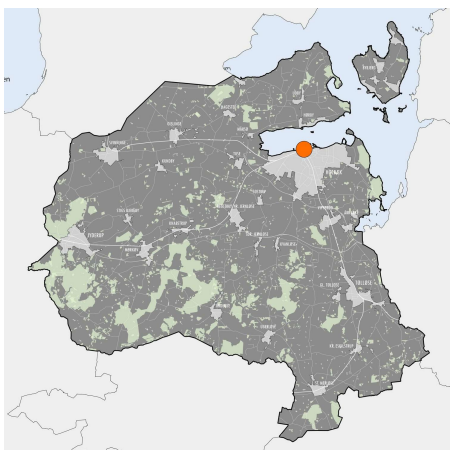


# Lokalplan nr. 1.58

Blegstræde Hage



## Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 26. maj 2021  
Høringsperioden slut: 06. august 2021  
Vedtagelsesdato: 22. september 2021  
Ikrafttrædelsesdato: 01. oktober 2021

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



## Baggrund og formål

Planforslaget har til formål at tilvejebringe mulighed for realisering af en ny kanal, der forbinder gl. havn og ny havn, samt at fastsætte rammerne for den videre omdannelse af Havnehallerne til publikumsorienterede havneformål og rammerne for anvendelse og udformning af de omkringliggende udearealer.

Planforslaget er igangsat på kommunalt initiativ og tager afsæt i den skitserede dispositionsplan, der indgår i helhedsplanen for Holbæk Havn. Blegstræde Hage skal gives en maritim profil, der bygger videre på de igangsatte initiativer omkring Kystlivscenteret og National Museet i Havnehallerne, og skaber sammenhæng med de eksisterende træskibsaktiviteter ved bedderne og værftet i Gl. Havn, samt en ny forbindelse til Ny Havn. Området skal i sin helhed fremstå åbent og invitere til ophold og oplevelser for byens borgere og besøgende.



Helhedsdisposition af området



Afgrænsning af lokalplanområde

## Lokalplanområdet

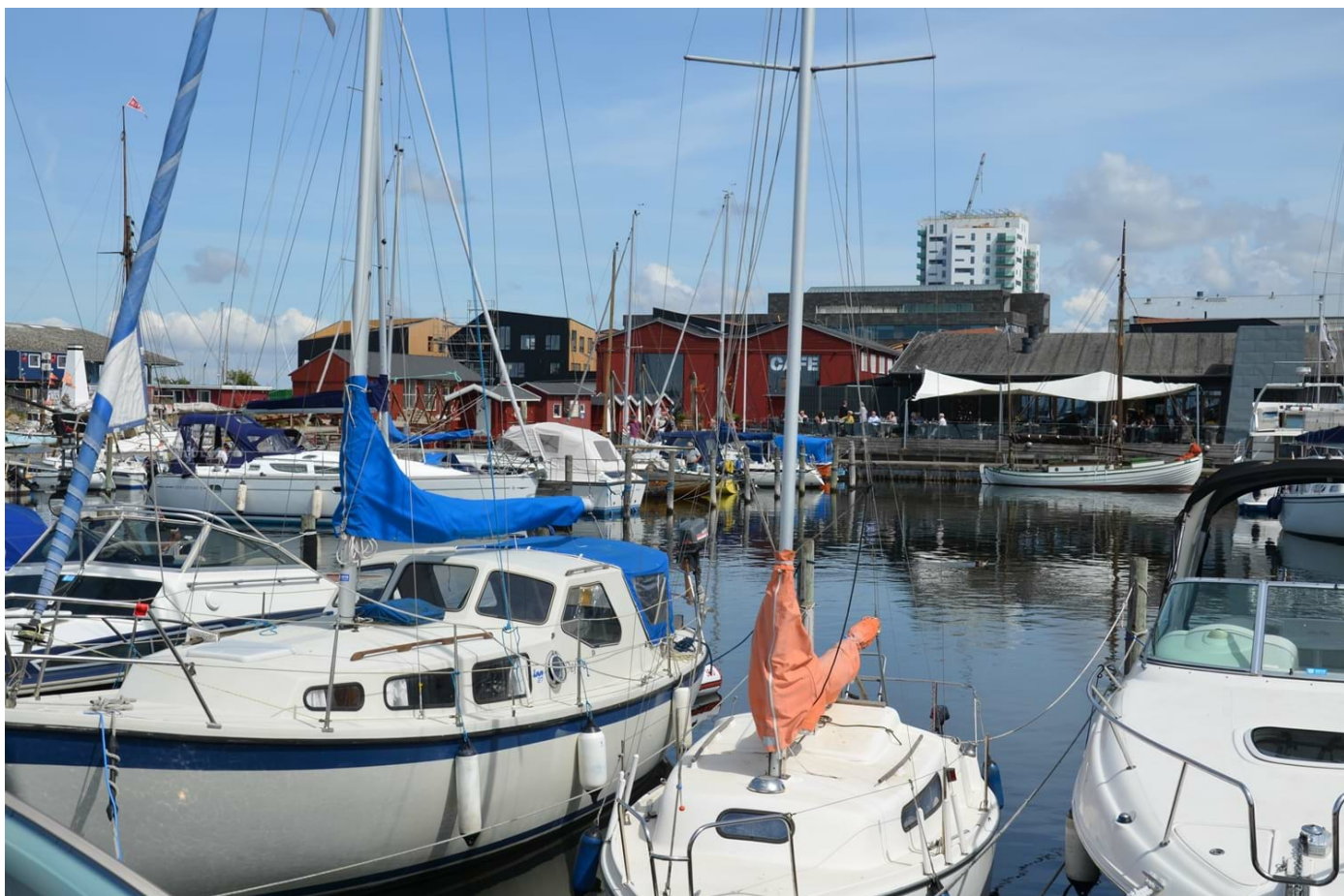
Arealet er beliggende i den vestlige del af havneområdet, centralt i Holbæk By, stationsnært og tæt på bymidten. Arealet ligger samtidig helt ud til fjorden, og er synligt fra store dele af havneområdet. Områdets visuelle eksponering giver mulighed for formidling af den maritime profil, som kommunalbestyrelsen arbejder for at give området. Der er således arbejdet med at fremme aktiviteter og tiltag, der kan understøtte fortællingen om Holbæk Havns maritime fortid, dels ved bevarelse af de aktive beddinger ved Gl. Havn, restaurering af den gamle værftsbygning og ved etableringen af et Kystlivscenter i en af de tidligere trælasthaller, mens Nationalmuseet driver aktiviteter i form af arbejdende værksted med istandsættelse af bevaringsværdige træskibe i den tilstødende hal. Hallerne er reminiscenser fra områdets tidligere anvendelse til erhvervsformål. Planområdet rummer, udover de to større erhvervshaller, der anvendes til maritime kulturformål, dels ved Kystlivscentret og ved Nationalmuseet, en offentlig strand, der er et velbesøgt udflugtsmål for byens borgere, samt et eksisterende bådemiljø ved Skudelaugget på Blegstræde Hages vestlige hjørne.

