering af et havnetorv foran den nuværende biograf, og mulig indplacering af højt byggeri for enden af havnepromenaden og længehusbebyggelse mod den vestlige kajkant af bassinet. Lokalplanen har alene rammekarakter, og den forudsætter gennemførelse af ny projektlokalplanlægning, inden der kan realiseres nybyggeri i området. Delområdet ved Finsings Plads er udlagt til maritimt fritidsområde. Derudover er en mindre del af Lokalplan 1.46 beliggende

inden for lokalplanområdet. Endelig er biografen omfattet af særskilt projektlokalplan 1.40, der udlægger anvendelsen til kulturerhverv, herunder biografformål med tilhørende parkering.

Lokalplan 1.40, Lokalplan 1.46 og Lokalplan 1.22 aflyses med nærværende lokalplan for den del, der er sammenfaldende med lokalplanafgrænsningen.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Det er Holbæk

Kommunes vurdering, at den bebyggelse, som er muliggjort med denne lokalplan, ikke vil medføre en påvirkning af nabokommunerne.

Diverse udpegninger

Risiko for oversvømmelse

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for udpeget risikoområde efter Oversvømmelsesloven, men arealerne er beliggende ca. i kote 2, og der kan ved stormflod og ekstremt højvande ventes vand til terræn. Ny bebyggelse skal derfor sikres mod oversvømmelse enten ved at hæve bygningernes sokkelhøjde eller ved at etablere anden afværgeforanstaltning.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke omfattet af beskyttelseslinjer efter Naturbeskyttelsesloven.

Kulturmiljø

Der er ikke udpeget kulturmiljø eller bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.

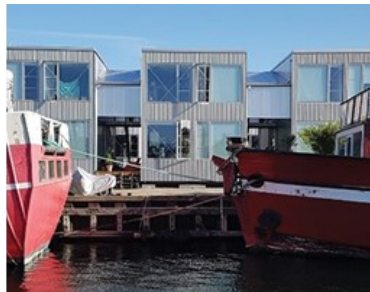
Arkitektur

Filmtorvet er et ungt omdannelsesområde, hvor Kulturbio grafen ligger som den mest markante bygning, indrettet i den ombyggede tidligere frysehusbygning. Områdets industrielle anvendelse kan danne inspirationsgrundlag for en arkitektur som eksempelvis designet containerarkitektur og lignende. Selve torvet fastholdes som et åbent byrum, men kantes af kommende bebyggelse i op til tre etager langs den østlige side. På arealerne, der ligger op mod sejlsportsforeningerne ved Finsings Plads, kan indplaceres ny bebyggelse i maksimalt 1 1/2 etage, med et formsprog inspireret af de eksisterende træbygninger.

□□



Eks. på maritime bygninger på Holmen, som reference for Finsings Plads



Eks. på ungdomsboliger ved Refshaleøen



Eks. på containerdesign, som ref. Filmtorvet

Trafikforhold

Den overordnede trafikbetjening til området sker via Isefjords allé og Parallelvej, der via Østre Havnevej er forbundet til den indre ringgade, Havnevej. Området omkring Filmtorvet fredeliggøres for biltrafik. Adgang til arealerne ved Finsings Plads og Ny Hage vil fortsat kunne ske via eksisterende vej i den østlige side af Filmtorvet, der muliggøres udvidet i bredden mod øst. Denne vej er endvidere adgangsvej for de 4 husbåde ved Bryggen. Med lokalplanen ændres placering af parkeringsareal ved biografen, der flyttes om på vestsiden heraf, med en mere direkte adgang fra Østre Havnevej. Samtidig muliggøres med lokalplanen etablering af ny p-plads på hjørnet af Parallelvej og Roedsvej, der vil tilbyde supplerende p-muligheder til området samt de nye bebyggelser øst for Filmtorvet. Adgang til denne p-plads gives fra Roedsvej, af hensyn til eksisterende bebyggelse på modstående side af Parallelvej.

Sammenfattende vurderes, at de eksisterende veje kan afvikle trafikken i området uden behov for nye større vejomlægninger, udover ovennævnte mindre ændringer.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet skal udformes så de inviterer til ophold og til udfoldelse af aktiviteter i byrummene. Ved belysning og byinventar skal skabes indbydende rammer, der også efter mørkets frembrud er trygge at færdes i, og som kan medvirke til at skabe scenografiske oplevelser i byrummet. Skalaen på Filmtorvet er stor, og behandlingen af belægninger, beplantning m.v., skal medvirke til at gøre skalaen menneskelig, skabe læforhold og mindre rum i rummet.



Eks. på belysning og beplantning ved Solbjerg



Eks. på belysning af torveplads i Rotterdam

Energi og forsyning

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger indenfor kollektivt varmforsyningsområde til naturgas. Der er ikke tinglyst tilslutningspligt.

Bygningsopvarmning kan ligeledes ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal i så fald baseres på vedvarende energi. Holbæk Kommune gør opmærksom på opsætning af evt. ventilation/varmepumper indkapsles og lever op til miljøstyrelsens støjgrænser, og at de opsættes med størst mulig hensyntagen til naboer.

Energistyrelsen har udarbejdet en vejledning hertil - <https://ens.dk/ansvarsomraader/varme/stoejberegner-varmepumper>

Forbud

Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyre (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

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 energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Holbæk Forsyning.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret.

Inden for lokalplanområdet forefindes flere eksisterende kloakledninger. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning, og regnvand kan ledes til regnvandsledningen med en maksimal afløbskoefficient på 0.7. Regnvand kan også håndteres ved LAR-løsninger, dog ikke ved nedsivningsløsninger, da arealet er jordforurenet og området ikke er egnet til nedsivning. En stor del af de eksisterende arealer er allerede befæstede. Ved udførelse af ny befæstelse skal regnvand om muligt forsinkes på ejendommen eller ledes til havnebassin, efter tilladelse fra Holbæk Kommune

Mere information:

Generelt om etablering af spildevandsanlæg: Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver forsyningsselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningsselskabet på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen. Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem forsyningsselskabet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med forsyningsselskabets overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af forsyningsselskabet. Det er forsyningsselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Opfordring til bygherre: Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning. Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Natur, Miljø og Vand. Tilslutning til den offentlige kloak skal færdigmeldes af autoriseret kloakmester til Holbæk Kommune. Tilladelse til etableringer af LAR-løsninger skal søges hos Natur, Miljø og Vand i Holbæk Kommune.

Eksempler på LAR: Se flere eksempler på løsninger til lokal håndtering af regnvand på www.laridanmark.dk

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 regnvand 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

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

Transport

Lokalplanområdet ligger centralt i byen, og der er kollektive trafikforbindelser og busstoppesteder på Havnevej.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering og affaldssortering skal følge det til enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald ift. husholdningsaffald og erhvervsaffald skal følge det til enhver tid gældende regulativ for erhvervsaffald.

