

# Lokalplan nr. 1.57

Boligbebyggelse Havnevej 46 -48



## Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 05. oktober 2020  
Høringsperioden slut: 30. november 2020  
Vedtagelsesdato: 20. januar 2021  
Ikrafttrædelsesdato: 02. marts 2021

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

## Baggrund og formål

Planlægningen sker på baggrund af et konkret projekt for nyt boligbyggeri centralt i Holbæk. Formålet med planlægningen er at muliggøre etablering af ny boligbebyggelse på ejendommene Havnevej 46-48. De eksisterende bygninger nedrives, og der opføres ny bebyggelse i 3 - 4 etager, indeholdende 18 boliger.

Projektet er i overensstemmelse med kommunes intentioner om byudvikling som fortætning af den eksisterende by. Bydannelse og fortætning skal medvirke til at skabe en mere dynamisk og bæredygtig by. Samtidig giver fortætning af byen en større mulighed for at friholde det åbne land, og de bynære grønne områder får ny bymæssig bebyggelse. Fortætning giver endvidere mulighed for at understøtte den kollektive trafik og forsyningsstrukturerne generelt og dermed opnå et mere bæredygtigt bysamfund.

Lokalplanen har til formål at tilpasse bebyggelsen til det omkringliggende bevaringsværdige kulturmiljø på Brolæggerstræde og på sydsiden af Havnevej.

## Lokalplanområdet

Planområdet omfatter et areal på omkring 2300 m<sup>2</sup> på Havnevej og omfatter matr. 203a, 203d, 7000as samt del af matr. 218a og del af matr. 203f, Holbæk Bygrunde, som angivet på kortbilag 2. Området ligger parallelt med havnepromenaden med kig til havnen og tæt ved byens centrum og byens handsgade Ahlgade. Området ligger i overgangen mellem havnens nye bygninger i 4 - 5 etager og Brolæggerstrædes bevaringsværdige gademiljø.

Området er omfattet af kommuneplanramme B1.01 som er et boligområde i byzone. Bebyggelsesprocenten er maksimalt 115% beregnet ud fra den enkelte ejendom i max 2,5 etager / 11 meter. I notatet hedder det at: *Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med en dybde af 7-10 m med facade i gade- eller byggelinie.* Der skal derfor laves et kommuneplantillæg som muliggør et højere antal etager samt en bygningsdybde på 11,5 meter

Området er omfattet af to lokalplaner. Lokalplan 1.10 fra 1994 for Holbæk Bymidte og lokalplan 56 fra 1986 for karréen, som bygningerne er placeret i. Med indeværende lokalplan aflyses den gældende lokalplan 56 fra 1986 for lokalplanens område omfattende matr. 203a, 203d, 7000as samt del af matr. 218a og del af matr. 203f. Lokalplan 1.10 aflyses ikke.

Lokalplan 1.10 har til formål at udtrykke en helhedsopfattelse af bymidten, ud fra hvilken konkrete forslag og projekter kan afvejes. *Formålet er at bymidstens samlede attraktion som erhvervs- og kulturelt centrum - og som boligområde -styrkes.* Lokalplanen har blandt andet bestemmelser om byens udseende med hensyn til gademiljøer, facader m.v. Brolæggerstræde som afgrænser lokalplanområdet mod vest er i lokalplan 1.1 udpeget som *bevaringsværdigt gademiljø* hvilket lokalplanen har til formål at sikre. Ligeledes hedder det at ændringer af bebyggelsers ydre fremtræden og omgivelser søges tilpasset den stedlige byggetradition med hensyn til udformning og materialevalg.

Lokalplan 56 fra 1986 har til formål at sikre anvendelse til boliger, sikre at nye boliger indpasses i det bevaringsværdige miljø samt at sikre bevarening af eksisterende boliger herunder Havnevej 46 og 48.



Havnevejs sydside fra Brolæggerstræde 21 i front til Havnevej 46, 48, 50 m.fl.

□



Kig ned af det smalle Brolæggerstræde mod havnen

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boliger som orienteres med facade ud mod Havnevej. Bygningen danner ryg mod den trafikerede Havnevej og danner en port ind mod Brolæggerstrædes smalle bevaringsværdige gadeforløb.

## Tilpasning til det bevaringsværdige gademiljø

Brolæggerstræde som afgrænser lokalplanområdet mod vest er i lokalplan 1.10 udpeget som *bevaringsværdigt gademiljø* hvilket lokalplanen har til formål at sikre.

## Bygningen

Den nye bygning vil blive tilpasset Havnevejs facadehøjder med fire etager mod øst og tre etager mod vest. Hermed vil overgangen fra Brolæggerstrædes lave bygninger i 1,5 etager til havnens bygninger i fem etager opleves mindre abrupt.

## Port til Brolæggerstræde

Indgangen til Brolæggerstrædes smalle gadeforløb markeres ved at bygningerne er trukket helt ud i en facadebyggelinje som er markeret på kortbilag 5. Derved danner bygningen symmetri, i højde og placering, omkring indgangen til Brolæggerstræde.

## Variation i bygningen

Den nye bygning kommer til at fremstå som en række selvstændige bygninger, med variation i farve og markeret ved tilbage eller fremskudte bygningsdele som f.eks. trappeopgange. Facaderne vil fremstå som filtsede eller vandskurede teglstens-overflader i jordfarve-skalaen. Bygningen afsluttes opadtil med zinkinddækket mansardetage, eller med sadeltag i tegl eller skifer.





## Facade detaljer

Byggeriet tilstræbes et visuelt tilknytning til det omkringliggende bevaringsværdige kulturmiljø på Brolæggerstræde og på sydsiden af Havnevej. Dette sikres ved at stille krav til facadens materialer, proportioner og detaljer og ved at lade sig inspirere af formsprog og detaljer fra disse bygninger.

Bygningen indrammes/markeres ved at bygningen hæves på en høj sokkel og afsluttes opadtil med en zinkinddækket mansardetage eller med sadeltag. Murværket skal i den senere projektering tilføjes detaljer som f.eks. markering af gesimsbånd. Herunder følger beskrivelser og fotos af nabobygningerne Havnevej 50 og Brolæggerstræde 23.



## Havnevej 50

Funktionalistisk bygning af høj arkitektonisk kvalitet. Bygningen fremstår i blank mur i fire etager med kælder. Bygningen er symmetrisk omkring en hovedindgang som er trukket frem i gadebilledet. Hoveddøren markerer sig som et vertikalt bånd i facaden med udsmykninger. Vinduer er inddelt i 3-4 fag og løber om hjørnerne hvilket er typisk for funktionalismen. Fjerde etage er tilbagetrukket og beklædt med skifer. Bygningen har sadeltag.

## Brolæggerstræde 23

Historicistisk bygning i to etager med mansardetage og høj kælder. Bygningen har mørk pudset sokkel og mansardtag. Bygningen fremstår i gule mursten med røde detaljer. Bygningen er udsmykket i historicistisk stil med frise, bånd, skulpturelle elementer i form af søjler samt inskriptioner.



## Friarealer

Friarealer etableres umiddelbart bag bygningen i gårdrummet, hvor der er afskærmning fra Havnevej og gode lysforhold. Friarealer skal beplantes jf. illustrationsplanen og der skal anlægges legeområde.

## Parkering, Vejadgang og Trafik

Parkering etableres i forbindelse med den offentlige parkeringsplads, med adgang fra Rolighedsstræde. Der skal indbetales til p-fond for de parkeringspladser der måtte mangle i forhold til at overholde p-normen. Ved at etablere adgang fra Rolighedsstræde muliggøres det at nuværende adgang fra Havnevej lukkes, hvilket vil øge trafikikkerheden i området. Den eksisterende vejadgang ad Havnevej bibeholdes som redningsvej.

## Bevaringsværdige bygninger

På grunden ligger i dag to bevaringsværdige bygninger som er SAVE registreret med en middel bevaringsværdi. Der er foretaget en gennemgang af bevaringsværdier og bygningstilstand for disse byhuse (se gennemgangen her), hvor der både er lagt vægt på bygningernes tilstand og på deres indpasning og værdi for det eksisterende bybillede. Den eksisterende bebyggelse virker lidt ude af skala med resten af bebyggelsen langs Havnevej, hvor den øvrige bebyggelse er i flere etager. De eksisterende bygninger foreslås derfor nedrevet.



## Borgerinddragelse

### Fordebat

Der har været afholdt fordebat fra den 27. februar til den 31. marts 2020. Der var planlagt borgermøde den 24. marts men grundet statslig udmelding om forsamlingsforbud blev dette aflyst.

Administrationen har modtaget 5 bemærkninger i fordebatten, herunder et fra foreningen for bygnings- og landskabskultur i Holbæk Kommune. I forbindelse med den eksterne høring af screening for miljøvurdering har Museum Vestsjællands også indsendt et høringssvar som ligeledes er medtaget i hvidbogen og i de samlede høringssvar. Der var to hovedemner som var gennemgående: *Trafikforhold* og *tilpasning til Brolæggerstrædes bevaringsværdige gadeforløb*.

