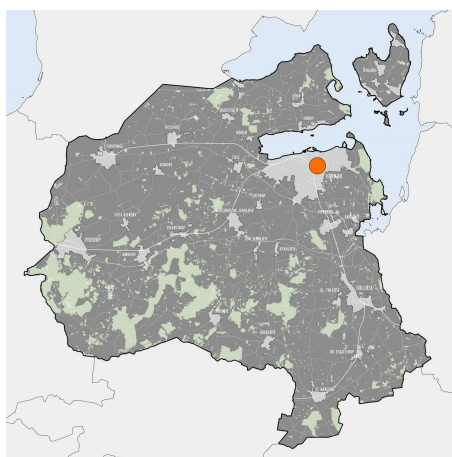
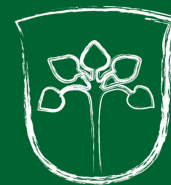


# Kommuneplantillæg nr. 31

Boligområde ved Holbæk Have



## Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 05. november 2020

Høringsperioden slut: 04. januar 2021

Vedtagelsesdato: 24. februar 2021

Ikrafttrædelsesdato: 05. marts 2021

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

# 31- Byudvikling ved Holbæk Have

## Formål

Nærværende kommuneplantillæg med tilhørende lokalplan er udarbejdet i forlængelse af afholdt projektudbud, afgjort december 2019, for en omdannelse af området ved Holbæk Have til et nyt boligområde. Området er et tidligere idrætsområde, der rummer Holbæk Stadion, Stadionhallen og omkringliggende grønne baneanlæg, samt tennishallerne med tilhørende baneanlæg m.m. Med udflytningen af idrætsaktiviteterne til Holbæk Sportsby frigives arealerne til ny anvendelse. Formålet med Kommuneplantillægget er at fastlægge rammer for fremtidig projektlokalplanlægning til boligbebyggelse, med mulighed for indplacering af institutioner som f.eks. skole, børnehave og plejehjem, inden for området.

## Indhold

Kommuneplantillægget fastlægger rammer for bebyggelsens omfang, etageantal og bygningshøjder, samt grønne friarealer i form af en grøn kile centralt i området. Med kommuneplantillægget fastlægges udbygningsrækkefølge for udviklingen, således at der muliggøres opførelse af ny boligbebyggelse inden for den vestlige del af arealet, mens de resterende delområder først kan projektlokalplanlægges og udbygges herefter. Hoveddispositionen af området udlægger en gennemgående grøn kile, der forbinder området både til fælleden og til de grønne forløb ind mod bymidten. Planforslagene sikrer, at min. 20 % af lokalplanens areal skal anlægges som en grøn kile. Den grønne kile vil både fungere som fælles friareal for lokalplanområdets beboere og som offentlig passage. Kilen skal anlægges som et sammenhængende areal med en bredde på min. 10 m.

Bebyggelsen kan opføres som rækkehusbebyggelse i maks. 2 etager langs eksisterende villabebyggelse mod vest, samt i blandet rækkehus- og karrébebyggelse i 2-5 etager for den øvrige del, og punktvis et enkelt sted op til 6 etager.