Regulativ for husholdningsaffald (<https://holbaek.dk/media/4578206/husholdningsaffaldsregulativ2014.pdf>)

Tillæg til regulativ for husholdningsaffald (<https://holbaek.dk/media/8995271/tillaeg-til-husholdningsaffaldsregulativ-juni-2015.pdf>)

Regulativ for erhvervsaffald (<https://holbaek.dk/media/12192053/erhvervsaffaldsregulativ-14012016.pdf>)

Natur

Området rummer ikke udpegninger efter Naturbeskyttelsesloven eller anden natur i væsentligt omfang.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen udlægger en stor del af arealet til et offentligt byrum, der i sammenhæng med Fjordstien, havnepromenaden og de rekreative arealer ved Finsings Plads vurderes at ville bidrage positivt til mulighederne for at benytte området aktivt til gåture, løbeture og cykelture

Miljø

Støj

Der er ikke inden for området større veje, jernbane eller anden infrastruktur, der giver anledning til væsentlige støjpåvirkninger. Med planforslagene gives mulighed for, at det offentlige byrum på Filmtorvet kan anvendes lejlighedsvis til events, udendørs filmforevisning, open air-koncert m.v. Ved afholdelse af events vil forekomme afledte, tidsbegrænsede støjpåvirkninger inden for nærområdet.

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

Arealet er tidligere erhvervsareal, hvoraf en stor del har været anvendt til skrot- og jernhandel. Jorden i området består desuden af opfyld, som også medfører en forureningsrisiko. Der er således registreret jordforurening på vidensniveau V1 inden for næsten hele lokalplanområdet. For at gennemføre projekter i området vil det være nødvendigt at afklare forureningsgraden og evt. at søge om tilladelse efter jordforureningslovens §8, for at sikre, at forureningerne ikke udgør en trussel for mennesker eller miljø i den fremtidige brug.

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

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Arealet er opfyldt havneområde, og der vurderes således ikke at være mulighed for fund af arkæologisk betydning.

Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 1225 af 25/10/2018). Miljöscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse:

1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller

2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 1 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.

Planforslagene udlægger området til centerformål, offentlige formål, boliger og rekreative formål i overensstemmelse med eksisterende kommuneplanrammer. Arealet er beliggende centralt i byens havneområde ud til havnebassinet, i sammenhæng med eksisterende bebyggelse mod syd og vest, samt eksisterende renseanlæg mod øst. Dispositionen reducerer det maksimalt tilladte etageantal fra 6 etager i den centrale del af havneområdet, til maksimalt 3 etager inden for nærværende lokalplan, tilpasset bebyggelseshøjde ved eksisterende bygningshøjde ved biograften, jf. ovenstående beskrivelse af projektet. Bebyggelseshøjderne formidler hermed overgangen i skala fra det tæt bebyggede etagebyggeri i det centrale havneområde, til den lavere villabebyggelse mod øst, langs Strandmøllevvej.

Planforslagene 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:

- Realisering af bebyggelse indplaceres i et centralt byområde, med omkringliggende eksisterende nabobebyggelse, inden for rammerne af gældende kommuneplanrammer, og med maksimale bygningshøjder svarende til højde af eksisterende bebyggelse.
- Der udlægges ikke nye overordnede veje eller trafikplanlægning, da området kan betjenes via eksisterende vejadgange.
- Området vurderes ikke at indebære særlige naturværdier, herunder såvel dyre- som planteliv.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med planforslaget.

Bilag IV-arter

Der er ikke fundet bilag 4 arter indenfor området. Der forventes ingen påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.

Servitutter

Lokalplanen omfatter matr.nr. 356a, 356ag, 356av, 356h og 356i, og der er foretaget en gennemgang af de på disse matrikler lyste servitutter. Der aflyses ikke servitutter med lokalplanen.

Ejer og bygherre er desuden forpligtigede til selv at danne sig et overblik over de tinglyste servitutter og aflyse 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 spildevandsledninger.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Inden lokalplanområdet kan benyttes til miljøfølsom anvendelse, skal Holbæk Kommune og Region Sjælland give en tilladelse i henhold til jordforureningsloven, for de delarealer, hvor en sådan ikke allerede er meddelt.

Lokalplanens gennemførelse

Arealerne inden for området er overvejende kommunalt ejede, og udvikling af arealerne i medfør af nærværende lokalplan vil derfor skulle ske på kommunalt initiativ. Såfremt nogle af de nyudlagte byggefelter ønskes solgt, skal dette ske i overensstemmelse med reglerne omkring offentligt udbud. Kulturbioograften er privatejet, og de med planen muliggjorte tilbygninger hertil foretages på privat foranledning.

§ 1 Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 2 Formål

Lokalplanens formål er:

- 2.1 at fastsætte områdets anvendelse til centerformål, offentlige formål og rekreative fritidsformål
- 2.2 at fastsætte retningslinjer, for opførelse af nyt byggeri.
- 2.3 at fastlægge retningslinjer for trafikafvikling, vejadgang m.v.
- 2.4 at fastlægge offentligt tilgængelige stier og passager således at der sikres sammenhæng med det omgivende byområde.

§ 3 Område og zonestatus

- 3.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1
- 3.2 Lokalplanområdet omfatter del af matrikel nr. 356a, 356ag, 356av, 356h og 356i, alle af Holbæk Bygrunde
- 3.3 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 4 Anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet må anvendes til centerformål, herunder offentligt bytorv, kulturelle formål, liberale erhverv, restauranter, caféer, kultur- og serviceerhverv, herunder biograf og teater, foreningsformål samt boliger, med tilhørende parkering, tekniske installationer og servicearealer.
- 4.2 Området opdeles i delområder som vist på kortbilag 5.
- 4.3 Delområde A må anvendes til havnepromenade og offentligt torv, med tilhørende servicefunktioner, boldbaner og aktivitetsskabende installationer. Torvepladsen kan anvendes til lejlighedsvis events, havnefestival, open air filmforevisning, koncerter m.v. Byggefelt A1 må kun anvendes til markedsboder. Byggefelt A2 må kun anvendes til skure og servicefunktioner for de 4 husbåde ved Bryggen, med tilhørende p-pladser.
- 4.4 Delområde B må anvendes til centerformål, kulturerhverv, herunder biograf, med tilhørende servicefunktioner og parkering.
- 4.5 Delområde C må anvendes til centerformål, café- og restaurant formål, offentlige formål, foreningsformål, boligformål, kulturerhverv, herunder teater samt servicefunktioner for det tilstødende offentlige byrum. Inden for Byggefelt C3 må ikke opføres boliger.
- 4.6 Delområde D må anvendes til rekreative fritidsformål og foreningsformål, herunder sejlsportsaktiviteter, kajakklub m.v., med tilhørende servicefunktioner, bådeoplag og lignende.
- 4.7 Delområde E udlægges til adgangsvej og parkeringsformål.

§ 5 Udstykninger

- 5.1 Udstykning indenfor området skal ske i henhold til bebyggelsesplanens principper som angivet på kortbilag 5.
- 5.2 Arealer inden for delområde B, herunder matr.nr. 356ag samt vejareal, kan sammenlægges med matr.nr 356av, Kulturbiografen.
- 5.3 Areal ved byggefelterne C1, C2 og C3 kan udstykkes som enkelt matrikler, og evt. underdeles i mindre matrikler.
- 5.4 Udstykning af private fællesveje kan ske i henhold til principperne vist på kortbilag 5.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

For alle delområder gælder:

- 6.1 Ny bebyggelse skal opføres indenfor byggefelterne i henhold til kortbilag 5, jf. dog undtagelsesbestemmelser i § 6.11 og 6.12.
- 6.2 Endvidere kan inden for området indplaceres nødvendige teknikhuse m.v. til områdets forsyning, uden for de angivne byggefelter.
- 6.3 Bebyggelsesgraden inden for området reguleres ved de udlagte byggefelter, der må bebygges inden for de angivne rammer omkring maksimale etageantal, bygningshøjder og etageareal, under iagttagelse af krav efter anden lovgivning til brand, tilgængelighed og bygningsindretninger i øvrigt.

For delområde A gælder:

- 6.4 Bebyggelse inden for byggefelt A1 må maksimalt opføres i 1 etage. Ingen del af bygningerne må overstige en højde på 5 m målt fra terræn.
- 6.5 Bebyggelse inden for byggefelt A2 må maksimalt opføres i 1 etage. Ingen del af bygningerne må overstige en højde på 4 m målt fra terræn.

For delområde B gælder:

- 6.6 Bebyggelse inden for byggefelt B1 må maksimalt opføres i 3 etager med en bygningshøjde, der ikke overstiger 12 m over færdigt terræn. Der må maksimalt opføres 2.800 m² etageareal inden for byggefeltet.

For delområde C gælder:

- 6.7 Bebyggelse inden for byggefelt C1 må maksimalt opføres i 3 etager med en bygningshøjde, der ikke overstiger 12 m. Punktvis kan dog tillades større bygningshøjde op til 15 m, hvor nødvendige funktioner nødvendiggør dette, eksempelvis ved scenetårn etc. Der må maksimalt opføres 5.400 m² etageareal inden for byggefeltet.
- 6.8 Bebyggelse inden for byggefelt C2 må maksimalt opføres i 3 etager med en bygningshøjde, der ikke overstiger 12 m. Der må maksimalt opføres 1.500 m² etageareal inden for byggefeltet.
- 6.9 Bebyggelse inden for delområde C3 må maksimalt opføres i 1 1/2 etage med en bygningshøjde på maksimalt 6 m. Der må maksimalt opføres 300 m² etageareal inden for byggefeltet.

For delområde D gælder:

- 6.10 Bebyggelse inden for byggefelt D1 må maksimalt opføres i 1 ½ etage med en maksimal bygningshøjde på 6 m.
- 6.11 Tilbygninger og ombygninger af øvrig eksisterende bebyggelse inden for delområdet kan ske uden for angivne byggefelter, med en maksimal bygningshøjde på 6 m, og inden for en maksimal udvidelsesramme på 50 m² tilbygning til den enkelte bygning.
- 6.12 Inden for delområdet kan endvidere uden for byggefelter opføres mindre skure og udhuse med maksimal bygningshøjde på 3 m.

For delområde E gælder:

- 6.13 Der udlægges ikke byggefelter inden for delområde E, der forbeholdes adgangs- og parkeringsformål.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde A

- 7.1 Bebyggelse inden for byggefelt A1 skal opføres som containerboder eller med proportioner svarende til skibscontainere. Facader skal fremstå i stål, træ eller glas eller kombinationer heraf. Bygningskroppene skal opstilles frit eller sammenbyggede.
- 7.2 Bebyggelse inden for byggefelt A2 skal udformes som træbygninger, med facader i træ, der enten kan males i farverne rød, sort eller fremstå med træets oprindelige naturfarve. Tage skal udføres i tagpap i grå eller sort.

For delområde B gælder:

- 7.3 Bebyggelse inden for området skal udformes med et industrielt udtryk inspireret af biografbygningens oprindelige anvendelse som havnefrysehus. Facader skal fremstå i metal, træ eller glas, f.eks. stålplader i kombination med mere forfinede designmæssige detaljeløsninger omkring glasfacadepartier o. lign. Rumligt skal mulighederne for at opleve nærheden til vandet og evt. fjordudsigt udnyttes, ved placering af fællesarealer, ankomstarealer m.v. mod udsigten.

For delområde C

- 7.4 Bebyggelse inden for byggefelt C1 skal udformes i en nutidig arkitektur inspireret af områdets tidligere industrielle karakter, jf. bilag med inspirationskatalog. Facader skal fremstå med materialer i beton, tegl, metal, træ, eller anden let facadebeklædning i kombination med store glaspartier, der skaber åbenhed ud mod Filmtorvet. Bebyggelse skal disponeres så der skabes adgang og åbenhed dels til Filmtorvet mod vest og dels adgang til p-areal mod øst.
- 7.5 Bebyggelse inden for byggefelt C2 skal udformes i en nutidig arkitektur, der enten fortolker områdets tidligere industrielle karakter, eller den nordforliggende maritime bebyggelse, jf. bilag med inspirationskatalog. Facader skal fremstå med materialer i beton, tegl, metal, træ, eller anden let facadebeklædning i kombination med store glaspartier, der skaber åbenhed ud mod Filmtorvet.
- 7.6 Bebyggelse inden for byggefelt C3 skal udformes som træbygninger med saddeltag og med rødmaledede træfacader. Hvis bebyggelse udføres som mindre enkeltstående enheder, skal gavlene orienteres nord / syd mod Finsings Plads.

Tage skal udformes med tagbelægning i sort eller grå tagpap. Vinduer, døre og mindre bygningsdele kan farvesættes i anden farve, som hvidmalede, grå, grønne eller sorte.

For delområde D

- 7.7 Bebyggelse inden for området skal udformes som træbygninger med saddeltag og med rødmaledede træfacader.
- 7.8 Tage skal udformes med tagbelægning i sort eller grå tagpap
- 7.9 Vinduer, døre og mindre bygningsdele kan farvesættes i anden farve, som hvidmalede, grå, grønne eller sorte.

