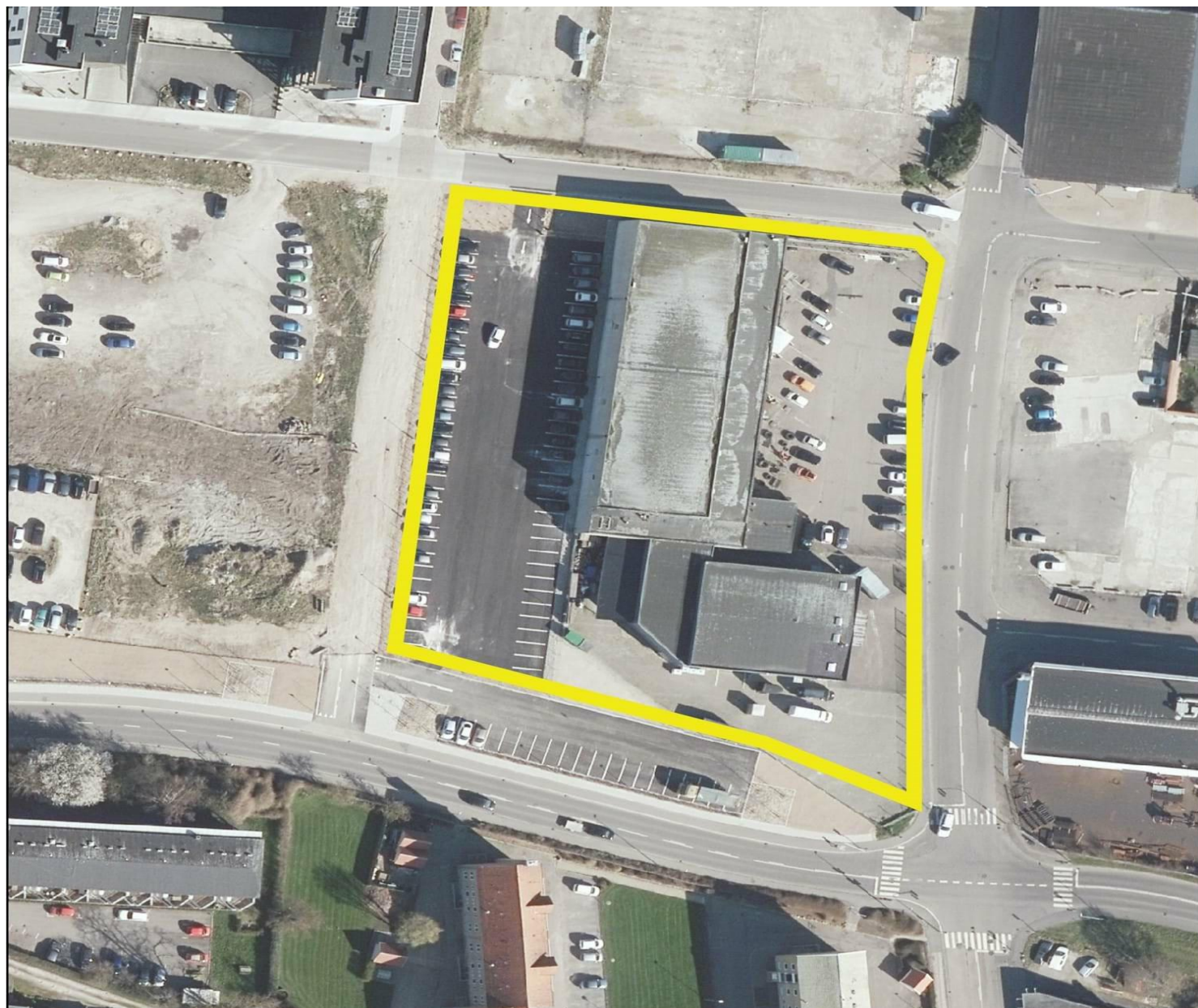


Lokalplan nr. 1.56

Byudvikling ved Karré 5, Holbæk Havn



Status: vedtaget

Høringsperiode start: 02. september 2020

Høringsperioden slut: 28. oktober 2020

Vedtagelsesdato: 16. december 2020

Ikrafttrædelsesdato: 18. december 2020



Baggrund og formål

Baggrund og formål

Baggrund

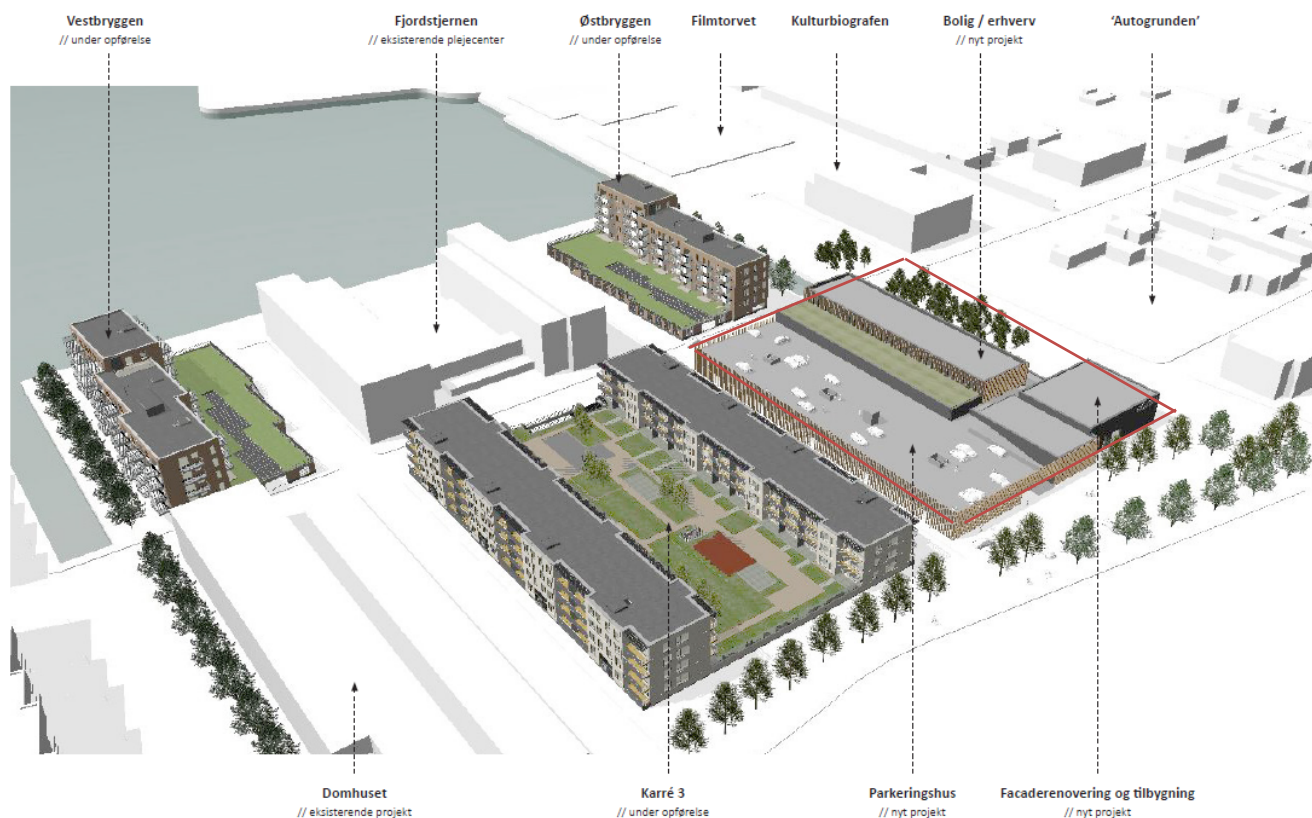
Karré 5 er del af et attraktivt beliggende byområde i Holbæk, tæt ved fjorden og centralt i byen. Det ligger i den østlige del af havnen, i et delområde, hvor de omkringliggende grunde er ved at blive bebygget, hvorefter delområdet er fuldt udbygget.

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.



Formål

Lokalplanen har til formål at videreføre og supplere den eksisterende anvendelse af ejendommen. Lokalplanen fastlægger anvendelsen af Karré 5 til centerformål, herunder liberalt erhverv, fitnesscenter, eventhal, parkeringsformål og boliger. Lokalplanen har desuden til formål at muliggøre realisering af et parkeringshus med ca. 220 p-pladser på samme areal, hvor der i dag forefindes fladeparkering. Lokalplanen 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.



Lokalplanområdet

Arealet er beliggende i den østlige del af havneområdet, centralt i Holbæk By, stationsnært og tæt på bymidten. Ejendommen trafikketjenes via Havnevej og Isefjords Allé ad Skipperstræde samt med adgang fra Østre Havnevej. Havnevej udgør en delstrækning af den indre ringgade, og området ligger således med let adgang til det overordnede vejsystem.

Arealet har tidligere været anvendt til havneerhvervsformål, men med Lokalplan 1.22 fra 2002 blev besluttet, at omdanne det centrale havneområde til et nyt byudviklingsområde med boliger, liberale erhverv og publikumsorienterede aktiviteter.

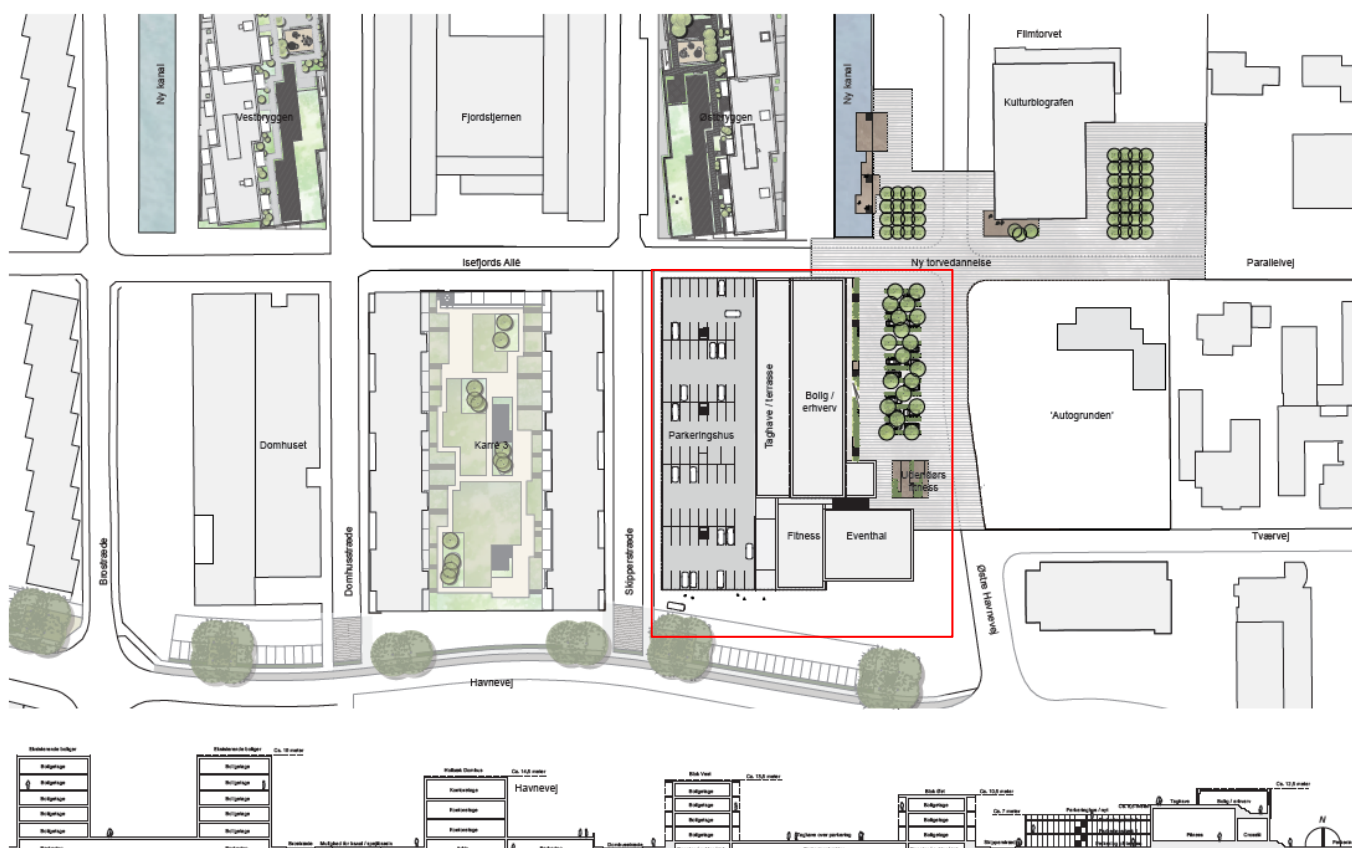
De eksisterende bygninger på matriklen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, herunder fitness, koncert- og eventhal, samt liberale erhverv; frisør mv. Mod vest langs med den kommende vej, Skipperstrædet, er udlagt et midlertidigt P-areal med 65 p-pladser, på en 3-årig dispensation (udlejet til privat brugsretshaver). Det ubebyggede areal øst og syd for bygningskroppen mod Østre Havnevej anvendes til permanent parkering og ophold for erhvervslejemålene i bygningen.