#### *Tilpasning til Brolæggerstrædes bevaringsværdige gadeforløb.*

Der er fremkommet flere holdninger om, at byggeriet var for højt. Administrationen vurderer, at bygningshøjden er fint tilpasset i facaderækken ud mod Havnevej, hvor bygningerne orienterer sig imod. Overgangen til det bevaringsværdige gademiljø i Brolæggerstræde trapper ned fra 3 til 1,5 etager med et mellemrum på 16 meter og vurderes ud fra facade-opstalten at være acceptabelt. Bygningen danner en relativ høj ryg ud mod den befærdede Havnevej og danner port ind mod Brolæggerstræde. Tilmed har man, for at imødekomme høringssvarene, flyttet alle parkeringspladser om i gården. Der var ingen, der udtrykte ønske om at bevare de eksisterende bygninger.

Museum Vestsjælland foreslår, at man nøje udvælger facadernes materialer, hvilket har givet anledning til bestemmelser omkring anvendelse af traditionelle materialer.

#### *Trafikforhold på Brolæggerstræde*

Der blev i høringssvarene udtrykt bekymring for den megen trafik på Brolæggerstræde, hvor Holbækborgerne, allerede i dag, ikke respekterer, at der er gennemkørsel forbudt. Der blev udtrykt bekymring om den mertrafik, som projektet vil bibringe med de 18 nye lejligheder som får indkørsel via rolighedsstræde/Brolæggerstræde. Der er udarbejdet et trafiknotat, som konkluderer at vejsystemets kapacitet godt kan rumme det. For at imødekomme høringssvarene er alle parkeringspladser blevet rykket om i gården, og der indbetales til parkeringsfond for de manglende tre.

Du kan se behandlingen af bemærkningerne her:

## Høring

Der har været afholdt 8 ugers offentlige høring fra den 5. oktober til den 30. november 2020. Der blev den 21. oktober 2020 afholdt borgermøde

for i alt 18 borgere, repræsentanter fra Udvalget for Klima og Miljø og udvikler.

Administrationen har i den offentlige høring modtaget syv høringssvar

Et gennemgående tema i den offentlige høring var tilpasning af byggeriet med særligt fokus på indbliksgener og tab af udsigt fra højere bygninger på Vejershusstræde og Brolæggerstræde 21, ud over det bevaringsværdige gademiljø. Tab af udsigt er en naturlig konsekvens af byudvikling og i en bymæssig kontekst har man ikke ejerskab over en udsigt. Administrationen vurderer, at projektet er tilpasset på en måde, hvor det indrammer og fremhæver den bevaringsværdige kontekst.

To borgere ønsker at byggefeltet trækkes væk fra Brolæggerstræde for derved at give plads til det vejtræ, der er tegnet ind på illustrationsplanen. Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Holbæk Kommune peger på, at bygningen skal trækkes frem for at markere Brolæggergades smalle gadeforløb. Lokalplanen angiver forskellige løsninger for at markere hjørnet af Brolæggerstræde og Havnevej, hvoraf indplacering af et vejtræ er en af dem.

Flere høringssvar udtrykte bekymring for sætningsskader ved fundering af et så højt byggeri. Dette vurderes at være sikret af bygherres forpligtigelser jf. byggelovens § 12, som beskrives i administrationens kommentar til høringssvar fire punkt 1.

Et andet gennemgående tema er trafikforhold, hvor beboerne udtrykker bekymring for den mertrafik der måtte opstå ifm. de 18 nye boliger. Der er udarbejdet et trafiknotat, der viser, at vejnettets kapacitet langt fra overskrides. Borgerne oplever, på trods af skiltning, at Brolæggerstræde bruges som gennemkørselsvej og ønsker derfor, at der blive opsat spærring. Dette ønske er udenfor denne planlægning, men er bragt videre til vejmyndigheden.

Samlet set har høringssvarene og administrationens indstilling givet anledning til at foreslå følgende ændringer i lokalplanen efter aftale med udvikler:

- Baghusbygningens byggefelt indskrænkes med 2,7 meter for at mindske indbliksgener til de lave nabobygningers haver.
- Altanerne på baghusets vest facade trækkes 2 meter væk fra gavlen for at mindske indbliksgener.
- I § 5 indskræpes, at trappeopgange skal trækkes 0,5 meter tilbage eller skydes 0,5 meter frem for at skabe variation i bygningskroppen.
- 7.10 forenkles ved kun at muliggøre vinduer i 2 – 3 fag, hvilket betyder at tofagsvinduer med vandret sprosse udgår som krav.

Udvikler foreslår i høringssvar 7, at lokalplanen skal muliggøre en anden konstruktionsform under den pudsede facade. Lokalplanforslaget stiller krav til mursten, både ved blank mur med synlige mursten og ved pudset mur.

Udvalget for Klima og Miljø indstillede følgende ændringer til lokalplanforslaget, som Kommunalbestyrelsen efterfølgende godkendte. At:

- Bygningen ikke kan fremtræde med københavnertage.
- Facaderne skal være filsede eller vandskurerede, så strukturen i mursten træder frem.

Læs høringssvar og administrationens behandling heraf her



# Forhold til anden planlægning

## Statslig og regional planlægning

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

## Kommuneplan 2017

Området er omfattet af kommuneplanramme B1.01 som er et boligområde i byzone. Bebyggelsesprocenten er maksimalt 115% beregnet ud fra den enkelte ejendom i max 2,5 etager / 11 meter. I notatet hedder det at: Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med en dybde af 7-10 m med facade i gade- eller bygge-linie.

Der skal derfor laves et kommuneplantillæg som muliggør et højere antal etager og en bygningsdybde på 11,5 meter

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens ønske om: *fortætning af eksisterende bysamfund skal medvirke til at skabe mere levende, dynamiske og bæredygtige byer. Der skal være tæt sammenhæng mellem trafikplanlægning og byudvikling, og stationsnær byomdannelse skal fremmes. Det åbne land skal så vidt muligt friholdes og der skal være en tydelig adskillelse mellem land og by.*

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

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

## Boligramme

Som hovedregel kan der også etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, som naturligt kan passes ind i boligområdet. Det er umiddelbart tilladt, at der i forbindelse med den enkelte bolig drives erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed samt dagpleje og lignende liberale erhverv. Erhvervet skal drives af den der bebor boligen.

## Bebyggelsens omfang, placering og udtryk

Særskilt for bebyggelse i bymidten i Holbæk gælder herudover, at ny bebyggelse som hovedregel skal opføres i 2 1/2 til 3 etager, dog op til 12 etager på enkelte steder, forudsat at dette efter udarbejdelse af sol- og skyggediagrammer samt visualiseringer planmæssigt kan forsvares. Ved højt byggeri skal der opføres særligt kvalitetsbetonet arkitektur. I bymidtens etagebebyggelse kan uudnyttede tagetager indrettes til taglejligheder uanset den angivne bebyggelsesprocent for området, hvis det vurderes at der er tilstrækkelige udendørs opholdsarealer.

## Parkeringsarealer

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der minimum sikres følgende antal p-pladser som angivet herunder. Ved anlæg af mere end 10 parkeringspladser skal der klargøres til el-biler.

Boliger i Holbæk bymidte:  
Mindst 1,5 p-plads pr. bolig

## Opholds- og legearealer

Opholds- og legearealerne skal være af god kvalitet med mulighed for ophold på et areal af privat/halvprivat karakter, hvor der er sol i eftermiddagstimerne i sommerhalvåret og beplantning, f.eks. i form af træer og buske. I nye boligområder skal der som udgangspunkt udlægges minimum 10 % af det samlede grundareal til fælles friarealer. I områder til etagebebyggelse eller tæt-lav boliger er det særligt vigtigt, at der er friarealer, som har kvalitet i forhold til at fungere til ophold og leg. Det vil sige opholdsarealerne skal kunne indbyde til fysisk aktivitet og fungere som sociale rum for områdets beboere samt anlægges med god tilgængelighed, gerne med (sti)forbindelser til andre grønne områder.

## Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 1, 2, 3 og 4 i henhold til SAVE-registrering skal søges bevaret og må ikke nedrives uden en nærmere vurdering og tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygningens oprindelige arkitektur og materialevalg. Bygninger i bevaringsværdige miljøer skal ombygges og istandsættes under hensyntagen til bygningernes oprindelige udseende og områdets særlige karakter. Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bevaringsbestemmelser, som sikrer værdifulde kulturmiljøer og bygninger. Det kan også omfatte bygninger, som ikke i sig selv er bevaringsværdige.

## Butikkers påvirkning af bymiljøet

Planforslag muliggør ikke dagligvarebutikker og vurderes derfor ikke at påvirke bymiljøet i negativ retning. De tilførte boliger vil derimod danne et øget kundegrundlag til bymidten.

## Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende inden for de kystnære dele af byzonen. I henhold til Planlovens § 16, stk. 4, skal redegørelsen til lokalplanforslaget derfor redegøre for bebyggelse og anlæg, der vil påvirke kysten visuelt.

Lokalplanområdet ligger bag eksisterende bymæssig bebyggelse, og lokalplanforslaget vil derfor ikke have en væsentlig visuel påvirkning af

kystlinjen. Den nye bebyggelse vil, med enkelte indkig, være synlig fra fjorden, men vurderes ikke at ændre væsentligt ved det øvrige eksisterende bybillede fra fjorden.

## Spildevandsplanen 2020 - 2030

Regn- og overfladevand skal ledes til eksisterende regnvandsledninger. Om muligt, skal regnvand forsinkes inden afledning, eksempelvis ved etablering af grønt tag eller lign.

Jf. Spildevandsplanen ligger afledningskoefficienten for boliggrammer på 0,5, men grundet områdets placering omgivet af centerrammer og grundet grundens nuværende befæstigelsesgrad på 94%, dispenseres der for en afledningskoefficient på 0,7.

## Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af to lokalplaner som udlægger ejendommen til boligformål. Lokalplan 1.1 fra 1994 for Holbæk Bymidte og lokalplan 56 fra 1986 for karréen, som bygningerne er placeret i.

Lokalplan 1.10 aflyses ikke.

Lokalplan 56 aflyses for lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse af indeværende lokalplan. Lokalplanområdet omfatter matr. 203a, matr. 203d, del af matr. 218a og del af matr. 203f der ligger indenfor lokalplanområdet, Holbæk Bygrunde samt vejlitra "as".

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokale planer redegøres for planer begivenheder, der påvirker på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, ved bebyggelsen, som er muliggjort med dette lokale plan, ikke vil udføre og påvirke af nabokommunerne.

# Energi og forsyning

På kortbilag 2 er gasledning, regnvandsafledning og spildevandsafledning indtegnet.

## 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

Der planlægges for luft til vand varmepumpe. Anlægges skal indpasses i arkitekturen så det ikke skærmer visuelt og skal placeres således at støjen ikke er til gene for naboer.

Området ligger inden for et kollektivt varmforsyningsområde til naturgas. Der er ikke tinglyst tilslutningspligt, i forhold til naturgas til nye bygninger, på matriklen.

OBS:

- Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyrr (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.).

- Der er forbud jf. varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Undtaget herfor er anlæg som bygger på vedvarende energi som f.eks. solceller og luft til vand varmepumper.

## Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Fors Holbæk Vand og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

## Regn- og spildevand

Området er i dag separatkloakeret. Ved lokalplanområdet er der etableret flere kloakledninger som ses på kortbilag 2. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning.

Jf. Spildevandsplanen for Holbæk Kommune ligger afledningskoefficienten for boligrammer på 0,5, men grundet områdets placering omgivet af centerrammer og grundet grundens nuværende befæstigelsesgrad på 94%, dispenseres der for en afledningskoefficient på 0,7.

Afløbskoefficienten angiver, hvor meget overfladevand, der direkte må afledes til regnvandsledningen. Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal der anvendes andre metoder til håndtering af den vandmængde, der er større end den tilladte. Disse regnvandsmængder skal håndteres / forsinkes på egen grund, før eventuel afledning til regnvandsledning. Håndteringen /forsinkelsen kan ske ved forskellige LAR-løsninger eksempelvis ved underjordiske regnvandsfaskiner. Det anbefales at regnvand nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres så vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Ved ekstrem regnhændelser kan ledningssystemet og LAR-løsninger ikke bortlede alt vand, derfor er det vigtigt, at ejendomme og områder indrettes sådan, at vandet samler sig i lavninger, hvor der ikke er bygninger, infrastruktur og andre værdifulde anlæg, der kan tage skade. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Der skal, ved ansøgning om byggetilladelse, indsendes et projekt for håndtering af regnvand.

## 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](http://www.laridanmark.dk)

## Bæredygtighed

### Arealanvendelse

Denne planlægning udnytter eksisterende arealanvendelse centralt i indre by. Byomdannelse og fortætning skal medvirke til at skabe en mere dynamisk og bæredygtig by. Samtidig giver fortætning af byen en større mulighed for at friholde det åbne land, og de bynære grønne områder får ny bymæssig bebyggelse. Fortætning giver endvidere mulighed for at understøtte den kollektive trafik og forsyningsstrukturerne generelt og dermed opnå et mere bæredygtigt bysamfund.

### Cirkulær materialeøkonomi

Mursten, fra de nuværende bygninger, kan renses op og genbruges.

Lokalplanen foreslår, at murværket lægges og efterfølgende pudses i kalkmørtel. Derved muliggøres genanvendelse af stenen og bygningen kan ses som et materialelager for fremtiden. De traditionelle kalkbaserede puds- og mørteltyper som lokalplanen foreslår, er alle mindre CO<sub>2</sub> belastende end de cementholdige. Samtidig vil de traditionelle byggematerialers stofflighed relatere til det bevaringsværdige miljø de er placeret i og som giver det sin identitet.

### Mikroklima

Planforslaget medfører en sanering af bebyggelse i gårdrummet, hvilket nedsætter befæstelses-graden for planområdet. Dette muliggør etableringen af et grønt fællesareal, for bebyggelsens beboere, som belyses af sol det meste af dagen og som skærmes mod vejtrafikstøj. Lokalplanområdet ligger 200 meter fra havnepromenaden som forbinder området til en grøn sti langs fjorden.

### Transport

Bebyggelsen ligger stationsnært, 800 meter fra stationen og tæt på skoler (2 - 2,5 km) og institutioner (800 m)

Bjergmarkskolen ligger 2,5 km væk Absalonskolen ligger 2 km væk

## Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering og affaldssortering skal ske som foreskrevet i Holbæk Kommunes affaldsregulativer.

Læs nærmere her:

Regulativ for husholdningsaffald

Regulativ for erhvervsaffald

## Miljøvurdering

### Støj

Der er udarbejdet en støjredegørelse for vejtrafik. Støjredegørelsen viser at grænseværdien for støj fra vejtrafik omkring boliger på 58 dB overskrides, men at de væsentligste opholdsarealer opfylder støjkrafterne.



I forbindelse med realisering af projektet vil man skulle tage de nødvendige forholdsregler med anvendelse af støjreducerende tiltag som f.eks. støjreducerende vinduer i facaden ud mod Havnevej. Udformningen af boligerne skal ske således at støjniveau for åbne vinduer indendørs i sove- og opholdsrum holdes under 46 db samt at boligerne orienteres så boligernes sove og opholdsrum, så vidt muligt, placeres mod boligens stille facade.

[Link til redegørelsen her](#)



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

Matrikel 203a og 203d er ikke kortlagt efter lov om forurenede jord. Indenfor matr. 203d er der et V2-kortlagt areal. For at bygge på det kortlagte areal eller ændre arealanvendelsen indenfor det kortlagte areal, skal Holbæk Kommune tage stilling til, om der skal gives tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Kontakt jord@holb.dk for yderligere information.

Det kortlagte areal er på nuværende tidspunkt kørevej og parkeringsplads. Efter den nye plan skal det have samme formål. Hvis der i forbindelse med byggeprocessen skal graves i området, f.eks. i forbindelse med kloakarbejde, så skal der søges om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, for at sikre, at det ikke medfører en spredning af forureningen til de områder, som har følsom arealanvendelse. Hvis ikke der graves i eller bygges på det kortlagte areal, kræves ikke nogen tilladelse i forhold til jordforureningen.

## Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger i udpeget kulturarvsareal, indenfor den formodede afgrænsning af middelalderens Holbæk. Bygningernes er opført slut 1800-tal uden dybtgående fundamenter. Bygningernes tidlige opførelsesår og i særdeleshed for fraværet af dybe kældre, kan gøre, at der fortsat under bygningerne vil kunne påvises spor efter det ældre Holbæk.

Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

## Screening for miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagernes 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. 2 skal planer dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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 boligbebyggelse indplaceres i et centralt byområde, med omkringliggende fuldt bebygget nabobebyggelse. Der er udarbejdet facadeopstalter og visualiseringer med de omkringliggende bygninger på, der viser bygningens tilpasning til de omkringliggende bygninger og til det bevaringsværdige gademiljø.
- Der udlægges ikke nye veje eller trafikanelæg, da bebyggelsen betjenes af eksisterende vejadgange. Der er udarbejdet et trafiknotat, der vurderer at projektet ikke indebærer væsentlige negative påvirkninger, ved gennemførelse af de beskrevne tiltag.
- Området vurderes ikke at indebære særlige naturværdier, herunder såvel dyre- som planteliv.