Umiddelbart syd for området ligger værftet og de tilhørende beddinger, samt Holbæk Havneby, der rummer boliger, kontorerhverv og mulighed for restaurant/ café og lign.

Området ligger som en delstrækning på den samlede havnevandring, og udgør en del af Isefjordsstien. Adgang for kørsel med tunge køretøjer til beddinger foregår gennem området, og skal fortsat sikres.



Delområdet placering i den vestlige del af havneområdet



Kig fra Gl. Havn mod værftet og Blegstræde Hage



Kig fra Blegstræde Hage mod Tuse Næs



Kig fra Ny havn mod havnehallerne på Blegstræde



Kig fra Blegstræde Hage mod havnepromenaden



Bystranden for enden af Blegstræde Hage

## Lokalplanens indhold

Planforslaget udlægger områdets anvendelse til centerformål, herunder publikumsorienterede formål, offentlige byrum, kanal, bystrand, foreningsformål, undervisningsformål, kulturerhverv, maritime formål, moleanlæg, grejbank og lignende, med tilhørende servicefunktioner, café, bogcafé, restaurant og parkering.

Planforslaget fastsætter bestemmelser omkring bygningernes ydre fremtræden, herunder materialeholdning, farvesætning og maksimale bygningshøjder m.v.

Havnehallerne skal således fremstå med facader i rødmalet træbeklædning, der signalerer en sammenhæng med de maritime aktiviteter omkring beddingerne og værftet.

Der muliggøres til- og ombygninger til de eksisterende havnehaller, samt mulighed for indplacering af mindre bygninger og skure i tilknytning til den udlagte museumsmole. inden for de i planforslaget udlagte byggefeltet.

Planforslagene muliggør endvidere etablering af en ny kanal, der forbinder havnebassinene ved Gl. Havn og Ny Havn. Kanalen ligger i sammenhæng med havnepromenaden som en attraktion på vandringen langs havnefronten, og tilbyder samtidig mulig aktivisering ved søsætning af joller m.v. fra Kystlivscentret.

Udearealerne inden for området disponeres i overensstemmelse med dispositionen fra helhedsplanen for Holbæk Havn, således at arealerne udlægges som shared space, fortrinsvis forbeholdt fodgængere og bløde trafikanter, men med mulighed for bilkørsel, bl.a. til de på arealet indrettede p-pladser, samt nødvendig kørsel til og fra aktiviteter i området, herunder Kystlivscenter og Nationalmuseum. Lejlighedsvis tung trafik til og fra beddingerne kan køre nord om Havnebyen, som ved eksisterende forhold. Den viste østligste bro over den nye kanal skal udformes, så kørsel med tung trafik fortsat er mulig, mens den vestligste bro kan undlades etableret.

Hele arealet er beliggende ca. i kote 2 og ligger således udsat i forhold til oversvømmelsesrisiko ved stormflod og havvandsstigninger. Udearealer skal udformes på en måde, så de tåler lejlighedsvis oversvømmelser. Nye bygninger og installationer skal højvands sikres, og placeres i min. sokkelkote 2.5.