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

Realisering heraf forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse.

Jf. ovenstående beskrivelse af formålet med ny planlægning, så ønsker grundejer, i stedet for nedrivning af eksisterende bebyggelse, at ombygge og tilbygge eksisterende bygninger.

Situationsplan, 1:1000



Dispositionsplan med omkringliggende bebyggelse

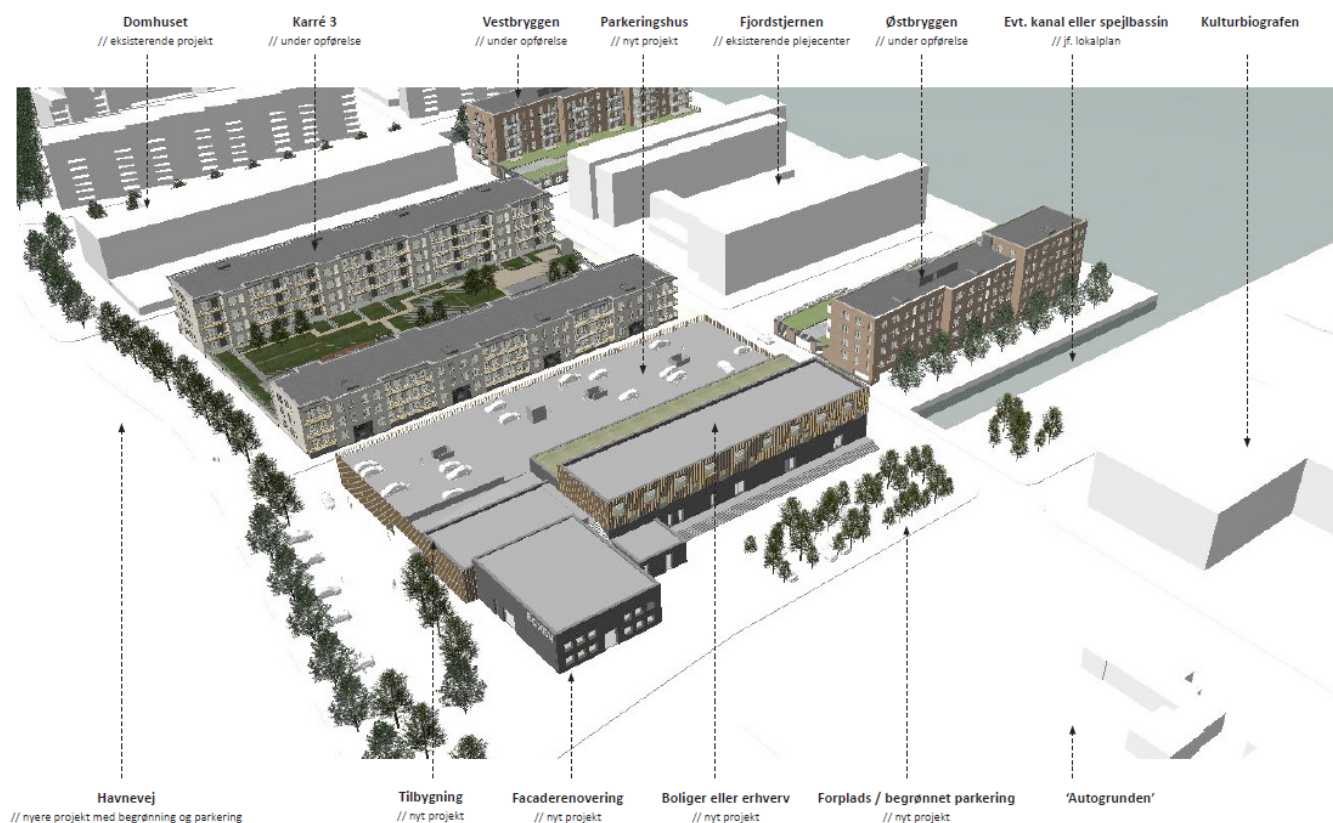
Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger områdets anvendelse til centerformål, herunder publikumsorienterede serviceerhverv, fitnesscenter, eventhal, liberalt erhverv, frisør, parkering samt boligformål.

Planen muliggør ombygning, tilbygning og renovering af eksisterende bebyggelse inden for rammerne af et maksimalt etageantal på 3 etager, herunder etablering af en ekstra etage, der placeres oven på eksisterende erhvervsbygning, samt et nyt parkeringshus på den vestlige side af ejendommen mod Skipperstræde. Der kan opføres maksimalt 800 m² ny bebyggelse på taget af eksisterende erhvervsbygning og parkeringshuset må maksimalt udgøre 7.140 m². Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 9 m for parkeringshuset og 13,5 m for ny tilbygning på taget af eksisterende erhvervsbygning.

Etablering af et nyt p-hus indebærer den væsentligste ændring i forhold til nuværende forhold. Der er tidligere i den overordnede strategiske planlægning peget på indplacering af p-hus i tilknytning til Østre Havnevej, og projektet ligger således i forlængelse heraf. P-huset etableres som et privat parkeringshus, der tilvejebringer p-mulighed for eksempelvis kontorerhverv i havneområdet o.lign.

Mod Østre Havnevej etableres et forareal, der fremstår som en mindre torvedannelse med ny grøn plantning. Herved tilvejebringes en større imødekommenhed og åbenhed end ved de eksisterende forhold.



Borgerinddragelse

I forbindelse med opstart af udarbejdelse af nærværende planforslag har der været afholdt fordebat.

Der indkom et enkelt høringssvar fra en af de nærliggende boligkarréer, der er under opførelse, hvori der blev udtrykt bekymring for, om p-huset indebærer gratis offentlig parkering, og dermed afledt negativ effekt for salg af p-pladser til de kommende nye boliger i projektets egen p-kælder.

Redegørelse

Anden planlægning

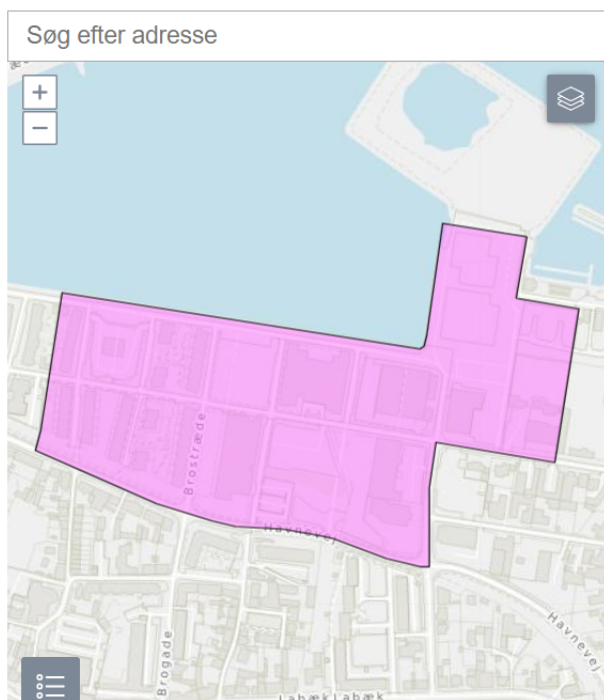
Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2013-2025

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.

1.H03 - Ny havn



Eksisterende kommuneplanramme 1.H03

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% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	6
Max. højde (m)	20
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

1. H06 – Karré 5



Ny kommuneplanramme

Bestemmelser	
Område nr.	1.H06
Generel anvendelse	Centerområde
Notat: generel anvendelse	Liberale erhverv, eventhal, fitnesscenter, publikumsorienterede erhverv, boliger, parkering
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	01Bymidte
Max bebyggelsesprocent	140
Max antal etager	3
Max højde	13,5 m
Min miljøklasse	1
Max miljøklasse	3

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 byggefelterne og dels fra bestemmelser omkring maksimalt etageareal i Lokalplan 1.46, er udarbejdet nærværende planlægning i stedet.

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.

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, og lavere end den foreskrevne bebyggelsesmulighed i eksisterende kommuneplanramme. Med de angivne maksimale højder vurderes, at bebyggelsen ikke indebærer en væsentlig visuel påvirkning af kystlandskabet.

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.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Planforslagene muliggør ikke dagligvarebutikker og vurderes derfor ikke at påvirke bymiljøet i nogen nævneværdig grad.

Kulturmiljø

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

Skovbyggelinje

Planforslagene er ikke omfattet af skovbyggelinjer og vurderes ikke at indebære påvirkninger på skov eller indkig til skovbryn.

Arkitektur

Områdets tidligere industrielle anvendelse kan danne inspirationsgrundlag for design af nybyggeri og omdannelse af de eksisterende bygninger. Den samlede bebyggelse gives med ombygningsprojektet et arkitektonisk løft, og skal medvirke til at binde den samlede



Illustration af facadeprincip ved ny bebyggelse



Reference med beplantning på p-hus facade

bebyggelse sammen til en helhed. Parkeringshusets facader skal således fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur, med materialer i stål, glas, mur og beton, i kombination med beplantning.

Trafikforhold

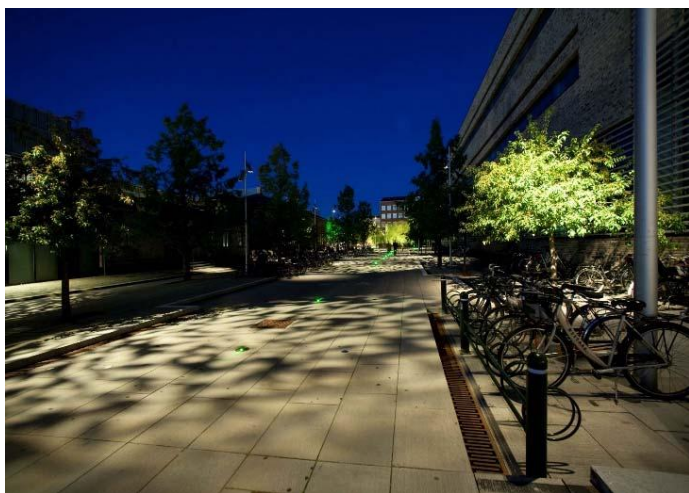
Den overordnede trafikbetjening til området sker via Isefjords allé, ad Skipperstræde, samt fra Østre Havnevej, der alle er forbundet til den indre ringgade, Havnevej. Planlægningen ændrer således ikke ved de eksisterende vejadgange eller vejforhold i øvrigt.

Projektet indplacerer et p-hus, der opnormerer de eksisterende 65 p-pladser mod Skipperstræde til 220 p-pladser. Dette indebærer en forøgelse af den potentielle trafik til og fra ejendommen og i nærområdet, og der er derfor udarbejdet et trafiknotat, der belyser de forventede, afledte trafikale påvirkninger.

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

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet, herunder primært mod Østre Havnevej, skal udformes, så de inviterer til ophold og til udfoldelse af aktiviteter i byrummet. Træer skal plantes i grupperinger, så de giver et grønt og frodigt udtryk, og skaber en helhed med hele pladsområdet. Ved belysning og byinventar skal skabes indbydende rammer, der også efter mørkets frembrud er trygge at færdes i. Behandlingen af belægninger, beplantning m.v., skal medvirke til at gøre skalaen menneskelig, og skabe læforhold.