§ 8 Vej, sti og parkeringsforhold

- 8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Parallelvej, fra Filmtorvet eller via Roedsvej
- 8.2 Den eksisterende private fællesvej ved Filmtorvet forlænges ud til Ny Hage. Der udlægges areal med en bredde på 2 m til etablering af fortov langs adgangsvejen Filmtorvets østlige side.
- 8.3 Fjordstien forløber gennem området som angivet på kortbilag 5.

8.4 Der udlægges ny stiforbindelse mellem byggefelt C1 og C2 med en bredde på 5 m. Stien anlægges så den kan anvendes til lejlighedsvis kørsel med tunge køretøjer til bådeoplagspladser i delområde D.

8.5 Der udlægges ny stiforbindelse mellem byggefelt C2 og C3 med en bredde på min. 3 m, der giver adgang fra Filmtorvet til muliggjorte servicefunktioner.

8.6 Der udlægges ny parkeringsplads på matr.nr. 356ag vest for Kulturbioграфen med adgang fra krydset ved Isefjords Allé og Parallelvej. Eksisterende parkering foran biografen kan herefter afvikles, så dette areal overgår til torvedannelse, fredeliggjort for biltrafik, jf. kortbilag 5

8.7 Der udlægges ny parkeringsplads på matr.nr. 356h med adgang fra Roedsvej, til parkeringsforsyning for muliggjort anvendelse inden for byggefeltene i delområde C, samt til områdets almindelige parkeringsforsyning.

8.8 Der skal anlægges parkering inden for området svarende til:

1 parkeringsplads pr. 50 m² kulturerhverv, serviceerhverv, foreningsformål o.l.

1 parkeringsplads pr. bolig

§ 9 Skiltning

9.1 Facadeskiltning skal ske i mindre skiltebånd eller med enkeltbogstaver/reliefbogstaver. Bogstavhøjden må ikke overstige 50 cm.

9.2 Upåagtet ovennævnte bestemmelse, kan udføres anden skiltning på kulturbygninger, biograf, teater m.v. såvel i form af påsatte felter med skiltning som ved bemaling af bygningen, eller lignende, der signalerer bygningens kulturelle indhold og specifikke funktion. Lysskilte, og belysning af skilte må ikke medføre genevirkninger for omgivelserne.

§ 10 Friarealer, ubebyggede arealer, beplantning m.m.

10.1 Filmtorvet udgør et stort, offentligt byrum og fungerer samtidig som friareal for hele lokalplanområdet.

10.2 Ved etageboligbebyggelse skal endvidere sikres minimum 10 % friareal inden for det enkelte projektområde. For såvel bolig som anden bebyggelse skal i videst muligt omfang indarbejdes mulighed for etablering af altaner, haver og tagterrasser for den enkelte enhed.

10.3 De fælles fri-/opholdsarealer skal ved tilplantning, tilsåning, befæstelse m.v. gøres egnede til formålet.

10.4 Der skal etableres hegn langs ny parkeringsplads ved Roedsvej mod syd. Hegnet kan udformes som grøn beplantning i kombination med træplantning og et fast hegn, der skal sikre naboer mod syd mod såvel støj- som lysgener.

10.5 Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal plantes på egen grund, mindst 0,30 m fra skel. Hegn skal etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn i en højde af maks. 1,5 m.

§ 11 Belysning

11. 1 Udendørs belysningsanlæg ved stier skal udføres som nedadrettet belysning eller som pullertbelysning. Belysning på øvrige offentlige pladser og veje skal udføres, så der tilvejebringes tilstrækkeligt lys til at skabe tryghed, og sikker færdsel, uden at omkringliggende boliger får væsentlige lysgener herved.

§ 12 Tekniske anlæg

12.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el og gas-skabe samt ventilation skal integreres i bygningens arkitektur. Installationer på tag skal afskærmes, så de ikke er synlige fra Filmtorvet, på en måde, så de fremstår som en integreret del af arkitekturen. 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 Affaldssystemer skal placeres i mindre bygninger, eller afskærmes, således, at de ikke er synlige fra veje, stier og fælles friarealer og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter i videst muligt omfang.

12.4 Solfangere, solpaneler, solceller og lignende solenergianlæg skal opsættes som en integreret del af bebyggelsen og må ikke give blændingsgener til naboer.

§ 13 Miljø

13.1 Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj og støj fra virksomheder kan overholdes. Jf. anvendelsesbestemmelser i § 4 kan Filmtorvet anvendes til større events, der lejlighedsvis kan afstedkomme påvirkning udover vejledende grænseværdier.

13.2 Inden for lokalplanområdet er kortlagt jordforurening på vidensniveau V1. Der skal inden byggearbejde påbegyndes søges tilladelse efter jordforureningsloven. Holbæk Kommune er myndighed.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagen

14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn- og spildevand.

14.2 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal der etableres parkeringspladser jf. § 8.8 og de fælles friarealer skal være anlagt og beplantede inden for det enkelte delområde.

§ 15 Aflysning af lokalplaner

15.1 Lokalplan 1.40 aflyses i sin helhed og Lokalplan 1.22 samt Lokalplan 1.46 aflyses for så vidt angår den del, der sammenfaldende med denne lokalplans område, som anført i §3.

§ 16 Aflysning af servitutter

16.1 Der aflyses ikke servitutter med lokalplanen

§ 17 Midlertidige retsvirkninger

17.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, 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.

17.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen 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.

§ 18 Lokalplanens retsvirkninger

18.1 Efter Holbæk Kommunalbestyrelses 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 plandata.dk

18.3 Kommunalbestyrelsen 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.

§ 19 Vedtagelsespåtegning

19.1 Lokalplan 1.54 er vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen den 26.8.2020

§ 15 Aflysning af lokalplaner

15.1 Lokalplan 1.40 aflyses i sin helhed og Lokalplan 1.22 aflyses for så vidt angår den del, der sammenfaldende med denne lokalplans område, som anført i §3.

§ 16 Aflysning af servitutter

16.1 Der aflyses ikke servitutter med lokalplanen

§ 17 Midlertidige retsvirkninger

17.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, 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.

17.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen 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.