## Forhold til anden planlægning

### Statslig og regional planlægning

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

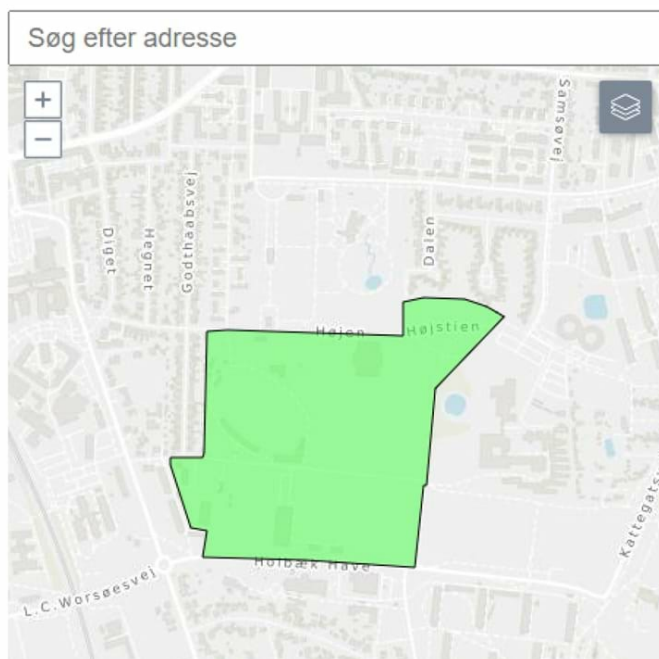
### Kommuneplan 2017-29

Ejendommen er omfattet af gældende Kommuneplanramme 3.R03, der udlægger anvendelsen til rekreative formål, herunder idrætsanlæg m.m., samt et mindre delareal af ramme 3.B17, der udlægger anvendelsen til boligbebyggelse.

Der er derfor udarbejdet dette kommuneplantillæg, som udlægger planområdet specifikt til boliger og institutionsformål, med en ny kommuneplanramme 3.B22.

Kommuneplantillægget indeholder en udbygningsrækkefølge, der foreskriver, hvilken rækkefølge udbygningsområderne kan udbygges efter.

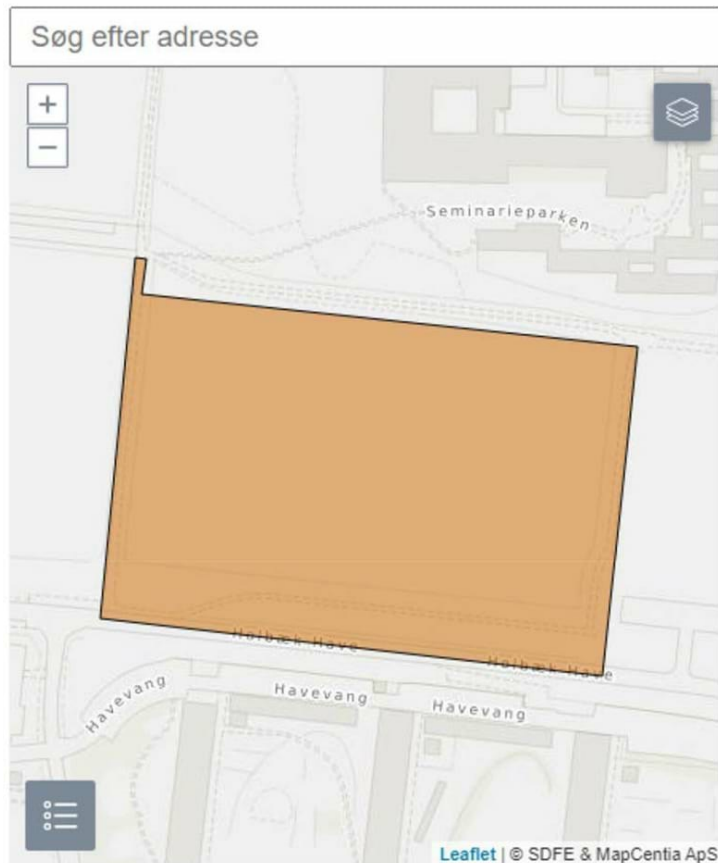
## 3.R03 - Ved Stadion



Eksisterende kommuneplanramme 3.R03

| Bestemmelser              |  |
|---------------------------|--|
| Omr. nr.                  | 3.R03  |
| Generel anvendelse        | Rekreativt område  |
| Notat: Generel anvendelse | Idrætsanlæg og parkering   |
| Fremtidig zonestatus      | Byzone   |
| Plandistrikt              | 03 Østby   |
| Max. højde (m)            | 11   |
| Trafik                    | Adgang til området sker fra Højen og Borgmestergårdsvej. På længere sigt etableres hovedadgang fra Holbæk Have |
| Specifik anvendelse       | Sports- og idrætsanlæg   |
| Generelle rammer          | <a href="#">Link</a>   |