Området vurderes ikke at indebære særlige naturværdier, herunder såvel dyre- som planteliv.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

## Bilag IV-arter

Der er ikke fundet bilag IV-arter indenfor området. Området indeholder ingen vådområder eller gamle træer som kan udgøre levesteder for bilag 4 arter. Det vurderes derfor at planen ikke kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

# Eksisterende servitutter

## Servitutredeggørelse

1 - 04.09.1984-22921-21 - Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v., vej m.v., fælles brandmur/gavl m.v.

Servitut tinglyst i forbindelse med rækkehusbebyggelse på de 4 matrikler beliggende syd for ejendommen matr.nr. 203i, 203h, 203g og 203f. Rækkehusene har fælles kloakledninger og brønde, hvor en enkelt brønd samt del af ledning er beliggende på nærværende ejendom i den sydlige del af ejendommen op mod skel til matrikel 203i. Brønd og ledning skal henligge uforstyrret. Servitútbælte på 2m til hver side af ledningsmidte, hvor der ikke må foretages bebyggelse, større træbeplantning m.v. Ret for adgang til ledningsejer for rensning, vedligehold mv af ledning og brønd. Påtaleberettiget er ejerne af ejendommene matr.nr. 203f, 203g, 203h og 203i Holbæk Bygrunde samt Holbæk Kommune. Placering af brønd og ledning er indtegnet på kortbilag 2.

## Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af privat initiativ. Der er ikke indgået nogen udbygningsaftaler i forbindelse med lokalplanen.

## Hjemmel

I henhold til lovekændtgørelse nr. 1157 af 01. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## §1 Formål

Lokalplanen formål er:

- 1.1 at fastsætte områdets anvendelse til boligformål.
- 1.2 at fastsætte retningslinjer, der sikrer ny bebyggelse i området indpasses harmonisk samtidig med, at ny bebyggelse tillades at fremtræde med tidssvarende facadeudtryk.
- 1.3 at fastlægge retningslinjer for trafikafvikling og vejadgang.

## §2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og udgør ca. 2300 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 203d, 203a og del af 218a og del af 203f og del af "as", alle Holbæk Bygrunde.
- 2.3 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

### §3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til boligformål i form af etageboliger

### §4 Udstykninger

4.1 Der kan ikke ske yderligere udstykning af området

### §5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Ny bebyggelse skal opføres som randbebyggelse med en maksimal dybde på 11,5 meter indenfor byggefeltet som angivet på kortbilag 5.

5.2 Brolæggerstrædes smalle gadeforløb skal fremhæves ved at bygningen trækkes helt frem mod Havnevej og Brolæggerstræde mellem facadebyggelinje 1 og facadebyggelinje 2 som angivet på kortbilag 5.

5.3 Trappeopgangen skal enten skydes 0,5 meter frem eller trækkes 0,5 meter tilbage for at give variation i facaden jf. § 7.2.

5.4 Bebyggelse skal opføres som etageboliger og må maksimalt opføres i henholdsvis 3 og 4 etager som angivet på kortbilag 5 med en bygningshøjde der ikke overstiger 11 meter fra terræn for 3 etager og 14 meter fra terræn for 4 etager. Maksimal bygningshøjde er indtegnet på kortbilag 6 – facader. Der kan indrettes tagterrasse på 3. etage med tilbagetrukket værn som ikke kan ses fra gadesiden.

5.5 Bebyggelsesprocenten må sammenlagt maksimalt udgøre 115 % beregnet ud fra den enkelte ejendom.

5.6 Mindre bygninger såsom skure, udhuse og overdækninger skal opføres i en placering som vist på kortbilag 5. De må ikke bygges højere end 3 meter. Bygningshøjden i skel må ikke overstige 2,5 meter.

5.7 Der skal etableres skure svarende til 3 m<sup>2</sup> nettoareal per bolig.

5.7 Eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares.

5.8 Der er mulighed for at opføre fælleshus indenfor byggefeltet angivet på kortbilag 5.

### §6 Nedrivning af bebyggelse

6.1 Lokalplanen muliggør nedrivning af eksisterende bebyggelse

### §7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader og arkitektur skal afspejle karakteren af bygninger på Havnevejs sydside og Brolæggerstræde. Dette gøres ved at anvende traditionelle byggematerialer og klassisk vinduesætning, med vinduer der er højere end de er brede. Dette foreslås dog udført i et nutidigt arkitektonisk udtryk. Inspiration til bygningers fremtræden kan ses i referencerne på bilag 8.

7.2 Bygningen skal fremstå varieret i facadeudtrykket

- ved markering af indgangspartier, enten tilbagetrukket eller fremskudt, som vist på kortbilag 6 - Facader og på kortbilag 3 illustrationsplan.
- ved at der i etagehøjde sker en nedtrapning fra 4 - 3 etager
- ved en variation i farver der gør at det fremstår som flere selvstændige bygninger
- ved detaljer i murværket som f.eks. markering af gesimsbånd.

7.3 Til udvendige bygningsider skal anvendes teglsten efter dansk traditionel standard og så vidt det er muligt: med skrabefuger lagt i kalkmørtel. Facaderne skal være filtsede eller vandskurerede, så strukturen i mursten træder frem.

7.4 Filtsede eller vandskurede overflader skal fremstå i farver som angivet i jordfarveskalaen på bilag 10.

7.5 Filtsede eller vandskurede overflader skal behandles med kalkpuds og overfladebehandles med kalkfarve eller behandles med indfarvet kalkpuds.

7.6 Mindre felter kan udføres i fx glas, træ eller metal for at skabe et varieret arkitektonisk udtryk.

7.7 Træ kan fremtræde i materialets egen, naturlige farve eller i jordfarveskala som angivet på bilag 10 f.eks. linoliemaling.

7.8 Soklen skal fremstå fremskudt og markeret i mørke nuancer.

7.9 Vinduer skal udføres som tre- eller to fags som vist på kortbilag 8 - referencer.

7.10 Der må ikke placeres altaner mod Havnevej og skal mod Brolæggerstræde være integreret i bygningens arkitektur som vist på bilag 3 - Illustrationsplan.

7.11 Tage skal udføres som mansardtage eller som sadeltage jf. illustration 1.

7.12 Tage på mindre bygninger såsom skure og udhuse beklædes med røde teglsten, sort eller mørkegrå tagpap eller naturskifer.



7.13 Ventilationsanlæg, kabler og lignende skal være indesluttet i arkitekturen. Se i øvrigt § 10.1

7.14 Til tagrender og nedløbsrør skal anvendes zink.

7.15 Mindre bygninger udføres i træ med lodret træbeklædning i mørke nuancer af jordfarver som vist på kortbilag 10.

#### Hvis bygningen fremtræder med sadeltage gælder:

7.16 Sadeltag skal udføres med en hældning på 45 grader som tegltage med blødstrøgne tagsten i røde nuancer eller skifer. Taget skal fremstå uden reflekterende glasering og engobering (max glanstal på 10).

7.17 Kviste skal på sadeltag udføres som facade- eller heltagskviste. Flunkerne skal udføres i zink.

7.18 Kvistene skal placeres lodret på linje med facadens øvrige vinduer som angivet på kortbilag 6 facader samt på illustration 2 herunder.

7.19 Der må maksimalt opsættes kviste og ovenlysvinduer i, hvad der omtrentlig svarer til 1/3 af facadens længde.

7.20 Der må opsættes ikke-reflekterende solfangere/solceller. Solfangere/solceller skal integreres i tagfladerne således at solcellerne ligger i samme niveau som tagfladerne og tilpasses tagfladens farve.

7.21 Ovenlysvinduers rammer skal fremstå i neutral farve der svarer til tagets beklædning.

#### Hvis bygningen fremtræder med mansardtag gælder:

7.22 Mansardtag skal udføres i tegl, skifer eller zink

7.23 Taget skal fremstå uden reflekterende glasering og engobering (max glanstal på 10).

7.24 Kviste på mansardtag skal udføres som facade- eller mansardkviste, flunkerne skal udføres i zink.

7.25 Kvistene skal placeres lodret på linje med facadens øvrige vinduer som angivet på bilag 6 - facader

7.26 Der må maksimalt opsættes kviste og ovenlysvinduer i, hvad der omtrentlig svarer til 1/3 af facadens længde.

7.27 Ovenlysvinduers rammer skal fremstå i neutral farve der svarer til tagets beklædning.

7.28 Der må opsættes ikke-reflekterende solfangere/solceller mod gårdsiden. Solfangere/solceller skal integreres i tagfladerne således at solcellerne ligger i samme niveau som tagfladerne og tilpasses tagfladens farve.



Retningslinjer for udformning af tage.

Illustration 1



Illustration 2

## §8 Vej, sti og parkeringsforhold

8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Rolighedstræde ad nyetableret adgangsveje på henholdsvis matrikel "as" og 203d. Der er udlagt areal til fælles vejadgange og parkeringsarealer med omtrentlig beliggenhed som vist på kortbilag 5.

8.3 Der skal anlægges parkering til etageboliger svarende til: 1 ½ parkeringsplads pr. bolig med en omtrentlig placering som angivet på kortbilag 5.

8.4 I tilfælde af at parkeringsnormerne ikke kan opfyldes på den enkelte ejendom kan kommunen meddele dispensation, under forudsætning af at der indbetales et kompenserende beløb til den kommunale p-fond for de p-pladser der mangler.

## §9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

9.1 Der skal etableres opholdsarealer i sammenhæng med boligerne jf. principperne vist i illustrationsplanen på kortbilag 3. Endvidere skal der i videst muligt omfang indarbejdes mulighed for etablering af altaner og tagterrasser for den enkelte bolig.

9.2 De fælles fri-/opholdsarealer skal ved afskærmning, tilplantning, tilsåning, befæstelse m.v. gøres egnet til formålet som vist på princippet i kortbilag 3 - illustrationsplan og beskrevet i 9.3.

9.3 Det grønne gårdrum skal indrettes som et åbent græsareal med tætte grønne rammer, bestående af buske og/eller mindre træer som omkranser friarealet. Beplantningen skal bestå af f.eks. ildtorn, syren, alm. røn, ribs, gedeblad, bærmispel, hassel, kornel e.lign. planter.

9.4 Inden for lokalplanens område må der i videst mulig omfang ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 meter.

9.5 Henstilling af køretøjer over 3.500 kg, både, campingvogne, containere, oplag (herunder henlæggelse af materiale og materiel) og lignende må kun finde sted i bygninger eller dertil indrettede, tæt hegnede aflukker.

9.6 Hjørnet af Havnevej / Brolæggerstræde skal markeres med et større, solitært træ, som er karaktergivende i området pga. sin størrelse og frodighed. Træet kan være f.eks. Eg eller Løn.

9.7 Facadebyggelinje 2, som markeres på kortbilag 5, skal, de steder langs Brolæggerstræde hvor der ikke er bygning, markeres med enten hæk eller hegn som angivet på kortbilag 3. På ydersiden af facadebyggelinje 2 ud mod Brolæggerstræde lægges chaussésten indtil fortovet.

9.8 Hegn skal udføres i lodret træbeklædning, i mørke nuancer af jordfarver som angivet på bilag 10.

## §10 Tekniske anlæg

10.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el og gasskabe, varmepumper samt ventilation skal være indesluttet i arkitekturen. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

10.2 Ledninger skal føres i jorden.

10.3 Udendørs belysningsanlæg skal udføres som nedadrettet belysning.

10.4 Solfangere, solpaneler, solceller og lignende solenergianlæg skal opsættes som en integreret del af bebyggelsen

10.5 Renovationsbeholdere skal være nedgravet eller placeret i mindre bygninger som afskærms, således, at de ikke er synlige fra veje, stier og fælles friarealer og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter.

10.6 Renovationsbeholdere skal placeres og afskærms således, at der ikke opstår komfortmæssige gener, f.eks. støj- og lugtgener.

## §11 Miljø

### Jordforurening

11.1 Inden for lokalplanområdet er kortlagt et lille areal på matrikel 203d med jordforurening på vidensniveau V2. For enten at bygge på det kortlagte areal eller at ændre arealanvendelsen indenfor det kortlagte areal skal der søges tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Holbæk Kommune er myndighed.

### Fund og fortidsminder

11.2 Lokalplanområdet er beliggende indenfor et udpeget kulturarvsareal (SLKS), dog er der ikke tidligere registreret fund i området. Bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden kan, jf. museumslovens § 25, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27.

## §12 Støj

11.1 Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at bebyggelsen udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj og støj for virksomheder kan overholdes.

11.2 En forudsætning for at etablere boliger eller tilsvarende i områder, hvor støjen er højere end 58 dB er, at bebyggelsen indrettes med særlig støjsolering eller - afskærmning, så der sikres et forsvarligt støjniveau indendørs – også med åbne vinduer. Ligeledes skal opholds- og sovearealer, for så vidt det er muligt, orienteres mod boligens stille facade.

## §13 Grundejerforening

13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige boligejere indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes på sælgers foranledning, når halvdelen af boligerne er solgt eller der er tale om mere end én ejer.

13.2 Grundejeren eller Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af friarealerne, samt vedligeholdelse af den private fællesvej og parkeringsarealer. Herudover påhviler det grundejerforeningen selv at udarbejde dens vedtægter, som skal godkendes af Byrådet.

## §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. § 8.2 og §8.3.

14.3 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal de fælles friarealer og legeplads være anlagt og beplantede.

## §15 Aflysning af lokalplaner

14.1 Ved godkendelse af lokalplan 1.57 aflyses Lokalplan 56 for den del som er sammenfaldende med denne lokalplan.

14.2 Lokalplan 1.10 aflyses ikke.

## §16 Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2 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.

15.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## §17 Vedtagelsespåtegning

17.1 Lokalplan 1.57 er vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen den 20.1.2021



•••• Lokalplanafgrænsning

0 2,5 5 10 15 20 25 m

1:500 (ved udskrift på A4 100 %)



# Kortbilag 1 Luftfoto



..... lokalplanafgrensningen

■ bygninger

⏏ Koter hhv. 1 meter og 0,25

■ Kystnærhedszonene

□ matrikelafgræsning

0 2,5 5 10 15 20 25 m

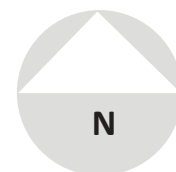
■ Jordforurening - V2

○ brønddeksler (se servitut)

1:500 (ved udskrift på A4 100 %)

— gasledning

- - - separatloakering hhv. regnvand (blå) og spildevand (rød)



## Kortbilag 2 Bindingskort

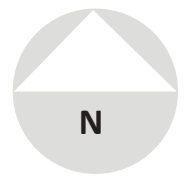


●●●● Lokalplanafgrænsning

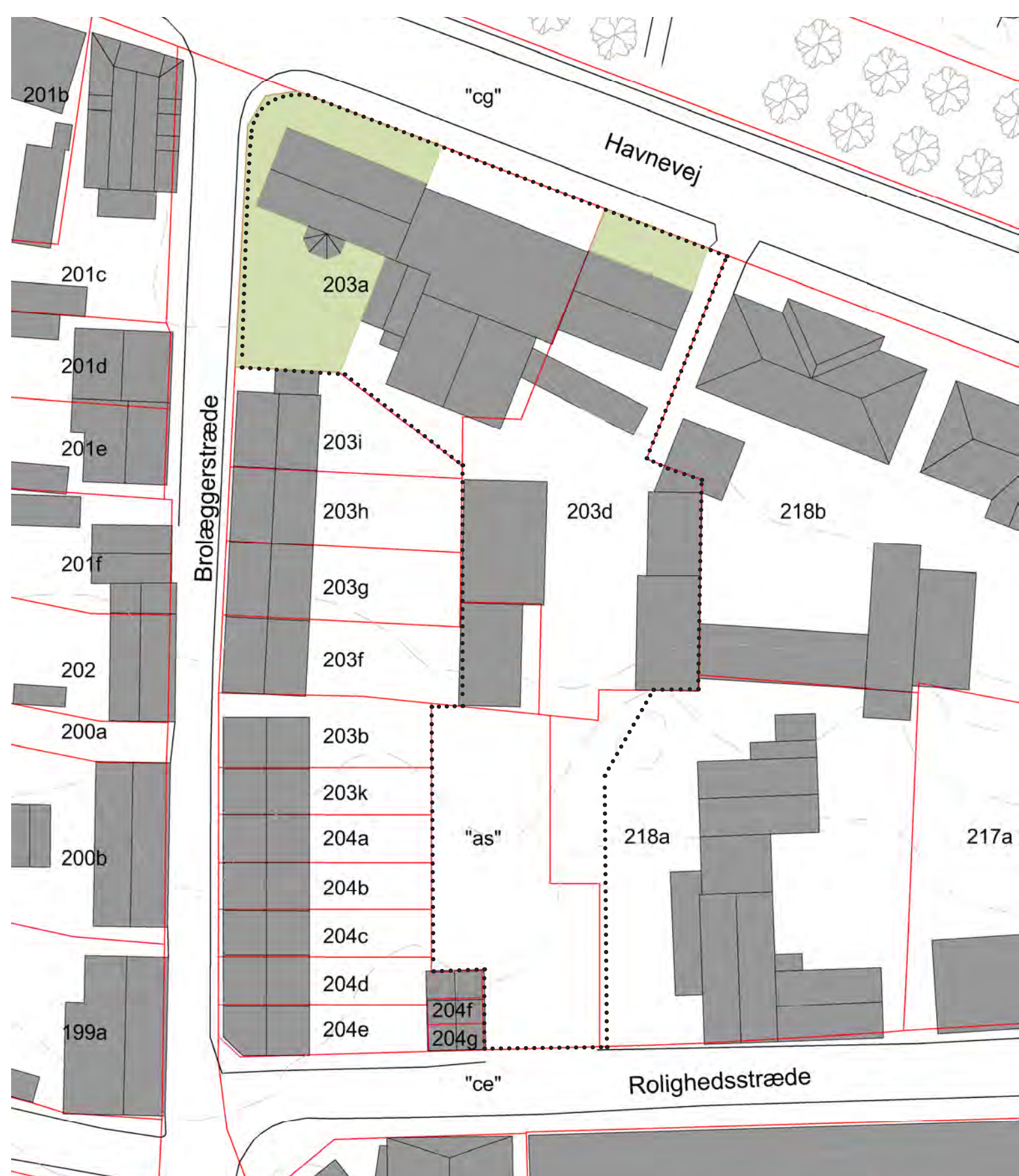
▶ Vejadgang til lokalplanområdet

■ Friarealer

0 2,5 5 10 15 20 25 m  
 1:500 (ved udskrift på A4 100 %)



# Kortbilag 3 Illustrationsplan



- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelafgrænsning
- Eks. bebyggelse
- 90 Matrikelnummer
- Eks. grønt areal

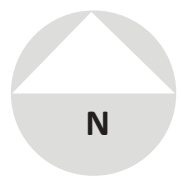
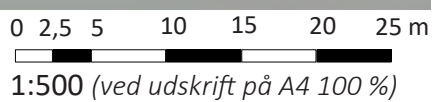
0 2,5 5 10 15 20 25 m  
 1:500 (ved udskrift på A4 100 %)



## Kortbilag 4 Område- og matrikelkort



- Lokalplanafgrensning
- Vejadgang til lokalplanområdet
- ▶ Adgang til bygning
- ▨ Parkering
- ▨ Mulig placering af skur
- ▨ Friarealer
- ▨ Byggefelt
- Fremtidig matrikelafgrænsning
- - - P-plads der kan etableres hvis ikke byggefelt udnyttes.
- - - Facadebyggelinje

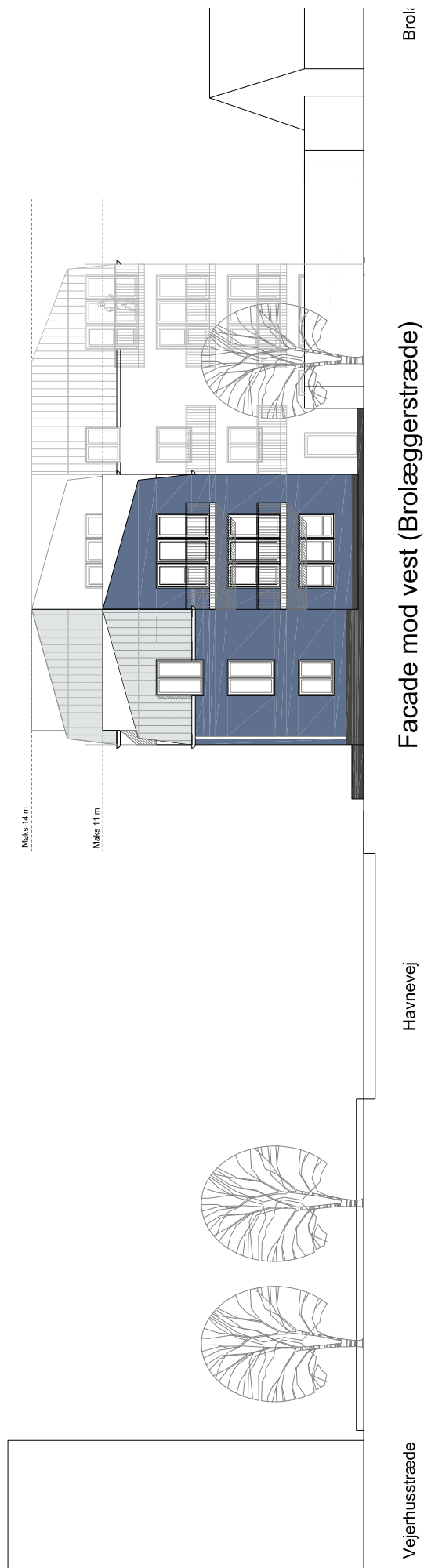
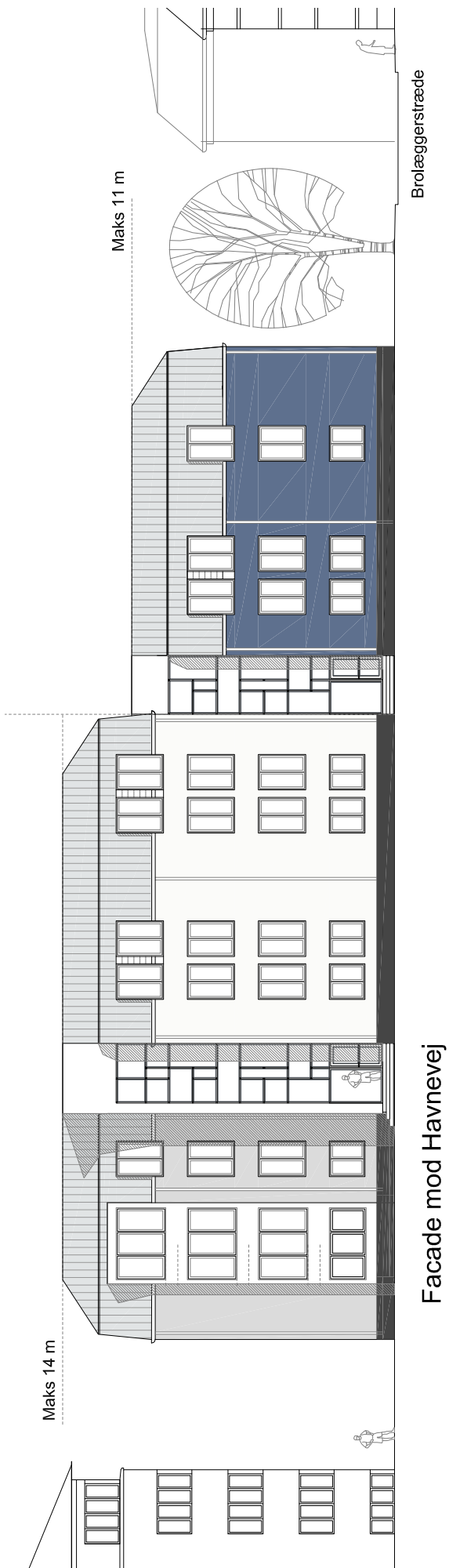


# Kortbilag 5 Anvendelsesplan



# Kortbilag 6

## Facader mod gade 1: 250



Vejerhusstræde

Havnevej

Brolæggerstræde

Brolæggerstræde



**Kortbilag 7** Facader mod gårdhave 1: 250



Eksempler på mansardtag



Foto © Lone Backs | Arkitekter

## Kortbilag 8 Referencer

SKYGGEDIAGRAMMER HAVNEVEJ 46-48

MARTS

KL. 09.00



KL. 12.00



KL. 15.00



KL. 18.00



JULI

KL. 09.00



KL. 12.00



KL. 15.00



KL. 18.00



NOVEMBER

KL. 09.00



KL. 12.00



KL. 15.00



KL. 16.00



KL. 20.00



*DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter*



*Ultramarinblå*



*Lys ultramarin*



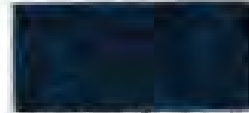
*Lys berlinerblå*



*Brenet umbra*



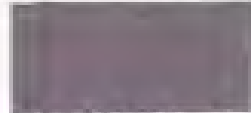
*Lys brenet umbra*



*Berlinerfarverblå*



*Dødenkopf*



*Lys dødenkopf*



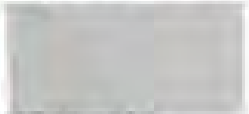
*Oxydsort (varm)*



*Engelskøp*



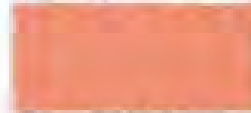
*Lys engelskøp*



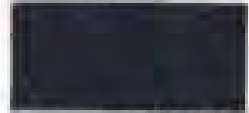
*Varmerød*



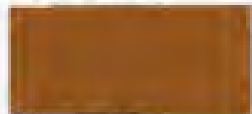
*Røddokker*



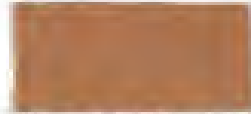
*Lys røddokker*



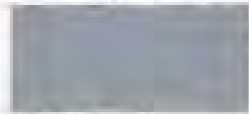
*Kønteg (kold)*



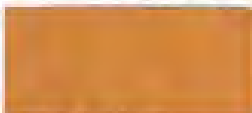
*Terra di Siena, til*



*Lys til siena*



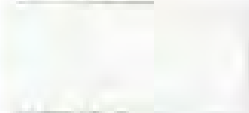
*Køld rød*



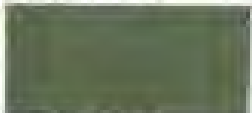
*Gulddokker*



*Lys gulddokker*



*Kridt*



*Grøn jord*



*Lys grøn jord*

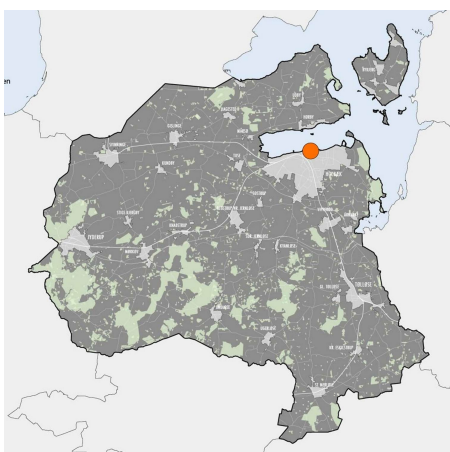


*Kromoxydgrøn*

*Anvendes til facadefarver i kalk eller kalk vand  
(\* ultramarin og Berlinerblå) eller til vindens limfarver.  
Endvidere som farver på træ i linolie, slømfarve eller  
Kasein farve.*

# Kommuneplantillæg nr. 30

Boligbebyggelse Havnevej 46 - 48



## Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 05. oktober 2020  
Høringsperioden slut: 30. november 2020  
Vedtagelsesdato: 20. januar 2021  
Ikrafttrædelsesdato: 02. marts 2021

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

# 30 - Havnevej 46 - 48

## Formål

Planlægningen sker på baggrund af et konkret projekt for nyt boligbyggeri centralt i Holbæk. Formålet med udarbejdelse af planlægningen er at muliggøre etablering af ny boligbebyggelse på ejendommene Havnevej 46-48. De eksisterende bygninger nedrives, og der opføres ny bebyggelse i 3 - 4 etager, indeholdende 18 boliger. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens ønske om: *fortætning af eksisterende bysamfund skal medvirke til at skabe mere levende, dynamiske og bæredygtige byer. Der skal være tæt sammenhæng mellem trafikplanlægning og byudvikling, og stationsnær byomdannelse skal fremmes. Det åbne land skal så vidt muligt friholdes og der skal være en tydelig adskillelse mellem land og by.*

Området er omfattet af kommuneplanramme B1.01 som er et boligområde i byzone. Bebyggelsesprocenten er maksimalt 115% beregnet ud fra den enkelte ejendom i max 2,5 etager / 11 meter. I notatet hedder det at: *Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med en dybde af 7-10 m med facade i gade- eller byggelinie.*

Dette kommuneplantillæg skal derudover muliggøre:

- et højere antal etager fra 2,5 etager til 3 - 4 etager.
- en bygningsdybde på 11,5 meter

## Indhold

Lokalplanen udlægger området til boliger som orienteres med facade ud mod Havnevej. Bygningen danner ryg mod den trafikerede Havnevej og danner en port ind mod Brolæggerstrædes smalle bevaringsværdige gadeforløb.

### Tilpasning til det bevaringsværdige gademiljø

Den nye bygning vil blive tilpasset Havnevejs facadehøjder med fire etager mod øst og tre etager mod vest, hermed vil overgangen til havnens bygninger i fem etager opleves mindre abrupt. Bygningens er inddelt i tre, således at bygningen tilpasses i takten af Brolæggerstrædes små byhuse. Bygningen afsluttes opadtil med en zinkinddækket mansardetage. Bygningen fremstår i puds i en farveskala som er tilpasset den stedlige byggetradition.

## Forhold til anden planlægning

### Statslig og regional planlægning

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

### Kommuneplan 2017

Området er omfattet af kommuneplanramme B1.01 som er et boligområde i byzone. Bebyggelsesprocenten er maksimalt 115% beregnet ud fra den enkelte ejendom i max 2,5 etager / 11 meter. I notatet hedder det at: *Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med en dybde af 7-10 m med facade i gade- eller byggelinie.*

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

#### Kystnærhedszone

Planområdet er beliggende inden for de kystnære dele af byzonen. Planområdet ligger bag eksisterende bymæssig bebyggelse, og lokalplanforslaget vil derfor ikke have en væsentlig visuel påvirkning af kystlinjen. Den nye bebyggelse i op til 4 etager vil punktvis være synlig fra fjorden, men vurderes ikke at ændre væsentligt ved det øvrige eksisterende bybillede fra fjorden.

### Bevaringsværdige bygninger

På grunden ligger i dag to bevaringsværdige bygninger som er SAVE registreret med en middel bevaringsværdi. Der er foretaget en gennemgang af bevaringsværdier og bygningstilstand for disse byhuse (se gennemgangen [her](#)), hvor der både er lagt vægt på bygningernes tilstand og på deres indpasning og værdi for det eksisterende bybillede. Den eksisterende bebyggelse virker lidt ude af skala med resten af bebyggelsen langs Havnevej, hvor den øvrige bebyggelse er i flere etager. Den eksisterende bebyggelse foreslås derfor nedrevet.

## Lokalplaner

Området er omfattet af to lokalplaner som udlægger ejendommen til boligformål. Lokalplan 1.1 fra 1994 for Holbæk Bymidte og lokalplan 56 fra 1986 for karréen, som bygningerne er placeret i.

Lokalplan 1.1 aflyses ikke.

Lokalplan 56 aflyses for lokalplanområdet, som omfatter matr. 203a, matr. 203d, del af matr. 218a der ligger indenfor lokalplanområdet, Holbæk Bygrunde samt vejlitra "as", ved den endelige vedtagelse af lokalplan 1.57.

## 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. 2 skal planer dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. 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 boligbebyggelse indplaceres i et centralt byområde, med omkringliggende fuldt bebygget nabobebyggelse. Der er udarbejdet facadeopstalter og visualiseringer med de omkringliggende bygninger på, der viser bygningens tilpasning til de omkringliggende bygninger og til det bevaringsværdige gademiljø.
- Der udlægges ikke nye veje eller trafiklanlæg, da bebyggelsen betjenes af eksisterende vejadgange. Der er udarbejdet et trafiknotat, der vurderer at projektet ikke indebærer væsentlige negative påvirkninger, ved gennemførelse af de beskrevne tiltag.
- Området vurderes ikke at indebære særlige naturværdier, herunder såvel dyre- som planteliv.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

## Fordebat

Der har været afholdt fordebat fra den 27. februar til den 31. marts 2020. Der var planlagt borgermøde den 24. marts men grundet statslig udmelding om forsamlingsforbud blev dette aflyst.

Se administrationens behandling af bemærkninger [her](#), eller læs resumeet herunder.

## Behandling af bemærkninger i fordebat

Der har været afholdt fordebat fra den 27. februar til den 31. marts 2020. Der var planlagt borgermøde den 24. marts men grundet statslig udmelding om forsamlingsforbud, blev dette aflyst.

Administrationen har modtaget 5 bemærkninger i fordebatten, herunder et fra foreningen for bygnings- og landskabskultur i Holbæk Kommune. I forbindelse med den eksterne høring af screening for miljøvurdering har Museum Vestsjællands også indsendt et høringssvar som ligeledes er medtaget i hvidbogen og i de samlede høringssvar. Der var to hovedemner, som var gennemgående: Trafikforhold og tilpasning til Brolæggerstrædes bevaringsværdige gedeforløb.

## Tilpasning til Brolæggerstrædes bevaringsværdige gedeforløb.

Der er fremkommet flere holdninger om, at byggeriet er for højt. Administrationen vurderer, at bygningshøjden er tilpasset i facaderækken ud mod Havnevej, hvor bygningerne orienterer sig imod. Overgangen til det bevaringsværdige gademiljø i Brolæggerstræde trapper ned fra 3 til 1,5 etager med et mellemrum på 16 meter og vurderes ud fra facadeopstalten – kortbilag 6 at være acceptabelt. Bygningen danner en relativ høj ryg ud mod den befærdede Havnevej og danner port ind mod Brolæggerstræde. Tilmed har man, for at imødekomme høringssvarene, flyttet alle parkeringspladser om i gården. Der var ingen, der udtrykte ønske om at bevare de eksisterende bygninger. Museum Vestsjælland foreslår, at man nøje udvælger facadernes materialer, hvilket har givet anledning til bestemmelser omkring anvendelse af traditionelle materialer.