§ 18 Lokalplanens retsvirkninger

18.1 Efter Holbæk Kommunalbestyrelses 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 plandata.dk

18.3 Kommunalbestyrelsen 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.

§ 19 Vedtagelsespåtegning

19.1 Forslag til lokalplan 1.54 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 2.4.2020



© Hørbæk Kommune - Geodatastyrelsen - DDO© © COWI

----- Lokalplanafgrensning

Kortbilag 1
Luftfoto



Målestok 1 : 2.000



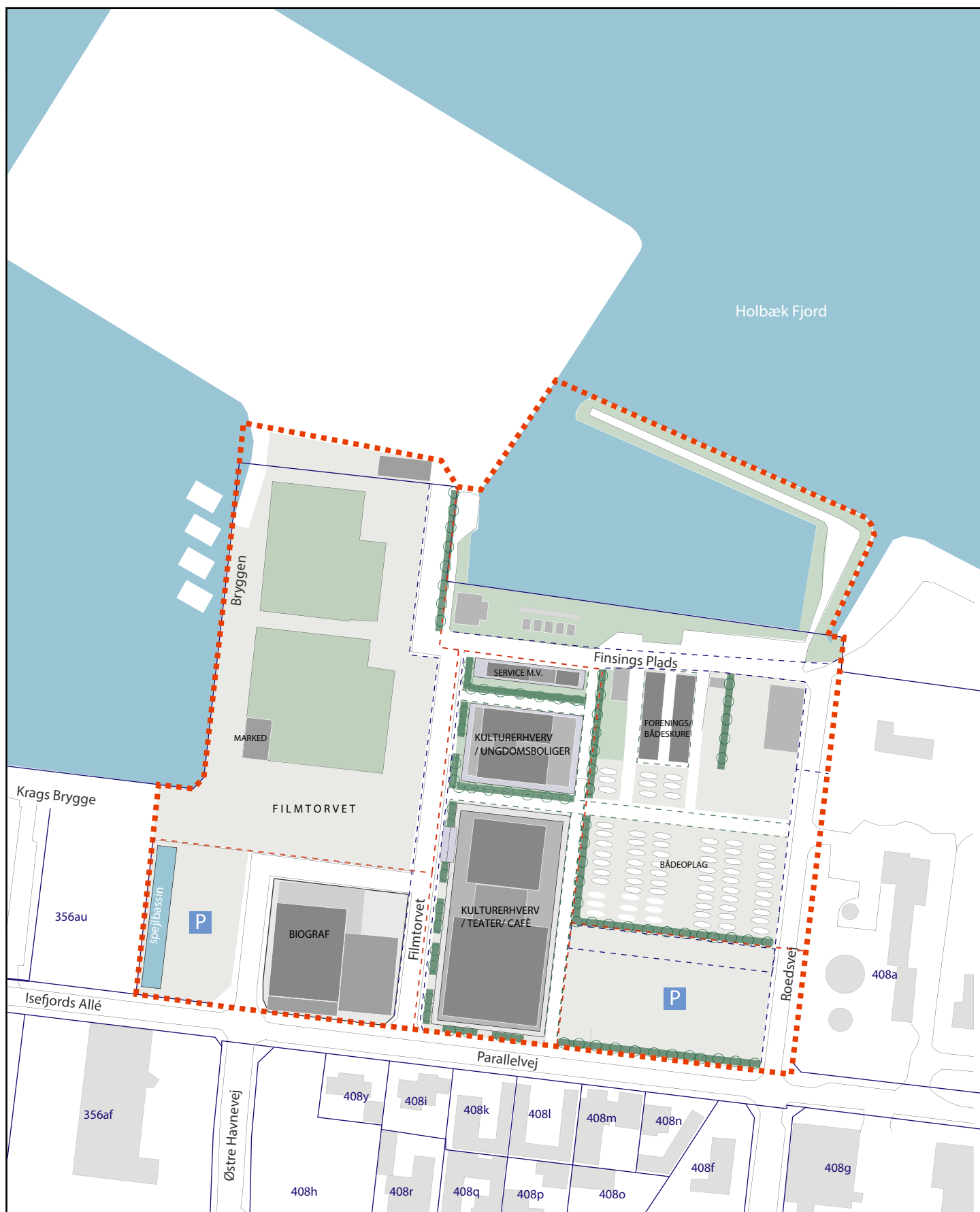
- Lokalplanafgrænsning
- Regnvandsledninger
- Spildevandsledninger

Kortbilag 2

kloakledninger



Målestok 1 : 2.000



- - - - - Lokalplanafrænsning
- - - - - Delområder
- Matrikelskel
- 356h Matrikelnumre
- Illustration af bebyggelse

- - - - - Vej
- - - - - Sti
- Grønt areal
- Befæstet areal
- Spejlbasin

- ● ● Beplantning

Kortbilag 3

Illustrationsplan



Målestok 1 : 2.000



- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelstel
- 356h Matrikelnumre

