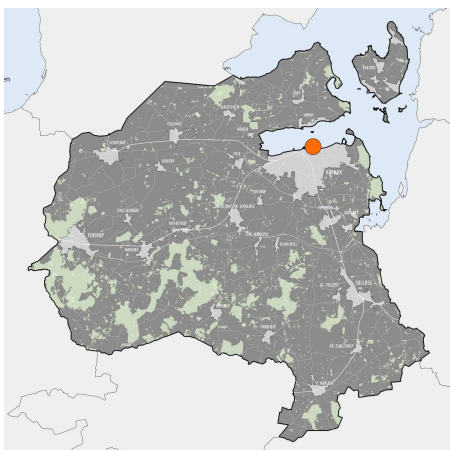
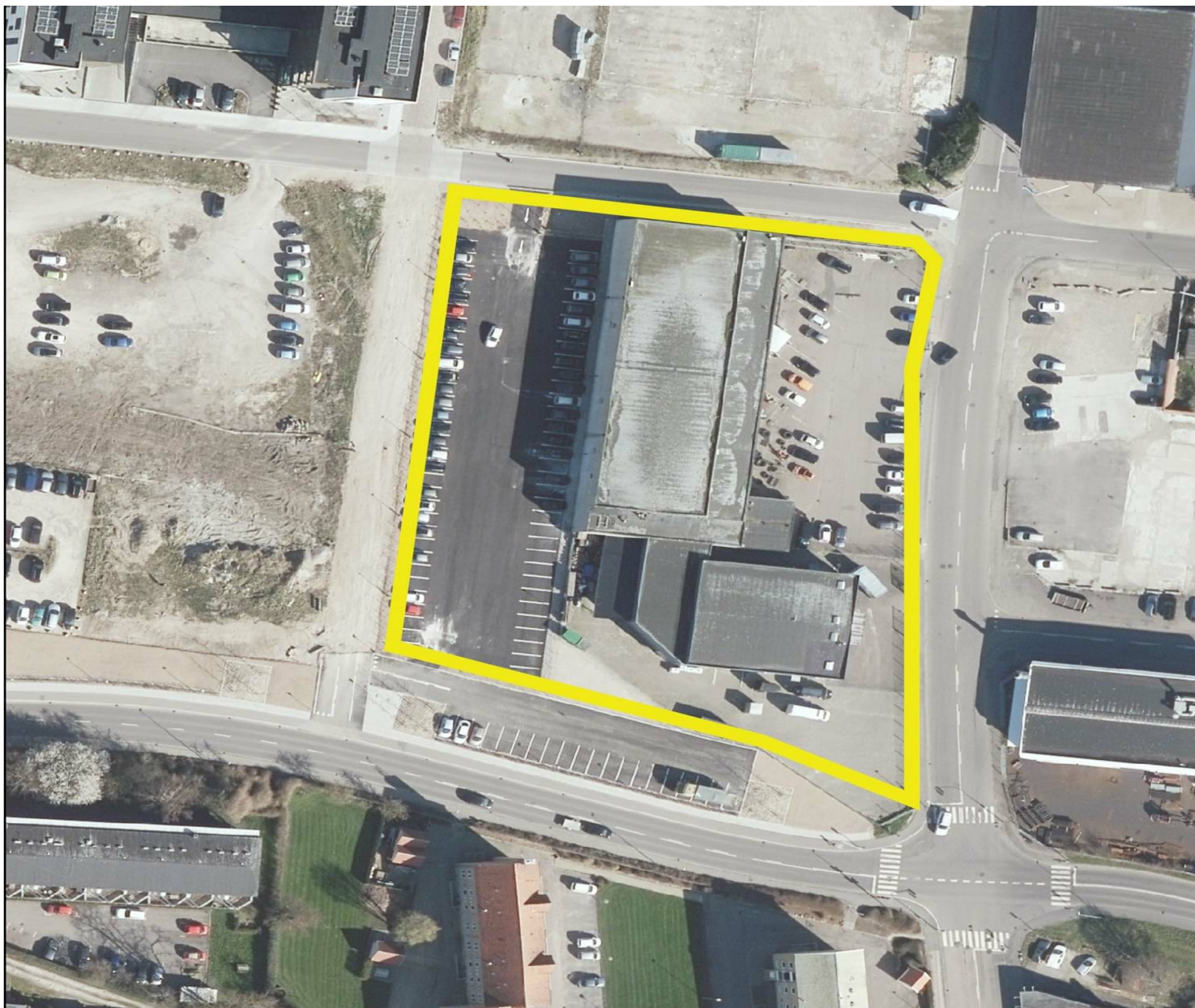
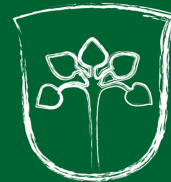