## 3.B17 - Boligområde ved Holbæk Have



Eksisterende kommuneplanramme 3.B17

| Bestemmelser                   |   |
|--------------------------------|---|
| Omr. nr.                       | 3.B17   |
| Generel anvendelse             | Boligområde   |
| Notat: Generel anvendelse      | Etageboliger, tæt/lav boliger   |
| Fremtidig zonestatus           | Byzone  |
| Plandistrikt                   | 03 Østby  |
| Max. bebyggelsesprocent        | 45%   |
| Max. antal etager              | 3   |
| Max. højde (m)                 | 12  |
| Mindst tilladte miljøklasse    | 1   |
| Maksimalt tilladte miljøklasse | 1   |
| Opholds- og friarealer         | Friarealer skal udformes efter en samlet plan, der medvirker til at styrke sammenhængen og nærheden til den overordnede grønne kile - Fælledkilen, og de grønne arealer i det tilstødende offentlige, rekreative areal. |
| Specifik anvendelse            | Etageboligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse   |
| Generelle rammer               | <a href="#">Link</a>  |



Ny kommuneplanramme 3.B22

| Bestemmelser              |  |
|---------------------------|--|
| Område nr.                | 3.B22  |
| Generel anvendelse        | Boligområde  |
| Notat: generel anvendelse | Tæt/lav boliger, etageboliger og institutioner   |
| Fremtidig zonestatus      | Byzone   |
| Plandistrikt              | 03Østby  |
| Max bebyggelsesprocent    | 75   |
| Max antal etager          | 6  |
| Max højde                 | 22 m   |
| Min miljøklasse           | 1  |
| Max miljøklasse           | 3  |
| Udbygningsrækkefølge      | Den vestlige del af området skal udbygges og projektlokalplanlægges først. Når der er meddelt byggetilladelse til min. 50 % af etagearealet inden for dette delområde, kan efterfølgende delområde påbegyndes udbygget, og så fremdeles. |

## Eksisterende lokalplaner

Arealet er omfattet af gældende Lokalplan nr. 36, der udlægger arealet til offentlige formål, herunder idræts- og fritidsaktiviteter. Den eksisterende lokalplan aflyses med projektlokalplan 3.83, for det område, der er sammenfaldende med nærværende planområde.

## Kystnærhedszone

For de kystnære dele af byzonerne, der ligger ud til kysterne, eller som indgår i et samspil med kystlandskabet, gælder bestemmelserne i Planlovens §§ 11 f, stk. 4, hvoraf det fremgår, at kommunalbestyrelsen skal vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed og at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer samt at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og offentligheden sikres adgang til kysten.

Lokalplanområdet har en afstand til Holbæk Fjord på ca. 1,5 km og der er eksisterende bymæssig bebyggelse og infrastruktur mellem kysten og lokalplanområdet. Mellem lokalplanområdet og kysten ligger eksisterende bebyggelse i op til 7 etager og den nye bebyggelse vurderes derfor at indgå i den samlede bymæssige bebyggelse.

På denne baggrund vurderes den med lokalplanen muliggjorte bebyggelse kun at have en meget begrænset visuel påvirkning af kysten.

## Miljø

Planområdet ligger ud til Holbæk Have, og det skal sikres, at der ved etablering af boliger 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.

Der er udarbejdet et støjnotat, der belyser, at påvirkninger udover grænseværdier ikke vurderes at forekomme.

Anlæg af boligområdet vil medføre en øget trafikmængde og afledte ændringer til trafikken i nærområdet. Påvirkningerne er belyst ved et trafiknotat med beskrivelse af de afledte trafikale påvirkninger, samt forslag til infrastrukturelle tiltag, der bør gøres.

De fremsendte bemærkninger i fordebatten har givet anledning til, at der er blevet udført supplerende trafikanalyse, herunder analyse af afledt effekt ved en mulig ny adgangsvej via Samsøvej, og kobling af vejudlæg internt for ny bebyggelse, så en større del af bebyggelsen gives adgang via Holbæk Have.

Projektforslaget indeholder tre vejadgange – dels fra Holbæk Have, Borgmestergårdsvej og Højen. Fordelingen af den fremadrettede trafik foretages således, at ca. halvdelen af den kommende trafik fra det samlede område ledes via ny vejadgang til Holbæk Have, mens de to eksisterende boligveje ved Højen og Borgmestergårdsvej får afledt trafik svarende til ca. ¼ af områdets boligbebyggelse hver især.