Kortbilag 4

Matrikelkort



Målestok 1 : 2.000



----- Lokalplanafgrænsning

----- Delområder

— Matrikelskel

356h Matrikelnumre

Byggefelt

--- Vej

--- Sti

Grønt areal

Befæstet areal

Spejlbasin

● Eks. beplantning

— Fjordstien

Kortbilag 5 Anvendelsesplan



Målestok 1 : 2.000



Referencefotos af Vendsyssel Teater, Hjørring

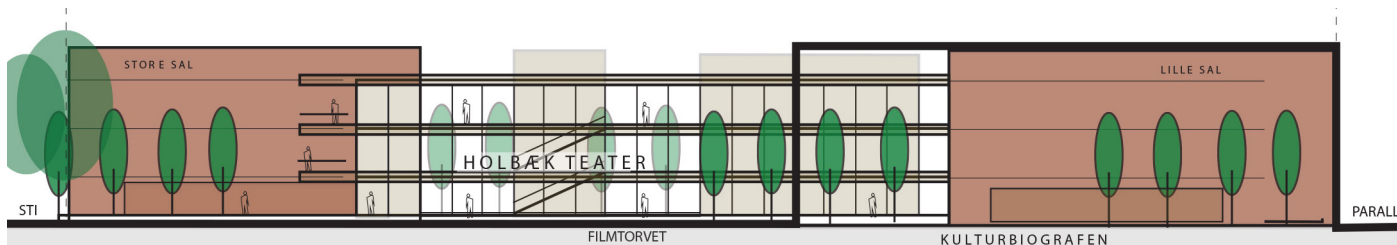


Illustration af volumener ved mulig bebyggelse ved Byggefelt C1, Filmtorvet



Illustration af ungdomsboliger ved Musicon, Roskilde

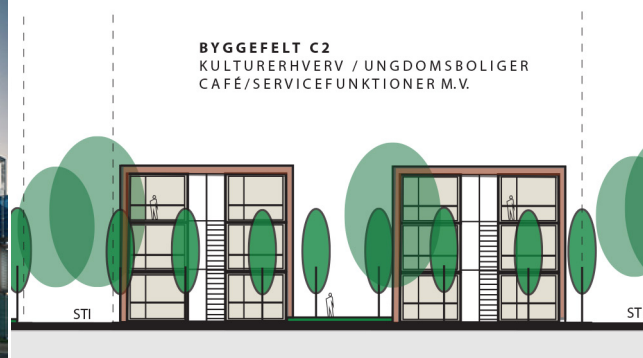


Illustration af mulig bebyggelse ved byggefelt C2



Fotos af maritim bebyggelse ved Finsings Plads

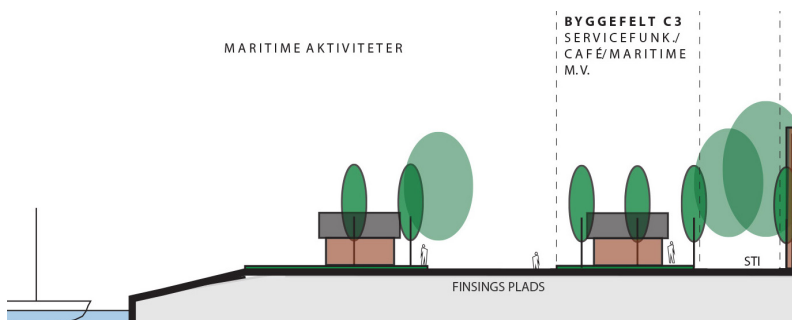


Illustration af mulig bebyggelse ved byggefelt C3



PRINCIPSNIT FILMTORVET

Screening for miljøvurdering

Forslag til lokalplan 1.54

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lbk nr. 1225 af 25. oktober 2018 med senere ændringer), skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer indenfor fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 1 eller 2, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.



Planområdet i dag

Arealet er beliggende i den østlige del af havneområdet, centralt i Holbæk By, stationsnært og tæt på bymidten. Arealet har tidligere været anvendt dels til erhvervsformål, og dels til rekreative fritidsformål, sejlsportsaktiviteter m.v.

I den sydlige del af området ligger Kulturbioграфен som den mest markante bygning i nærområdet, i umiddelbar sammenhæng med det nordfor liggende Filmtorv. Filmtorvet udgør et offentligt byrum, der har

dannet ramme om en række events, koncerter m.v., og udgør en torveplads for den årligt tilbagevendende havnefestival SKVULP. Filmtorvet er også fremadrettet tiltænkt en anvendelse, hvor der kan afholdes kulturaktiviteter, ses film på biografens storskærm m.m. Torvet kantes af en vestvendt kajkant, der dels anvendes til 4 husbådepladser, til badeplatform og til ophold for besøgende på torvet. På selve torvet er placeret to grønne hævede græsarealer, der dels anvendes til ophold, og til boldspil, samt til opholdsareal ved større events. Området ligger som en delstrækning på den samlede havnevandring, og udgør en del af Isefjordsstien, der løber langs sejlsportsområdet ved Finsings Plads, via Filmtorvet og videre hen langs havnepromenaden. Sejlsportsklubberne ved Finsings Plads har tidligere ligget som et skjult, men velfungerende rekreativt fritidsområde. Med den nye åbenhed i havnefronten er kvaliteterne ved området blevet synlige, til glæde for besøgende og forbipasserende. Det ligger samtidig lidt ekstra pres på faciliteterne, og der er fra interessenterne udtrykt ønske om, og behov for, nye supplerende servicefaciliteter, toiletter m.v. I den sydvestlige del af området ligger to eksisterende erhvervsvirksomheder på lejet grund. Der er indgået aftaler om en gradvis afvikling af disse erhvervsaktiviteter, så den med nærværende lokalplan fastlagte anvendelse kan realiseres.

Beskrivelse af planforslaget

Planforslaget udlægger områdets anvendelse til centerformål, herunder publikumsorienterede formål, foreningsformål, kulturerhverv, biograf, teater og lignende, med tilhørende servicefunktioner, café, restaurant og parkering, samt boliger og rekreative fritidsformål, sejlsportsaktiviteter, bådeoplagsplads m.v.

Med lokalplanen flyttes den eksisterende parkering på Filmtorvet til en placering vest for biografen. Herved skabes en egentlig pladsdannelse for enden af Havnepromenaden, i sammenhæng med det øvrige byrum omkring Filmtorvet. Samtidig gives en mere direkte ankomst til parkeringspladsen, hvorved tidligere påtalte gener fra billygter mod boliger på Parallelvej minimeres. Ved biografen udlægges et lidt større byggefelt, end i den tidligere lokalplan, hvorved en tilbygning muliggøres, som ansøgt af Kulturbio grafen.

Der udlægges et nyt byggefelt øst for biografen til opførelse af ny bebyggelse i op til 3 etager, med en maksimal bygningshøjde på 12 m, svarende til bygningshøjden ved Kulturbio grafen. Byggefeltet udgør et samlet grundareal på ca. 3.600 m² og kan realiseres enten indeholdende et samlet projekt inden for byggefeltet, eller opdelt i mindre selvstændige enheder. Eksempelvis kan inden for byggefeltet realiseres et nyt teaterbyggeri, servicefunktioner, kulturhus, klatreklub, café, restaurant og/ eller studieboliger.

Nord for det store byggefelt indplaceres et mindre byggefelt, på ca. 1.500 m², hvor der kan realiseres ny bebyggelse med de samme rammer og endelig indplaceres nyt byggefelt mod Finsings Plads, hvor der kan realiseres ny bebyggelse i maksimalt 1 etage, i sammenhæng med den eksisterende maritime træbebyggelse ved Finsings Plads. Denne bebyggelse kan anvendes til sejlsports- og foreningsformål, samt til caféfunktioner, servicefaciliteter, omklædning og toiletter.



Lovgrundlag & Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslaget eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 1 og/eller 2? (§8, stk. 1., nr. 1)		x	
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§8, stk. 1, nr. 2)		x	
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§8, stk. 2, nr. 2)	x		<i>Hvis ja, er der krav om screening (og KUN egentlig miljøvurdering ved (mulige) væsentlige miljøpåvirkninger.</i>

Konklusion	Forslag til lokalplan nr. 1.54 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: - Planforslagene i vid udstrækning viderefører den eksisterende anvendelse af området, herunder offentlig torvedannelse, biograf, kulturerhverv og rekreative fritidsformål - De maksimalt tilladte bygningshøjder er afstemt efter eksisterende bebyggelseshøjder i området, henholdsvis 1 etage mod Finsings Plads, og 3 etager ved Filmtorvet og Kulturbiografen - Planforslagene ikke indebærer væsentlige påvirkninger af natur eller dyreliv
Dato for mv-høringsfrist	27.1.2020 – 11.2.2020

Screening/Scoping					Bemærkninger		
					Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør vurderes nærmere.	Indgår i miljøvurdering	Planforslag fastlægger bestemmelser herom
Planforslaget eller programmets indvirkning på miljøet	Ansvarlig faggruppe	Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning	Påvirkning	(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning			
Miljøparametre							
Bymiljø & landskab							
1 Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	Plan	X			Arealet er beliggende i visuel sammenhæng med fjorden, jf. nedenstående punkt omkring påvirkning af kysten. Der er ikke udpegninger af landskabelige værdier i øvrigt inden for området.		
2 Grønne områder	Plan, TRIN (Bestiller)	X			Arealet omkring Finsings Plads har karakter af rekreativt areal og fastholdes med nærværende planlægning. Tilsvarende fastholdes Filmtorvet som et åbent byrum. Fjordstien, der strækker sig rundt om hele fjorden, løber gennem området. Stien forbinder de grønne arealer ved Strandengen med stiforløbet ved inderfjorden via det centrale havneområde.		