Kommuneplantillæg nr. 29

Byudvikling karré 5 Holbæk Havn



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 02. september 2020

Høringsperioden slut: 28. oktober 2020

Vedtagelsesdato: 16. december 2020

Ikrafttrædelsesdato: 18. december 2020

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

29-Karré 5 Holbæk Havn

Formål

Karré 5 er del af et attraktivt beliggende byområde i Holbæk, tæt ved fjorden og centralt i byen. Det ligger i den østlige del af havnen, i et delområde, hvor de omkringliggende grunde er ved at blive bebygget, hvorefter delområdet er fuldt udbygget. Området er et tidligere erhvervsområde, der gennem en årrække blev anvendt til havneerhverv, og den eksisterende bygning på ejendommen blev tidligere anvendt som frysehus. Ejer ønsker at ombygge, renovere og tilbygge de eksisterende bygninger i stedet for at gennemføre en nedrivning og opføre ny bebyggelse i henhold til gældende Lokalplan 1.46. Planlægningen har til formål at videreføre og supplere den eksisterende anvendelse af ejendommen.

Indhold

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af Karré 5 til centerformål, herunder liberalt erhverv, fitnesscenter, eventhal, parkeringsformål og boliger. Planlægningen har desuden til formål at muliggøre realisering af et parkeringshus med ca. 220 p-pladser på samme areal, hvor der i dag forefindes fladeparkering. Planerne skal sikre, at en ombygning af eksisterende bebyggelse og tilbygning hertil, tilpasses harmonisk til det omkringliggende område og medvirker til at give ejendommens samlede arkitektoniske udtryk et løft.

Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

Det er vurderet, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Kommuneplan 2017-29

Ejendommen er omfattet af gældende Kommuneplanramme 1.H03. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammen for så vidt angår anvendelse, maksimal bygningshøjde, m.v., men overstiger den fastsatte bebyggelsesprocent på maks. 115. Planlægningen forudsætter derfor udarbejdelse af kommuneplantillæg, og der er udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 29, indeholdende ny kommuneplanramme 1.H06 for den konkrete ejendom.

Det er vurderet, at kommuneplantillægget i øvrigt er i overensstemmelse med den kommunale planlægning.

Eksisterende lokalplaner

Arealet er omfattet af gældende Lokalplan 1.46, der udlægger arealet til centerformål, herunder boliger, serviceerhverv, fitnesscenter og kontorerhverv m.v. Lokalplan 1.46 anviser for Karré 5 et byggefelt med mulighed for bebyggelse i op til 3 etager, samt et grønt forareal mod Østre Havnevej.

Jf. ovenstående beskrivelse af formålet med ny planlægning, så ønsker grundejer, i stedet for nedrivning af eksisterende bebyggelse, at ombygge og tilbygge eksisterende bygninger. Da ombygningsprojektet afviger dels fra byggefeltene og dels fra bestemmelser omkring maksimalt etageareal i Lokalplan 1.46, er udarbejdet nærværende planlægning i stedet

Kystnærhedszone

Området er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Med lokalplanen muliggøres opførelse af bebyggelse i maksimalt 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 13,5 m, hvilket er lavere, end bygningshøjden af omkringliggende bebyggelse i området. Med de angivne maksimale højder vurderes, at bebyggelsen ikke indebærer en væsentlig visuel påvirkning af kystlandskabet.

Miljøvurdering

Lokalplanområdet ligger ud til Havnevej, og det skal sikres, at der ved evt. etablering af boliger på taget af eksisterende bygninger kan tilvejebringes opholdsareal, der overholder vejledende grænseværdier, ligesom vejledende grænseværdier for indendørs støj skal overholdes. Derudover forefindes ikke jernbane eller anden infrastruktur, der giver anledning til væsentlige støjpåvirkninger.

Arealet er tidligere erhvervsareal, hvoraf en stor del har været til havneerhverv, og der forefindes en tidligere olieforurening på arealet. 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.

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). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Planforslagene udlægger området til centerformål, liberale serviceerhverv og boliger i overensstemmelse med eksisterende kommuneplanrammer. Arealet er beliggende centralt i byens havneområde, i et fuldt udbygget delområde. 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. Bebyggelseshøjderne formidler hermed overgangen i skala fra det tæt bebyggede etagebyggeri i det centrale havneområde, til den lavere villabebyggelse mod øst, langs Strandmøllevej.

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 trafikanelæg, da området kan betjenes via eksisterende vejadgange.
- Der er udarbejdet trafikanalyse, der konkluderer, at trafikken vil kunne afvikles uden væsentlige påvirkninger af nærområdet.
- Området vurderes ikke at indebære særlige naturværdier, herunder såvel dyre- som planteliv.

Høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 29 til Kommuneplan 2017-29 for Holbæk Kommune samt Forslag til Lokalplan 1.56 sendes i offentlig høring fra den 2.9.2020 til den 28.10.2020.

Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[1.H06 - Karré 5 Holbæk Havn](#)

[1.H03 - Ny havn](#)

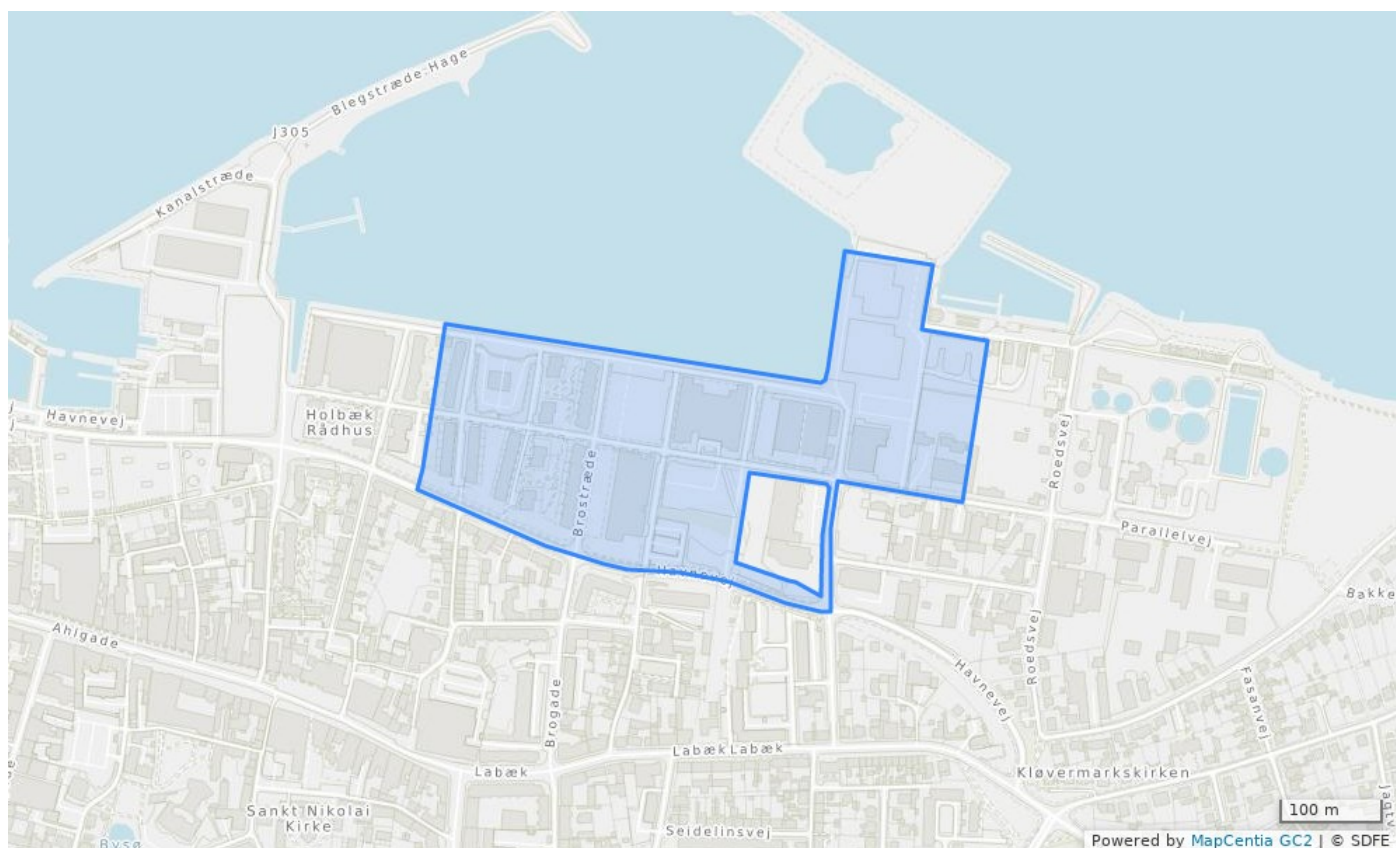
1.H06 - Karré 5 Holbæk Havn



Bestemmelser

Omr. nr.	1.H06
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	01 Bymidte
Max. bebyggelsesprocent	140
Højeste andel af grundarealet, der må bebygges	70%
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	13.5
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

1.H03 - Ny havn



Bestemmelser

Omr. nr.	1.H03
Generel anvendelse	Centerområde
Notat: Generel anvendelse	Boliger, liberale erhverv, institutioner og havneformål, dog ikke færgedrift og fiskerihavn.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	01 Bymidte
Max. bebyggelsesprocent	115
Max. antal etager	6
Max. højde (m)	20
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
Særlige bebyggelsesforhold	Byggeri placeret for enden af "Langelinje" mod øst maks. etageantal 12 og maks. bygningshøjde 40 meter.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres offentlig promenade rundt langs havnebassinerne med mulighed for at komme i niveau med vandspejlet. Der skal reserveres arealer til nye kanaler øst for Brostræde og vest for Østre Havnevej. Der skal sikres indplacering af caféer, restauranter, mindre kiosker og lign. ved kanaler mod havnepromenaden, med krav om aktive åbne stueplanfacader. Øst for havnebassinet foran biografen skal sikres areal til et offentligt havnetorv. Ny bebyggelse skal i videst muligt omfang placeres i overensstemmelse med og i respekt for, de eksisterende udpegede sigtelinjer. Offentlige opholdsarealer skal indrettes, så de appellerer til fysisk aktivitet.
Specifik anvendelse	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv