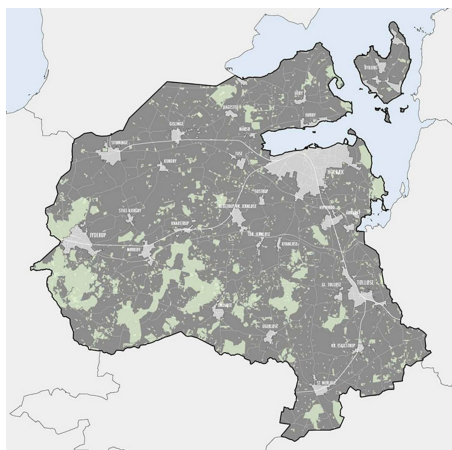


# Lokalplan nr. 2.91

Ungdomsboliger - Lundemarksvej 24



## Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 19. marts 2021

Høringsperioden slut: 14. maj 2021

Vedtagelsesdato: 16. juni 2021

Ikrafttrædelsesdato: 05. juli 2021

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



## 2.91 - Ungdomsboliger, Lundemarksvej

Formålet med lokalplanforslaget er at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for etableringen af et boligområde og muliggøre ny bebyggelse i form af tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter.

Holbæk Kommune har en ambition om af udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FN's Verdensmål og den Strategiske Energiplan, som kommunen vedtog i 2020.

Kommunen oplever samtidig en stor interesse for at bygge nyt og bosætte sig i Holbæk Kommune. Således er nærværende lokalplanforslag er udtryk for dette. Kommunen forventer at bygherrerne og borgerne i denne og kommende lokalplaner vil implementere de nyeste forskrifter for energivenligt byggeri, når det kommer til materialevalg og opvarmning af huse og lejligheder. Kun på denne måde vil den fortsatte udbygning af Holbæk Kommune kunne bidrage til implementeringen af såvel den kommunale som den nationale klimastrategi.

*OBS: Læser du planen på internettet kan du i den blå bjælke med pilen ovenfor finde lokalplanens forskellige delafsnit. I højre side kan du downloade hele lokalplanen som pdf.*

### Lokalplanens status

Lokalplanen er vedtaget endeligt i Kommunalbestyrelsen den 16. juni 2021

Offentliggørelsesdato for den endeligt vedtagne plan: 5. juli 2021

Download en printvenlig version af lokalplan her

### Spørgsmål og kontakt

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til:

Holbæk Kommune  
Kanalstræde 2, 4300 Holbæk

Tlf.: 72 36 36 36.

Mail: [vaekstogbaeredygtighed@holb.dk](mailto:vaekstogbaeredygtighed@holb.dk)

Se klagevejledning her.

## Baggrund og formål

På baggrund af et konkret projekt for nyt etageboligbyggeri for ungdomsboliger Lundemarksvej 24, matr. nr. 10 aq, Ladegården, Holbæk Jorder er det kommunalbestyrelsens ønske, at et nyt plangrundlag skal muliggøre omdannelse af tidligere erhvervsområde til by.

Dette ønske er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om fortætning af den eksisterende 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 for ny bymæssig bebyggelse. Fortætning giver endvidere mulighed for at understøtte den kollektive trafik og forsyningsstrukturerne generelt og dermed opnå et mere bæredygtigt bysamfund. En forudsætning for opnåelse af vellykket byfortætning er, at de trafikale forhold er løst, og der er fundet løsninger for parkeringsforhold og kollektiv trafikbetjening.

## Lokalplanområdet

Området der planlægges for, er et 1 ha stort og er i dag udlagt til erhverv.

Lokalplanens formål er at ændre områdets gældende anvendelse fra erhverv til boligformål, således, at der skabes mulighed for nedrivning af garageanlæg og sprogcenter og opførelse af etageboliger i op til fem etager.

Mod vest og nord findes en bebyggelse i 2 ½ - 8 etager i gule og rødlige mursten med røde tegltage. Den omkringliggende bebyggelse er dog i 1-3 etager. Mod vest ligger jernstøberigrunden hvor der planlægges for boliger i 2 - 3 etager ud mod Konsul Bejers vej og op til 8 længere inde på grunden.

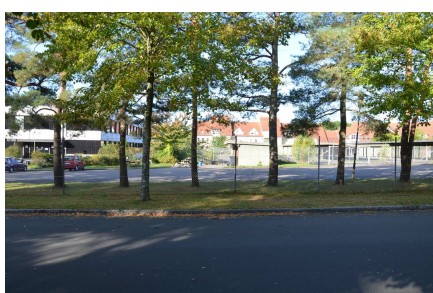


Illustration 1: Lokalplanområdet set fra øst

Illustration 2: Lokalplanområdet set fra syd

Illustration 3: Lokalplanområdet vestlige skel mod Lundemarken.

Illustration 4: Boligbebyggelsen Lundemarkens gademiljø

Illustration 5: Sti fra Lundemarken mod lokalplanområdets nordvestlige hjørne.

Illustration 6: Lokalplanområdet set fra øst mod Lundemarkens bygninger i 2,5 etager.

## Lokalplanens indhold

Planforslagene består af et kommuneplantillæg som ændrer den nordlige del af gældende ramme 2.E06 fra erhverv til boligformål i form af ungdomsboliger.

Adgang til området gives fra Konsul Bejers Allé via Lundemarksvej. Den eksisterende trafikbelastning på Lundemarksvej er stor specielt om morgenen, med trafik til uddannelsesinstitutioner og almindelig morgentrafik. Der er derfor udarbejdet en trafikanalyse, der belyser projektets indpasning og indvirkning på de trafikale forhold. Trafikrapporten konkluderer at det eksisterende vejnet godt kan klare den øgende kapacitet. Se trafikanalysen her.

Bebyggelsen disponeres som karrébebyggelse som rejser sig i fem etager i hhv. det nordøstlige hjørne af bebyggelsen og i det sydvestlige. Karréen er åben fra det sydøstlige hjørne til det nordvestlige. Man kan bevæge sig fra gadeplan til den øvre tagterrasse via stisystem. Mod de øst og vestvendte nabobebyggelser etableres støjværn på tagterrasser.

Bebyggelsen indeholder en grøn forbindelse fra hjørnet af Lundemarksvej / Konsul Bejers Allé igennem Lundemarken og videre til den grønne kile. Den eksisterende grønne kant af Lindetræer mod Lundemarksvej og Konsul Bejers Allé bevares.

Det indre gårdrum etableres med enggræs med klippede stier samt klippede plæner til ophold og leg. Der plantes større træer i grupper eller lunde med kronesammenfald både på parkeringsplads og i det indre gårdrum. Der etableres forsinkelsesbassiner og grøft for lokal afledning af regnvand

ved ekstremregn ligesom der etableres sedumbeklædning på tagene.

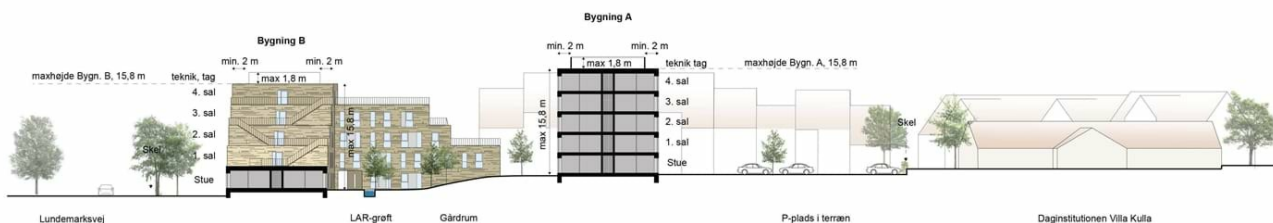


Illustration 7: Snit igennem bebyggelsen set fra øst mod vest



### Tilpasning til konteksten

Aralet er beliggende centralt i byen og omkranset af eksisterende bebyggelse på alle sider.

- Mod nord ligger en børneinstitution 1 etage
- Mod vest ligger bebyggelsen Lundemarken i 2,5 – 8 etager
- Mod syd ligger erhverv i form af en bilforhandler i 1½ etage.
- Mod øst ligger Jernstøberigrunden med boliger 2 – 4 etager og helt op til 8 etager længere inde på grunden.

Det skitserede projekt medfører punktvis skalaspring til naboejendommen mod vest "Lundemarken" fra 2,5 til 5 etager og mod øst

"Jernstøberigrunden" fra mulige 3 til 5 etager.

Der er udarbejdet skyggediagrammer der viser at afstanden til nabobygninger kompenserer for det forholdsvis store skalaspring og det vurderes, at den omkringliggende bebyggelse ikke påvirkes i urimelig grad af skyggevirkninger.



Illustration 8 skyggediagrammer

## Arkitektur

Bebyggelsen disponeres således at den bidrager positivt til by-arkitektoniske kvalitet. Bebyggelsen får et offentligt grønt gårdrum som forbinder bebyggelsen fra Lundemarksvej igennem de omkringliggende boligområder og ud til den grønne kile, stationen og uddannelsesinstitutioner.

Bebyggelsen disponeres arkitektonisk i en nutidig fortolkning af den klassiske karrébebyggelse i en skulpturel bygningskrop som rejser sig i fem etager i det nordøstlige og i det sydvestlige hjørne. Karréen er til gengæld åben i diagonalen fra det sydøstlige hjørne til det nordvestlige og etablerer en offentlig grøn forbindelse igennem gårdrummet. Der etableres tagterrasse på taget af fjerde etage og herfra kan man, via et internt stisystem, bevæge sig ned på gadeplan.

Materiemæssigt tilstræbes en murstensarkitektur i varme farver som passer til boligkvarteret nord for jernstøberigrunden - "Lundermarkens" gul/røde murstensbygninger samt til de rækkehuse der planlægges for på den anden side af Konsul Bejers Allé. Murstensens lille modul skaber mulighed for variation i murværket både vertikalt og horisontalt i form af mønstermurværk og fremskudt forband.

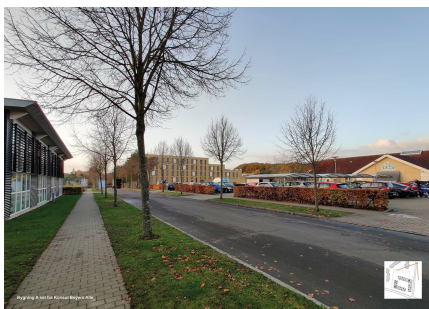


Illustration 9: Visualisering af bebyggelsen set fra Lundemarksvej mod vest

Illustration 10: Visualisering af bebyggelsen set fra Lundemarksvej mod Konsul Beÿers Allé med de endnu ikke opførte rækkehuse tegnet ind som volumener.

Illustration 11: Visualisering af bebyggelsen set fra bebyggelsen vest for lokalplanområdet

Illustration 12: Visualisering af bebyggelsen set fra Konsul Beÿers Allé mod Lundemarksvej.

## Parkering

Kommuneplanen angiver at der for lokalplanområdet ska disponeres således at der er minimum én parkeringsplads per etagebolig og mindst 0,8 parkeringsplads per ungdomsbolig.

Lokalplanen muliggør opførelse af bynære ungdomsboliger, tæt på offentlig transport og uddannelsesinstitutioner. På baggrund af projektets centrale placering vurderes parkeringsbehovet for biler at være mindre hvorfor parkeringsnormen for dette projekt fastsættes til 0,5 per ungdomsbolig.

Lokalplanforslaget sikrer samtidig tilstrækkelig cykelparkering i form af 1 cykelparkingsplads for de små etværelseslejlighed op til 40 m2 brutto og to cykelparkingspladser for de lidt større to værelseslejligheder på mellem 40 og 75 m2 brutto. For at opfylde denne cykelparkingsnorm foreslås blandt andet cykelparkering i to etager nordvest for bebyggelsen jf. kortbilag 3. Cykelparkering skal placeres tæt på op- og indgange til boliger.

## Borgerinddragelse

### Fordebat

Der har været afholdt fordebat om ændringen af kommuneplanrammen fra erhvervsramme til boligramme samt om muligheden for en bebyggelsesprocent på 90% og med en etagehøjde på 6.

Høringssvarene kommenterer på det projekt som i sin tid blev prioriteret og som er blevet væsentligt ændret da det nu inddrager hele matriklen og har langt bedre forudsætninger for at blive tilpasset.

De otte høringssvar omhandler hovedsageligt tilpasning ift. Lundemarksens nabobygning i 2,5 etager samt forhold omkring trafik og parkering.

### Arkitektonisk tilpasning

Byggeriets høje hjørner er i det nuværende projekt rykket helt ned i det sydvestlige og det nordøstlige hjørne. Længen som vender mod Lundemarken nedtrapper ned imod Lundemarks lavere bygninger.

### Trafik

Der er i forbindelse med byudviklingsprojekterne på Lundemarksvej og Jernstøberigrunden blevet udarbejdet en fælles trafikrapport som viser på at kapaciteten på det eksisterende vejnet godt kan klare udvidelsen med 200 ungdomsboliger på Lundemarksvej 24. Trafiksituationen i området vil forbedres med forslaget da der lukkes en indkørsel ud til Lundemarksvej og at hele projektet betjenes fra Konsul Beÿers Allé.

Læs trafikanalysen her

### Høring

I forbindelse med den offentlige høring af planforslagene er der indkommet 7 skriftlige høringssvar. De omhandler projektets påvirkning af de

omkringliggende bebyggelser herunder skyggegener som projektet påfører nabobebyggelser, trafikforhold og parkering. På borgermødet samt i fire af høringssvarene formuleres en bekymring omkring det høje antal af små boliger med unge mennesker som målgruppe samt en særlig bekymring i forhold til støj fra tagterrasser.

Der er indkommet konstruktive kommentarer til lokalplanforslaget vedrørende byggeriets maksimale bygningshøjde, som kommunalbestyrelsen har besluttet skal tilføjes til lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen:

- Den maksimale bygningshøjde blevet fastsat til 15,8 meter eksklusiv tekniske installationer. Tekniske installationer må ikke overskride maksimal højde på 1,8 meter.
- Ventilationsanlæg, elevatortårne og udvendige kabler og lignende skal trækkes mindst to meter tilbage fra facadelinjen.
- Der skal etableres støjværn på tagterrasser

Se administrationens behandling af høringssvar her

## Statslig og regional planlægning

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

## Kommuneplan 2013 - 2025

Lokalplanområdet er beliggende i Kommuneplanens rammeområde 2.E06 der fastlægger en anvendelse til erhvervsformål. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg, der ændrer gældende ramme fra erhverv til boligformål.

Kommuneplan 2017 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer. Lokalplanområdet ligger indenfor område, der i Holbæk Kommuneplan 2017 er udpeget som:

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.

### B - Boligområder

Boligområder skal anvendes til helårs boligformål. 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 beboder boligen.

Bebyggelsens omfang, placering og udtryk

Ny bebyggelse, som opføres i allerede udbyggede områder, skal som hovedregel tilpasses facadelinjer, husdybder, etageantal, gesimshøjder, tagform og materialevalg ved den omgivende bebyggelse. Ny bebyggelse kan dog opføres med anden udformning og materialevalg, hvis dette efter en nærmere konkret vurdering skønnes at kunne bidrage positivt til det samlede bymiljø.

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.

### Parkeringsarealer

Kommuneplanen angiver at der for lokalplanområdet ska disponeres således at der er minimum én parkeringsplads per etagebolig og mindst 0,8 parkeringsplads per ungdomsbolig.

Da lokalplanen muliggøre opførelse af bynære ungdomsboliger tæt på offentlig transport og uddannelsesinstitutioner vurderes parkeringsbehovet at være mindre. Derfor fastsættes parkeringsnormen for dette projekt til 0,5 per ungdomsbolig.

### Opholds- og legearealer

Størrelse og placering af opholds- og legearealer skal fastsættes i forbindelse med lokalplanlægningen og/ eller byggesagsbehandlingen. 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.

### Klimatilpasning

Klimatilpasning skal indarbejdes i planlægningen i hele kommunen. Regnvand skal som udgangspunkt indgå i det naturlige kredsløb og være synligt i bybilledet og naturen. Ved planlægning af nye byområder, nybyggeri og anlæg må befæstelsesgraden ikke overstige følgende værdier:

Ved ny- og ombygninger generelt, planlægning af nye byområder samt anlæg i de 11 udpegede indsatsområder, skal der som minimum tages stilling til anvendelsen af følgende virkemidler:

- Grønne tage
- Regnvandsbede
- Forsænkninger til at modtage overfladevand
- Minimums sokkelhøjde
- Grøfter og åbne render
- Placering af byggefeltet i forhold til naturlig afstrømning af overfladevand

## Butikkers påvirkning af bymiljøet

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



## Kystnærhedszone

Området er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Nedenstående foto viser lokalplanområdet set fra kysten. Det otteetagers punkthus som står på toppen af Konsul Beÿers Allé kan lige anes i baggrunden. Da bebyggelsen Lundemarkvej 24 dels er lavere og placeret bag det otteetagers punkthus vurderes det at bebyggelsen ikke vil påvirke kystlandskabet.



Illustration 13: Fotoet viser at bebyggelsen ikke vil kunne ses fra den gamle havn.

## Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 2.16, der udlægger området til erhvervsformål. Lokalplan 2.16 aflyses for matr. nr. 10 aq Ladegården, Holbæk Jorder, ved den endelige vedtagelse af indeværende lokalplan.

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokale planen 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.

## Energiforsyning

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

## Varmeforsyning

Området ligger indenfor det kollektivt varmforsyningsområde, naturgas, men der er ikke længere hjemmel i Planloven til at fastlægge tilslutningspligt som forudsætning for ibrugtagning af nybyggeri i lokalplaner. 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. Bebyggelsen forventes at blive opvarmet af en varmecentral, baseret på en

varmepumpe løsning.

Holbæk Kommune gør opmærksom på at ændring og udvidelse af fjernvarmenettet, samt opførelse, udvidelse og nedlæggelse af blokvarmecentraler med en varmekapacitet på 0,25 MW eller mere skal godkendes af Kommunalbestyrelsen jf. Projektbekendtgørelsen (Bekendtgørelse nr. 1794 af 2. december 2020).

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 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.).

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.

## Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra "FORS A/S".

## Regn- og spildevand

Området er 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 fastsættes afløbskoefficienten for et område til boligformål til etageboliger til 0,5. 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 er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget blevet redegjort for at afløbskoefficienten på 0,5 kan overholdes på en sådan måde at det konkrete projekt kan tilbageholde evt. overskydende vand på egen grund i forbindelse med en femårshændelse.

### Note:

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

## Bæredygtighed

Holbæk Kommunens 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 videst muligt omfang bortledes lokalt. Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

## Bymiljø og Lokale værdier

### Grønne områder i byen

Projektet tilføjer en offentlig grøn forbindelse til området. Det indre gårdrum skærms imod vejstøj fra Lundemarksvej og vil blive belyst af sollys en stor del af dagen året rundt.

### Bebyggelse og arkitektonisk kvalitet

Projektets arkitektur vil med en veldisponeret bygningskrop bidrage positivt til omgivelserne og den by-arkitektoniske værdi. Projektet tager dels hensyn til de omkringliggende bebyggelser og egne friarealer.

### Lokalområder og kulturarv

Projektet tilpasses det omkringliggende områdets postmoderne arkitektur med de gule teglsten samtidig med et nutidigt formsprog

### Transport og parkering

Lokalplanområdet ligger centralt i byen, og der er kollektive trafikforbindelser med stationen i gåafstand og busstoppesteder på Lundemarksvej. Alle parkeringspladser skal forberedes til fremtidige ladestander for elbiler jf. Ladestanderbekendtgørelsen.

## Landskab

Projektet bevarer det eksisterende landskab i videst mulig omfang således at terrænspringet i gårdrummet bibeholdes og afsluttes med en grøft til opsamling af regnvand.

## Ressourcer og miljø

### Arealanvendelse og ressourcer

Byomdannelse og fortætning skal medvirke til at skabe en mere dynamisk og bæredygtig by og friholde de grønne områder for bebyggelse. Ved at placere omkring 200 ungdomsboliger på Lundemarksvej understøttes både den kollektive trafik og især de skoler og ungdomsuddannelser som ligger umiddelbart syd for området. Indpasning af ungdomsboliger på Lundemarksvej medfører til en blandet beboersammensætning og dermed opnå et mere bæredygtigt bysamfund.

### Affald og genbrug

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

Regulativ for husholdningerne [link](#)

Tillæg til regulativ til husholdningsaffald [link](#)

Regulativ for erhvervsaffald [Link](#)

### Vand og Klimasikring

Lokalplanen giver mulighed for at etablere løsninger for lokal afledning af regnvand så der ikke sker skade på bygninger i forbindelse med ekstremregn. Der planlægges for grønne tage, regnvandsgrøft i gårdmiljøet og forsinkelsesbassiner.

## Natur

### Naturbeskyttelse og planteliv

Lokalplanen vil med bevarende bestemmelser sikre vejtræer langs Lundemarksvej og Konsul Bøyers Alle. Lokalplanen opfordres til anlæg af rekreative arealer anlægges med en høj biofaktor.

### Dyreliv

Området er beliggende i tæt byliv. Nyudlæg af rekreative arealer kan give levesteder for mindre dyr og insekter.

## Sundhed og trivsel

### Sundhedstilstanden og rekreativt indhold

Lokalplanen indebærer, at min. 10 % af området udlægges som offentligt tilgængeligt fælles opholdsareal med lege- eller aktivitetspladser for unge mennesker. Området forbindes med stisystemer fra de omkringliggende boligkvarterer. Fra Holbæk station kan man via stier bevæge sig igennem Lundemarken og Jernstøberigrunden til den grønne kile umiddelbart vest for bebyggelsen og herfra ned til havnen.

Det skal dokumenteres at støjkravene kan overholdes.

## Miljø

## Støj

Lokalplanområdet ligger 150 meter fra lokalbanen og ud til Lundemarksvej.

### Støj fra vejtrafik

Der er udarbejdet en støjregulering for vejtrafik. Støjreguleringen viser at de væsentligste udendørs opholdsarealer opfylder støjkravene.

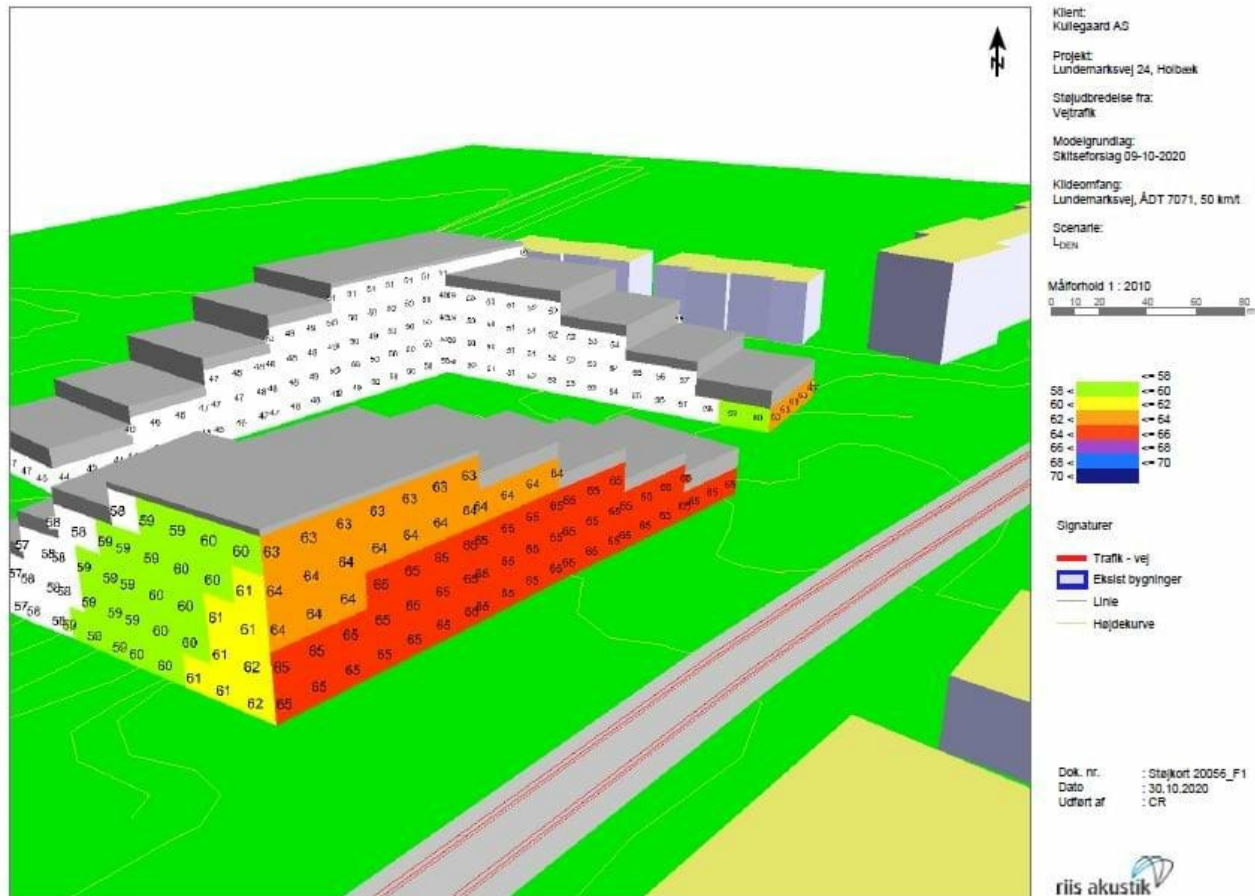
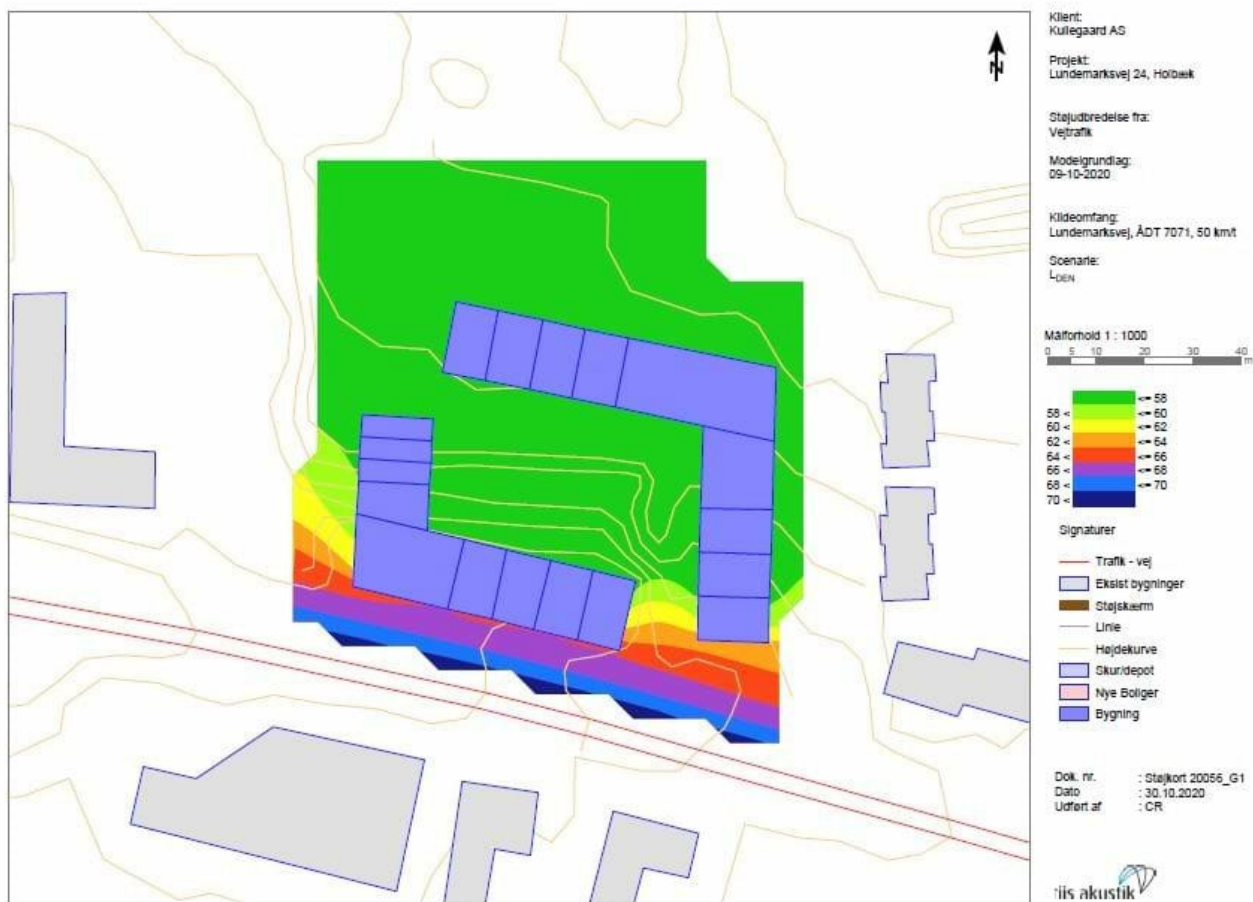


Illustration 14 og 15 viser støjbelastningen på facaden

Støjredegørelsen viser at grænseværdien for støj fra vejtrafik i boliger på 58 dB overskrides.

I forbindelse med nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder tillades grænseværdier på helt op til 68 dB såfremt at der sikres et forsvarligt støjniveau indendørs – også med åbne vinduer. 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 hhv. Lundemarksvej.

*En forudsætning for at etablere boliger eller tilsvarende i områder, hvor støjen er højere end 58 dB er, at bebyggelsen indrettes med særlig støjisolering eller afskærmning, så der sikres et forsvarligt støjniveau indendørs – også med åbne vinduer, og der er under 58 dB på alle udendørs opholdsarealer til bebyggelsen, jf. afsnit 2.2.2. ("Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007 side 19)*

*Det bør indgå i lokalplanen som forudsætning for ibrugtagning, at støjniveauet indendørs med åbne vinduer og på udendørs opholdsarealer er lavere end de respektive grænseværdier, således at det sikres, at der anvendes særlige afskærmende eller lydisolerede konstruktioner. ("Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007 side 20)*

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støj kortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

### Støj fra jernbanen

På Miljøstyrelsens hjemmeside findes data for jernbanestøj indtil Holbæk station. Da antallet af tog på strækningen *efter* Holbæk station er mindre, er der ikke redegjort for støjpåvirkninger på strækningen umiddelbart nord for lokalplanområdet. Med udgangspunkt i den data der findes vurderes det, at området ligger langt nok fra jernbanen til ikke at være påvirket over grænseværdien på 64 dB (det orange felt), selv hvis man viderefører støjbæltet til at gælde hele jernbanestrækningen.

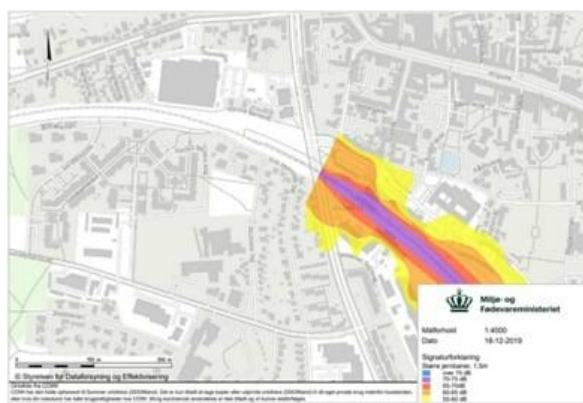


Illustration 16

### Jordforurening

Der er ikke registreret forurening på grunden.

Området er et tidligere erhvervsområde og der har været et mindre tankanlæg på grunden. Derfor opfordrer Holbæk Kommune til nærmere undersøgelser af jorden herunder forud for byggeri.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette godkendes af Holbæk Kommune, som kan kontaktes på [jord@holb.dk](mailto:jord@holb.dk)

### Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet.

Umiddelbart vest for arealet er sb. 85 registreret, i form af en opsamling af diverse oldsager, som formodes at indikere en bronzealderbebyggelse på stedet. Selve arealet fremstår i dag stort set fuldstændigt bebygget og asfalteret. Det vurderes derfor, at der næppe vil findes væsentlige kulturhistoriske interesser ved det planlagte anlægsarbejde.

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25. Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27. Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

### 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. Beskriv her i hvorfor planen vurderes til ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Hvis det ikke er muligt, skal der udarbejdes miljøvurdering.

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 visualiseringer af visuel påvirkning, der ikke vurderes at indebære væsentlige påvirkninger.
- Der udlægges ikke nye veje eller trafik anlæg, da bebyggelsen betjenes af eksisterende vejadgange. Der er udarbejdet trafikanalyse, der ikke vurderes at indebære væsentlige 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.

## Bilag IV-arter

*Besigtelsesnotat 1. december 2020*

Holbæk Kommune besigtigede Lundemarksvej 24, for at undersøge eventuelle forekomster af bilag 4-arter og levesteder for disse.

Holbæk Kommune vurderer at de eneste bilag 4-arter, der kunne have relevans ift. Dette område er arter af flagermus. Der står langs den ene side en række skov-fyr, der ikke er så gamle, at de har udviklet hulheder. Mod Lundemarksvej er der en allé af lindetræer med diameter på ca. 40 cm, som har begyndt hulheder, der på indenforsiden kortere årrække kunne udgøre yngle- og rasteområder for flagermus. Det vurderes dog ikke at gøre det nu. Jo ældre træerne bliver, des flere hulheder får de og dermed større værdi som levesteder for flagermus, men også for andre arter. Træerne på Lundemarksvej 24 vurderes dog ikke at have stor betydning for flagermus i området på nuværende tidspunkt.

Anbefalinger

Forbuddet mod at ødelægge eller beskadige et yngle- og rasteområde skal ikke betragtes i snæver forstand. Det er ikke det enkelte træ, men områdets funktion for flagermus, der skal sikres.

For at yngle- og rasteområderne kunne forbedres i området, anbefaler vi at der bevares en mængde træer på arealet. De blivende træer vil med tiden blive bedre levesteder for flagermus, og den økologiske funktionalitet som flagermusområde vil derfor bevares.

De træer, der ønskes prioriteret højest, er lindetræerne ud mod Lundemarksvej, der naturligt indgår i en allé. De største og ældste træer prioriteres over yngre og mindre træer.

Af hensyn til ynglende fugle anbefales det at eventuel fældning af træer sker i perioden 1. august- 1. februar.

## Servitutter

Der er ingen tinglyste servitutter på ejendommen.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om gennemførelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelse.

## Lokalplanens gennemførelse

## Mindretalsudtalelser

Hvis der er mindretalsudtalelser, skal disse offentliggøres sammen med lokalplanforslaget og med en kort begrundelse, som udarbejdes af mindretallet (§ 24, stk. 2). En sådan mindretalsudtalelse kan vedlægges forslaget; men kommunalbestyrelsen kan også vælge at sætte den ind i redegørelsen eller som et bilag til forslaget.

**OBS! Politikerne skal selv udforme teksten.**

## Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. LBK nr. 287 af 16/04/2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

## §1 Formål

1.1 at fastsætte områdets anvendelse til boligformål.

- 1.2 at fastsætte retningslinjer, for opførelse af nyt byggeri.
- 1.3 at fastlægge retningslinjer for trafikafvikling, vejadgang m.v.
- 1.4 at fastlægge offentligt tilgængelige stier og passager således at der sikres sammenhæng med det omgivende byområde.

### §2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og udgør 1 ha
- 2.2 Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 10aq Ladegården, Holbæk Jorder.
- 2.3 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

### §3 Anvendelse

- 3.1 Området må alene anvendes til boligformål, med tilhørende parkering, tekniske installationer og servicearealer i overensstemmelse med §4-14.
- 3.2 Der skal etableres fælleslokaler til ophold for beboere, som samlet udgør minimum 309 m<sup>2</sup>. Fælleslokaler kan f.eks. placeret på de to femtesale med direkte udgang til tagterrasser.

### §4 Udstykninger

- 4.1 Området fastholdes som én matrikel- matrikel 10aq

### §5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 90 for området som helhed.
- 5.2 Boligerne må have et bruttoareal på maksimalt 75 m<sup>2</sup>.
- 5.3 Der skal minimum opføres 160 boliger.
- 5.4 Ny bebyggelse skal opføres indenfor byggefeltene, jf. kortbilag 5, med en maksimal bygningsdybde på 17 meter, dog muliggøres karréens hjørner som de er vist på kortbilag 5.
- 5.5 Byggeriets højde må ikke overskride maksimal højde på 15,8 meter eksklusiv tekniske installationer. Tekniske installationer må ikke overskride højde på 1,8 meter og skal jf. § 7.7 skal trækkes mindst 2 meter ind fra facadelinjen.
- 5.6 Bebyggelsen, bygning A og bygning B, skal opføres efter samme arkitektoniske princip som vist på kortbilag og visualiseringer.
- 5.7 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 5 etager i det nordøstlige hjørne af bygning A og i det sydvestlige hjørne af bygning B. Bebyggelsen nedtrappes fra 5 etager ned til én etage i princip som anført på kortbilag 3, 5 og på visualiseringer.
- 5.8 Bygningskroppene skal fremstå i to vinkelformede voluminer med nedtrappende etager som vist på kortbilag 5.
- 5.9 Depotrum skal udgøre 2 m<sup>2</sup> per bolig heraf skal mindst 0,5 m<sup>2</sup> placeres på gadeplan med en placering som angivet på kortbilag 5.
- 5.10 Sekundære bygninger i form af depotrum, overdækket cykelparkering og affaldshåndtering placeres i en omtrentlig placering som angivet på kortbilag 5.

### §6 Nedrivning af bebyggelse

- 6.1 lokalplanen muliggør nedrivning af eksisterende bygning

### § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader skal fremstå i teglsten i røde, gule eller brune nuancer.
- 7.2 Facadearkitekturen skal udformes således, at glatte og monotone overflader undgås. Der kan eksempelvis etableres fremskudte skifter og/eller tilbagetrukne felter i murværket. Felter kan fremstå i blankt murværk eller i filset overflade. Mindre dele af facaden kan fremstå i andre materialer som træ eller stål som skal fremstå i materialets naturlige farve eller malet i en mørk jordfarve som angivet på kortbilag 9
- 7.3 Vinduer og døre skal udføres i træ, træ- alu eller metal i en mørk nuance som angivet på kortbilag 9
- 7.4 Altaner skal udformes i en begrænset størrelse som åbne og lette ståltaner med lodrette balustre, med en maksimal dybde på 0,9 m og med en bredde som samlet set maksimalt udgør 1/2 af facadens samlede udstrækning, således at teglfacaden fremstår som det primære visuelle element. Altaner må ikke understøttes af søjler til terræn, og skal derfor monteres enkeltvis på facaden. Som vist på illustration 17 skal det over længere facade-stræk tilstræbes at altanerne delvist forskyder sig både horisontalt og vertikalt. Intentionen er at undgå monotone repetitioner ved skabe en naturlig variation for øjet således at altanerne bidrager positivt til facadens visuelle helhed."
- 7.5 Værn omkring tagterrasser og altaner, skal udføres i balustre af stål og fremstå som galvaniseret eller overfladebehandlet i den samme grå eller mørk nuance.
- 7.6 Der skal etableres støjværn på tagterrasserne på placeringer som angivet på kortbilag 6.
- 7.7 Tage skal udføres som flade tage med sedumbeklædning på 1. - 4 etage og tagpap eller sedumbeklædning på 5. etage, som det er angivet kortbilag 6.

7.8 Der må opsættes solfangere/solceller med antirefleksive overflader. Solfangere/solceller kan integreres i tagfladen, eller opsættes på tagfladerne, dog alene på tagfladen over femte etage. Ved placering på tagfladen, skal installationer holdes i en afstand af min. to meter fra facadelinjen.

7.9 Ventilationsanlæg, udvendige kabler og lignende skal etableres som en del af arkitekturen. Ventilationsanlæg kan opsættes på tagflader over femte etage, såfremt de inddækkes med en afskærmning i hele ventilationssystemets udstrækning og er tilpasset bygningernes arkitektur. Ventilationsanlæg, elevatortårne og udvendige kabler og lignende skal trækkes mindst to meter tilbage fra facadelinjen.

7.10 Sekundære bygninger i form af depotrum, overdækket cykelparkering og affaldshåndtering skal fremstå i mørke nuancer af jordfarver som angivet på kortbilag 9. De skal gives en udformning og et udseende der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i området og kan eksempelvis udføres med lodret træbeklædning malet i mørke nuancer af jordfarver som angivet på kortbilag 9.



Illustration 17: facadeopstalt som viser princip for at opnå variation i facaden, ved udnyttelse af mulighed for altaner.

## § 8 Vej, sti og parkeringsforhold

8.1 Vejadgang til området skal ske fra Konsul Beyers Allé i henhold til kortbilag 3 og 6.

8.2 Der skal anlægges parkering til ungdomsboliger svarende til: 0,5 parkeringsplads pr. ungdomsbolig og 1 parkeringsplads per bolig, heraf skal der udlægges 3 handicap p-pladser og 1 p-plads til handicapbus jf. kortbilag 6.

8.3 Cykelparkering skal etableres således at der er 1 plads pr. bolig under 40 m<sup>2</sup> brutto og 2 pladser til boliger over 40 m<sup>2</sup> brutto. Cykelparkeringer placeres i tilknytning til op- og indgange til boligerne, under hensyntagen til friarealer og brandveje og stigeredningsarealer.

8.4 Stiforbindelse igennem bebyggelsen fra det sydøstlige hjørne til det nordvestlige etableres til Konsul Beyers Allé, Lundemarksvej og til eksisterende stiforbindelse i nabobebyggelsen jf. kortbilag 5 og 6.

8.5 Interne stiforbindelser skal udføres i henhold til kortbilag 5 og 6. Herunder skal der etableres stiforløb over bebyggelsens tage som en del af det interne stisystem.

## §9 Skiltning

9.1 Skiltning og reklamering, udover navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

9.2 For eventuelt serviceerhverv og offentlige funktioner gælder, at skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

9.3 Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

## §10 Terræn

10.1 Karakteren af det eksisterende skrånende terræn skal så vidt muligt bevares, men kan bearbejdes således at der sikres en naturlig sammenhængskraft med bygningerne i landskabet.

10.2 Terrænregulering skal afsluttes i flade, bløde kurver med maksimal hældning på 1:2. Terrænreguleringer tættere på ydre skel end 1 meter er ikke tilladt.



10.3. Der må maksimalt terrænreguleres +- 1 meter.

10.2 Der kan etableres synlige LAR-foranstaltninger, aktivitetsområder, o.lign. som vist på kortbilag 3, 6 og 7. I forbindelse med anlæg af regnvandsbassin samt render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, kan terrænet reguleres med yderligere -1 m ift. stk. 10.2 for at sikre, at en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted. Forsinkelsesbassiner skal som udgangspunkt udformes med flade brinker med en maks. hældning på 1:5. Den skitserede grøft i gårdrummet kan dog etableres med en brink på 1:2

## § 11 Friarealer, ubebyggede områder og beplantning

11.1 Der skal etableres fælles fri-/opholdsarealer til boligerne som udgør mindst 10 % af lokalplanområdet. Herunder skal der både etableres tagterrasser og terrasser på grund jf. principperne vist på kortbilag 3 og 6.

11.2 Der skal etableres et aktivitetsområde med inventar målrettet unge mennesker f.eks. i form af træningsudstyr, hængekøjer og klatrevæg i gårdrummet, med en omtrentlig placering, som angivet på kortbilag 3.

11.3 De fælles fri-/opholdsarealer skal etableres med enggræs med klippede stier samt klippede plæner til ophold og leg. Der skal plantes større træer i grupper eller lunde med kronesammenfald både på parkeringsplads og i det indre gårdrum. Beplantningen skal bestå af træer, der kan udvikle sig til store fuldkronede træer. Der vælges større træer som f.eks. robinie, sølvløv, valnød, fuglekirsebær eller eg. Beplantningen kan suppleres med mindre træer som f.eks. tjørn eller alm. røn eller hæg. Beplantning skal udføres som vist på kortbilag 6.

11.4 Eksisterende lindetræer langs Konsul Beyers Allé og Lundemarksvej må ikke fældes, men skal indgå i den samlede grønne beplantning i området. De eksisterende lindetræer skal beskyttes jf. Holbæk Kommune regulativ vedrørende bevaringsforanstaltninger for træer og buske

11.5 Eksisterende lindetræer skal genplantes såfremt de går ud.

11.6 Langs Lundemarksvej etableres der mellem lindetræerne og bebyggelsen en underplantning af bunddækkende buske som f.eks. Ionicera eller cotoneaster såfremt det ikke er til hinder for brandredning.

11.7 Til intern affaldshåndtering skal der etableres et nedgravet anlæg, dimensioneret i henhold til Holbæk Kommunes krav til kildesortering. Anlægget placeres i henhold til kortbilag 6.

11.8 Henstilling af køretøjer over 3.500 kg, både, campingvogn, containere, oplag (herunder henlæggelse af materiale og materiel) og lignende må ikke foregå indenfor området.

11.9 Afløbskoefficienten for området er jf. spildevandsplanen maksimalt 0,50. Ved afløbskoefficient over 0,50 skal regnvand fra øvrige arealer håndteres på egen grund eller forsinkes inden udledning til regnvandsledningen. F.eks. ved etablering af grøfter, regnvandsbassiner, faskiner og grønne tage.

11.10 der skal etableres et fast lavt hegn til forhindring af lyskegler som angivet på kortbilag 5.

## Regnvandshåndtering

11.11 Regnvand skal så vidt muligt afledes overfladisk og indgå som en naturlig del af friarealer og bidrage til arealernes rekreative kvalitet samt områdets biodiversitet. I de tilfælde hvor det ikke er teknisk muligt, kan regnvandet afledes via rør til regnvandsbassin eller offentlig regnvandssystem.

Note: Dimensionering af nedsivning og mulighed for bortledning i øvrigt skal ske efter kommunens anvisninger.

11.12 Der skal i lokalplanen så vidt muligt anlægges render, grøfter, regnvandsbede og forsinkelsesbassiner til overfladisk afledning af regnvand, som vist i princip på kortbilag 6.

## §12 Byrum / offentlige rum

12.1 Der skal etableres åben offentlig passage mellem bygning A og B i hhv. det sydøstlige hjørne og det nordvestlige hjørne.

## § 13 Belysning

13.1 Der skal etableres belysning langs stiforbindelser samt på parkeringsarealer.

13.2 Udendørs belysningsanlæg skal udføres som nedadrettet belysning eller på anden måde udføres således at det ikke medfører blændingsgener.

## § 14 Tekniske anlæg

14.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el og gasskabe samt ventilation skal være i samspil med områdets arkitektur. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

14.2 Ledninger skal føres i jorden.

14.3 Anvendes der solfangere, solpaneler, solceller og lignende solenergianlæg skal disse opsættes som en integreret del af bebyggelsen. Der henvises til §7.

## §15 Miljøvurdering

### Jordforurening

15.1 Der er ikke registreres jordforurening indenfor lokalplanområdet. Der er registreret en nedgravet tank indenfor lokalplanområdet.

### Fund og fortidsminder

15.2 Der kan fremkomme fund, f.eks. i forbindelse med jordarbejde. Jf. museumslovens §25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, 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.

## §16 Støj

16.1 Det er en forudsætning for projektets realisering, at området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj og støj for virksomheder overholdes.

16.2 Der skal, om nødvendigt, foretages støjreducerende tiltag som f.eks. støjreducerende vinduer i facader ud mod Lundemarksvej og, i det omfang det er nødvendigt, mod Konsul Beyers Alle for at overholde grænseværdien for støj indendørs.

## §17 Energi og forsyning

### Elforsyning

17.5 Seas/NVE er netselskab og el-leverandør i området. Der kan dog frit vælges el-leverandør.

### Varmeforsyning

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

### Vandforsyning

17.7 Lokalområdet forsynes med drikkevand fra "FORS A/S".

## § 18 Grundejerforening

13.1 Der skal oprettes en grundejerforening.

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

## § 19 Forudsætninger for ibrugtagen

19.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet vandforsyning og de fælles private og offentlige anlæg for regn- og spildevand er etableret.

19.2 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal parkeringspladser, herunder fast lavt hegn, fælles friarealer og stier være anlagt, ligesom beplantning skal være afsluttet.

### Tilladelser fra andre myndigheder

## § 20 Aflysning af lokalplaner

20.1 Lokalplan 2.16 "Lundemarken" aflyses for matr. Nr. 10aq Ladegården, Holbæk Jorder, ved den endelige vedtagelse af indeværende lokalplan.

## § 21 Midlertidige retsvirkninger

21.1 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 § 16 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændringer af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.

21.2 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 forslaget offentliggørelsen og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

### § 22 Lokalplanens retsvirkninger

22.1 Efter kommunalbestyrelsens 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.

22.2 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.

22.3 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.

### § 23 Vedtagelsespåtegning

23.1 Forslag til lokalplan 2.91 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 16. juni 2021



Lokalplanområde

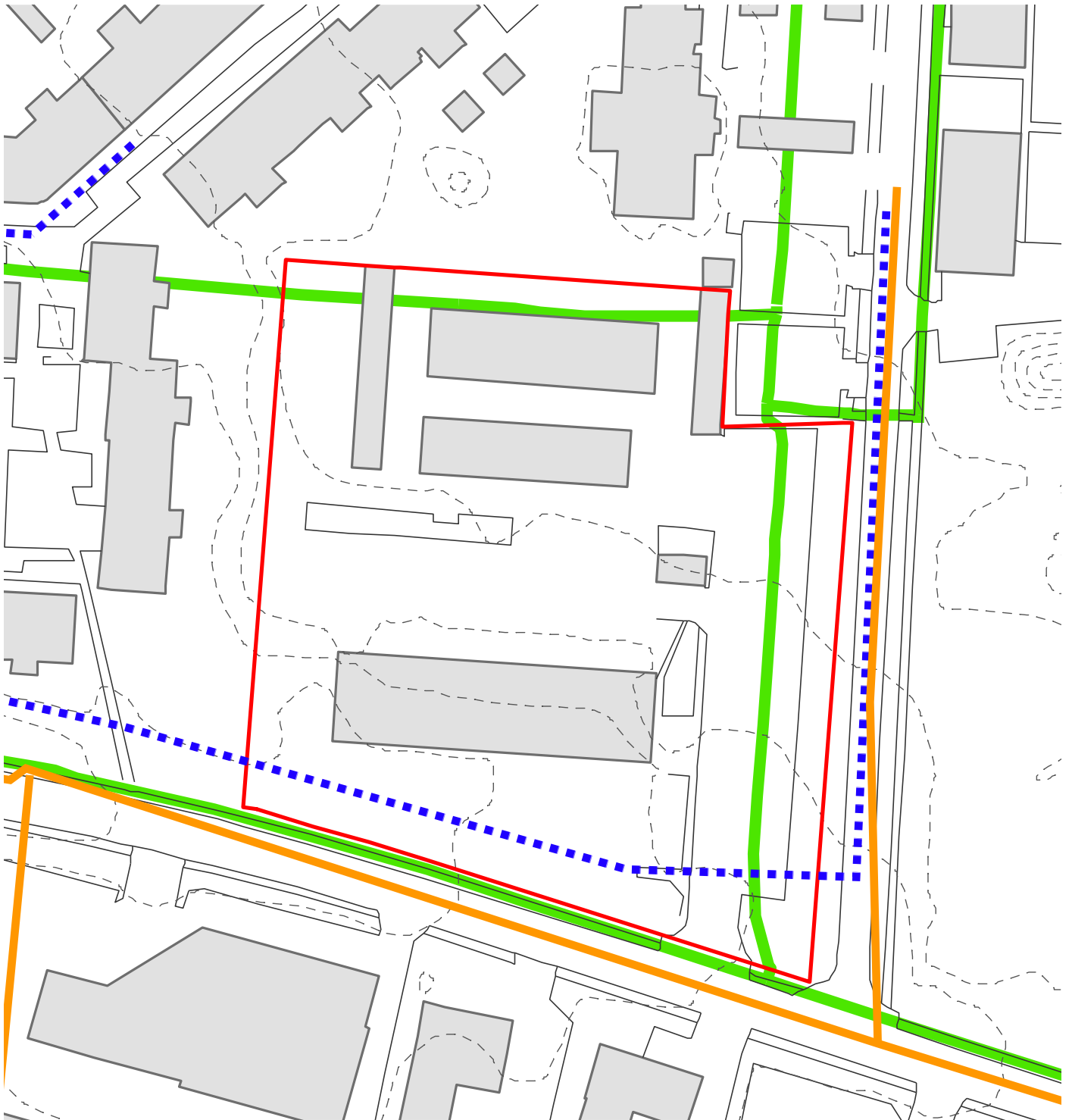


Kortbilag 1

Luftfoto

Mål 1:1000





-  Lokalplanområde
-  Gasledning
-  Spildevandskloak
-  Regnvandskloak
-  1m højdekurver



Kortbilag 2

Bindingskort

Mål 1:1000





Lokalplanområde



Gennemsnitlig afstand til molokker 55 meter



Aktivitetsområde

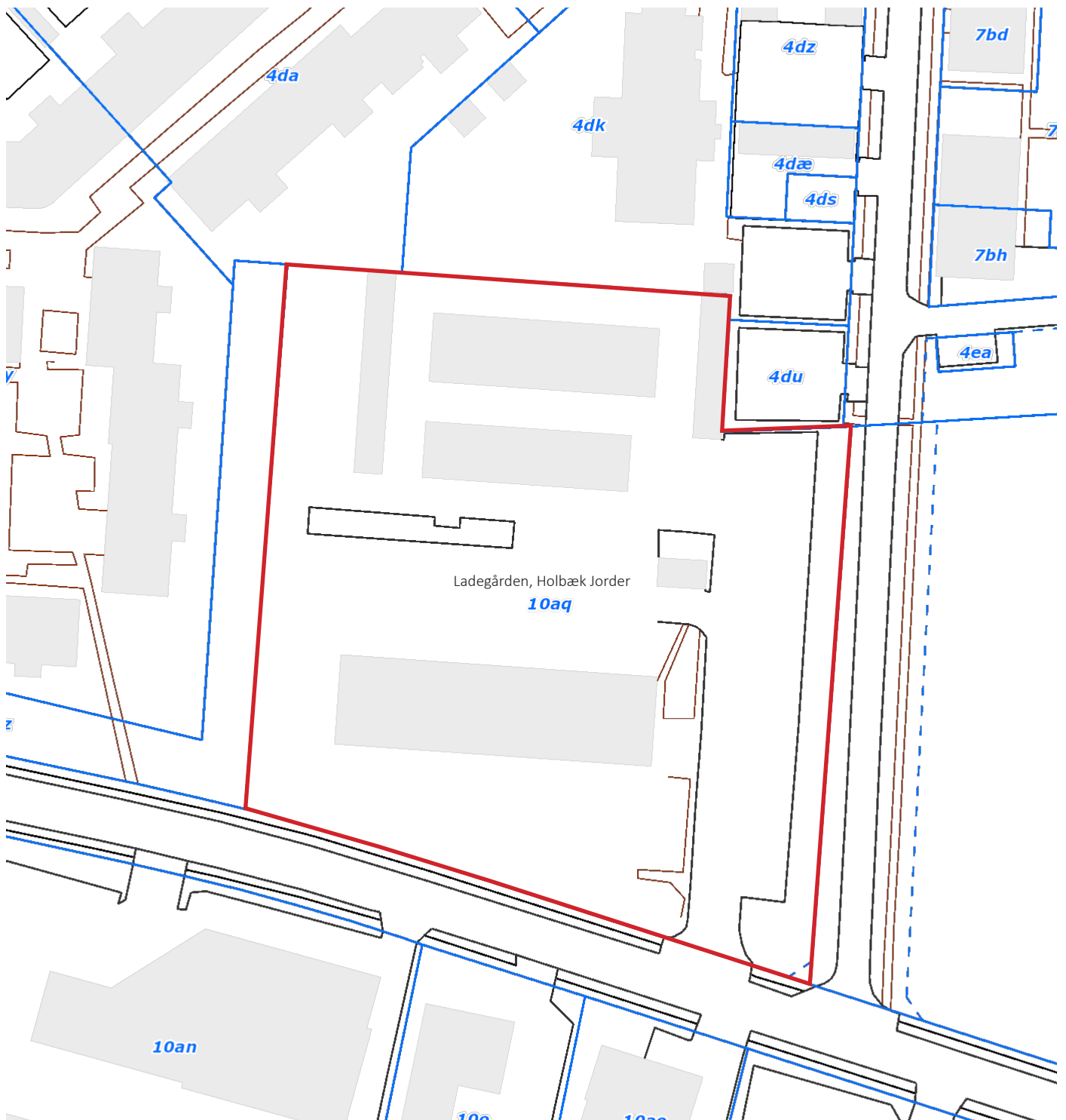


Kortbilag 3

Illustrationsplan

Mål 1:700





- Lokalplanområde
- Matrikelafgrænsning
- Xxxx Xxx Ejerlav

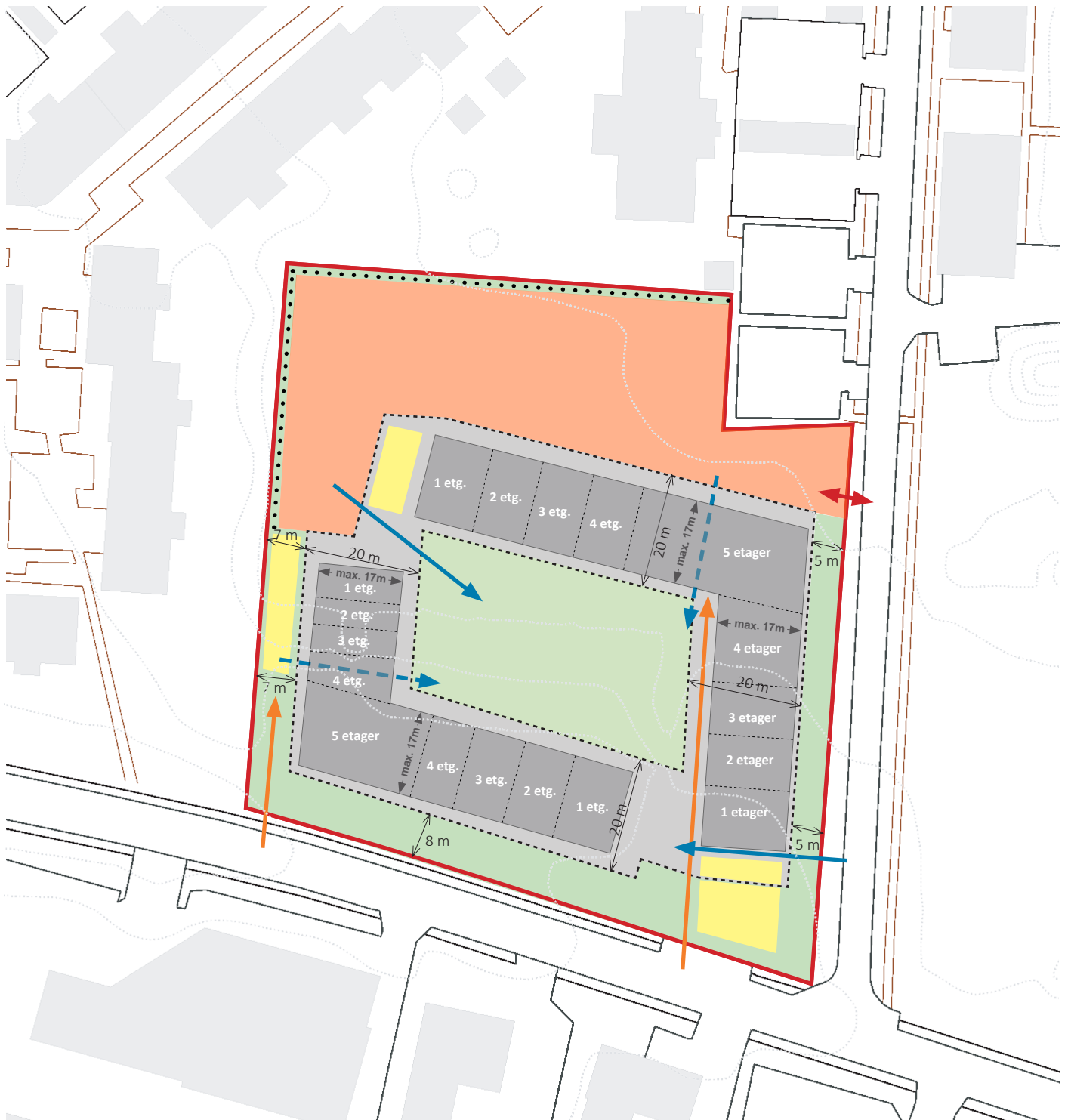


Kortbilag 4

Område- og matrikelkort

Mål 1:1000





- Lokalplanområde
- Byggefelt
- Bygningseksempel
- 1 etg. Princip for nedtrapning af bygningshøjde/etager
- Friarealer
- Parkering
- Mulighed for placering af sekundære bygninger som depotrum og overdækket cykelparkering i terræn
- Lavt fast hegn, forhindring af lyskegle-gener
- Ind- og udkørsel
- Stiadgang i det fri
- Brandvej / stiadgang i det fri
- Passage igennem bygning
- Eksist. højdekurver 0,5 m



Kortbilag 5

Anvendelsesplan

Mål 1:1000







Lokalplanområde



Renovation,  
nedgravet anlæg



Bevaringsværdige træer  
Eksisterende Lind



Lind



Robinie



Valnød



Søvløn



Støvjværn, tagterrasser

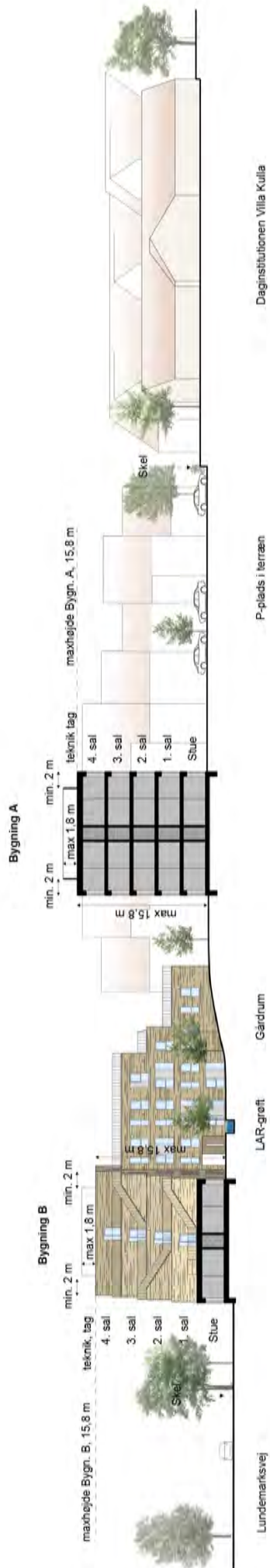


Kortbilag 6

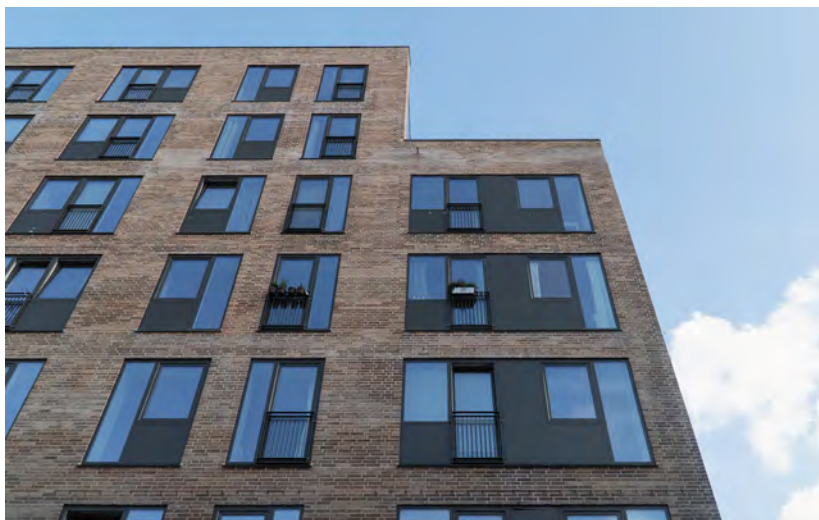
Beplantningsplan

Mål 1:700

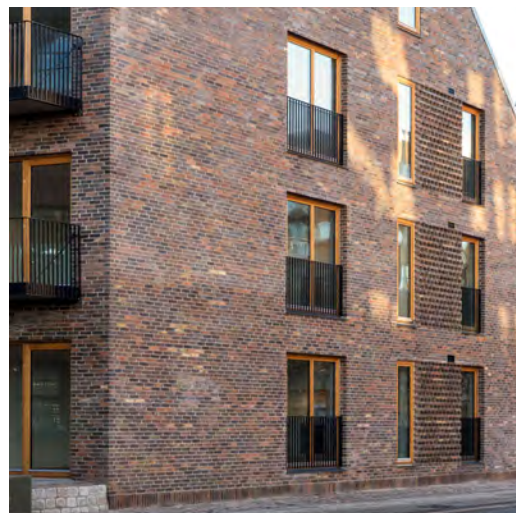




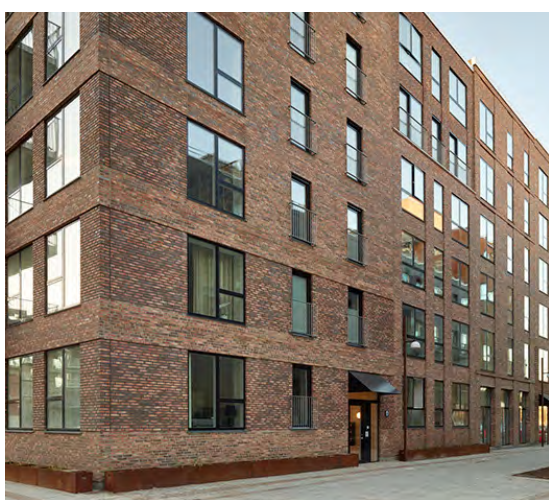
Kortbilag 7  
 Terræn-principsnit  
 Mål 1:700



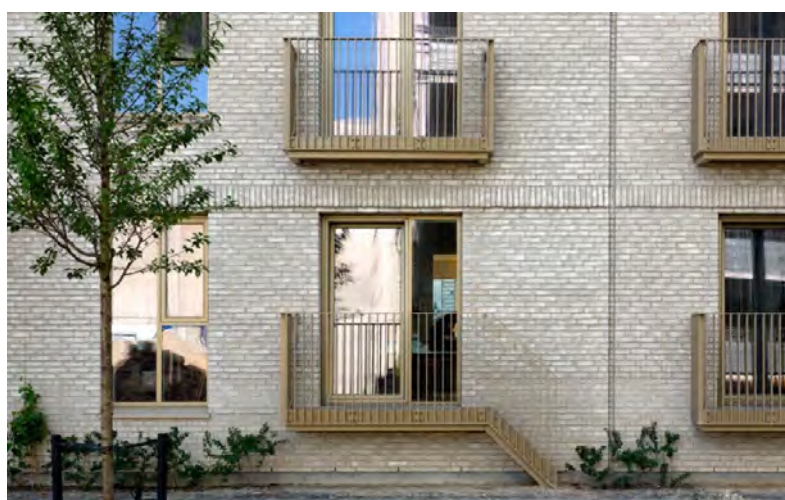
Bryggerhuset, KANT arkitekter



Boliger på Indiakaj, PLH arkitekter



Central Park, Årstiderne Arkitekter



Bella Kvarter, Mangor Nagel Arkitekter



Vølunden, Kullegaard



PFA Kollegiet Odense, Arkitema

Kortbilag 8

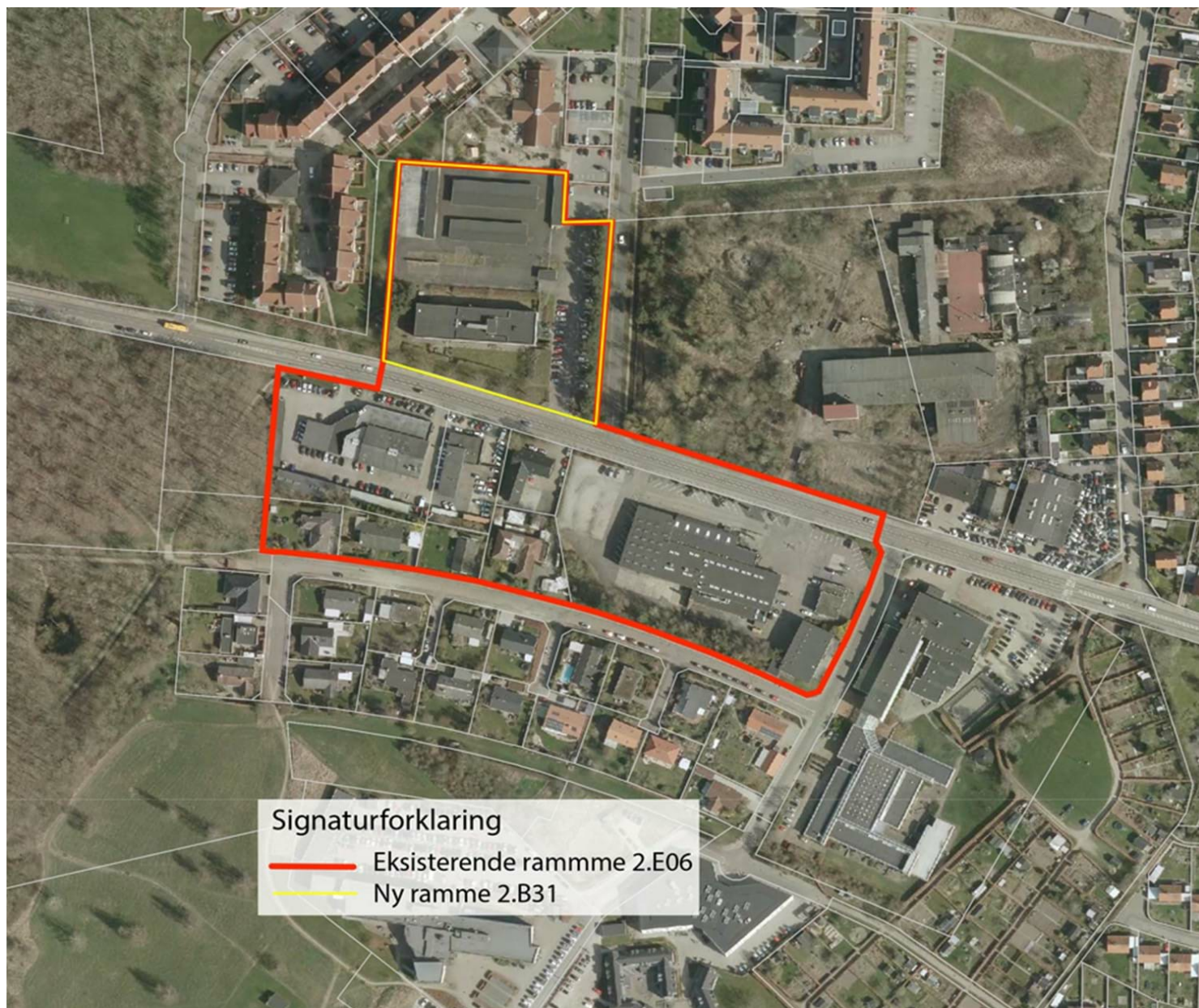
Facadereferencer  
Eksempler på detaljering og variation i teglfacade