3 Arkitektonisk udtryk	Plan, Byg	x			<i>Med planen muliggøres opførelse af ny bebyggelse ved Filmtorvet i 3 etager, svarende til højden på eksisterende bebyggelse på Filmtorvet. Denne bebyggelse kan hente inspiration i bygningsudtrykket fra kulturbiografen, og udformes som en nutidig fortolkning af områdets tidligere industrielle karakter. Mod nord udlægges byggefelt med mulig ny bebyggelse i 1 etage, svarende til eksisterende bebyggelse ved det maritime miljø omkring Finsings Plads. Bebyggelseskarakteren her fastholdes med et maritimt udtryk, som bebyggelse udført i træ.</i>		
4 Kystlinjen, herunder visuel effekt	Plan	x			<i>Området er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Planen giver mulighed for opførelse af bebyggelse ved Filmtorvet med en maksimal bygningshøjde på 12 m, svarende til eksisterende bebyggelse inden for området. Skalamæssigt tilpasses bebyggelsen overgangen fra den tætte etagebebyggelse i naboområdet mod vest, i op til 6 etager, og til den lavere bebyggelse mod øst. Nærmest fjorden, i den nordlige del af området, nedskaleres bebyggelse til 1 etage, i sammenhæng med eksisterende maritim bebyggelse.</i>		
5 Landskabets geologi	Plan	x			<i>Området består af opfyld, og der vurderes ikke at være særligt landskab af geologisk interesse.</i>		
6 Lys og/eller refleksion	Plan BYG	x			<i>Planforslagene vurderes ikke at ville medføre lysforurening eller refleksioner udover det almindeligt forekommende ved ny bymæssig bebyggelse. Flytning af parkeringen ved Kulturbiografen til ny placering vest for bygningen vurderes at ville medvirke til at mindske afledt lyspåvirkning fra billygter på boliger ved Parallelvej.</i>		

7 Oplag, materialer, maskiner.	Plan, VEJ, Byg (Landzone)	x			Det vurderes, at der i byggeprocessen vil kunne ske oplag af materialer eller opstilling af maskiner, men ikke i et omfang udover det forventelige ved gennemførelse af nybyggeri. Med planforslagene gives mulighed for vinteroplag / bådepladser relateret til sejlsportsforeningernes område. Dette vurderes ikke at indebære væsentlige genevirkninger på omgivelserne.		
8 Landbrugsinteresser	Plan (Landbrug)	x			Ikke relevant		
9 Lavbundsjorder	plan	x			Planforslagene vurderes ikke at berøre potentielle vådområdeprojekter. En del af arealerne er beliggende under – eller tæt ved – kote 2.		
10 Råstofinteresser	Plan, virksomhed	x			Planforslagene vurderes ikke at begrænse den planlagte udnyttelse af råstoffer.		
11 Skovbyggelinje, herunder visuel effekt		x			Der er ikke skov eller afledte skovbyggelinjer inden for eller i nærheden af området.		
Befolkningens sundhed / sikkerhed							
12 Indendørs støj påvirkninger	Plan, Virksomhed, Byg		x		Planforslagene vurderes ikke at medføre en større støjpåvirkning indendørs. Med planforslagene åbnes dog op for, at der på Filmtorvet kan afholdes events, open air film, havnefestival m.v., i forlængelse af den nuværende anvendelse. De vejledende støjgrænser for boliger skal som hovedregel overholdes, men vil med planforslagene kunne overskrides ved nævnte events.		
13 Svage grupper f.eks. handicappede	Plan, Byg	x			Gældende tilgængelighedskrav i medfør af anden lovgivning skal overholdes.		

14 Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller), Byg	x			<i>Planforslagene fastholder Filmtorvet som et offentligt byrum, der ligger i sammenhæng med vandringen rundt langs havnebassinerne. Endvidere fastholdes arealerne omkring Finsings Plads til rekreative fritidsformål herunder sejlsportsaktiviteter, om end der sker en mindre omfordeling heraf.</i>		
15 Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan		x		<i>Planforslagene vurderes ikke at medføre væsentlige begrænsninger og gener for befolkningen, udover det forventelige i afledte byggeperioder samt afledt støj ved afholdelse af events på Filmtorvet.</i>		
16 Sundhedstilstanden	Plan	x			<i>Planforslagene vurderes ikke at indebære midlertidig eller permanent sundhedsrisiko for befolkningen.</i>		
17 Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan, Byg	x			<i>Planforslagene vurderes ikke at indebære brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning.</i>		
18 Ulykker	Beredskab, Plan, Byg	x			<i>Det færdige anlæg vurderes ikke at medføre en væsentlig forøget risiko for ulykker generelt.</i>		
Natur							
19 Dyreliv	Natur	x			<i>Planforslagene vurderes ikke at indebære en væsentlig påvirkning af dyrelivet i området.</i>		
20 Planteliv	Natur	x			<i>Planforslagene vurderes ikke at indebære en væsentlig påvirkning af plantelivet i området.</i>		
21 Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur	x			<i>Der er ikke registreret nogle bilag 4 arter (i EF-habitatdirektivet) indenfor eller i nærheden af området, og der vurderes ikke at ville ske væsentlig påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.</i>		

22 Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	Natur	x			Området ligger ikke i nærheden af naturbeskyttelses-, fuglebeskyttelsesområder e.lign. Det nærmeste naturbeskyttelsesområde er habitatområde ved Udby Vig, der er beliggende ca. 5 km fra lokalplanområdet.		
23 Spredningskorridorer	Natur	x			Planforslagene vurderes ikke at indebære væsentlig påvirkning af dyr og planter muligheder for spredning og passager i det åbne land.		
24 Naturbeskyttelse	Natur	x			Der er ikke §3-registreringer jf. Naturbeskyttelsesloven indenfor området, og der vurderes ikke at være afledt påvirkning på § 3 områder, herunder det nærmeste §3- område ved Strandengen, på den østlige side af renseanlægget		
25 Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	Natur	x			Planforslagene medfører ikke etablering af ny skov eller fjernelse af eksisterende skov.		
26 Søbeskyttelseslinje og/eller åbeskyttelseslinje	Natur	x			Området ligger ikke inden for søbeskyttelseslinje eller åbeskyttelseslinje.		
Forurening							
27 Lugt	Virksomhed	x			Planforslagene vurderes ikke at medføre anlæg eller byggeprocesser, som kan medføre væsentlige påvirkninger i form af lugtgener.		
28 Støjbelastning og vibrationer	Virksomhed		x		Det vurderes ikke, at der i anlægsfasen vil være væsentlige gener på omgivelserne i form af støj eller vibrationer. Ved afholdelse af events på Filmtorvet kan forekomme afledt støjbelastning i afgrænsede tidsrum.		