Illustration af ny kanal og havnehallerne



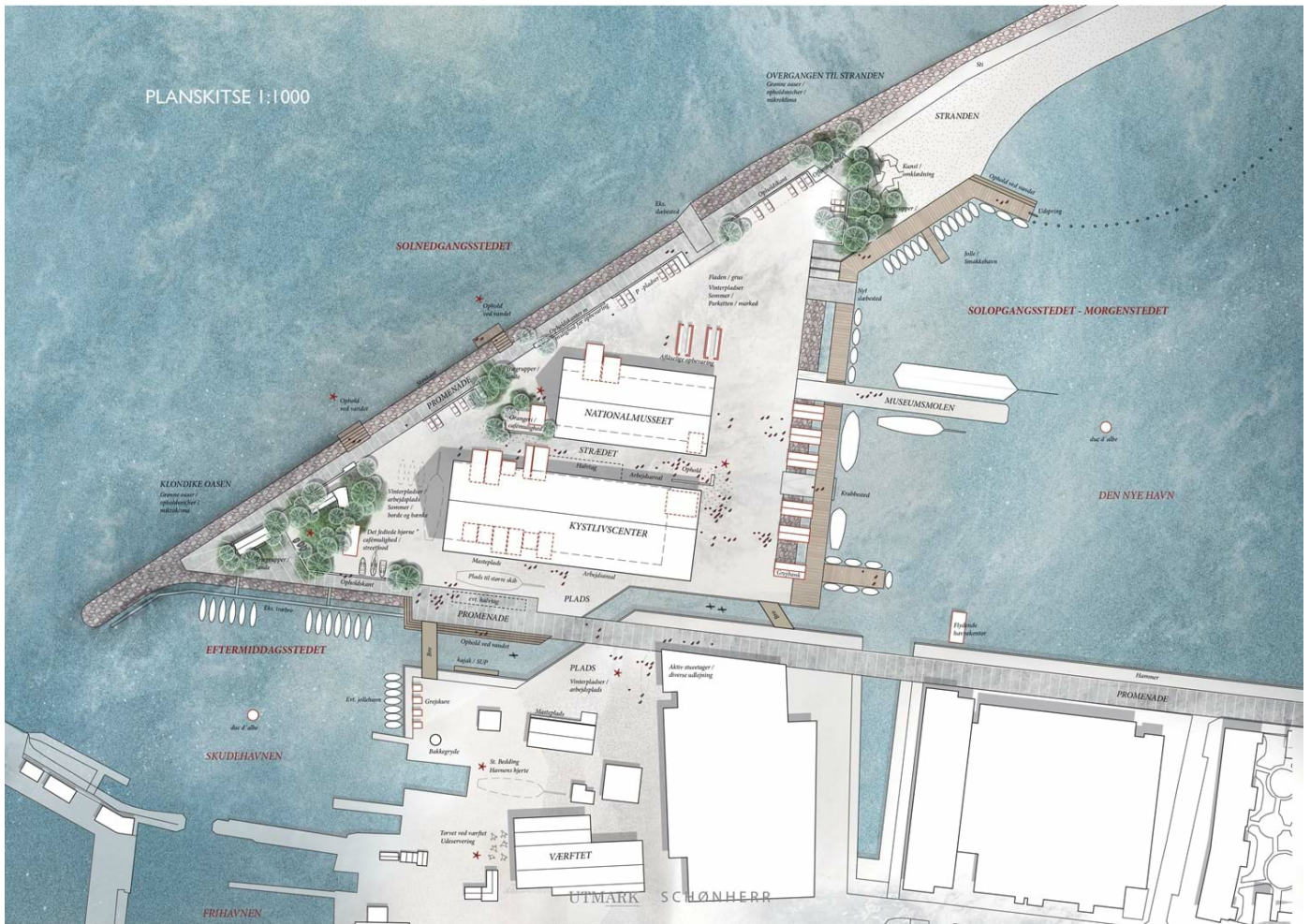


Illustration af helhedsdisposition af området

## Borgerinddragelse

Lokalplanen har været udsendt i offentlig høring, og der har været afholdt borgermøde i høringsperioden. De indkomne bemærkninger fra borgermødet kan ses i nedenstående. Høringssvarene omhandlede i det væsentligste forhold omkring udformning af kanalen, herunder også forslag om helt at undlade denne og promenaden, trafikale forhold, herunder adgang for tung trafik til og fra området samt de visuelle forhold i området. Bemærkningerne tilkendegav varierende holdninger til, hvorvidt området skal fremstå som et arbejdsområde for de maritime aktiviteter eller som et offentligt byrum. Naboer fra Havnebyen ønsker ikke visuelt dominerende oplag af materialer, vinterbådeoplæg, parkering og lign., i nærområdet ved Havnebyen, mens det i andre bemærkninger tilkendegives, at området ikke må fremstå "for pænt" - men skal give rum til de maritime aktiviteter.

Bemærkningerne har afstedkommet mindre justeringer i lokalplanens redegørelse, herunder præcisering af adgangsforhold nord om Havnebyen for lejlighedsvis tung kørsel til beddingerne, samt at den vestligste bro over kanalen kan undlades realiseret, og parkeringspladser indledningsvis realiseres nord for Havnehallerne. Lokalplanen er derudover fastholdt i den oprindelige udformning, der har til formål både at tilgodese udfoldelse af de maritime aktiviteter, og samtidig skaber mulighed for etablering af attraktive byrum, til glæde for borgere, brugere og besøgende.

Ved fordebatten indkom bemærkninger fra Kystlivscentret, fra Nationalmuseet, fra Lokalforum og fra flere foreninger og borgere i nærområdet.

## Behandling af høringssvar

Skema med de indkomne høringssvar i den offentlige høringsperiode kan ses her

De modtagne høringssvar under fordebatten kan ses her.

## Statslig og regional planlægning

Planen vurderes at være i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

## Kommuneplan 2017 og forslag til Kommuneplan 2021

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 rammeområde 1.H02, der foreskriver en anvendelse til

centerformål og havneformål, samt en maksimal bebyggelsesprocent på 200, en maksimal bygningshøjde på 12,5 m og et maksimalt etageantal på 3.

Med det nye forslag til Kommuneplan 2021, der er udsendt i høring, fastholdes den pågældende ramme.

Nærværende planforslag ligger inden for de givne rammer i Kommuneplanramme 1.H02, og der forudsættes således ikke udarbejdet nyt kommuneplantillæg.

## Butikkers påvirkning af bymiljøet

Der muliggøres ikke med planforslagene butikker, der indebærer detailhandel omfattet af planlovens regler herfor inden for lokalplanområdet, men alene café-, og restaurationsdrift m.m. der vurderes følgelig ikke påkrævet redegørelse efter planlovens § 16, stk. 6 for butikkers påvirkning af bymiljøet.

## Kystnærhedszone

I henhold til planlovens § 16, stk.4, skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Nærværende planforslag bevarer den eksisterende bebyggelse på arealet, og indplacerer kun i mindre grad mulighed for nybyggeri, der ikke er højere end det eksisterende, og som i vid udstrækning visuelt er afskærmet af eksisterende bygninger.

## Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af eksisterende Lokalplan 1.22, der udlægger arealet til centerformål, herunder publikumsorienterede formål m.v., i vid udstrækning svarende til den nye lokalplan. Den tidligere lokalplan rummede ikke den i nærværende lokalplan udlagte kanal. Lokalplan 1.22 aflyses for den del af planen, der er sammenfaldende med nærværende lokalplan.

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Planforslaget vurderes ikke at rumme indhold, der vil påvirke nabokommuner i væsentlig grad.

## Diverse udpegninger

Der forefindes ikke inden for området udpegninger efter naturbeskyttelsesloven, fredninger eller lign.

Vandarealer beliggende henholdsvis nord og øst for området er i Havplanen udlagt til anvendelse G, generel anvendelse, G264 og G257, der ikke vurderes at indebære modstrid med nærværende plan.

## Bygge- og beskyttelseslinjer

Der forefindes ikke inden for området beskyttelseslinjer i medfør af fortidsminder, skovbyggelinjer, åbeskyttelseslinjer eller andet.

## Oversvømmelsesrisiko

Arealet er beliggende i den vestlige del af havneområdet i Holbæk, der ligger i risiko for oversvømmelse ved generelle vandstandsstigninger og stormflod. Nye bygninger og anlæg, der indplaceres i området skal således sikres mod oversvømmelse, enten ved tekniske afværgetiltag, kystbeskyttelse eller ved kotefastsættelse af bygninger, så sårbare bygningsdele og installationer beskyttes. Der er i planforslagene indarbejdet krav om, at ny bebyggelse skal etableres i kote + 2.5 og der gives endvidere mulighed for behandling af kanten rundt langs området som delelement i en sammenhængende kystbeskyttelse af havneområdet.

## Jordforurening

Området består af tidligere havneopfyld, og der er konstateret jordforurening inden for området. Anvendelsesændring til miljøfølsom anvendelse og opførelse af nybyggeri forudsætter tilladelse efter Jordforureningslovens § 8.

Håndtering af forurenede jord ved opgravning, eksempelvis relateret til ny kanal, skal ske efter jordforureningslovens regler herom.

## Energi og forsyning

Området er et eksisterende byområde med eksisterende forsyningsledninger. Spildevandsledninger m.v. er indtegnet på kortbilag 2.

## Energiforsyning

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

## Varmeforsyning

Området ligger inden for et kollektivt varmforsyningsområde udlagt til naturgas.

Bygningsopvarmning kan ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal baseres på vedvarende energi.

Note\*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal Kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Note\*\*: Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

## Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Fors, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til eksisterende vandværk.

## Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret, med undtagelse af stranddelen af området, der ligger udenfor kloakopland. Ved lokalplanområdet er der etableret flere kloakledninger, jf. kortbilag 2. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning. Den eksisterende toiletbygning ved stranden kan ombygges til nye og tidssvarende faciliteter, hvilket forudsætter nærmere undersøgelse af eksisterende afløbsforhold.

Ifm. etableringen af den viste havnekanal, skal der tages hensyn til grundens interne ledningsanlæg fsv. angår afledning af spildevand samt drikkevandsstik.

Såfremt den interne afledning af spildevand foregår ved gravitation, skal dette erstattes med intern spildevandspumpe.

De interne spildevands og drikkevandsstik (samt øvrige nødvendige forsyninger til området) skal integreret i den viste bro, der således også får funktion af rørbro.

Fors har et regnvandsudløb til det nordøstlige hjørne af havnebassin i Gl. Havn. I dette regnvandsudløb kan der komme overløb fra spildevandskloakken, i tilfælde af overbelastet spildevandskloak. Overløbet sker via Fors brønd 8200AB3. Det skal sikres, at dette ikke giver anledning til uhensigtsmæssig badevandskvalitet i forbindelse med etablering af ny kanal, herunder ved bade- og opholdsmuligheder. Der er derfor gennemført analyser af de forventede ændringer i medfør af kanalprojektet. Disse første analyser fra DHI viser, at risikoen for at der trækkes forurening fra rensed spildevand ind i Ny Havn er minimal, og at kanalen derimod forøger gennemstrømningen i den indre del af Ny Havn og Gammel Havn, og herved forbedrer vandkvaliteten i den indre del.

Beliggenheden er udsat i forhold til vandstandsstigninger og stormflodshændelser. Bygninger og installationer skal derfor sikres mod oversvømmelser ved afværgeforanstaltninger, og der foreskrives en minimums sokkelkote for nybyggeri i kote 2,5. De eksisterende bygninger er beliggende på terræen, og hævnings til kote i sikkerhed for potentiel oversvømmelse er derfor ikke mulig, men der gives mulighed for etablering af kystsikring rundt langs kanten af området eller ved tekniske tiltag, vandskotter eller lign. Kystsikring af kanten langs området vil først få effekt ved en fuldkommen sammenhængende sikring rundt langs havnebassinet, hvilket ikke kan sikres i sin helhed med nærværende planlægning.

Planforslagene vurderes kun at indebære en mindre ændret påvirkning på afledning af overfladevand, da arealerne allerede ved eksisterende forhold i vid udstrækning er befæstede, og kun i meget ringe grad afvander ved nedsivning. (Jordbunden er havneopfyldt og ikke egnet til nedsivning, jf. også spildevandsplanen).

Overfladevand håndteres på arealerne via brønde, og regnvandsledninger med udledning til havnebassinet. Ved ekstreme regnhændelser er det vigtigt, at ejendomme og områder indrettes sådan, at vandet ikke samler sig hvor bygninger, infrastruktur og andre værdifulde anlæg, kan tage skade.

## Mere information:

Opfordring til bygherre: Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning. Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Natur, Miljø og Vand. Tilslutning til den offentlige kloak skal færdigmeldes af autoriseret kloakmester til Holbæk Kommune. Tilladelse til etableringer af LAR-løsninger skal søges hos Natur, Miljø og Vand i Holbæk Kommune.

Eksempler på LAR: Se flere eksempler på løsninger til lokal håndtering af regnvand på [www.laridanmark.dk](http://www.laridanmark.dk)

## Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten. For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at regnvand skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt. Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

## Byggeri og planlægning

Planforslagene bevarer de eksisterende bygninger på arealet, hvorved der ressource-minimeres i forhold til genbrug af eksisterende konstruktioner. Hallerne renoveres og bringes op til nuværende standarder for bygningsisolering m.v., hvorved energiforbruget i bygningernes opvarmede rum minimeres. Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

## Transport

Lokalplanen ligger centralt i byen, stationsnært og med gode trafikale forbindelser på Havnevej. Arealets anvendelse til centerformål, herunder publikumsorienterede aktiviteter vurderes således at støtte op omkring muligheden for at benytte kollektiv transport til og fra området, eller at tage cyklen, da arealet ligger som et delområde i tilknytning til den overordnede gang- og cykelforbindelse, Fjordstien.

## Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer og udføres som affaldssortering i det offentlige rum. Affaldsspande/containere skal udføres så de nemt kan tømmes, og udføres så affaldsløsningerne er måge- og rottesikrede.

jf. ovenstående afsnit så genanvendes eksisterende sunde bygningskonstruktioner i havnehallerne i stedet for nedrivning og ressourceforbrug til ny byggematerialer.

## Natur

Området rummer ikke beskyttet natur, og vurderes følgelig ikke at påvirke natur i væsentligt omfang. Etablering af ny kanalforbindelse mellem havnebassinene ved Gl. Havn og Ny Havn vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer i det bestående miljø for natur- eller dyrelivsinteresser, da der er tale om en mindre intern kobling inden for havnene, og da de to havnebassiner, der forbindes herved, begge er eksisterende havne uden væsentlige udpegede natur- eller dyrelivsinteresser. Den muliggjorte gennemstrømning kan betyde en lidt bedre vandkvalitet inden for havnene, men vurderes kun i meget begrænset omfang at ville udøve påvirkning af fjorden, da kanalen er beliggende langt fra havneudløb til fjorden.

## Sundhed og trivsel

Aralet udgør et offentligt tilgængeligt byrum i bymidten, der tilbyder ophold og rekreative aktiviteter ud til fjorden og ved bystranden på vandringsstien ad Fjordstien. Områdets bymidtenære placering vurderes således at understøtte sundhed og trivsel for byens borgere og besøgende. Arealerne indebærer et potentiale i forhold til at gøre området attraktivt for lystfiskeri. Der skal i givet fald opsættes skiltning ift. hvor der kan fiskes og eventuelle opsatte rensforanstaltninger - vask og rensbord skal udføres med afløb eftergældende forskrifter.

## Miljø

### Støj

Aralet udlægges ikke med nærværende planlægning til miljøfølsom anvendelse. Planforslagene vurderes ikke at ville medføre væsentlig øget trafikstøj, til gene for omgivelserne. Det vurderes ikke, at der i anlægsfasen vil være væsentlige gener på omgivelserne i form af støj eller vibrationer udover det almindeligt forekommende ved anlægsarbejde, dog vil spunsning af kanalsider indebære støj, mens dette arbejde pågår. Byggeaktivitet skal anmeldes i henhold til - forskrift for bygge og anlægsarbejder. Endvidere tilstræbes at anvende kommunikationsplatform til støjende byggearbejde, herunder orientering af naboer i godt tid. Ved afholdelse af events på Blegstræde Hage kan forekomme afledt støjbelastning i afgrænsede tidsrum, ligesom aktiviteter fra de maritime håndværksaktiviteter vil give en afledt støjpåvirkning, der dog ikke må overstige de almindelige grænseværdier for støj i centerområder.

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

## Jordforurening

Der er registreret jordforurening inden for hele lokalplanområdet. For at bygge på grunden eller ændre arealanvendelsen, skal Holbæk Kommune tage stilling til, om der skal gives tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Kontakt [jord@holb.dk](mailto:jord@holb.dk) for yderligere information. Ved realisering af kanal anlæg inden for området må således forventes, at der skal håndteres forurenede jord efter reglerne i Jordforureningsloven.

Planforslagene vurderes ikke at indebære en øget risiko for ny forurening.

## Fund og fortidsminder

Planforslagene medfører ikke byggeri eller andre anlæg på arealer af arkæologisk eller kulturhistorisk interesse, og der vurderes ikke at ville ske påvirkning af fortidsminder direkte eller indirekte. Aralet er bestående af havneopfyld, og det forventes således ikke, at der vil forekomme fund af fortidsminder i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet.

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

## Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 1225 af 25-10-2018). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse

1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller

2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget 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:

- Planforslagene i vid udstrækning viderefører den eksisterende anvendelse af området, herunder offentlig torvedannelse, maritime kulturerhverv og rekreative fritidsformål, med tilhørende parkering m.v.
- Der tillades ikke med planerne nybyggeri i væsentligt omfang, og de maksimalt tilladte bygningshøjder er afstemt efter eksisterende bebyggeshøjder i området
- Den i planforslagene viste nye kanal vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer i det bestående miljø for natur- eller dyrelivsinteresser, da der er tale om en mindre intern kobling inden for havnene, og da de to havnebassiner, der forbindes herved, begge er eksisterende havne uden væsentlige udpegede natur- eller dyrelivsinteresser. Den muliggjorte gennemstrømning kan betyde en lidt bedre vandkvalitet inden for havnene, men vurderes kun i meget begrænset omfang at ville udøve påvirkning af fjorden, da kanalen er beliggende langt fra havneudløb til fjorden.

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

## Bilag IV-arter

Der er ikke fundet bilag IV-arter indenfor området. Der forventes ingen påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.

Der er tale om en meget sparsom beplantning på området, der bevares med planerne. De eksisterende halvbygninger på området bevares, og eksisterende store tagudhæng, der potentielt kunne udgøre levested for flagermus, bevares ligeledes.

## Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

Ejer- og rådighedshaver har forpligtelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

18.12.2017-1009435534 servitut vedr. elkabel og transformestation

Transformestation med tilhørende elkabel, placeret på matr.nr. 168b, jf. tegningsrids i servitутten. Inden for 1 meter fra jordkabelanlæg i vandret afstand, og henholdsvis 2 meter fra transformestation på sider, hvor der er døre, er det ikke tilladt uden forudgående skriftlig tilladelse at foretage anlægsarbejde.

Ved anlæg af kanal, samt ved arbejde i forbindelse med om- og tilbygninger ved havnehallerne, skal servitутten iagttages, og om nødvendigt indgås aftale i forlængelse heraf med SEAS NVE.

02.03.1998-7270-21 servitut om forsyning og afløb

28.06.2002 Lokalplan 1.22 Holbæk Havn

Lokalplan 1.22 aflyses for den del af lokalplanen, der er sammenfaldende med nærværende lokalplanafgrænsning.

Se servitutundersøgelse her.

## 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.

Etablering af kanal anlæg, museumsmole m.m. forudsætter tilladelse fra Kystdirektoratet. Håndtering af forurenede jord, der forudsætter godkendelse efter Jordforureningsloven, skal godkendes af kommunen og regionen.

## Reduktion af bygge- og beskyttelseslinjer

Realisering af lokalplanen forudsætter ikke reduktion af bygge- eller beskyttelseslinjer.

## Lokalplanens gennemførelse

Kommunen ejer arealet, og realisering af de med planen muliggjorte anlæg forestås af kommunen, i samarbejde med de eksisterende aktører i området; Nationalmuseet, Kystlivscentret m.fl.

## Mindretalsudtalelser

### § 1 Hjemmel

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

### § 2 Formål

Lokalplanens formål er:

- 2.1 at fastsætte områdets anvendelse til centerformål, offentlige formål, maritime kulturerhverv, café /restaurant, bogcafé og rekreative fritidsformål med tilhørende servicefaciliteter, parkering, kanal, moleanlæg m.v.
- 2.2 at fastsætte retningslinjer, for opførelse af nyt byggeri.
- 2.3 at fastlægge retningslinjer for trafikafvikling, vejadgang m.v.

### § 3 Område og zonestatus

- 3.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1
- 3.2 Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 168b og 168k, begge af Holbæk Bygrunde
- 3.3 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

### § 4 Anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet må anvendes til centerformål, f.eks. offentlige byrum, bystrand, havnepromenade, kanal, moleanlæg, maritime kulturerhverv, grejbank, bådeoplæg, liberale erhverv, undervisningsformål, restauranter, caféer, kultur- og serviceerhverv, herunder aktiviteter ved Kystlivscenter og Nationalmuseet, foreningsformål med tilhørende parkering, tekniske installationer og servicearealer.

### § 5 Udstykninger

- 5.1 Udstykning indenfor området kan ske i henhold til bebyggelsesplanens principper som angivet på kortbilag 3 og 5.

### § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse skal opføres indenfor byggefeltene i henhold til kortbilag 5, jf. dog undtagelsesbestemmelser i § 6.2.
- 6.2 Endvidere kan inden for området indplaceres nødvendige teknikhuse, mindre skure m.v. til områdets forsyning, service og maritime servicefunktioner uden for de angivne byggefelt. Disse mindre enheder må maksimalt gives en bygningshøjde på 3m, et maksimalt bebygget areal på 25 m<sup>2</sup> pr. bygning og maksimalt 250 m<sup>2</sup> i alt. Der kan indplaceres et mindre antal mobilehomes, max. 4, langs kant af promenaden mod nordvest.
- 6.3 Bebyggelsesgraden inden for området reguleres ved de udlagte byggefelt, der må bebygges inden for de angivne rammer omkring maksimale etageantal, bygningshøjder og etageareal, under iagttagelse af krav efter anden lovgivning til brand, tilgængelighed og bygningsindretninger i øvrigt.
- 6.4 Bebyggelse inden for Byggefelt A udgøres af de eksisterende havnehaller, med mulighed for udbygning, sammenbygning og tilbygning hertil, herunder også evt. fritliggende mindre enheder. Bebyggelsehøjden må maksimalt være 10,5 m og det maksimale etageantal 3 etager. Etagearealet inden for Byggefelt A må maksimalt udgøre 6.000 m<sup>2</sup>.
- 6.5 Bebyggelse inden for Byggefelt B må maksimalt opføres i en etage med en maksimal bygningshøjde på 5 m. Etagearealet må maksimalt udgøre 50 m<sup>2</sup> pr. bygning og maksimalt 500 m<sup>2</sup> bebyggelse inden for byggefeltet i alt.
- 6.6 Bebyggelse inden for Byggefelt C må maksimalt udføres i en etage med en maksimal bygningshøjde på 5 m. Etagearealet må maksimalt udgøre 70 m<sup>2</sup> pr. bygning og maksimalt 500 m<sup>2</sup> i alt.
- 6.7 Bebyggelse inden for Byggefelt D må maksimalt udføres i en etage med en maksimal bygningshøjde på 5 m. Etagearealet må maksimalt udgøre 250 m<sup>2</sup>.
- 6.8 Arealerne er beliggende i et område med risiko for oversvømmelser. Ved udformning og placering af bebyggelse og installationer skal disse sikres ved afværgetiltag mod oversvømmelsesrisikoen.
- 6.9 Al ny bebyggelse skal opføres med sokkelkote i min. kote 2,5 af hensyn til oversvømmelsesrisikoen. Alle maksimale bygningshøjder i ovenstående bestemmelser måles fra denne fastsatte sokkelkote.

### § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelse inden for området skal udformes med saddeltag og med rødmaledede træfacader, i kombination med glaspartier.
- 7.2 Tage skal udformes med tagbelægning i sort eller grå tagpap.
- 7.3 Vinduer, døre og mindre bygningsdele kan farvesættes i anden farve, som f.eks. hvidmalede, grå, grønne, naturfarvede eller sorte.
- 7.4 Mindre bygninger og tilbygninger kan alternativt udformes som containerdesignede enheder, der kan fravige ovenstående retningslinjer, jf. referencebilag.

### § 8 Vej, sti og parkeringsforhold

- 8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kanalstræde
- 8.2 Havnepromenaden forlænges som vist på kortbilag 3 og 5.