Kortbilag 9  
 Jordfarveskalaen  
 De mørke nuancer er markeret med rødt

# Kommuneplantillæg nr. 16

Etageboliger ved Lundemarksvej



## Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 19. marts 2021

Høringsperioden slut: 14. maj 2021

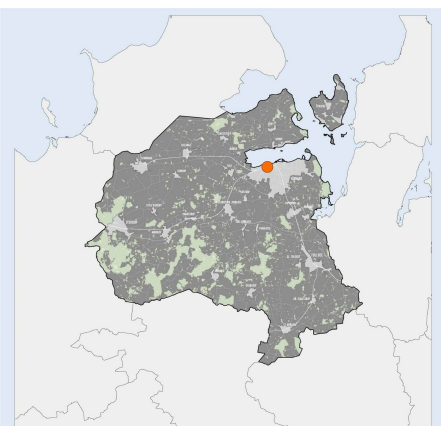
Vedtagelsesdato: 16. juni 2021

Ikrafttrædelsesdato: 05. juli 2021



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG ÅBEN LAND



# 16 - Ungdomsboliger Lundemarksvej

## Formål

På baggrund af et konkret projekt for nyt boligbyggeri for ungdomsboliger Lundemarksvej 24, matr. nr. 10 aq, Ladegården, Holbæk Jorder er det kommunalbestyrelsens ønske, at et nyt plangrundlag skal muliggøre omdannelse af tidligere erhvervsområde til by. Dette ønske er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om fortætning af den eksisterende 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 for ny bymæssig bebyggelse. Fortætning giver endvidere mulighed for at understøtte den kollektive trafik og forsyningsstrukturerne generelt og dermed opnå et mere bæredygtigt bysamfund. En forudsætning for opnåelse af vellykket by-fortætning er, at de trafikale forhold er løst, og der er fundet løsninger for parkeringsforhold og kollektiv trafikbetjening.

## Indhold

Området er omfattet af gældende kommuneplanramme 2.E06, der fastlægger en anvendelse til erhvervsformål, med en maksimal bebyggelsesprocent på 55 og et maksimalt etageantal på 3 etager / 13 meter.

Kommuneplantillæg 16 (T16) vil udlægge en boligramme 2.B31 (T16), der fastlægger en anvendelse til boligformål, med en maksimal bebyggelsesprocent på 90 og et maksimalt etageantal på 6 etager / 20 meter

## Forhold til anden planlægning

### Statslig og regional planlægning

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

### Kommuneplan 2017 – 29 for Holbæk Kommune.

Kommuneplantillægget omfatter et areal, der er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 2.E06 i Kommuneplan 2017 – 29 for Holbæk Kommune.

I forbindelse med udarbejdelse af projektkalplanlægning for ny bebyggelse Lundemarksvej 24 udarbejdes nærværende Kommuneplantillæg. Kommuneplantillæg 16 vil udlægge en boligramme 2.B29, der fastlægger en anvendelse til boligformål, med en maksimal bebyggelsesprocent på 90 og et maksimalt etageantal på 6 etager / 20 meter

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

### Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 2.16, der udlægger området til erhvervsformål. Lokalplan 2.16 aflyses for matr. nr. 10aq Ladegården, Holbæk Jorder, ved den endelige vedtagelse af indeværende lokalplan.

### Butikkers påvirkning af bymiljøet

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

### Kystnærhedszone

Området er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Nedenstående foto viser lokalplanområdet set fra kysten. Det otteetagers punkthus som står på toppen af Konsul Beÿers Allé kan lige anes i baggrunden. Da bebyggelsen Lundemarksvej 24 dels er lavere og placeret bag det otteetagers punkthus vurderes det at bebyggelsen ikke vil påvirke kystlandskabet.



Illustration 1: Fotoet viser at bebyggelsen ikke vil kunne ses fra den gamle havn.

## 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 visualiseringer af visuel påvirkning, der ikke vurderes at indebære væsentlige påvirkninger.
- Der udlægges ikke nye veje eller trafik anlæg, da bebyggelsen betjenes af eksisterende vejadgange. Der er udarbejdet trafikanalyse, der ikke vurderes at indebære væsentlige 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.

## Høring

### Fordebat

Der har været afholdt fordebat om ændringen af kommuneplanrammen fra erhvervsramme til boligramme samt om muligheden for en bebyggelsesprocent på 90% og med en etagehøjde på 6.

Høringssvarene kommenterer på det projekt, som i sin tid blev prioriteret og som er blevet væsentligt ændret da det nu inddrager hele matriklen og har langt bedre forudsætninger for at blive tilpasset.

De otte høringssvar omhandler hovedsageligt tilpasning ift. Lundemarksens nabobygning i 2,5 etager samt forhold omkring trafik.

## Arkitektonisk tilpasning

Byggeriets høje hjørner er i det nuværende projekt rykket helt ned i det sydvestlige og det nordøstlige hjørne. Længen som vender mod Lundemarken nedtrapper ned imod Lundemarkens lavere bygninger.

## Trafik

Der er i forbindelse med byudviklingsprojekterne på Lundemarksvej og Jernstøberigrunden blevet udarbejdet en fælles trafikrapport som viser på at kapaciteten på det eksisterende vejnet godt kan klare udvidelsen med 200 ungdomsboliger på Lundemarksvej 24. Trafiksituationen i området vil forbedres med forslaget da der lukkes en indkørsel ud til Lundemarksvej og at hele projektet betjenes fra Konsul Beyers Allé.

## Høring

I forbindelse med den offentlige høring af planforslagene er der indkommet 7 skriftlige høringssvar. De omhandler projektets påvirkning af de omkringliggende bebyggelser herunder skyggegener som projektet påfører nabobebyggelser, trafikforhold og parkering. På borgermødet samt i fire af høringssvarene formuleres en bekymring omkring det høje antal af små boliger med unge mennesker som målgruppe samt en særlig bekymring i forhold til støj fra tagterrasser.

Der er indkommet konstruktive kommentarer til lokalplanforslaget vedrørende byggeriets maksimale bygningshøjde, som kommunalbestyrelsen har besluttet skal tilføjes til lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen:

- Den maksimale bygningshøjde blevet fastsat til 15,8 meter eksklusiv tekniske installationer. Tekniske installationer må ikke overskride maksimal højde på 1,8 meter.
- Ventilationsanlæg, elevatorårne og udvendige kabler og lignende skal trækkes mindst to meter tilbage fra facadelinjen.
- Der skal etableres støjværn på tagterrasser

Se administrationens behandling af høringssvar [her](#).

## Rammer

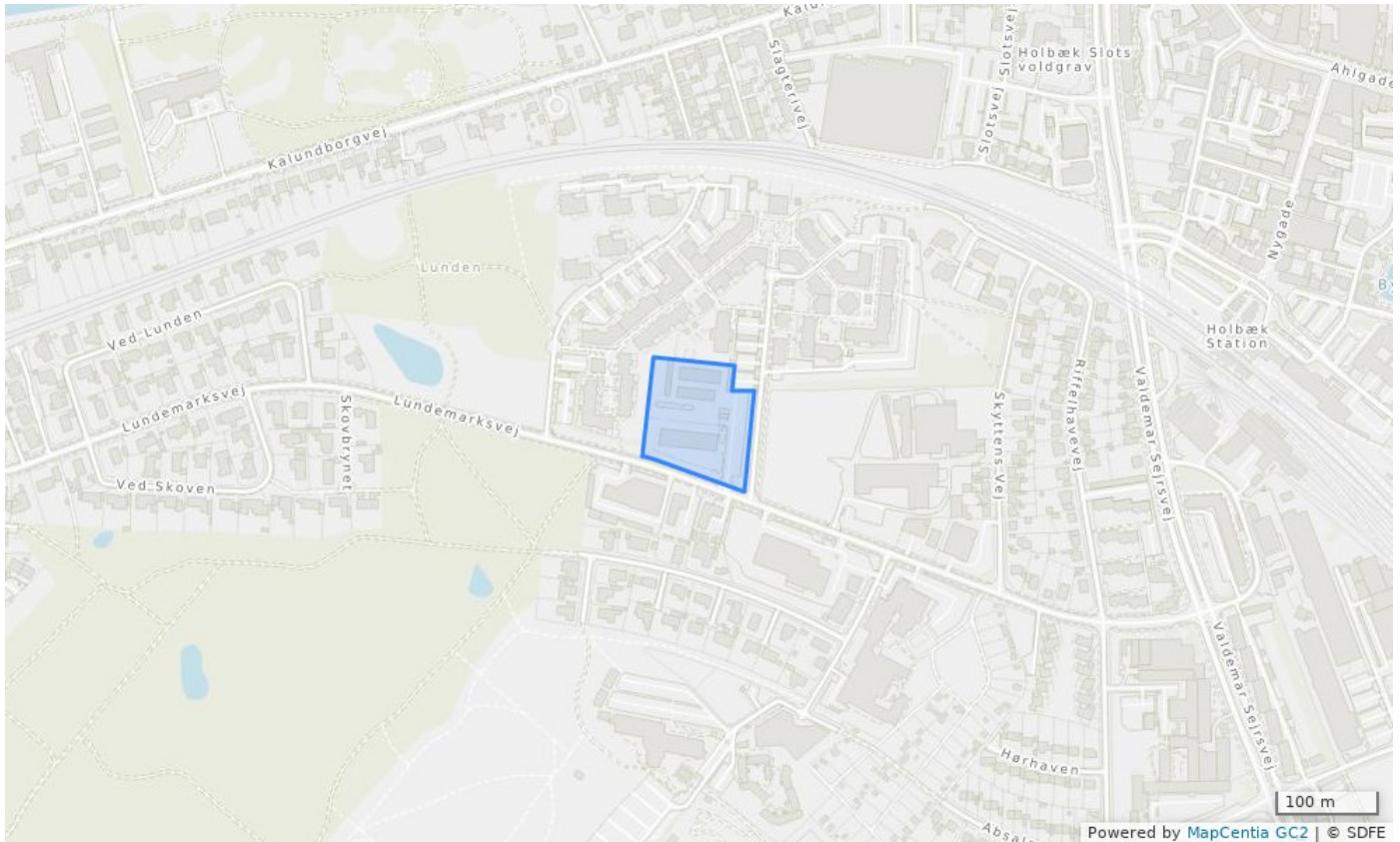
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[2.B31 \(T16\) - Etageboliger ved Lundemarksvej](#)

[2.E06 \(T16\) - Lundemarksvej](#)



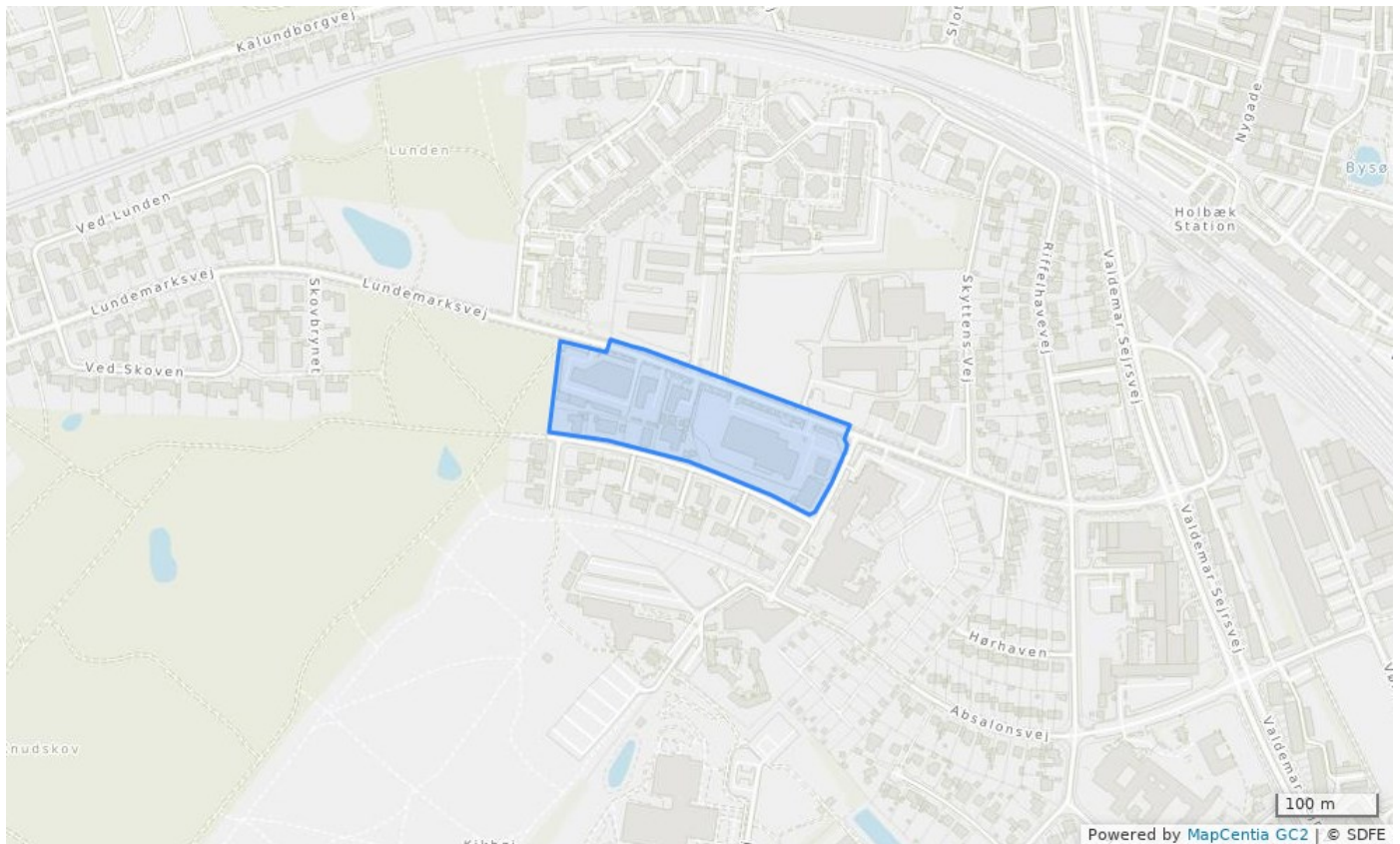
## 2.B31 (T16) - Etageboliger ved Lundemarksvej



### Bestemmelser

Omr. nr.	2.B31 (T16)
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	02 Vestby
Max. bebyggelsesprocent	90%
Max. antal etager	6
Max. højde (m)	20
Trafik	Der skal sikres areal til en offentlig forbindelse fra krydset Lundemarksvej - Konsul Bejers Allé og til den nordvestlige afgrænsning af området.
Detailhandel	Der fastsættes følgende parkeringsnorm for området: 1 per bolig / 0,5 per ungdomsbolig
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse

## 2.E06 (T16) - Lundemarksvej



### Bestemmelser

Omr. nr.	2.E06 (T16)
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Notat: Generel anvendelse	Erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	02 Vestby
Max. bebyggelsesprocent	55%
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	13
Mindst tilladte miljøklasse	2
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
Opholds- og friarealer	Der skal udlægges opholdsareal svarende til min. 15 % af etagearealet.
Øvrige forhold	Der kan ske en fornyelse til lettere erhverv, kontorer, undervisning og lignende.
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv

## Tjekliste til screening for miljøvurdering af planer eller programmer

### Forslag til Kommuneplantillæg nr. 16 og lokalplan 2.91.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 448 af 10. maj 2017 med senere ændringer), skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer indenfor fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 1 eller 2, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

### Planområdet i dag

Området der planlægges for, er et 1 ha stort og er i dag udlagt til erhverv. Kommuneplanen udlægger

Lokalplanens formål er at ændre områdets gældende anvendelse fra erhverv til boligformål, således, at der skabes mulighed for nedrivning af garageanlæg og sprogcenter og opførelse af etageboliger i op til seks etager.

Mod øst og nord findes en bebyggelse i 2-8 etager i gule og rødlige mursten med røde tegltage. Den omkringliggende bebyggelse er dog i 1-3 etager. Mod vest ligger jernstøberigrunden hvor der planlægges for boliger i 2 - 3 etager ud mod Konsul Bejers vej og op til 8 længere inde på grunden.



## Beskrivelse af planforslagene

Planforslagene består af et kommuneplantillæg som ændrer gældende ramme 2.E06 fra erhverv til boligformål.

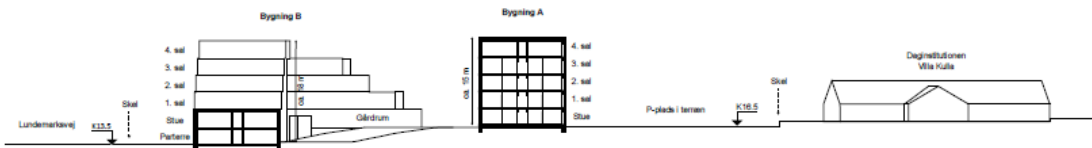
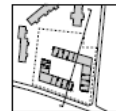
Bebyggelsen disponeres som karrébebyggelse med høj bebyggelse i hhv. det nordøstlige hjørne af bebyggelsen og i det sydvestlige. Karréen er til gengæld åben fra det sydøstlige hjørne til det nordvestlige. Man kan bevæge sig fra gadeplan til den øvre tagterrace via stisystem.

Der vil blive udarbejdet visualiseringer fra Lundemarksvej mod øst, Konsul Bøyers Allé mod syd og fra ejendommens nordvestlige hjørne.

FORELØBIGT  
TRYK 2020-10-15



FORELØBIGT  
TRYK 2020-10-15



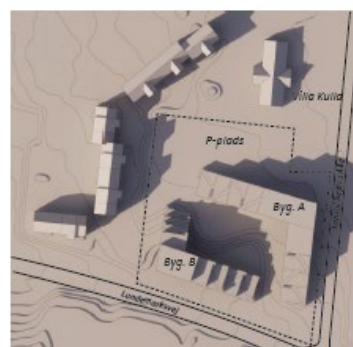
Jævn dags



1: Dato 22.03.2020, kl 9.00



2: Dato 22.03.2020, kl 13.00

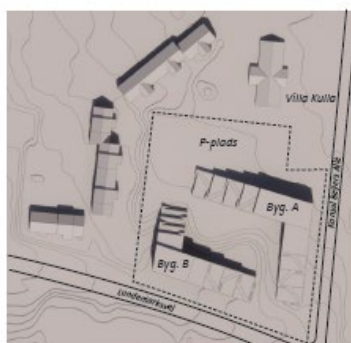


3: Dato 22.03.2020, kl 17.00

Sommer-  
solhverv



4: Dato 20.06.2020, kl 9.00

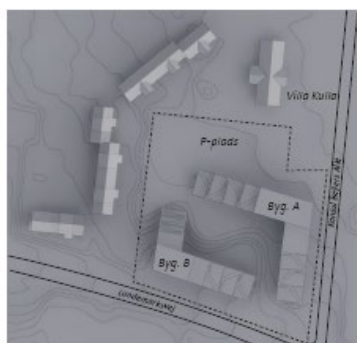


5: Dato 20.06.2020, kl 13.00

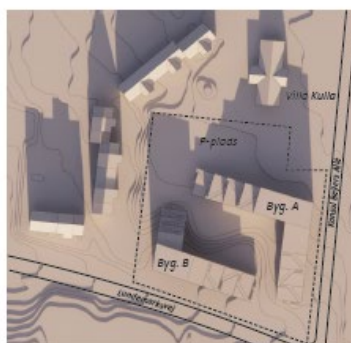


6: Dato 20.06.2020, kl 17.00

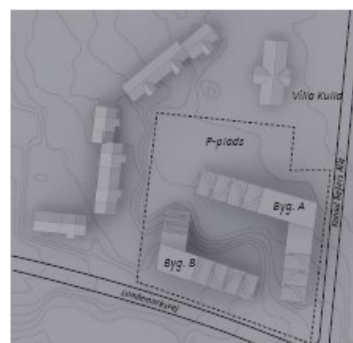
Vinter-  
solhverv



8: Dato 20.12.2020, kl 09.00



8: Dato 20.12.2020, kl 13.00



9: Dato 20.12.2020, kl 17.00

Lovgrundlag & Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslaget eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 1 og/eller 2? (§8, stk. 1., nr. 1)		X	
Kan planforslaget eller programmet påvirke et		X	


internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§8, stk. 1, nr. 2)			
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§8, stk. 2, nr. 2)	x		Planforslagene udlægger området til boligbebyggelse i et område der hidtil har været udlagt til erhverv. Arealet er beliggende centralt i byen og omkranset af eksisterende bebyggelse på alle sider. Der er udarbejdet visualiseringer der belyser projektets indpasning, et trafiknotat der redegør for at projektet ikke påvirker vejnettets kapacitet samt en støjredegørelse der redegør for støjforhold.


<b>Konklusion</b>	<p>Forslag til lokalplan nr. 2.91 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:</p> <p>Bebyggelsen ligger i tæt bymæssig kontekst og vil ikke påvirke den landskabelige værdi.</p> <p><i>-Realisering af boligbebyggelse indplaceres i et centralt byområde, med omkringliggende fuldt bebygget nabobebyggelse. Der er udarbejdet visualiseringer af visuel påvirkning, der ikke vurderes at indebære væsentlige påvirkninger.</i></p> <p><i>-Der udlægges ikke nye veje eller trafikanalæg, da bebyggelsen betjenes af eksisterende vejadgange. Der er udarbejdet trafikanalyse, der ikke vurderes at indebære væsentlige påvirkninger, ved gennemførelse af de beskrevne tiltag.</i></p> <p><i>-Området vurderes ikke at indebære særlige naturværdier, herunder såvel dyre- som planteliv.</i></p>
<b>Dato for mv-høringsfrist internt</b>	Intern høring 27.10.2020 – 10.11.2020
<b>Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder</b>	<p>De øvrigt berørte myndigheder er</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Region Sjælland (jordforurening)</li> <li>• Forening for Bevaring af Bygnings- og Landskabskultur i Holbæk</li> <li>• Vestsjællands Museum</li> </ul> <p>Ekstern høring 01.12.2020 – 05.01.21</p>

--	--

<b>Screening/Scoping</b>  <b>Planforslaget eller programmets indvirkning på miljøet</b>	Ansvarlig faggruppe	<b>Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning</b>	<b>Påvirkning</b>	<b>(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning</b>	<b>Bemærkninger</b>		
					Indgår i miljøvurdering	<b>Planforslag fastlægger bestemmelser herom</b>	
<b>Miljøparametre</b>					Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør vurderes nærmere.		
<b>Bymiljø &amp; landskab</b>							
<b>1</b> Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	Plan	x			Bebyggelsen ligger i tæt bymæssig kontekst og vil ikke påvirke den landskabelige værdi.		



<p><b>2 Grønne områder</b></p>	<p>Plan, TRIN (Bestiller)</p>	<p>x</p>			<p>Planforslaget ligger i tæt bymæssig kontekst og påvirker ikke eksisterende grønne områder.</p> <p>Langs Lundemarksvej står en række vejtræer (ahorn?).</p> <p>Langs Konsul Bøyers Alle står to rækker af træer en række nåltræer (?) inderst og en række vejtræer (ahorn) yderst.</p> <p>Projektet-forslaget lægger op til at den yderste række af vejtræer bevares.</p>  <p>Den nordlige del af området er i dag asfalteret og indhegnet. I forbindelse med etablering af etageboliger vil området blive beriget med et sammenhængende grønt område samt legefaciliteter som vil være tilgængelige for offentligheden.</p> <p>Området ligger i kort afstand til den vestlige grønne kile og planforslaget vil videreføre stiforbindelser fra området til det grønne område.</p>		
--------------------------------	-----------------------------------	----------	--	--	--	--	--


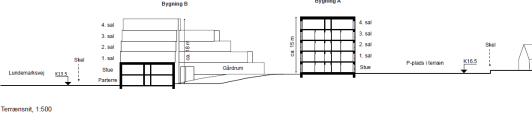
<p><b>3 Arkitektonisk udtryk</b></p>	<p>Plan</p>	<p>x</p>	<p><i>Indpasning</i></p> <p>Arealet er beliggende centralt i byen og omkranset af eksisterende bebyggelse på alle sider.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mod nord ligger en børneinstitution 1 etage</li> <li>• Mod vest ligger bebyggelsen Lundemarken i 2,5 – 8 etager</li> <li>• Mod syd ligger erhverv i form af en bilforhandler i 1½ etage.</li> <li>• Mod øst ligger Jernstøberigrunden med boliger 3 – 4 etager og helt op til 8 etager længere inde på grunden.</li> </ul> <p>Bebyggelsen disponeres som karrébebyggelse med høj bebyggelse i hhv. det nordøstlige hjørne af bebyggelsen og i det sydvestlige.</p> <p>Det skitserede projekt medfører punktvis skalaspring fra naboejendomme mod vest (Lundemarken) fra 2,5 til 6 etager og mod øst (Jernstøberigrunden) fra 3 til 5 etager.</p> <p>Der er udarbejdet skyggediagrammer der viser at afstanden til nabobygninger kompenserer for det forholdsvis store skalaspring og det vurderes, at den omkringliggende bebyggelse ikke påvirkes i urimelig grad af skygeeffekter.</p> <p><i>Visualisering</i></p> 	
--------------------------------------	-------------	----------	---	--



### *Ydre fremtoning*

Lokalplanforslagets afsnit omkring bygningens ydre fremtoning vil indeholde bestemmelser om gule teglsten som er karakteristisk for området. Lokalplanen vil både muliggøre et traditionelt udtryk som ses i den omkringliggende bebyggelse og et mere moderne som der planlægges for på nabogrunden; det tidligere jernstøberi.