Der er ikke registreret nogen bilag IV-arter indenfor området, men det vurderes i forlængelse af besigtigelse på stedet, at der i læhegn inden for området er træer, der potentielt kan rumme, eller vil kunne komme til at rumme levesteder for flagermus. En del af disse træer fjernes ved realisering af planerne. Det er vurderet, at der ikke vil ske væsentlig påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte, såfremt det iagttages, at rydning af træer ikke må ske i perioder, hvor der kan være ynglende eller overvintrende flagermus, samt at der opretholdes tilstrækkeligt med eksisterende træer til, at der fortsat er mulige levesteder på området. Tilsvarende må rydning ikke ske i fuglenes yngleperiode.

## Miljøvurdering

Der blev 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 var offentliggjort som bilag til planforslaget, med tilhørende klagevejledning.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 31 og lokalplan nr. 3.83 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 område på lokalt plan og er en naturlig byfortætning efter tidligere anvendelse af arealet er ophørt;

- Planforslagene anvendelse ligger i forlængelse af den eksisterende anvendelse i det omkringliggende nærområde;

- Planforslagene indebærer ændringer i de eksisterende trafikale forhold, jf. udarbejdede trafikanalyser, men disse vurderes ikke at være så væsentlige, at de hindrer trafikafvikling i væsentlig grad.

På baggrund af høringssvar i fordebatten er udarbejdet supplerende analyser af trafikscenarier, og konklusioner i analysen er indarbejdet i dispositionen af vejadgange m.v. i planerne, så afledt trafik på eksisterende villaveje nedbringes i forhold til den oprindelige bebyggelsesplan.

- Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde, og planforslagene muliggør opførelse af boligbebyggelse, som i højde og tæthed er tilpasset det eksisterende i området;

- Planforslagene mulighed for at opføre ny bebyggelse ikke vurderes at indebære visuel påvirkning af kystlandskabet

- Alene en tredjedel af arealet kan bebygges med planforslagene. De resterende to tredjedele

forudsætter udarbejdelse af ny projektlokalplanlægning

- Omdannelse af arealet til boligformål er indarbejdet i boligbyggeprogram og befolkningsprognoser og indgår således i eksisterende behovsanalyser

Screeningsskema kan ses [her](#)

## Høring

Der har været afholdt fordebat omkring planforslagene. Indkomne høringssvar fra fordebatten kan ses [her](#)

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-29 for Holbæk Kommune samt Forslag til Lokalplan 3.83 var efterfølgende udsendt i offentlig høring fra den 05.11.2020 til den 04.01.2021.

Skema med behandling af de indkomne høringssvar kan ses [her](#)

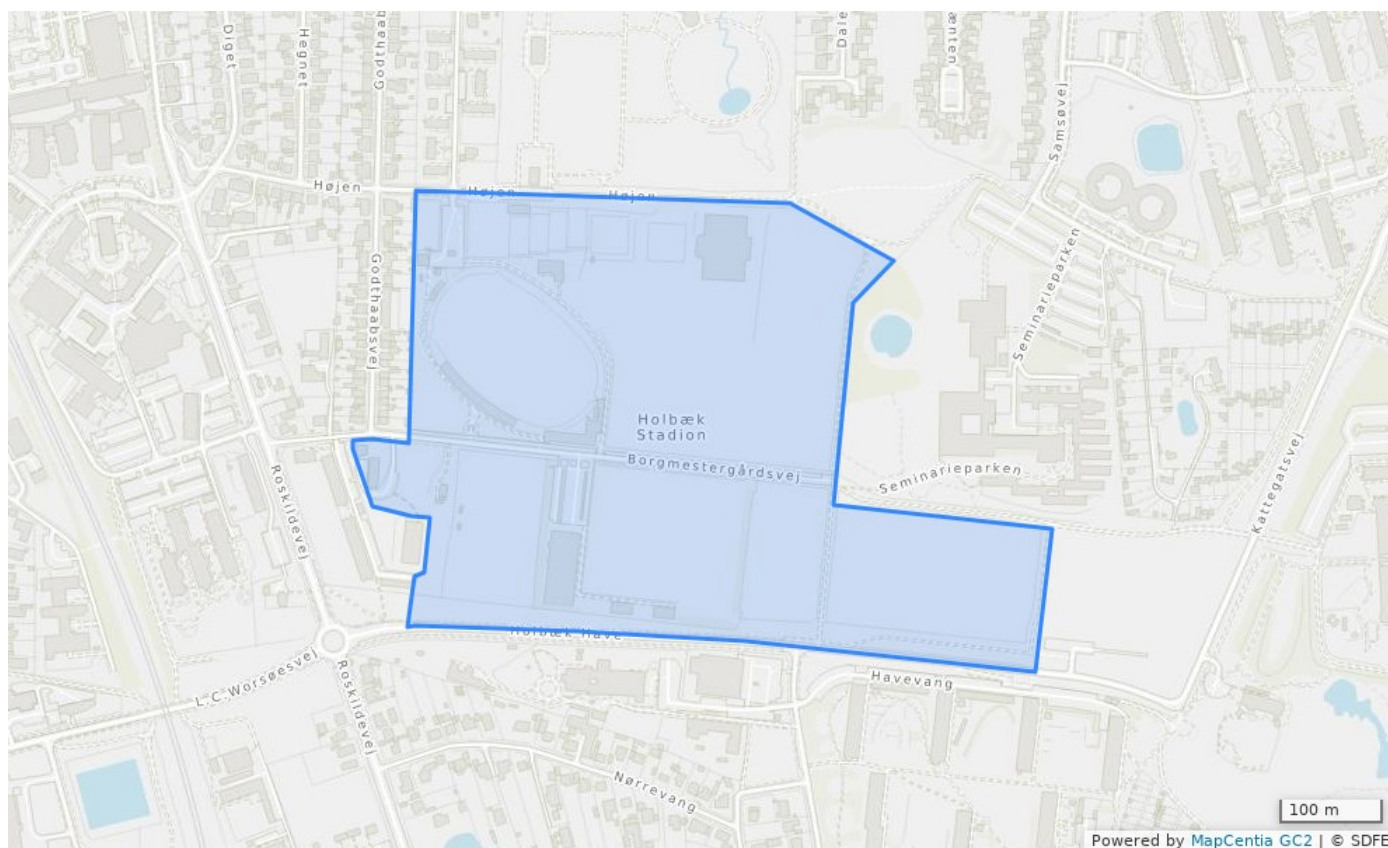
## Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[3.B22 - Holbæk Have](#)

[3.R03 - Ved Stadion](#)

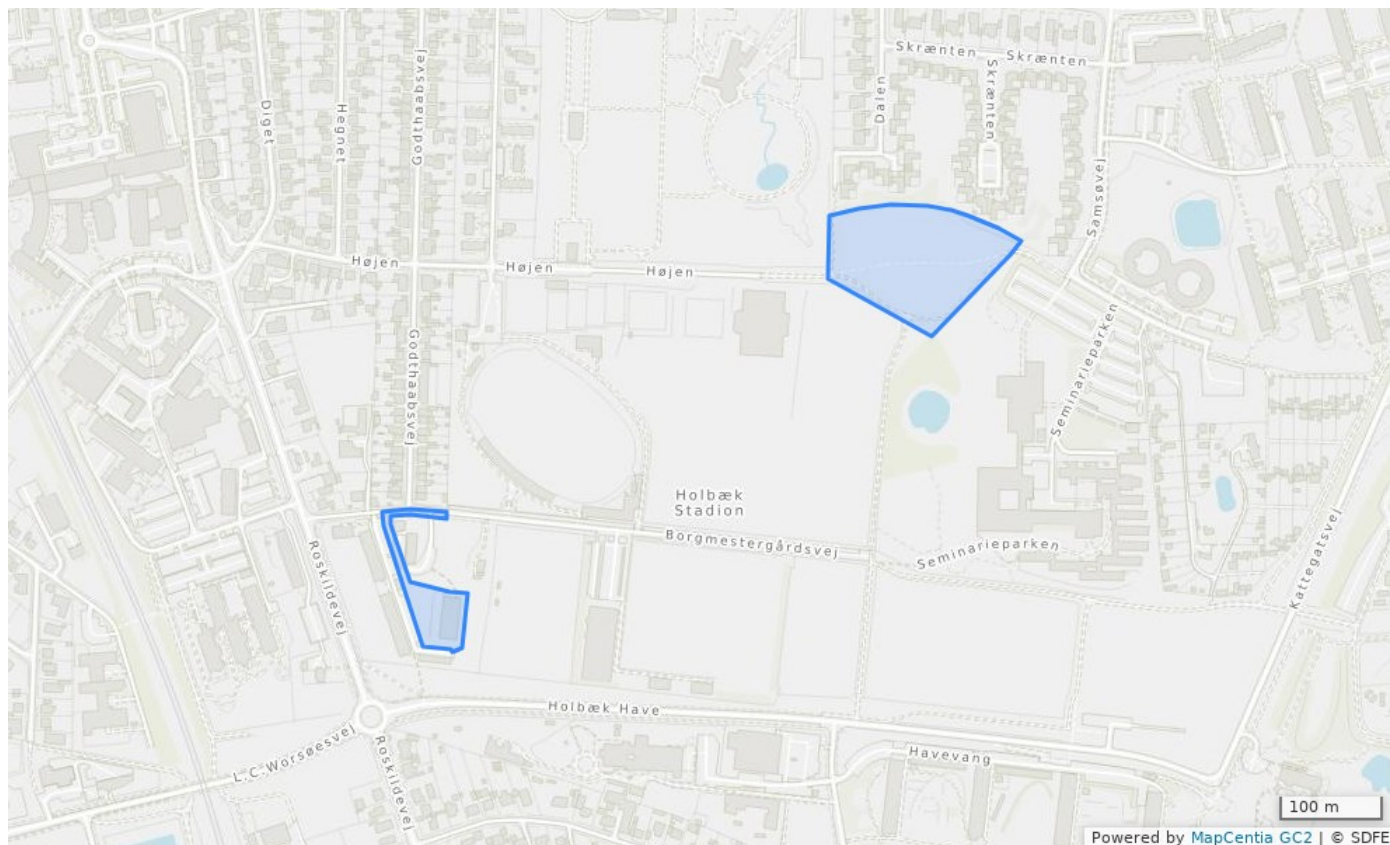
## 3.B22 - Holbæk Have



### Bestemmelser

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Omr. nr.                       | 3.B22  |
| Generel anvendelse             | Boligområde  |
| Fremtidig zonestatus           | Byzone   |
| Plandistrikt                   | 03 Østby   |
| Max. bebyggelsesprocent        | 75%  |
| Max. antal etager              | 6  |
| Max. højde (m)                 | 22   |
| Mindst tilladte miljøklasse    | 1  |
| Maksimalt tilladte miljøklasse | 3  |
| Anden anvendelse               | tæt/lav boliger, etageboliger samt institutioner   |
| Opholds- og friarealer         | Min. 20 % af området skal udlægges som en grøn kile, der løber centralt gennem området og kobler forbindelse mellem bymidten og Fælleden |
| Specifik anvendelse            | Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse  |

## 3.R03 - Ved Stadion



## Bestemmelser

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Omr. nr.                       | 3.R03  |
| Generel anvendelse             | Rekreativt område  |
| Notat: Generel anvendelse      | Idrætsanlæg og parkering   |
| Fremtidig zonestatus           | Byzone   |
| Plandistrikt                   | 03 Østby   |
| Max. højde (m)                 | 11   |
| Mindst tilladte miljøklasse    | 1  |
| Maksimalt tilladte miljøklasse | 3  |
| Trafik                         | Adgang til området sker fra Højen og Borgmestergårdsvej. På længere sigt etableres hovedadgang fra Holbæk Have |
| Specifik anvendelse            | Sports- og idrætsanlæg   |