29 Jordforurening, jordhåndtering og flytning	Jord		x		Der er registreret jordforurening inden for hele lokalplanområdet. Inden der kan realiseres nyt byggeri, eller ske anvendelsesændring til miljøfølsom anvendelse inden for den resterende del af området, skal forureningsgraden fastsættes og det skal afgøres, om der skal meddeles tilladelse efter Jordforureningslovens § 8.		
30 Risiko for jordforurening	Jord	x			Planforslagene vurderes ikke at indebære en øget risiko for ny forurening.		
Vand							
31 Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	Natur, Holbæk Forsyning		x		Planforslagene vurderes kun at indebære en mindre ændret påvirkning på afledning af overfladevand, da arealerne allerede ved eksisterende forhold i vid udstrækning er befæstede, og kun i meget ringe grad afvander ved nedsivning. (Jordbunden er havneopfyldt og ikke egnet til nedsivning, jf. også spildevandsplanen). Overfladevand håndteres på Filmtorvet via brønde, og regnvandsledninger med udledning til havnebassinet.		
32 Udledning af spildevand	Spildevand, Holbæk Forsyning, virksomhed	x			Området er kloakeret, og spildevand skal ledes til kloak, svarende til eksisterende forhold.		
33 Grundvandsforhold	Grundvand	x			Der er ikke registreret grundvandsinteresser inden for området.		
34 Risiko for grundvandsforurening	Grundvand	x			Det vurderes ikke, at planforslagene indebærer anlæg, der vil kunne påvirke grundvandet væsentligt eller true eksisterende boringer.		
Trafik							

35 Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg		x		Det vurderes ikke, at det færdige anlæg vil medføre væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område, herunder indbefattet flytningen af p-plads for biografen. Nye kulturerhverv på byggefeltene øst for biografen vil kunne afstedkomme øget trafik og parkeringsbehov, men dette håndteres inden for planen, og samtidig vil erhvervstrafik til de nuværende erhvervsaktiviteter ophøre. Ved afholdelse af events på Filmtorvet vil kunne forekomme særlige trafikbelastende situationer, af tidsbegrænset varighed, svarende til den allerede eksisterende benyttelse af torvet.		
36 Trafikstøj	Trafik og anlæg	x			Planforslagene vurderes ikke at ville medføre væsentlig øget trafikstøj.		
37 Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan	x			Planforslagene vurderes ikke at ville give anledning til væsentlig øget udledning af drivhusgasser.		
38 Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg	x			Planforslagene vurderes ikke at ville medføre et øget energiforbrug som konsekvens af en øget trafikbelastning.		
39 Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg	x			Flytningen af parkering foran biografen, til en ny placering øst for bygningen, vurderes at ville afstedkomme øget trafiksikkerhed i form af en fredeliggørelse af Filmtorvet for biltrafik og en mere klar adgang til biografen.		
Kulturarv							
40 Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Byg, Holbæk museum	x			Området er ikke af særlig kulturhistorisk interesse og er ikke udpeget kulturmiljø.		
41 Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	Plan	x			Planforslagene vil ikke medføre byggeri inden for kirkeomgivelser og/eller kirkeindsigtslinjer og indebærer ikke påvirkning på kirkeindsigtslinjer.		

42 Fredede eller bevaringsværdige bygninger	Plan, Byg, Holbæk museum	X			<i>Planforslagene indebærer ikke direkte påvirkning af bevaringsværdige bygninger, haver og andre bygningsomgivelser eller oplevelsen af disse.</i>		
43 Fortidsminder og arkæologi	Plan, Holbæk museum	X			<i>Planforslagene medfører ikke byggeri eller andre anlæg på arealer af arkæologisk eller kulturhistorisk interesse, og der vurderes ikke at ville ske påvirkning af fortidsminder direkte eller indirekte.</i>		
Ressourcer og affald							
44 Arealforbrug	Plan	X			<i>Der udlægges ikke med planforslagene nye arealer til byudvikling, men muliggøres alene en byomdannelse af eksisterende byområde.</i>		
45 Energiforbrug	Plan	X			<i>Planforslagene vurderes ikke at medføre et væsentligt øget energiforbrug.</i>		
46 Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning, Grundvand	X			<i>Området ligger inden for eksisterende forsyningsområde for Holbæk By, ved Fors A/S.</i>		
47 Produktion, materialer og råstoffer	Plan	X			<i>Planforslagene vurderes ikke at medføre særligt forbrug af materialer og råstoffer.</i>		
48 Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan	X			<i>Planforslagene vurderes ikke at indebære særlig risiko for udslip af miljøfremmede stoffer.</i>		
49 Affald og genbrug	Plan, spildevand, Holbæk forsyning, virksomhed	X			<i>Planforslagene vurderes ikke at indebære behov for særlige ordninger udover bestående ordninger for håndtering af affald.</i>		
Sammenfatning							

		x		Sammenfattende vurderes, at der ikke er behov for gennemførelse af en miljøvurdering / miljørapport. Planforslagene viderefører i vid udstrækning eksisterende forhold og anvendelse inden for området, og de nye bygninger, der muliggøres med planforslagene, er dels tilpasset eksisterende bygningshøjder og dels begrænset i omfang, set i relation til den større, bymæssige kontekst, som området indgår i. Endvidere vurderes eksisterende veje at kunne betjene området uden væsentlige ændringer eller betydende genevirkninger. Alene ved gennemførelse af events på Filmtorvet må forventes påvirkninger, dels trafikalt og dels støjmæssigt, men disse er tidsbegrænsede og endvidere udtryk for en videreførelse af allerede eksisterende anvendelse af Filmtorvet.		
--	--	---	--	--	--	--



Illustration af omfang af mulig visuel påvirkning af nybyggeri set fra Blegstræde



Illustration af omfang af mulig visuel påvirkning af nybyggeri set fra Strandengen