Bebyggelsen fortætter eksisterende rumlighed og ligger dermed på linje med kommunens målsætning om udnyttelse af

				<p>eksisterende rumlighed med fortætning og byomdannelse.</p> <p><i>Offentligt grøn passage</i></p> <p>Området er i dag asfalteret og indhegnet. I forbindelse med etablering af etageboliger vil området blive beriget med et sammenhængende grønt område samt legefaciliteter som vil være tilgængelige for offentligheden.</p>		
<p><b>4</b> Kystlinjen, herunder visuel effekt</p>	Plan	X		<p>Bebyggelsen ligger indenfor kystnærhedszonen, men mellem lokalplanforslaget og kysten findes højere bebyggelse og derfor vil bebyggelsen ikke påvirke byens skyline set fra kysten.</p> 		
<p><b>5</b> Landskabets geologi</p>	Plan		X	<p><i>Den nordlige del af grunden ligger i kote 17 (17,5) og er asfalteret. Terrænet fæder til kote 13,5 i syd.</i></p>  <p><i>Der vil være behov for at terrænregulere for at "genoprette" et naturligt landskab.</i></p>		
<p><b>6</b> Lys og/eller refleksion</p>	Plan BYG	X		<p>Der vil i lokalplanforslaget blive indskrevet bestemmelser om graden af reflekterende materialer så refleksioner så vidt muligt undgås.</p>		

<b>7</b> Oplag, materialer, maskiner.	Plan, VEJ, (Landzone)	x			Der forventes ikke at opstå større gener, end hvad der er normalt forventeligt i forbindelse med byggeriet. Da der er tale om et boligområde forventes der ikke større oplag af materialer eller maskiner efter endt byggeproces.		
<b>8</b> Landbrugsinteresser	Plan (Landbrug)	x			Planforslaget indebærer hverken begrænsninger for, eller konflikt med, landbrugsinteresser. Området er beliggende midt i byzone.		
<b>9</b> Lavbundsjorder	plan	x			Der findes ikke potentielle vådområder eller udpegede lavbundsjorder i planområdet.		
<b>10</b> Råstofinteresser	Plan, virksomhed	x			Planområdet er ikke beliggende i nærheden af et område med råstofinteresser og vil ikke begrænse den planlagte udnyttelse af råstoffer.		
<b>11</b> Skovbyggelinje, herunder visuel effekt		x			Området ligger ikke i skovbyggelinjen og påvirker ikke oplevelsen af Knudskov og Lunden som begge er fredsskov beliggende i den grønne kile.		
<b>Befolkningens sundhed / sikkerhed</b>							

<p><b>12</b> Indendørs støj påvirkninger</p>	<p>Plan, Virksomhed</p>	<p style="background-color: #90EE90;">x</p>	<p>x</p>	<p style="background-color: #FF0000;"></p>	<p>De nye boliger etableres ved den trafikerede Lundermarksvej.</p> <p>Der planlægges for boliger som alene har vinduer mod Lundemarksvej.</p> <p>I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der blevet udarbejdet en støjreddegørelse. Støjreddegørelsen viser at grænseværdien for støj fra vejtrafik i boliger på 58 dB overskrides.</p> <p>I forbindelse med nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder tillades grænseværdier på helt op til 68 dB såfremt at der sikres et forsvarligt støjniveau indendørs – også med åbne vinduer. 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 Lundemarksvej.</p>		
<p><b>13</b> Svage grupper f.eks. handicappede</p>	<p>Plan</p>	<p style="background-color: #90EE90;">x</p>		<p style="background-color: #FF0000;"></p>	<p>Planforslaget omhandler opførelse af etageboliger. Den nye boligbebyggelse skal leve op til bygningsreglementets krav med hensyn til handicaptilpasning. Derudover gøres ingen særlige tiltag.</p>		
<p><b>14</b> Friluftsliv og rekreative interesser</p>	<p>Plan, TRIN (Bestiller)</p>	<p style="background-color: #90EE90;">x</p>		<p style="background-color: #FF0000;"></p>	<p>Området er i dag asfalteret og indhegnet. I forbindelse med etablering af etageboliger vil området blive beriget med et sammenhængende grønt område som forbindes med stier til de øvrige grønne områder herunder den grønne kile.</p>		

<b>15</b> Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	x			<p>Bebyggelsen fortætter eksisterende rumlighed. Denne fortætning vil til en vis grad vil medføre skyggevirkning for de omkringliggende bebyggelser.</p> <p>Der er redegjort for skyggevirksomheder i skyggediagrammer og det vurderes, at den omkringliggende bebyggelse ikke påvirkes i urimelig grad af skyggevirksomheder.</p> <p>Planforslaget vil placere byggefelt, grønne områder og parkering således at der skabes et sammenhængende grønt område med sol om eftermiddagen.</p>		
<b>16</b> Sundhedstilstanden	Plan	x			Planforslagene vurderes ikke at medføre midlertidig eller permanent sundhedsrisiko for befolkningen.		
<b>17</b> Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan	x			Planforslagene vurderes ikke at medføre brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning.		
<b>18</b> Ulykker	Beredskab, Plan		x		Det færdige anlæg vurderes ikke at medføre en forøget risiko for ulykker generelt.		
<b>Natur</b>							
<b>19</b> Dyreliv	Natur	x			Planen vurderes ikke at påvirke dyrelivet i området negativt.		
<b>20</b> Planteliv	Natur	x			Planen vurderes ikke at påvirke plantelivet i området negativt.		

<p><b>21</b> Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper</p>	<p>Natur</p>	<p>x</p>			<p>Holbæk Kommune vurderer at de eneste bilag 4-arter, der kunne have relevans ift. Dette område er arter af flagermus. Der står langs den ene side en række skovfy, der ikke er så gamle, at de har udviklet hulheder. Mod Lundemarksvej er der en allé af lindetræer med diameter på ca. 40 cm, som har begynde hulheder, der på indenfor en kortere årrække kunne udgøre yngle- og rasteområder for flagermus. Det vurderes dog ikke at gøre det nu. Jo ældre træerne bliver, des flere hulheder får de og dermed større værdi som levesteder for flagermus, men også for andre arter. Træerne på Lundemarksvej 24 vurderes dog ikke at have stor betydning for flagermus.</p> <p>Anbefalinger</p> <p>Forbuddet mod at ødelægge eller beskadige et yngle- og rasteområder skal ikke betragtes i snæver forstand. Det er ikke det enkelte træ, men områdets funktion for flagermus, der skal sikres.</p> <p>For at yngle- og rasteområderne kunne forbedres i området, anbefaler vi at der bevares en mængde træer på arealet. De blivende træer vil med tiden blive bedre levesteder for flagermus, og den økologiske funktionalitet som flagermusområde vil derfor bevares.</p> <p>De træer, der ønskes prioriteret højest, er lindetræerne ud mod Lundemarksvej, der naturligt indgår i en allé. De største og ældste træer prioriteres over yngre og mindre træer.</p> <p>Af hensyn til ynglende fugle anbefales det at eventuel fældning af træer sker i perioden 1. august- 1. februar.</p>		
---	--------------	----------	--	--	---	--	--



<b>22</b> Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	Natur	x			Planområdet er beliggende i tæt bymæssig kontekst omkring 5 km fra det nærmeste natur 2000 område ved Tuse Næs. Planforslaget forventes derfor ikke at påvirke internationale naturbeskyttelsesområder.  <a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a>		
<b>23</b> Spredningskorridorer	Natur	x			Planområdet er beliggende i tæt bymæssig kontekst og knap 3 km fra den nærmeste spredningskorridor. Planforslaget forventes derfor ikke at påvirke dyr og planter muligheder for spredning og passager i det åbne land.		
<b>24</b> Naturbeskyttelse	Natur	x			Der er ikke §3-registreringer jf. Naturbeskyttelsesloven indenfor området eller i nærheden af området. Der vurderes ikke at ville ske påvirkninger af beskyttede områder, direkte eller indirekte.  <a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a>		
<b>25</b> Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	Natur	x			Planforslagene medfører ikke etablering af ny skov eller fjernelse af eksisterende skov.  <a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a>		
<b>26</b> Søbeskyttelseslinje og/eller åbeskyttelseslinje	Natur	x			Området ligger ikke indenfor søbeskyttelseslinjen og/eller åbeskyttelseslinjen.		
<b>Forurening</b>							
<b>27</b> Lugt	Virksomhed	x			Det vurderes ikke, at der fra det færdige anlæg (boligbebyggelse) eller i byggeprocessen vil ske aktiviteter, som kan medføre væsentlige lugtgener.		
<b>28</b> Støjbelastning og vibrationer	Virksomhed	x			Det vurderes ikke, at der i anlægsfasen eller ved det færdige anlæg vil være væsentlige gener på omgivelserne i form af støj eller vibrationer, udover det almindeligt forekommende ved realisering af boligbebyggelse i eksisterende fuldt udbygget byområde.		

<b>29</b> Jordforurening, jordhåndtering og flytning	Jord		x		<p>Der er ikke registreret jordforurening på grunden hverken vidensniveau V1 eller V2.</p> <p>Området er dog tidligere erhvervsområde og der har været et mindre tankanlæg på grunden som giver anledning til nærmere undersøgelser af jorden forud for byggeri.</p> <p><i>(Region Sjælland)</i></p> <p><a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a></p>		
<b>30</b> Risiko for jordforurening	Jord	x			<p>Anvendelse af arealet til boligbebyggelse vurderes ikke at indebære en øget risiko for forurening, tværtimod vil med planforslagene ske en håndtering af eventuel forurening.</p> <p><i>(Region Sjælland)</i></p>		
<b>Vand</b>							
<b>31</b> Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	Natur, Holbæk Forsyning	x			<p>Afledning af overfladevand vurderes ikke at ville kunne påvirke naboarealer eller have væsentlig indvirkning på grøfter, vandløb eller søer.</p>		
<b>32</b> Udledning af spildevand	Spildevand, Holbæk Forsyning, virksomhed	x			<p>Arealet er beliggende inden for eksisterende spildevandsplan, og der forefindes spildevandsledninger på arealet ved eksisterende forhold.</p> <p>Området er i dag separat-kloakeret.</p> <p>Realisering af nyt boligbyggeri skal overholde spildevandsplanens retningslinjer med en afledningskoefficient på 0,5 for boligområder.</p>		
<b>33</b> Grundvandsforhold	Grundvand	x			<p>Der er ikke registreret grundvandsinteresser indenfor eller i nærheden af området.</p> <p><a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a></p>		
<b>34</b> Risiko for grundvandsforurening	Grundvand		x		<p>Planforslagets muligheder for byggeri vurderes ikke at være grundvandstruende.</p>		
<b>Trafik</b>							

<b>35</b> Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg		x		Der er generelt meget morgen- og eftermiddagstrafik i det område af Lundemarksvej.  Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget blevet udarbejdet en trafikanalyse der konkluderer at byudviklingsprojektet ikke vil have nævneværdige konsekvenser for trafikafviklingen.		
<b>36</b> Trafikstøj	Trafik og anlæg	x			Da Lundemarksvej i forvejen er trafikeret, forventes trafikstøjen i området ikke at stige nævneværdigt.		
<b>37</b> Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan	x			Planforslaget giver ikke anledning til øget udledning af drivhusgasser, hverken midlertidigt eller permanent. De planlagte boliger ligger stationsnært og har derfor god adgang til offentlig transport.		
<b>38</b> Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg	x			Planforslaget medfører ikke et øget energiforbrug som konsekvens af en øget trafikbelastning? Der er god betjening af busser i området og cykelafstand til toget.		
<b>39</b> Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg		x		Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget blevet udarbejdet en trafikanalyse der konkluderer at projektet ikke vil have nævneværdige konsekvenser for trafikafviklingen.		
<b>Kulturarv</b>							
<b>40</b> Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Holbæk museum	x			Det er en tidligere erhvervsgrund uden betydelige spor herefter.  På den sydlige del af grunden står en betonbygning fra 1968.  På den nordlige del af grunden som er asfalteret og indhegnet ligger et åbent garageanlæg fra 1988.		
<b>41</b> Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	Plan	x			Planforslagene vurderes ikke at ville medføre byggeri inden for kirkeomgivelser og/eller kirkeindsigtslinjer.  <a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a>		

<b>42</b> Fredede eller bevaringsværdige bygninger	Plan, Holbæk museum	X			Planforslagene vurderes ikke at ville medføre direkte påvirkning af bygninger, haver og andre bygningsomgivelser eller oplevelsen af disse, jf. dog ovenstående afsnit om kulturarv.  <a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a>		
<b>43</b> Fortidsminder og arkæologi	Plan, Holbæk museum	X			Planforslagene ligger umiddelbart udenfor kulturarvsarealer og vurderes derfor ikke at ville medføre byggeri eller andre anlæg på arealer af særlig arkæologisk interesse.  På nabogrunden er der imidlertid gjort et enkeltfund, Bronzealder (dateret 1700 - 501 f.Kr.): En Del Lerkarskaar, lidt tilh. Flint, fra Gruber, ant. Boplads fra Bronzealderen.  <a href="http://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder">www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder</a>		
<b>Ressourcer og affald</b>							
<b>44</b> Arealforbrug	Plan	X			Planforslagene udnytter eksisterende arealreservation og udlægger ikke nye arealer.		
<b>45</b> Energiforbrug	Plan	X			Realisering af ny boligbebyggelse, centralt i byen, og udført efter høje gældende krav til isolering og minimering af ressourceforbrug vurderes at ville medvirke til at nedbringe energiforbruget fra boligmassen.		
<b>46</b> Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning, Grundvand	X			Området ligger indenfor et eksisterende forsyningsområde til FORS A/S og en begrænset kapacitetsudvidelse vil sagtens kunne håndteres indenfor vandværkets gældende indvindingstilladelse		
<b>47</b> Produktion, materialer og råstoffer	Plan	X			Planforslagene vurderes ikke at ville medføre et større forbrug af materialer og råstoffer end almindeligt forekommende ved nybyggeri af boliger.		

<b>48</b> Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan	X			Med planforslagene foreskrives anvendt traditionelle materialer som teglsten m.v. i bebyggelsens facader. Planforslagene vurderes ikke at medføre byggeri med særlig risiko for anvendelse af kemikalier, og miljøfremmede stoffer.		
<b>49</b> Affald og genbrug	Plan, spildevand, Holbæk forsyning, virksomhed	X			Affaldsløsninger foreslås nedgravet  FORS har en vejledning til nedgravede affaldshåndteringsløsninger – Kontakt FORS for yderligere info. Vedlagt link til nedgravede affaldsløsninger: <a href="https://www.fors.dk/wp-content/uploads/2019/08/guide-nedgravede-1.pdf?x29193">https://www.fors.dk/wp-content/uploads/2019/08/guide-nedgravede-1.pdf?x29193</a>  <a href="http://www.bygningsaffald.dk">www.bygningsaffald.dk</a>  Hvordan bestiller jeg nedgravede affaldssystemer til boligbyggeri?  Du skal fremsende en mail til fors@fors.dk, hvor du beskriver byggeriet.  Derudover har vi brug for følgende oplysninger:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plantegninger af byggegrund</li> <li>• Datablade på det nedgravede materiel, du ønsker at købe</li> </ul> Læs guiden om nedgravede affaldsløsninger <a href="#">her</a> .		
<b>Sammenfatning</b>							
		41	8	0	På baggrund af ovenstående gennemgang vurderes, at planforslagene ikke vil give anledninger til væsentlige påvirkninger i det bestående miljø, der forudsætter udarbejdelse af en miljørapport.  De delemner, der potentielt kunne indebære mulig påvirkning, vurderes at være belyst ved gennemførelse af støjredegørelse, trafikanalyse, visualiseringer og skyggediagrammer.		