## Trafikforhold på Brolæggerstræde

Der blev i høringssvarene udtrykt bekymring for den megen trafik på Brolæggerstræde, hvor Holbækborgerne, allerede i dag, ikke respekterer, at der er gennemkørsel forbudt. Der blev udtrykt bekymring for den mertrafik, som projektet vil bibringe med de 18 nye lejligheder som får indkørsel via Rolighedsstræde/Brolæggerstræde. Der er udarbejdet et trafiknotat, som konkluderer at vejsystemets kapacitet godt kan rumme det. For at imødekomme høringssvarene er alle parkeringspladser blevet rykket om i gården, og der indbetales til parkeringsfond for de manglende tre. Naboerne på Brolæggerstræde fremsætter et ønske om at spærre Brolæggerstræde for gennemkørsel, som tages med i det videre arbejde.

## Høring

Der har været afholdt 8 ugers offentlige høring fra den 5. oktober til den 30. november 2020. Der blev den 21. oktober 2020 afholdt borgermøde for i alt 18 borgere, repræsentanter fra Udvalget for Klima og Miljø og udvikler.

Administrationen har i den offentlige høring modtaget syv høringssvar. Læs høringssvar og administrationens behandling heraf [her](#) eller læs resuméet herunder

Et gennemgående tema i den offentlige høring var tilpasning af byggeriet med særligt fokus på indbliksgener og tab af udsigt fra højere bygninger på Vejerhusstræde og Brolæggerstræde 21, ud over det bevaringsværdige gademiljø. Tab af udsigt er en naturlig konsekvens af byudvikling og i en bymæssig kontekst har man ikke ejerskab over en udsigt. Administrationen vurderer, at projektet er tilpasset på en måde, hvor det indrammer og fremhæver den bevaringsværdige kontekst.

To borgere ønsker at byggefeltet trækkes væk fra Brolæggerstræde for derved at give plads til det vejtræ, der er tegnet ind på illustrationsplanen. Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Holbæk Kommune peger på, at bygningen skal trækkes frem for at markere Brolæggergades smalle gedeforløb. Lokalplanen angiver forskellige løsninger for at markere hjørnet af Brolæggerstræde og Havnevej, hvoraf indplacering af et vejtræ er en af dem.

Flere høringssvar udtrykte bekymring for sætningsskader ved fundering af et så højt byggeri. Dette vurderes at være sikret af bygherres forpligtigelser jf. byggelovens § 12, som beskrives i administrationens kommentar til høringssvar fire punkt 1.

Et andet gennemgående tema er trafikforhold, hvor beboerne udtrykker bekymring for den mertrafik der måtte opstå ifm. de 18 nye boliger. Der er udarbejdet et trafiknotat, der viser, at vejnettets kapacitet langt fra overskrides. Borgerne oplever, på trods af skiltning, at Brolæggerstræde bruges som gennemkørselsvej og ønsker derfor, at der blive opsat spærring. Dette ønske er udenfor denne planlægning, men er bragt videre til vejmyndigheden.

Samlet set har høringssvarene og administrationens indstilling givet anledning til at foreslå følgende ændringer i lokalplanen efter aftale med udvikler:

- Baghusbygningens byggefelt indskrænkes med 2,7 meter for at mindske indbliksgener til de lave nabobygningers haver.
- Altanerne på baghusets vest facade trækkes 2 meter væk fra gavlen for at mindske indbliksgener.
- I § 5 indskærpes, at trappeopgange skal trækkes 0,5 meter tilbage eller skydes 0,5 meter frem for at skabe variation i bygningskroppen.



- 7.10 forenkles ved kun at muliggøre vinduer i 2 – 3 fag, hvilket betyder at tofagsvinduer med vandret sprøse udgår som krav.

Udvikler foreslår i høringssvar 7, at lokalplanen skal muliggøre en anden konstruktionsform under den pudsede facade. Lokalplanforslaget stiller krav til mursten, både ved blank mur med synlige mursten og ved pudset mur.

Udvalget for Klima og Miljø indstillede følgende ændringer til lokalplanforslaget, som Kommunalbestyrelsen efterfølgende godkendte. At:

- Bygningen ikke kan fremtræde med københavertage.
- Facaderne skal være fildede eller vandskurede, så strukturen i mursten træder frem.

## Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[1.B01 - Blegstræde, Havnevej og Brogade](#)

[1.B06 - Havnevej 46 - 50](#)

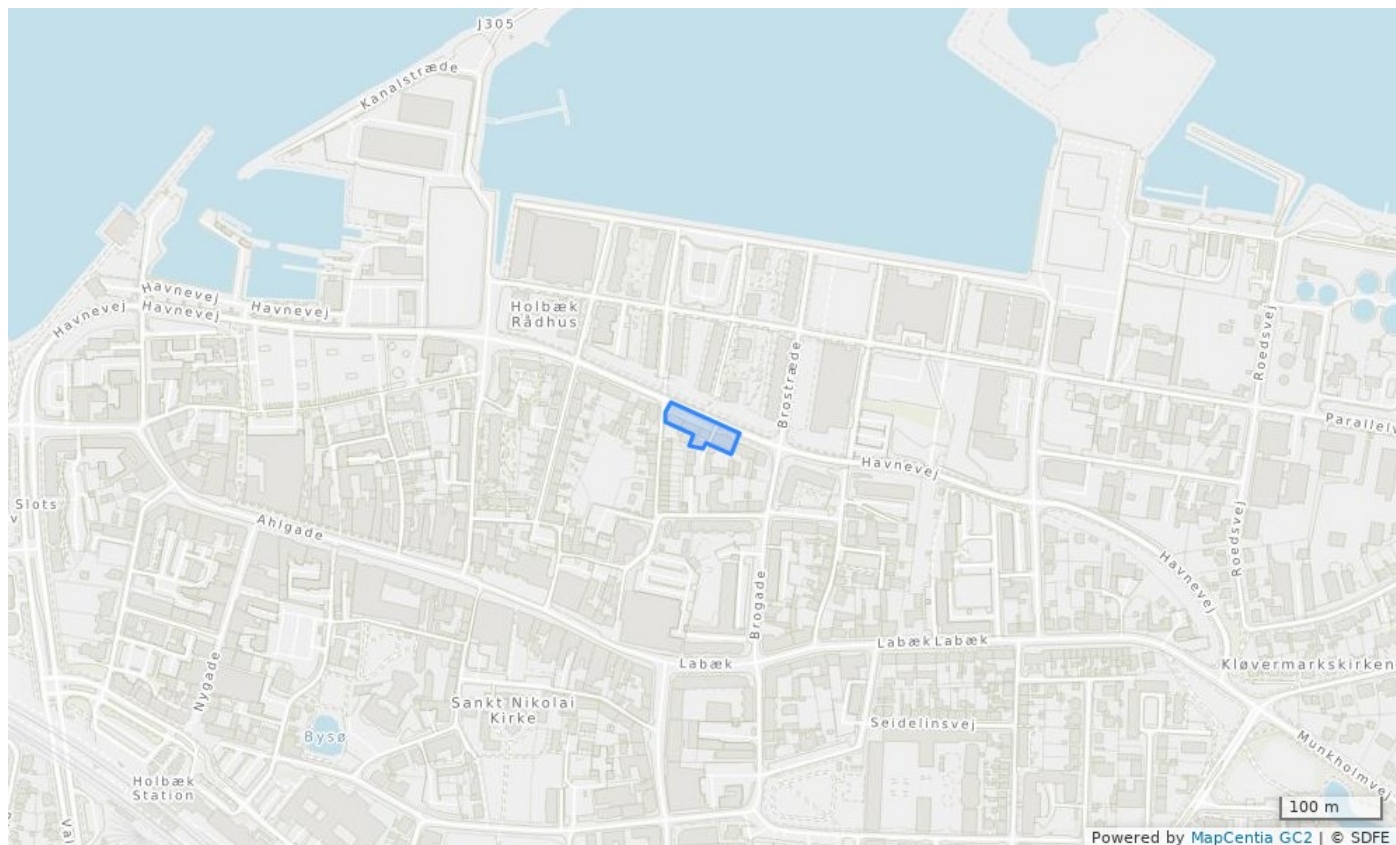
## 1.B01 - Blegstræde, Havnevej og Brogade



### Bestemmelser

Omr. nr.	1.B01
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	01 Bymidte
Max. bebyggelsesprocent	115
Max. antal etager	2.5
Max. højde (m)	11
Øvrige forhold	Byzone
Detailhandel	Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med en dybde af 7-10 m med facade i gade- eller byggelinie.
Specifik anvendelse	Boligområde

# 1.B06 - Havnevej 46 - 50



## Bestemmelser

Omr. nr.	1.B06
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	01 Bymidte
Max. bebyggelsesprocent	115
Max. antal etager	4
Max. højde (m)	14
Særlige bebyggelsesforhold	Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med en maksimal bygningsdybde af 11,5 m med facade i gade- eller byggelinie.
Specifik anvendelse	Boligområde