Eks. på belysning, cykelparkering og beplantning ved Solbjerg



Beplantning i trægrupper ved Havnevej, og mod Østre Havnevej

Offentlig service

Der er god betjening af busser på Havnevej og cykelafstand til toget.

Lokalplanområdet ligger i skoledistriktet for Holbæk By Skole.

Inden for en radius på omtrent 1-2 km. fra lokalplanområdet ligger der 6 børneinstitutioner.

Inden for en radius på 1 km ligger flere både mindre og større dagligvarebutikker.

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 inden for 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 oliefyr (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.

Infoboks: Spildevandsanlægget kræver forsyningselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningselskabet 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 forsyningselskabet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med forsyningselskabets 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 forsyningselskabet. Der er forsyningselskabet, der afgør, om det ønskes at overtage et privat fælles spildevandsanlæg. 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 Virksomhed og Miljø. Tilladelse til tilslutning til den offentlige kloak skal søges hos Holbæk Kommune

Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten. For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at 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.

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 ligger tæt ved det offentlige byrum ved Filmtorvet, 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

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.

Jordforurening

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.

Bilag IV arter

Der er ikke registreret bilag 4 arter inden for lokalplanområdet, og det er vurderet, at der ikke findes bilag 4 arter inden for området.

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.

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.

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, 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 trafikkanlæg, 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.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med planforslaget.

Servitutter

Servitutter

Lokalplanen omfatter matr.nr. 356af og der er udarbejdet en servitutredegørelse med gennemgang af de på disse matrikler lyste servitutter. Servitutredegørelsen kan ses her: [link](#)

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 forsyningsselskaber 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

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 privatejede, og udvikling af arealerne i medfør af nærværende lokalplan vil derfor skulle ske på privat initiativ.

Lokalplan 1.56 – Karré 5, Holbæk Havn

§ 1 Hjemmel

- 1.1 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

Lokalplanen formål er:

- 2.1 at fastlægge områdets anvendelse til centerformål, herunder serviceerhverv, kontorerhverv og boligformål samt parkeringsformål.
- 2.2 at give mulighed for etablering af permanent terrænparkering samt opførelse af et parkeringshus
- 2.3 at give mulighed for udvidelse af eksisterende bebyggelse ved opførelse af ny overbygning (1. sal)
- 2.4 At fastlægge retningslinjer for opførelse af ny bebyggelse
- 2.3 at fastlægge retningslinjer for facaderenovering af eksisterende bebyggelse
- 2.4 at fastlægge retningslinjer for udenomsarealer og adgangsveje samt sikre sammenhæng med omgivende byområde

§ 3 Område og zonestatus

- 3.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 3
- 3.2 Lokalplanområdet omfatter matr. Nr. 356af samt del af 7000cg, begge Holbæk Bygrunde.
- 3.3 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 4 Anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet må anvendes til centerformål, herunder publikumsorienterede serviceerhverv som eventhal, fitnesscenter, kontorerhverv, parkering, og for ny overbygning også til boligformål, samt for området tilhørende tekniske installationer og servicearealer.
- 4.2 Området opdeles i 3 områder som vist på kortbilag 4.
- 4.3 Delområde A omfatter eksisterende bebyggelse og må anvendes til centerformål, herunder publikumsorienterede serviceerhverv som eventhal, fitnesscenter o.lign.
- 4.4 Delområde B omfatter eksisterende parkeringsareal og må anvendes til parkeringsformål, herunder opførelse af parkeringshus.
- 4.5 Delområde C omfatter ny overbygning (1. sal) på eksisterende bebyggelse, og må anvendes til centerformål som kontor- og serviceerhverv samt boligformål med tilhørende udendørs opholdsarealer som taghaver, terrasser o.lign.
- 4.6 Øvrige arealer indenfor lokalplanområdet må anvendes til udendørs ophold, torvearealer, parkering og øvrige færdselsarealer. Der kan indpasses aktivitets- og legeområder.

§ 5 Udstykning

- 5.1 Området kan ikke udstykkes yderligere.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne i henhold til kortbilag 4.
- 6.2 Endvidere kan der inden for området men udenfor de angivne byggefelter placeres nødvendige teknikhuse mv. til områdets forsyning samt opsættes redskaber til udendørs fritidsaktiviteter som legeredskaber, cross-fit o.lign.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 140. Bebyggelsesgraden inden for delområderne 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.
- 6.4 Indenfor delområde A må der udføres ny bebyggelse som mindre tilbygninger til eksisterende i bebyggelse som etablering af nye indgangspartier, forbindelsesgange og ramper til parkeringsdæk. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter, ventilationshuse o.lign. på tag undtaget.
- 6.5 Indenfor delområde B må der opføres ny bebyggelse til parkeringshus i 3 plan. Der kan opføres op til 7.140 m² ny bebyggelse og facadehøjden må ikke overstige 8,5 meter. Der kan herudover opføres mindre bygninger på øverste etage til elevator og trappetårn.
- 6.6 Indenfor delområde C må der opføres ny bebyggelse som overbygning (1. sal) på eksisterende bygning. Der kan opføres 800 m² og bygningshøjden for den samlede bebyggelse må ikke overstige 13,5 meter, ventilationshuse o.lign. på tag undtaget.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde A:

- 7.1 Den eksisterende bygningsmasse skal fremstå som en samlet bebyggelse, beklædt med samme facadebeklædning udført som mørk pladebeklædning. Ved udskiftning af øvrige facadeelementer som vinduer, døre og porte skal disse udføres som facadepartier, der materialemæssigt og farvemæssigt fremstår ensartet for den samlede bebyggelse.

For delområde B:

- 7.2 Ny bebyggelse skal opføres i konstruktion som søjlebårne betondæk og udføres med en let og transparent facade.
- 7.3 Ny facadebeklædning skal i farveholdning afstemmes, så den harmonerer med omgivende nyopførte boligbebyggelser i røde og gule teglsten. Facadebeklædning skal endvidere udføres, så facaderne begrønnes med løvdække.

For delområde C:

- 7.4 Ny bebyggelse skal udføres med samme ensartede facadebeklædning som anvendes ved facaderenovering af eksisterende bebyggelse inden for delområde A.
- 7.5 Facaderne kan som klimaskærm suppleres med samme lette beklædning som ny bebyggelse indenfor delområde B, så den samlede nye bebyggelse indenfor lokalplanområdet fremstår som en helhed.
- 7.6 Tagflader skal udføres som flade tage eller tag med ensidigt fald.

§ 8 Vej, sti og parkeringsforhold

- 8.1 Vejadgang til parkering i delområde B skal ske fra Havnevej. Eksisterende adgang til parkeringsareal ved Østre Havnevej bibeholdes.
- 8.2 Der skal til parkeringsarealer etableres adgang for gående fra Skipperstræde som vidt på kortbilag 4.
- 8.3 Der skal eksisterende og ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet anlægges parkering svarende til 1 ½ p-plads pr bolig og 15 p-pladser pr 1.000 m² erhverv.

- 8.4 Parkerings- og færdselsarealer på terræn, øst for eksisterende bebyggelse, skal med belægning og beplantning anlægges så arealet indgår i ny sammenhængende torvedannelse med tilstødende arealer ved Kulturbio grafen og Østbryggen.

§ 9 Øvrige ubebyggede områder

- 9.1 Der skal ved opførelse af ny bebyggelsen inden for delområde C sikres minimum 10% friareal til boligbebyggelse ved etablering af taghave, terrasse eller altan for den enkelte bolig.
- 9.2 Der kan i forbindelse med torveareal mod Østre Havnevej placeres redskaber til legeplads, udendørs fitness, crossfit o. lign.
- 9.3 Beplantning ved torveareal mod Østre Havnevej skal udføres, så større træer sammenstilles i grupperinger, så de giver et grønt og frodigt udtryk, og skaber en helhed med hele pladsområdet

§ 10 Belysning

- 10.1 Armaturer skal placeres og udformes, så der skabes velbelyste overflader, så det føles trygt og sikkert at færdes for såvel gående som kørende. Valg af belysningsarmatur er gennemgående for hele havneområdet, relateret til henholdsvis pullertbelysning, standerbelysning og reflekslys fra plinte og facader samt indbygningsarmaturer i bænke o. lign. Armaturer placeres med en afstand, der sikrer overlappning mellem de belyste flader.

§ 11 Tekniske anlæg

- 11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el og gas-skabe samt ventilation skal integreres i bygningens arkitektur. Installationer på tag skal afskærmes 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.
- 11.2 Ledninger skal føres i jorden.
- 11.3 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.
- 11.4 Solfangere, solpaneler, solceller og lignende solenergianlæg skal opsættes som en integreret del af bebyggelsen og må ikke give blændingsgener til naboer.
- 11.5 Området kan forsynes med fælles antenneanlæg, kabelnet og lignende signalanlæg. Der må som udgangspunkt ikke opsættes tv og radioantenner, herunder parabolantenner på bygninger.

§ 12 Miljø

- 12.1 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.
- 12.2 Inden for lokalplanområdet er kortlagt jordforurening på vidensniveau V1 og V2. Der skal inden byggearbejde påbegyndes søges tilladelse efter jordforureningsloven.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagen

- 13.1 Ny bebyggelse indenfor delområde A, B og C må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn- og spildevand.

§ 14 Aflysning af lokalplaner

- 14.1 Lokalplan 1.46 Plejeboliger ved Holbæk Havn aflyses for så vidt angår den del af lokalplanområdet, der er sammenfaldende med denne lokalplan, som anført i § 3.

§ 15 Aflysning af servitutter

- 15.1 Der aflyses ikke servitutter med lokalplanen.

§ 16 Midlertidige retsvirkninger

- 16.1 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.
- 16.2 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.

§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

- 17.1 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.
- 17.2 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
- 17.3 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.

§ 18 Vedtagelsespåtegning

- 18.1 Lokalplan 1.56 er vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen den 16.12.2020



Lokalplanområde

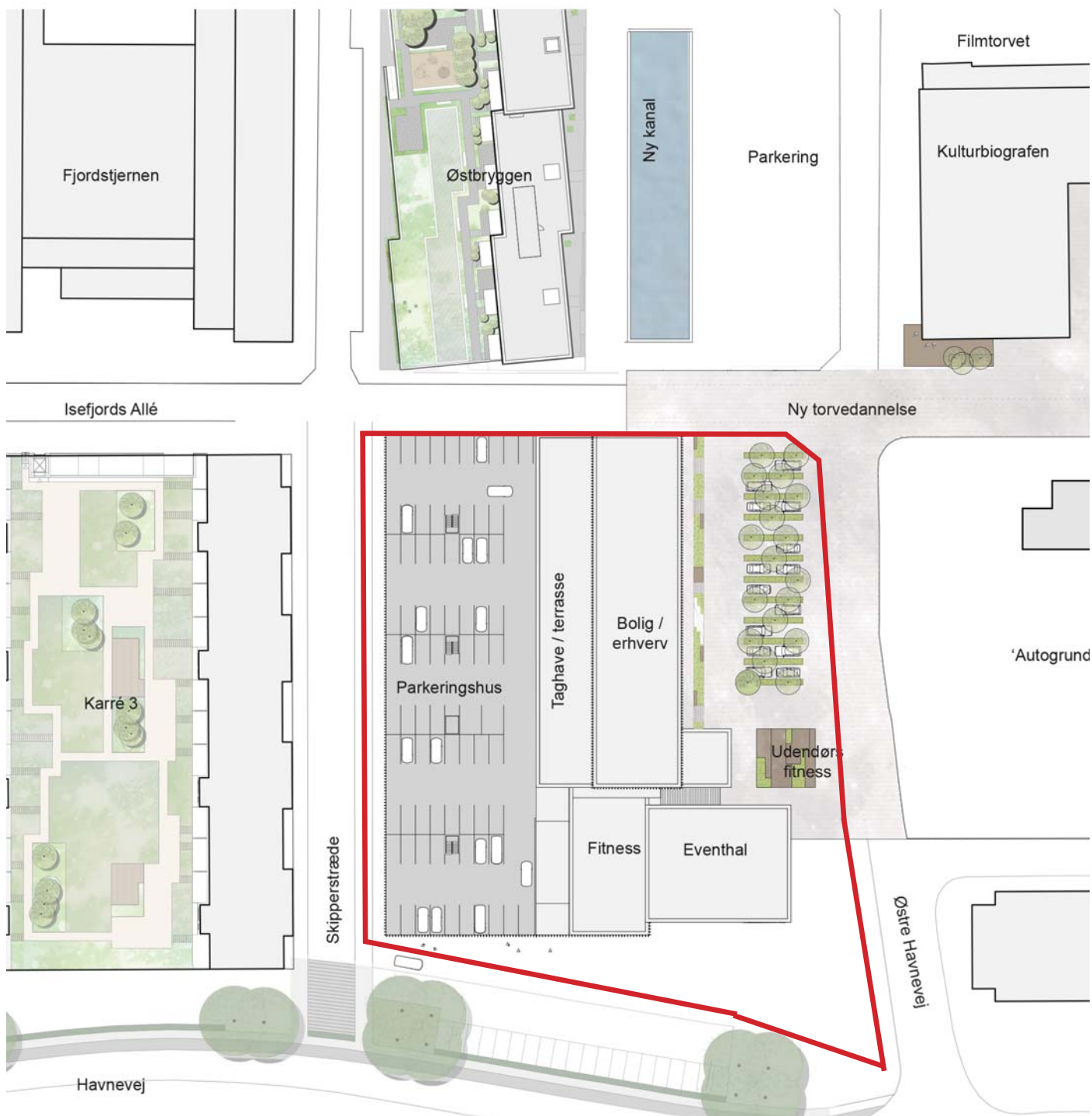


Kortbilag 1

Luftfoto

Mål 1:2500





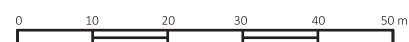
-  Lokalplanområde
-  Betonflise parkering/kørerområde
-  Bed/beplantning
-  Udendørs Fitness
-  Parkering under træer
-  Eksisterende træer
-  Parkering i P. hus

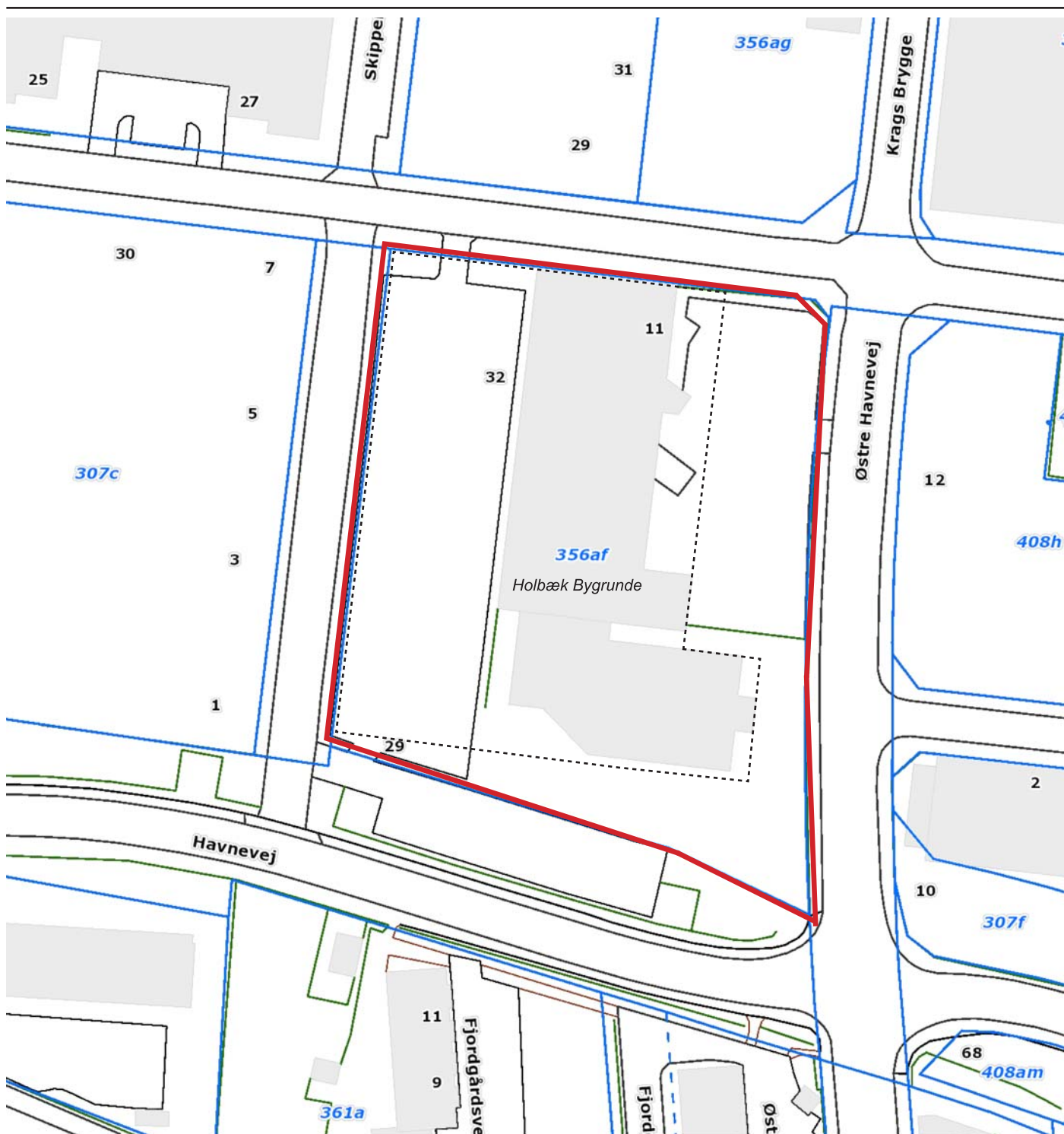


Kortbilag 2

Illustrationsplan

Mål 1:1000





-  Lokalplanområde
-  Byggefelter
-  Matrikelafgrænsning
-  Ejerlav

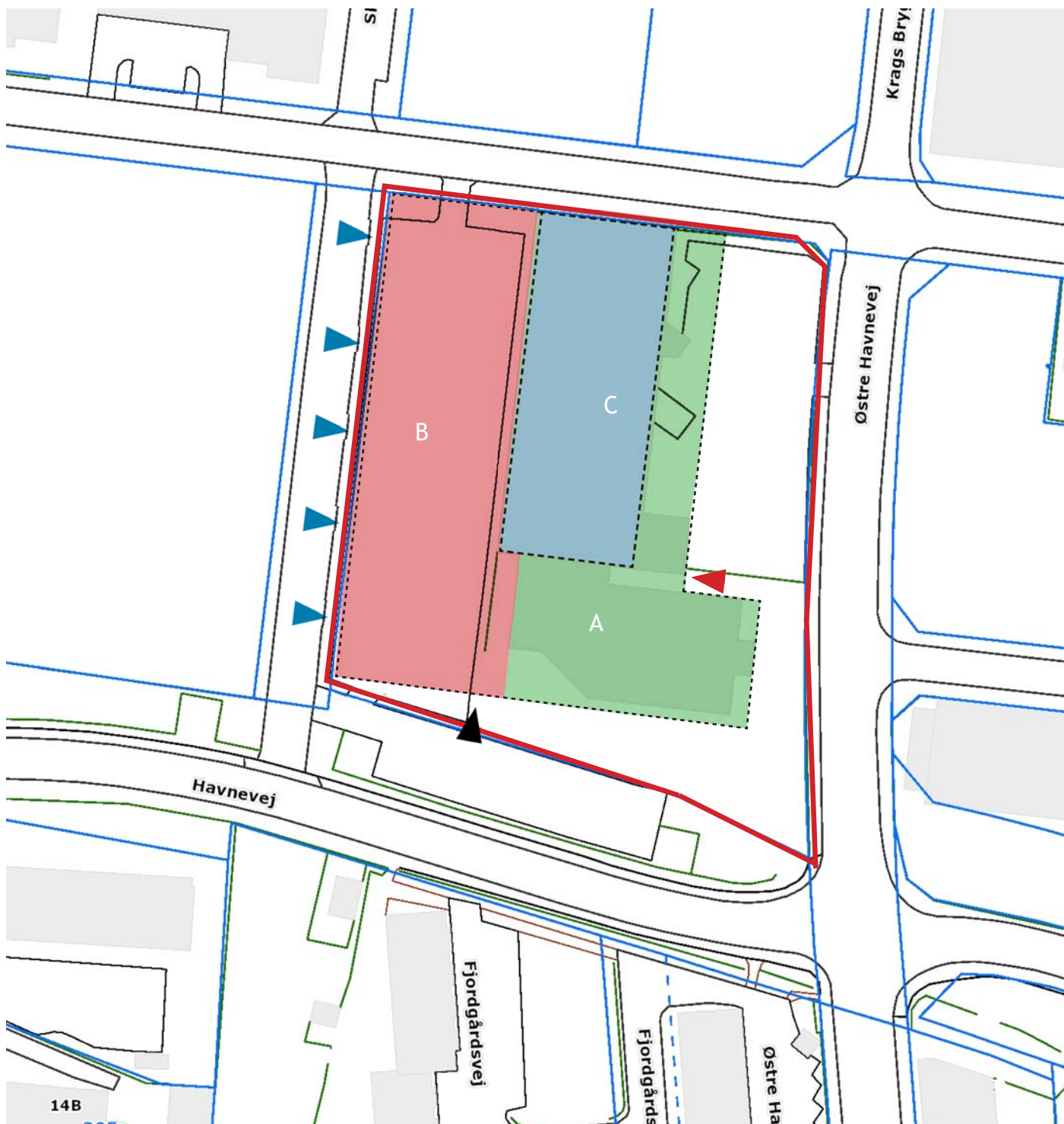


Kortbilag 3

Område- og matrikelkort

Mål 1:1000





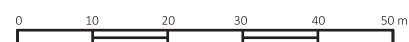
- | | |
|---|--|
|  | Lokalplanområde |
|  | Byggefelter |
|  | Delområde A Eksisterende bygning |
|  | Delområde B Fremtidig bygning P. hus |
|  | Delområde C Fremtidige boliger/erhverv som en ekstra etage på eksisterende bygning |
|  | Adgang til 1. etage |
|  | Adgang til P. hus med bil |
|  | Adgang til P. hus gående |

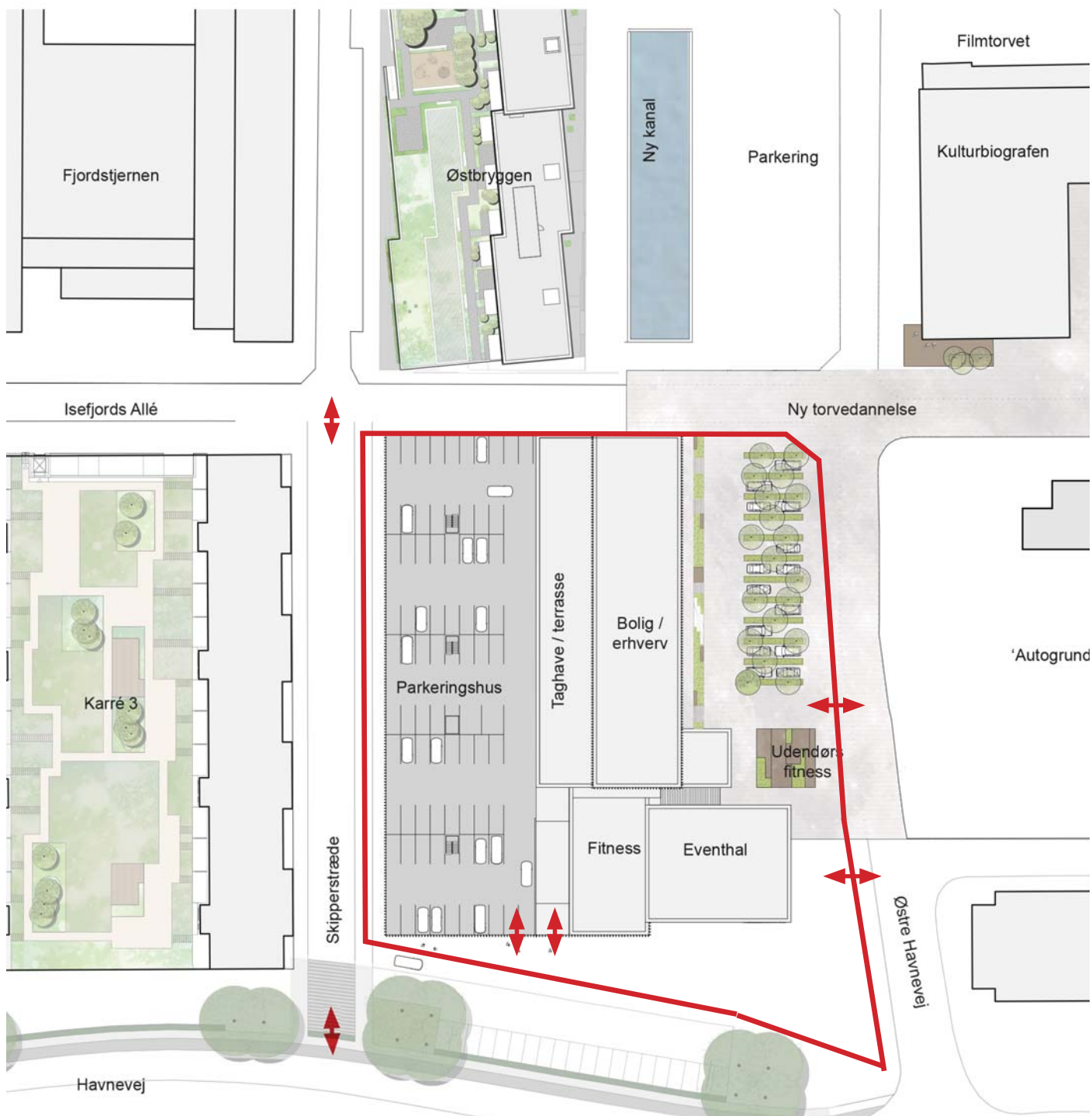


Kortbilag 4

Anvendelsesplan

Mål 1:1000





- Lokalplanområde
- ↔ Ind- og udkørsel



Kortbilag 9

Trafik og vejadgang

Mål 1:1000



Kortbilag 5

Volumenstudie af bebyggelse
Perspektiv set fra syd-vest





Kortbilag 6

Volumenstudie af bebyggelse
Perspektiv set fra syd-vest



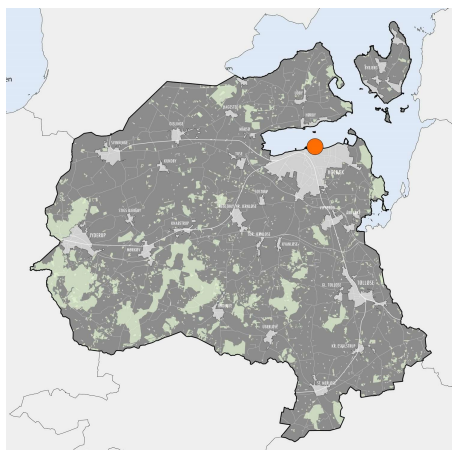
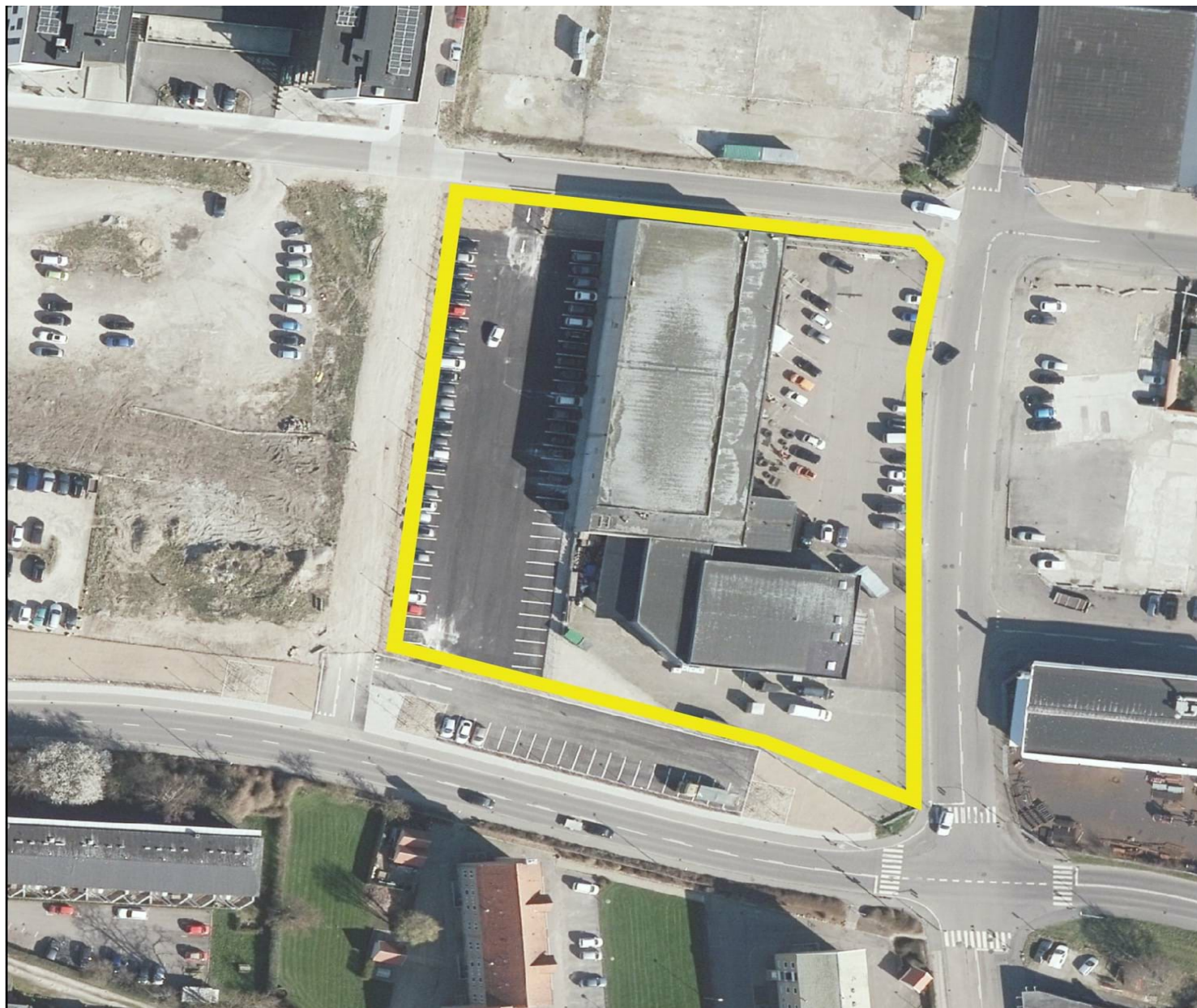
Kortbilag 7

Volumenstudie af bebyggelse

Perspektiv set fra Skipperstræde

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



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). Miljöscreeningen 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 trafikanalæg, 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](#)

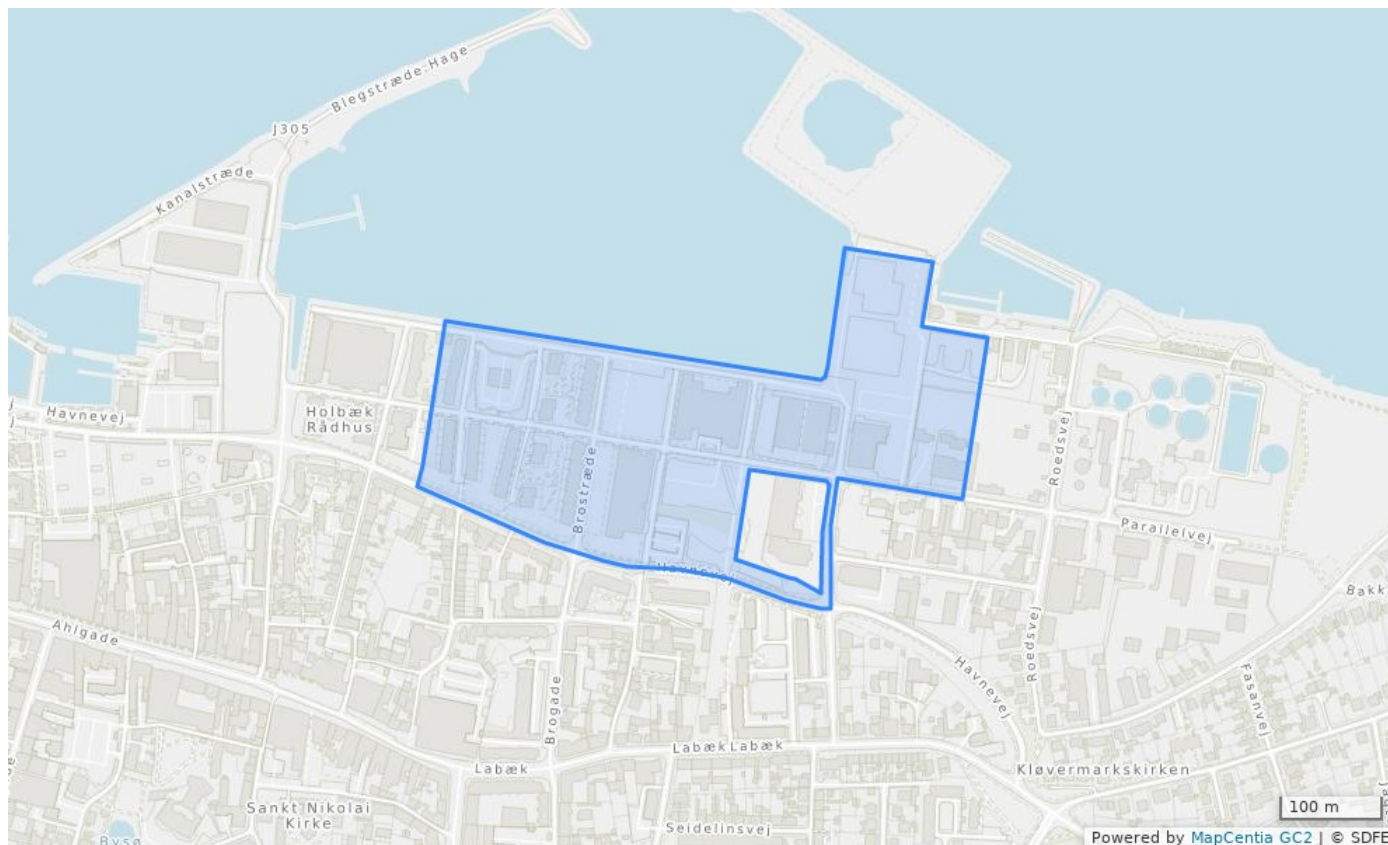
1.H06 - Karré 5 Holbæk Havn



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

Dato: 23. april 20120

Sagsb.: Mads Næsgård Schmidt

Sagsnr.:

Dir.tlf.: 72 36 62 86

E-mail: manscl@holb.dk

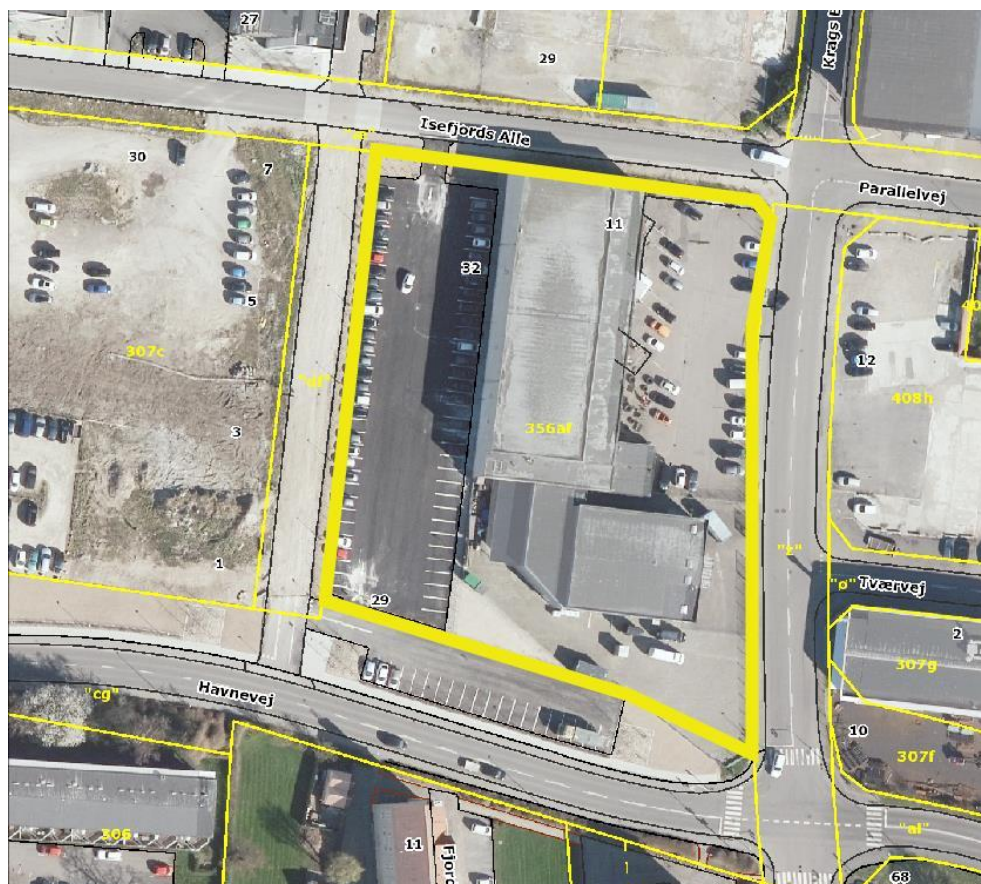
Screening for miljøvurdering

Forslag til kommuneplantillæg 29 og lokalplanforslag 1.56

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBKG 2018-10-25 nr. 1225 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 3 eller 4, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Planområdet i dag

Planforslagene omfatter karré 5 i Holbæk Havn, afgrænset af Havnevej mod syd, Isefjords Allé mod nord og Parallelvej mod øst. Bygningerne på arealet udgøres af tidligere havneerhvervsbygninger, der i dag anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, som fitness, eventhal m.v., samt areal til parkeringsformål.



Eksisterende planlægning

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme 1.H03, samt lokalplan 1.46, der udlægger anvendelsen til centerformål, herunder liberale erhverv, boliger, institutioner, havneformål m.v. Lokalplanen foreskriver en maksimal bygningshøjde på 13,5 m og et maksimalt etageantal på 3 etager for karré 5.

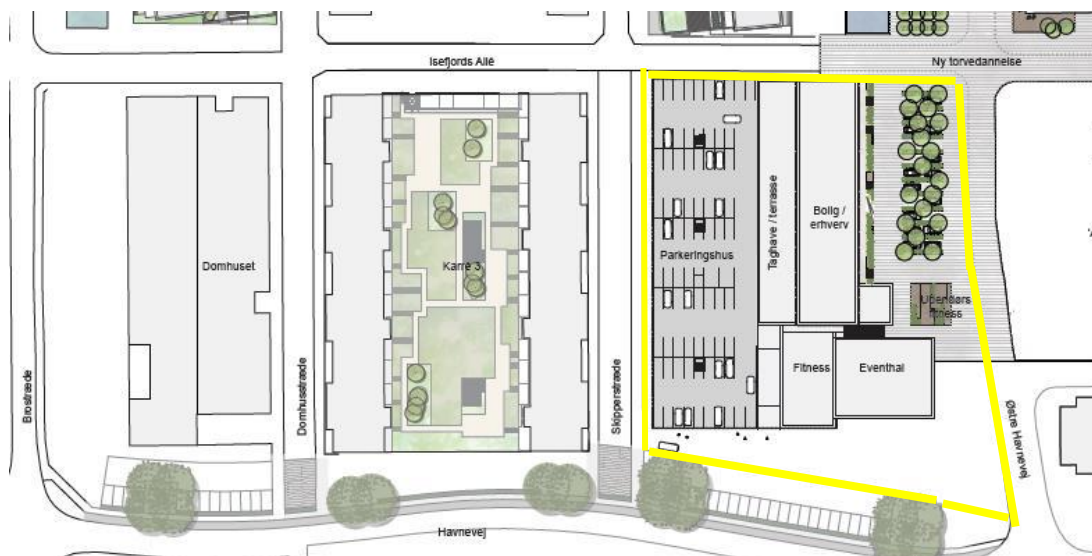
Planforslagenes indhold

Planforslagene har til formål at tilvejebringe mulighed for opførelse af et nyt p-hus i op til 3 etager, på det areal, hvor der i dag allerede forefindes fladeparkering, samt at muliggøre en renovering og ombygning af de eksisterende bygninger med tilhørende udearealer, så det samlede område kommer til at fremstå som en helhed.

Planforslagene fastholder et maksimalt etageantal på 3 etager og viderefører de nugældende rammer for anvendelsen i den gældende kommuneplanramme, men da projektet overskrider den fastsatte bebyggelsesprocent, forudsættes udarbejdet nyt kommuneplantilæg.

Mere konkret kommer den nye planlægning til at indeholde:

- anvendelse af området til centerformål, herunder publikumsorienterede serviceerhverv og boliger
- tilpasning til omkringliggende bebyggelse med maksimalt etageantal på 3 etager
- mulighed for etablering af p-hus med estimeret ca. 220 p-pladser
- mulighed for at tilbygge eksisterende bygninger med en ekstra etage, med en samlet maksimal bygningshøjde på maks. 13,5 m.
- retningslinjer for facaderenovering og ny bebyggelse, så det samlede projekt fremstår som en helhed
- retningslinjer for bearbejdning af udearealer, så de fremstår med større imødekommenhed



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		Parkeringsanlæg i byzone er omfattet af bilag 2, pkt. 10
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§8, stk. 1, nr. 2)		x	Planforslaget vil ikke have væsentlig påvirkning på et internationalt beskyttelsesområde.
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§8, stk. 1, nr. 3)	x		Planforslaget muliggør ombygning og tilbygning af eksisterende bygninger samt opførelse af p-hus på eksisterende p-plads.

Konklusion	Forslag til kommuneplantillæg nr. 29 og lokalplan nr. 1.56 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: - Planområdet udelukkende vurderes at vedrøre et mindre område på lokalt plan og er en naturlig omdannelse og byfortætning - Planforslagene anvendelse ligger i forlængelse af den eksisterende anvendelse på arealet, og den foreskrevne anvendelse i gældende plangrundlag - Planforslagene indebærer ikke væsentlige ændringer i de eksisterende trafikale forhold. Udvidelse af antallet af p-pladser sker på det areal, hvor der allerede i dag forefindes p-pladser. Der ændres ikke væsentligt ved de eksisterende til- og frakørselsforhold, der vurderes at være dimensioneret til at kunne håndtere den muliggjorte p-udvidelse. - Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde, og planforslagene muliggør ombygning og tilbygning af bebyggelse, som i højden er tilpasset det eksisterende i området; - Planforslagene mulighed for at opføre ny bebyggelse ikke vurderes at indebære visuel påvirkning af kystlandskabet
Dato for mv-høringsfrist internt	24. april – 8. maj 2020

Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder		Det er vurderet, at der ikke er øvrige berørte myndigheder.					
	Ansvarlig faggruppe	Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning	Påvirkning	(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning	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
Bymiljø & landskab							
1 Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	Plan		x		Udbygningen af området vurderes ikke at indebære væsentlig landskabelig påvirkning, da arealet allerede ved eksisterende forhold er bebygget. Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde. Den øvrige del af bebyggelsen er opført i 3-6 etager svarende til den muliggjorte bebyggelse inden for nærværende område.		x

2 Grønne områder	Plan, TRIN (Bestiller)		x		Arealet udgør karré 5 i havneområdet og rummer ikke ved eksisterende forhold grønt område. Med planen udlægges ikke nyt grønt område, men der muliggøres etablering af opholdsarealer på tag.		x
3 Arkitektonisk udtryk	Plan		x		Bebyggelsen opføres i 2-3 etager, tilpasset etageantal ved eksisterende omkringliggende bebyggelse. Projektforslaget er udtryk for en høj udnyttelsesgrad, der modsvarer den centrale beliggenhed i byen. Projektforslagets arkitektoniske udtryk, materialevalg m.v. er et nutidigt formsprog, der henter inspiration i bygningernes oprindelige anvendelse som industribygninger, havnefrysehus m.v. Med projektet skabes en sammenhængende helhed i det samlede bygningsudtryk.		x
4 Kystlinjen, herunder visuel effekt	Plan	x			Planområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. Det vurderes, at området ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt, da området ligger bag eksisterende bebyggelse set fra kysten.		
5 Landskabets geologi	Plan	x			Der er ikke registreret særlige geologiske formationer indenfor lokalplanområdet.		

6 Lys og/eller refleksion	Plan	x			Lokalplanforslaget medtager bestemmelser om lysforurening og/eller refleksionsgener for omkringliggende huse.		x
7 Oplag, materialer, maskiner.	Plan, Byg, (Land-zone)	x			I forbindelse med byggeprocessen kan der midlertidigt ske oplag af materialer eller opstilling af maskiner. Det skal dog håndteres uden at være til gene for omgivelserne.		
8 Landbrugsinteresser	Plan (Landbrug)	x			Ikke relevant.		
9 Lavbundsjord	Plan	x			Der er ikke lavbundsjord inden for planområdet.		
10 Råstofinteresser	Plan, virksomhed	x			Der er ingen råstofinteresser inden for området.		
11 Skovbyggelinje, herunder visuel effekt		x			Området ligger ikke inden for skovbyggelinje og vil ikke påvirke indkig til skov/skovbryn.		
Befolkningens sundhed / sikkerhed							
12 Indendørs støj påvirkninger	Plan, Virksomhed		x		Boliger skal placeres og udformes så støjkravene overholdes.		x

13 Svage grupper f.eks. handicappede	Plan		x		Tiltag for at imødekomme handicappede skal følge bygningsreglementets forskrifter. <i>Renovation bør tænkes ind fra start. Hvis der ikke anvendes affaldsskakte skal der tænkes i andre løsninger der også er til gavn for beboerne – og er handicapvenlige.</i> <i>Bygningsreglementet indeholder ikke bestemmelser om antal handicap p-pladser, så det bør fastlægges i lokalplanen</i>		x
15 Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller)		x		Planområdet rummer ikke udearealer af interesse for friluftsliv eller rekreativ interesse. Området ligger ganske nær det rekreative område ved Filmtorv, havnepromenade og tæt ved Fjordstiens forløb.		x
16 Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	x			Planforslagene vurderes ikke at medføre væsentlige gener for befolkningen.		
17 Sundhedstilstanden	Plan	x			Der er ingen afledt sundhedsrisiko forbundet med planforslagene.		
18 Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan	x			Ingen risiko for eksplosion eller giftpåvirkning.		
19 Ulykker	Beredskab, Plan	x			Gennemførelse af projektet vurderes ikke at indebære en forøget risiko for ulykker generelt.		
Natur							

20 Dyreliv	Natur	x			Arealet vurderes ikke at indeholde natur / dyreliv eller særlige forhold af interesse for dyreliv		
21 Planteliv	Natur	x			Området er fuldt udbygget ved eksisterende forhold og planen vurderes ikke at medføre påvirkning af planteliv		
22 Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur	x			Der er ikke registreret nogle bilag IV-arter indenfor området. Der vurderes ikke at ville ske væsentlig påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.		
21 Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitat-områder og fuglebeskyttelsesområder	Natur	x			Området ligger ikke i nærheden af internationale natur- eller fuglebeskyttelsesområder og vil derfor ikke have påvirkning på disse.		
23 Spredningskorridorer	Natur	x			Planforslagene påvirker ikke spredningskorridorer og passager i det åbne land.		
24 Naturbeskyttelse	Natur	x			Der er ikke §3-registreringer indenfor området.		
25 Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	Natur	x			Ikke relevant.		
26 Søbeskyttelseslinje og/eller åbeskyttelseslinje	Natur	x			Der er ikke søbeskyttelseslinje og/eller åbeskyttelseslinje inden for området.		
Forurening							

27 Lugt	Virksomhed	x			Planforslagene vurderes ikke at ville medføre lugtgener.		
28 Støjbelastning og vibrationer	Virksomhed	x			Der vurderes ikke at ville opstå væsentlige støjgener i forbindelse med det færdige planforslag. Der kan forekomme støj og vibrationer i forbindelse med anlægsfasen, det skal dog holdes inden for de lovlige tidspunkter og rammer.		
29 Jordforurening, jordhåndtering og flytning	Jord	x			Der er registreret jordforurening inden for arealet. Planerne om at etablere boliger i forbindelse med ombygningen gør, at der vil skulle søges om en § 8 tilladelse til etablering af boliger på det forurenede areal. Der ligger en gammel olieforurening på arealet, som ikke er undersøgt nærmere, og derfor heller ikke afgrænset. Denne skal der tages hensyn til både ved opførelsen af p-huset, og det skal sikres, at der ikke skabes spredningsveje, som risikerer at gøre forureningen mobil. Derudover skal forureningen under den eksisterende bygningsmasse undersøges, hvor det er relevant. Hvor projektet medfører behov for jordhåndtering, skal dette ske efter reglerne i Jordforureningsloven herom.		
30 Risiko for jordforurening	Jord	x			Anvendelsen vurderes ikke at indebære forøget risiko for ny jordforurening.		

Vand							
31 Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	Natur, Holbæk Forsyning	x			Regn- og overfladevand skal ledes til eksisterende regnvandsledninger. Afløbskoefficienten for afledning af overfladevand til spildevandssystemets regnvandsledning er 0,7. Arealet er allerede ved eksisterende forhold befæstet op imod 100 %, så realisering af projektet vurderes følgelig ikke at ville medføre forøget belastning med overfladevand i forhold til bestående forhold. Om muligt, skal regnvand forsinkes inden afledning, eksempelvis ved etablering af grønt tag eller lign. <i>Der skal indsendes et projekt for håndtering af regnvand.</i>		x
32 Udledning af spildevand	Spildevand, Holbæk Forsyning	x			Området er separatkloakeret.		
33 Grundvandsforhold	Grundvand	x			Der er ikke registreret særlige grundvandsinteresser indenfor eller i nærheden af området. Planforslaget ændrer ikke væsentligt på anvendelserne i lokalplanområdet og planforslaget vurderes ikke at udgøre en øget trussel for grundvandet.		

34 Risiko for grundvandsforurening	Grundvand	x			Realisering af planerne vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer, og følgelig ikke at medføre forøget risiko for forurening af grundvandet og der vurderes derfor ikke at være behov for, at fastlægge særlige bestemmelser til grundvandsbeskyttelse i lokalplanen.		
Trafik							
35 Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg		x		Realisering af planforslagene medfører etablering af flere p-pladser, end ved eksisterende forhold, og dermed en afledt potentiel forøget trafikbelastning i nærområdet. Det vurderes, at de eksisterende veje i området har en udformning og en kapacitet, der vil kunne afvikle trafikken uden væsentlige gener for trafikafviklingen, jf. konklusionen i udarbejdet trafiknotat for projektet.		X
36 Trafikstøj	Trafik og anlæg	x			Da der etableres flere p-pladser, vil der være potentiel øget trafik med potentielt forøget afledt trafikstøj i området. Det vurderes, at ændringen ikke indebærer en væsentligt øget belastning.		

37 Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan	x			Øget trafik vil medføre øget emission, men det vurderes ikke at indebære en væsentlig forøgelse, og samtidig vurderes, at placering af ny parkering centralt i byen vil medvirke til at nedbringe transportbehovet overordnet, set i forhold til alternativ spredt parkering i byens randzone.		
38 Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg	x			Der er kort cykel- og gangafstand til bymidten og til stationen. Der er god tilgængelighed til offentlig transport da flere buslinjer har stop ved Havnevej.		x
39 Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg		x		Planforslagene vurderes ikke at indebære påvirkninger af trafiksikkerheden. Trafikafviklingen sker via de eksisterende veje i nærområdet.		
Kulturarv							
40 Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Holbæk museum	x			Området er ikke udpeget som kulturmiljø, og der vil ikke ske væsentlig påvirkning af kulturmiljøer ved at området udbygges.		
41 Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	Plan	x			Planforslagernes område omfatter ikke kirkeomgivelser eller kirkeindsigtslinjer.		
42 Fredede eller bevaringsværdige bygninger	Plan, Holbæk museum	x			Planforslagernes område omfatter ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger.		

43 Fortidsmin- der og arkæo- logi	Plan, Holbæk museum				Planforslagene vurderes ikke at rumme forhold af ar- kæologisk betydning, da der er tale om opfyldt havneom- råde.		
Ressourcer og affald							
44 Arealforbrug	Plan	x			Planforslagene er et udtryk for fortætning i en eksiste- rende bymæssig kontekst, og udnyttelse af eksiste- rende infrastruktur.		
45 Energifor- brug	Plan	x			Bebyggelsen følger bestem- melserne i gældende byg- ningsreglement.		
46 Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsy- ning, Grund- vand	x			Området ligger indenfor et eksisterende forsyningsom- råde (FORS A/S) og en be- grænset kapacitetsudvi- delse vil sagtens kunne håndteres i vandværkets indvindingstilladelse.		
47 Produktion, materialer og råstoffer	Plan	x			Ikke relevant.		
48 Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan				Planforslagene medfører ikke øget risiko for udslip af miljøfremmede stoffer.		
49 Affald og genbrug	Plan, spilde- vand, Holbæk forsyning	x			Projektet tilknyttes til bestå- ende ordninger i området.		
Sammenfat- ning							

					Det vurderes, at der ikke er parametre i forslaget, som kræver nærmere miljøvurdering. De trafikale påvirkninger vurderes at indebære de potentielt største påvirkninger, og der er derfor foretaget analyser heraf, hvori det konkluderes, at der ikke vil være tale om væsentlige påvirkninger.		
--	--	--	--	--	---	--	--

Bud på relevante instanser som kan/skal bidrage til udarbejdelsen af miljøvurderingen:

Holbæk Kommune internt:

Natur og miljø

natur@holb.dk : Hvis der er naturområder i spil enten inden for eller lige uden for planområdet.

landbrug@holb.dk : Mulige problemer med lugt fra stald og udbringning af husdyrgødning, fluer, og transport til og fra landbruget.

spildevand@holb.dk afledning af spildevand (+ Holbæk Forsyning)

grundvand@holb.dk: Ved aktiviteter som er grundvandstruende eller ligger i et nitrutfølsomt område eller ligger tæt på vandindvindingsboringer, jordforurening.

jord@holb.dk : jordforurening mv.

virksomhed@holb.dk : lugt, røg, støv mv.

Gruppepostkassen vil kvittere ved at svare, hvem der har fået sagen.

Undlad at sende til alle grupper 'for en sikkerheds skyld'. De enkelte sagsbehandlere er selv opmærksomme på om andre grupper burde være inddraget.

Byggeri og landzone

radoh@holb.dk; (Team Byggesag): Byggeri, bymiljø.

Landzone@holb.dk :

Erhverv

kirso@holb.dk Kirsten Sornum, skal have alle miljøscreeninger og udkast til lokalplanforslag

Vej, park og grønne områder

vejogtrafik@holb.dk Veje og byggemodning.

kkl@holb.dk (Kirsten Kingo Lundin): Beplantning og friarealer.

Center for ejendomme

ejendomsadministration@holb.dk og carha@holb.dk (Carina Hansen) Kommunale ejendomme (grunde og bygninger. SKAL have ALLE screeninger og lokalplanforslag)

kommunaldrift@holb.dk Kommunale ejendomme (grunde og bygninger. SKAL have ALLE screeninger og lokalplanforslag)

Udstykning

olpn@holb.dk: Ole Perch Nielsen

Varmeforsyning

jaerl@holb.dk: Jan Erik Larsen

Sundhed

jend@holb.dk Jesper Niljendahl (sundhedskonsulent)

Beredskabet

vsbv@vsbv.dk: Beredskabet, brand, oplag mv.

Eksterne:

Holbæk Forsyning

fors@fors.dk (Camilla Hay: ch@fors.dk): Regnvand (ledninger, bassiner og nedsivning) og spildevand samt kommunal vand- og varmforsyning

Museum Vestsjælland

plan@vestmuseum.dk Arkæologi, fredede bygninger, bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Holbæk Kommune

Gunner@post3.tele.dk (v/ formand Gunner Nielsen): Bevaring, vedligeholdelse eller restaurering, bevarelse af æstetiske og kulturhistoriske værdier ved bygninger, bybilleder og landskaber, udbredelse af bygningers bevaringsværdi såvel historisk som miljømæssigt

Bud på relevante myndigheder

OBS! Berørte myndigheder er myndigheder, hvis tilladelser, dispensationer m.v. efter anden lovgivning er en forudsætning for planforslagets mulige realisering.

Naturstyrelsen

nst@nst.dk

Strandbeskyttelse, naturbeskyttelse (Natura 2000)

Fredsskov – der sendes til det lokale statsskovdistrikt

Erhvervsstyrelsen

Region Sjælland

regionsjaelland@regionsjaelland.dk

Forurening, råstofudpegninger (skal have min. 2-3 mdr. til sagsbehandling eks. if. m. jordprøver)

Kystdirektoratet

kdi@kyst.dk

Ændringer i havneanlæg, kystdiger i søterritoriet.

Kulturarvsstyrelsen

post@kulturstyrelsen.dk

Ombygninger af fredede bygninger, arkæologi, detailhandel

Stiftsøvrigheden

kmros@km.dk

Kirkebyggelinje, kirkeoplevelsen, indsigt, Exner-fredning

Trafikstyrelsen

info@trafikstyrelsen.dk

Alle faste fysiske genstande over 25 meter i nærheden af en lufthavn eks. vindmøller,
kornsiloer, radiosendemaster, jernbane.

Danmarks naturfredningsforening
dn@dn.dk : Naturfredninger

Notat

Holbæk Kommune

Karré 5, Holbæk Havn

Trafikvurdering af projektet "Karré 5"

Projekt ID:
Ændret: 14-05-2020 10:31
Revision: 0

Udarbejdet af THPO
Kontrolleret af ACH
Godkendt af ACH

Indhold

1	Indledning	2
2	Eksisterende forhold	2
2.1	Trafikmængder	4
3	Fremtidige forhold	6
3.1	Trafikmængder	6
4	Konsekvenser	7

1 Indledning

I forbindelse med miljøvurdering af ny lokalplan for afgrænset område på Holbæk Havn, Karré 5, matr. nr. 356af, Holbæk Bygrunde, skal udarbejdes et trafiknotat. Projektområdet er markeret på Figur 1.1.



Figur 1.1 Projektområde

Projektforslag fra Karré 5 ApS indebærer ombygning af eksisterende fitnesscenter og eventhal på Karré 5 samt en ny tilbygning på op til 1.000 m², som ekstra etage på fitnesscenteret.

Der etableres 7.140 m² nyt parkeringshus i 3 niveauer med plads til 227 biler til aflastning af parkeringsbehovet for havneområdets arbejdspladser og beboere.

Nærværende trafiknotat vurderer på omfanget af trafikstigningen på vejene omkring projektområdet, når Karré 5 er fuldt udbygget og parkeringshuset er i drift. Trafikmængder fremskrives med 1,5 % p.a. Der fremskrives til 2030.

2 Eksisterende forhold

Projektområdet er markeret på Figur 1.1 og afgrænses af Havnevej mod syd, Isefjords Alle mod nord og Østre Havnevej mod øst. Mod vest afgrænses projektområdet af Skipperstræde.

Ifølge Virk.dk er der registreret følgende virksomheder på adressen Østre Havnevej 11:

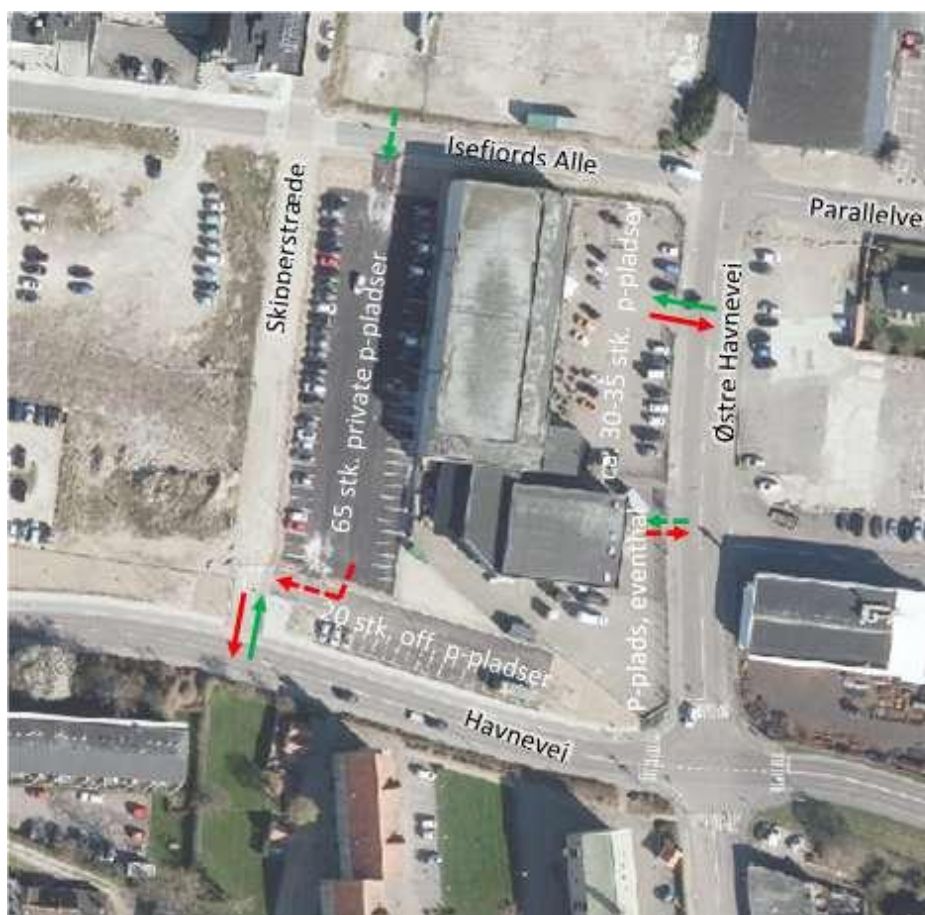
- Sport og fritids klubber (Fitnesscenter og Crossfit)
- Eventhal
- Tømrer- og bygningssnedker virksomhed

- Øvrige (Enkeltmandsvirksomhed / Virksomhedsrådgivning)

Adgang til parkeringspladser på terræn, langs den østlige afgrænsning af projektområdet, sker fra Østre Havnevej. Parkeringsplads ved fitnesscenter rummer ca. 30 – 35 stk. p-pladser. Parkeringsplads ved eventhal er aflukket og benyttes kun ifm. arrangementer i eventhallen.

Adgang til privat parkeringsplads på terræn, vest for eksisterende bygning, sker fra Isefjords Alle. Parkeringspladsen rummer 65 stk. p-pladser og er ensrettet mod syd. Trafikanter fra den private parkeringsplads forlader området via offentlig parkeringsplads mod syd, med tilslutning til Skipperstræde.

Adgang for 20 stk. offentlige p-pladser langs den sydlige afgrænsning af projektområdet sker fra Havnevej.



Figur 2.1 Eksisterende til- og frakørsler, Karré 5. Eksisterende p-pladser på terræn i projektområdet: ca. 100 stk.

Havnevej er en tosporet kommunal trafikvej med enkeltrettet cykelsti i begge kørselsretninger samt fortov i nordlige vejside. Cykelstierne er afgrænset af kantsten mod kørebanen.

Østre Havnevej er en tosporet kommunal lokalvej med fortov langs begge vejsider.

Skipperstræde er planlagt som en tosporet kommunal lokalvej, forberedt for fortov langs østlige vejside. Skipperstræde er tilsluttet Havnevej mod syd og Isefjords Alle mod nord. Strækningen langs med selve projektområdet er udført i grus og ikke åbnet for trafik. Privat parkeringsplads for personale er adgangskontrolleret med bom. Trafikanter fra privat parkering forlader parkeringspladsen via Isefjords Alle til Havnevej via offentlig parkeringsplads syd for projektområdet. Tilslutning til Havnevej er udført med gennemført fortov og cykelsti i asfalt. Tilslutning til Isefjords Alle er udført hævet kryds med ramper i chausséen.

T-krydset Havnevej ved Skipperstræde og F-krydset Isefjords Alle ved Skippersstræde er vigepligtsregulerede. F-kryds Østre Havnevej/Parallelvej ved Isefjords Alle og Østre Havnevej er udført med knækket prioritet med vigepligt for trafikanter kommende fra hhv. Isefjords Alle og Østre Havnevej (N). Kryds på Havnevej ved Østre Havnevej er signalreguleret.

Trafikmængder fra snittællinger er hentet fra kMastra.



For trafikanter til projektområdet, kommende fra syd og øst, er den primære adgangsveje Havnevej, via det signalregulerede T-kryds på Labæk ved Havnevej og signalreguleret kryds på Havnevej ved Østre Havnevej.

Tælleresultat for Havnevej viser en årsdøgns trafik¹ (ÅDT) på 7.795 køretøjer/døgn (2018) / 9.320 (2030). Trafiktypen er sat til: Bolig-arbejdssted.

page 48 of 51

- Morgenspidstimen (begge retninger) på Havnevej er målt til tidsrummet 07:21 - 08:21, hvor der er talt 603 køretøjer (2018) / 721 (2030).
- Eftermiddagsspidstimen (begge retninger) på Havnevej er målt til tidsrummet 14:52 - 15:52, hvor der er talt 829 køretøjer (2018) / 991 (2030).

Timetrafikken i årets 100. største time i 2030 på Havnevej fastlægges i henhold til Håndbog Kapacitet og serviceniveau, september 2015 og Tabel 2.1 herunder til:

- trafik i begge retninger $(9.320 * 11,6/100) = 1.081$ biler
- trafik i én retning $(9.320/2 * 12,7/100) = 592$ biler/retning

Trafiktype	Begge retninger tilsammen % af ÅDT (for totaltrafik)		Én retning % af ÅDT (for pågældende retning)	
	30. største time	100. største time	30. største time	100. største time
1. Bolig-arbejdssted trafik	12,3	11,6	13,9	12,7
2. Lokaltrafik	11,8	11,1	13,6	12,4
3. Regionaltrafik	11,8	10,9	13,8	12,2
4. Fjerntrafik	12,4	11,3	13,4	12,1
5. Moderat ferietrafik	13,5	11,7	14,4	12,5
6. Udpræget ferietrafik	15,9	13,5	17,1	14,3
7. Sommerlandstrafik	23,6	19,8	25,3	20,4

Tabel 2.1 Håndbog Kapacitet og serviceniveau, september 2015, Tabel 2.4 Trafikintensitet samlet for begge retninger og for én retning i årets 30. og 100. største time som procent af ÅDT for hhv. begge retninger tilsammen og én retning.

Andelen af tunge køretøjer i tællerresultatet for Havnevej (2018) er registreret til 10,0 %.

Korrektionsfaktoren for tilstedeværelse af store køretøjer og stigningsforhold beregnes af formel [3-2] i Håndbog Kapacitet og serviceniveau, september 2015 til $s=100/(100+10,0 \times (1,5-1))=0,95$

Fra tabel 3.1 i Håndbog Kapacitet og serviceniveau, september 2015 aflæses grundlæggende kapacitet for 2-sporet vej til 1.700 køretøjer i timen, for hver retning.

Havnevejs kapacitet: $1.700 \times 0,95 = 1.615$ køretøjer i timen, for hver retning.

3 Fremtidige forhold

Projektforslag fra Karré 5 ApS medfører, at adgang til parkeringsplads på projektområdet flyttes fra adgang fra Isefiords Alle til adgang fra Havnevej. De ændrede adgangsforhold er vist på Figur 3.1.



Figur 3.1 Fremtidige til- og frakørselsforhold, Karré 5.

3.1 Trafikmængder

Øget trafik til fitnesscenteret sættes til en turrate på 40 bilture pr. 100 m² bygning, svarende til 20 indkørende og 20 udkørende pr. 100 m² bygning. Det antages, at 80 % af turene ligger i tidsrummet 16.00 – 20.00 samt at alle besøgende i bil benytter parkeringsplads fra Østre Havnevej. Dermed bidrager tilbygning til fitnesscenteret med op til ca. 80 køretøjer² i eftermiddagsspidstimen (ind- og udkørende tilsammen).

Det antages, at 50 % af parkeringshusets kapacitet på i alt 227 p-pladser (inkl. 65 eksisterende p-pladser på terræn, jfr. Figur 2.1) ankommer indenfor samme time en hverdag før kl. 09.00, svarende til i alt ca. 115 køretøjer i morgenspidstimen. Parkeringshuset bidrager altså med op til ca. 50 køretøjer i morgenspidstimen. Det antages at retningsfordelingen følger tællerresultatet fra Havnevej (2018), på 48 % (retning 1) / 52 % (retning 2)

² 80 % af (1.000 m² x 40 / 100 m²) / 4 timer = 80 ture i eftermiddagsspidstimen.

4 Konsekvenser

Fra afsnit 3.1 ses at mertrafik genereret af projektforslag fra Karré 5 ApS vurderes størst i morgenspidstimen med op til ca. 50 køretøjer pr. retning, mod ca. 40 køretøjer pr. retning i eftermiddagsspidstimen.

Jævnfør afsnit 2.1 kører der totalt ca. 725 biler/retning i morgenspidstimen i 2030 på Havnevej. Genereret trafik til projektforslag fra Karré 5 ApS er i afsnit 3.1 vurderet til op mod 115 biler/retning i morgenspidstimen. Fremtidig trafik forventes dermed højest at udgøre ca. 840 biler/retning i spidstimen på Havnevej.

Sidst i afsnit 2.1 er kapaciteten på Havnevej fastlagt til 1.615 køretøjer i timen, for hver retning.

Dermed vurderes der at være rigeligt med kapacitet på Havnevej, så den forventede mertrafik som følge af projektforslaget kan afvikles på tilfredsstillende vis.

I afsnit 3.1 er bidrag fra projektforslaget vurderet til ca. 50 køretøjer i morgenspidstimen. Retningsfordelingen sættes iht. til tællerresultat fra 2018 til 48 % / 52 % svarende til 24 / 26 køretøjer pr. retning pr. time. Projektforslag fra Karré 5 ApS vurderes at bidrage med ca. 1 ekstra køretøj hvert 2. minut pr. retning på Havnevej i morgenspidstimen.

Nærmeste kryds på Havnevej er signalreguleringen ved Østre Havnevej, ca. 90 m øst for Skipperstrædes tilslutning til Havnevej. Der er således god afstand til nærliggende kryds, hvorfor mertrafik genereret af projektforslag fra Karré 5 ApS ikke forventes at påvirke trafikafviklingen i krydset.

Trafikanter fra privat parkering forventes at forlade parkeringspladsen over en længere periode end ved ankomst.

Dermed vurderes ikke behov for afværgeforanstaltninger, som følge af forventet mertrafik genereret af projektforslag fra Karré 5 ApS.

Det anbefales dog at afmærke med V21 cykelsymbol ud for Skipperstrædes tilslutning til Havnevej.