- 8.3 Kørsel inden for området kan ske efter principperne om shared space, hvorved bilkørsel er tilladt på de bløde trafikanters præmisser
- 8.4 Kørsel til beddingerne med lejlighedsvis tung trafik kan ske nord om Havnebyen, syd for den viste nye kanal. Den østligste bro over kanalen skal dimensioneres, så den kan tage tung trafik til og fra Havnehallerne, mens den vestligste bro vist på kortbilag 3 kan undlades udført.
- 8.5 Parkering på området kan ske efter principperne vist på kortbilag 3, langs den nordlige promenadekant, samt langs byggefelt B, jf. kortbilag 5. Alle parkeringspladser kan inddrages til pladسدannelse ved events og større arrangementer.
- 8.6 Der skal sikres parkering inden for området svarende til 100 p-pladser

### § 9 Skiltning

- 9.1 Facadeskiltning skal ske i mindre skiltebånd eller med enkeltbogstaver/reliefbogstaver. Bogstavhøjden må ikke overstige 50 cm.
- 9.2 Upåagtet ovennævnte bestemmelse, kan udføres anden skiltning på kulturbygninger, kystlivscenter, Nationalmuseum m.v. såvel i form af påsatte felter med skiltning som ved bemaling af bygningen, eller lignende, der signalerer bygningens kulturelle indhold og specifikke funktion. Skiltning, der ikke overholder § 9.1, skal godkendes af kommunen i det enkelte tilfælde. Lysskilte, og belysning af skilte må ikke medføre genevirkninger for omgivelserne.

### § 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.v.

- 10.1 Blegstræde Hage udgør et stort, offentligt byrum og fungerer samtidig som friareal for hele lokalplanområdet.
- 10.2 Udearealer ved kulturaktiviteter i havnehallerne kan inddrages til kulturerhvervsformål, undervisningsformål, udeservering, nødvendigt oplag m.v.
- 10.3 Ubebyggede arealer skal ved tilplantning, tilsåning, befæstelse m.v. gøres egnede til formålet.
- 10.4 Forlængelse af havnepromenaden skal udføres som den eksisterende i en belægning af beton med chaussesten i tilpasningsarealer, svarende til en fortsættelse af den allerede udførte del af promenaden. Der kan udføres højvandssikring rundt langs promenadekanten, som angivet på kortbilag 5.
- 10.5 På ubebyggede arealer i tilknytning til Byggefelt C kan placeres bådoplag
- 10.6 Ved anlæg af mole og bådpladser skal sikres fysisk afskærmning, bøjemarkeringer eller lign., i forhold til eksisterende badestrand, hvorved sejlads adskilles fra badeaktiviteter.

### § 11 Belysning

- 11.1 Udendørs belysningsanlæg ved stier skal udføres som nedadrettet belysning eller som pullertbelysning. Belysning på øvrige offentlige pladser og veje skal udføres, så der tilvejebringes tilstrækkeligt lys til at skabe tryghed, og sikker færdsel, uden at omkringliggende boliger får væsentlige lysgener herved. Installationer skal højvandssikres jf. § 6.8 og 6.9.

### § 12 Tekniske anlæg

- 12.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el og gas-skabe samt ventilation skal integreres i bygningens arkitektur ved at indbygge anlæg og installationer i bygningskroppen eller afskærme disse med materialer som beskrevet under § 7. Installationer på tag skal afskærmes på en måde, så de fremstår som en integreret del af arkitekturen. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse. Installationer skal endvidere indplacere på en måde, så de sikres mod oversvømmelsesrisiko.
- 12.2 Ledninger skal føres i jorden.
- 12.3 Affaldssystemer skal placeres i mindre bygninger, eller afskærmes, således, at de ikke er synlige fra veje, stier og fælles friarealer og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter i videst muligt omfang. Afskærmning skal udføres med en ydre fremtræden i overensstemmelse med §7.
- 12.4 Solfangere, solpaneler, solceller og lignende solenergianlæg skal opsættes som en integreret del af bebyggelsen, f.eks. opsat som indbygget del i tagflade, og må ikke give blændingsgener til naboer.

### § 13 Miljø

- 13.1 Det er en forudsætning for anvendelse inden for området, at området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj og støj fra virksomheder kan overholdes, set i forhold til boliger beliggende umiddelbart syd for lokalplanområdet.
- 13.2 Inden for lokalplanområdet er kortlagt jordforurening på vidensniveau V1. Der skal inden byggearbejde påbegyndes søges tilladelse efter jordforureningsloven. Holbæk Kommune er myndighed.

### § 14 Forudsætninger for ibrugtagen

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn- og spildevand.

14.2 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal der etableres parkeringspladser jf. § 8.

### § 15 Aflysning af lokalplaner

15.1 Lokalplan 1.22 aflyses for så vidt angår den del, der sammenfaldende med denne lokalplans område, som anført i §3.

### § 16 Midlertidige retsvirkninger

16.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må området ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.

16.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

### § 17 Lokalplanens retsvirkninger

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

17.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til plandata.dk

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

### § 18 Vedtagelsespåtegning

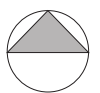
18.1 Lokalplan 1.58 er vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen den 22.09.2021





 Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 1  
Luftfoto



Målestok 1 : 3.000



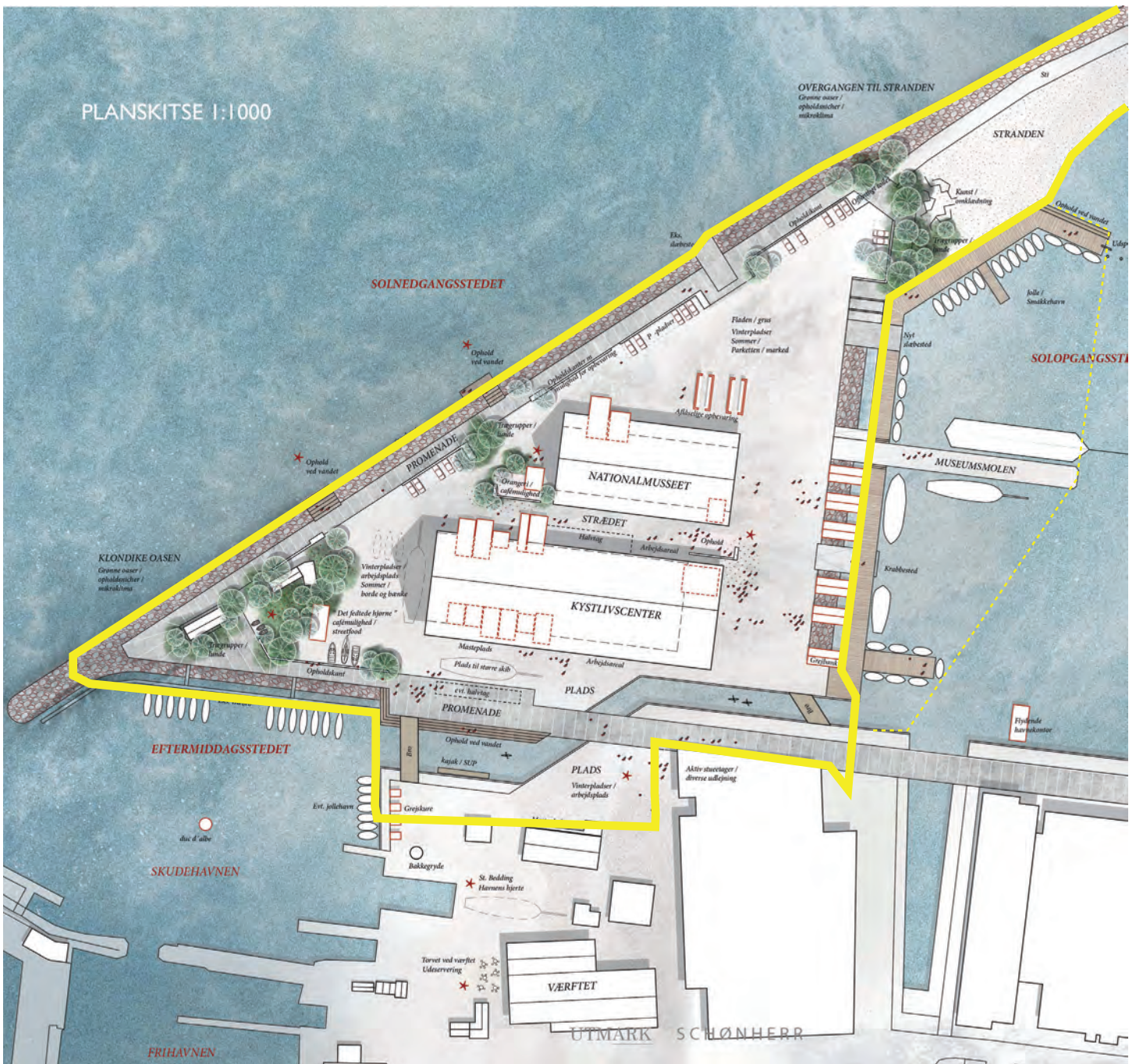
- - - - - Lokalplanafgrensning
- - - - - Regnvandsledninger
- Spildevandsledninger

## Kortbilag 2 kloakledninger



Målestok 1 : 3.000

PLANSKITSE 1:1000



Helhedsdisposition ved tegnestuerne Utmark og Schönherr

- Lokalplanafgrænsning
- moleanlæg

Kortbilag 3  
Illustrationsplan



Målestok 1 : 2.000



- Lokalplanafgrensning
- Matrikelskel

## Kortbilag 4 Matrikelkort



Målestok 1 : 3.000



Lokalplanafgrænsning



Byggefelt



Arealudlæg til kanal, broer og promenade med tilstødende opholdsarealer samt kørevej til bedding



højvandssikring ved promenade



moleanlæg jf. kortbilag 3



badstrand



parkering



autocamper



matrikler

## Kortbilag 5 Anvendelsesplan



Målestok 1 : 3.000



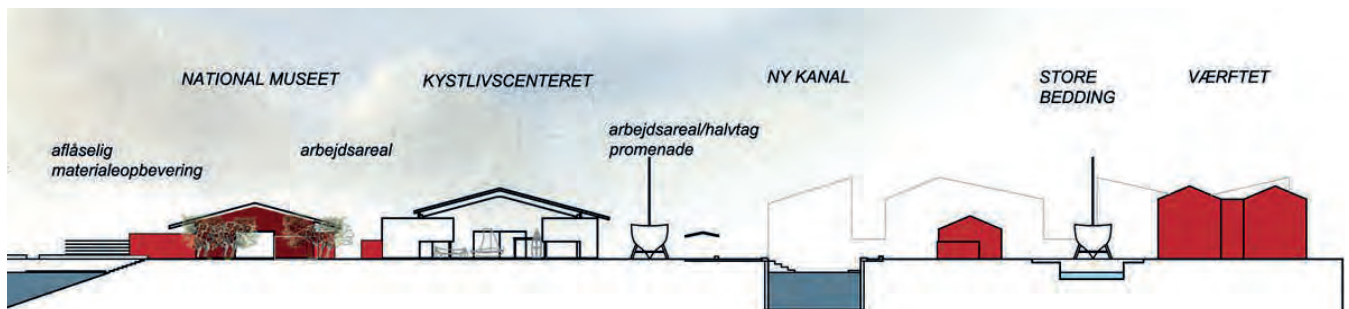
referencefotos af værftet og de røde træbygninger ved gl. havn



Referencefotos containerdesign



Principillustrationer af havnehallernes omdannelse



Principsnit fra skitseprojekt af havnehallernes omdannelse, v. tegnestuerne Utmark og Schönherr