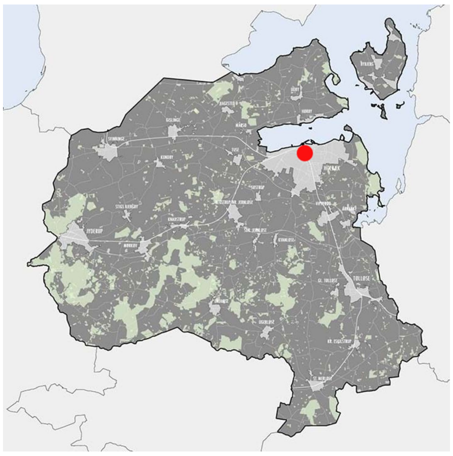
Lokalplan nr. 3.84

Seniorbofællesskab ved Østerled



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 08. november 2021
Høringsperioden slut: 06. december 2021
Vedtagelsesdato: 23. februar 2022
Ikraftrædelsesdato: 08. marts 2022

Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Baggrund og formål

Holbæk Kommune har udarbejdet lokalplanlægning for opførelse af et seniorbofællesskab i form af etageboliger med tilhørende fælles friarealer og færdsels- og parkeringsarealer ved Østerled i Holbæk by.

Planlægningen er igangsat på baggrund af en ansøgning med projektforslag fra en privat projektudvikler. Imødekommelse af ansøgningen forudsætter nærværende planlægning i form af forslag til lokalplan nr. 3.84, og formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for etableringen af seniorbofællesskabet.

Seniorbofælleskabet vil bestå af ca. 150 boliger fordelt på to karrébebyggelser i hhv. to og tre etager med overdækkede atriumgårdrum, samt tilhørende fælleshuse, gæsteboliger og aktivitetsarealer i tilknytning til atriumgårdrummene.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i byzone ved Østerled i den nordøstlige del af Holbæk by. Planområdet omfatter matr.nr. 20ad, Holbæk Markjorder, Holbæk, der udgør et areal på ca. 2,35 ha.
Planområdet er en del af et større område ud mod Østerled mellem Munkholmvej og Strandmøllevej, der i Dispositionsplanen fra 1944 blev udlagt til erhverv. Området har således siden 1940'erne været anvendt til erhvervsområde, men efterhånden som boligudbygningen har bevæget sig østpå fra Holbæk bykerne, er erhvervsområdet ved Østerled blevet omsluttet af boligområder.
I 2010 flyttede den sidste industri ud af planområdet, og med gældende lokalplan nr. 3.40 fra 2013 blev området udlagt til boligformål med mulighed for mindre ikke-miljøbelastende erhvervsformål.

Planområdet bærer præg af at have stået hen i mere end et årti, og områdets tidligere industri-og lagerbygninger er mærket af manglende vedligehold og en påsat brand.
Mod nord i planområdet ligger en tidligere industribygning fra 1964 og ombygget i 1972. Bygningen er i 1,5-2 etager med dobbelt halvtag med pladebeklædning i fibercement og en lagdelt facade i gult og rødt tegl, og et samlet areal på 1883 m2.
Mod matrikelskel sydvest i planområdet ligger en tidligere lagerbygning fra 1961 i én etage med en højde på ca. 10 m fra terræn til tagryg og et areal på 1347 m2. Denne bygning er med monitortag med pladebeklædning i fibercement og en facade med hvid og gråblå pladebeklædning.
Mod matrikelskel sydøst i planområdet ligger to sammenbyggede lagerbygninger fra hhv. 1962 og 1965 i én etage med pulttag i fibercementplader og med en facadebeklædning af letbeton med et samlet areal på ca. 1500 m2. Som følge af påsat brand står disse lagerbygninger nu kun tilbage som en åben struktur.
Områdets terræn er svagt faldende mod nord, ned mod Holbæk Fjord og Strandengen.
Da planområdet har ligget øde hen i mere end et årti er det groet til og delvist sprunget i skov i det midterste område mellem bygningerne.

Det omkringliggende bymiljø er meget sammensat og heterogent med store bygningsvolumener i form af industribygninger nord for planområdet, og boligområder af forskellig typologi til de andre sider.
Planområdet afgrænses mod vest af Østerled, mod nord af Anders Larsens sti, samt et parcelhus fra 1964, mod øst af Kirsebærstien, og mod syd ligger et autoværksted, samt to bevaringsværdige enfamilieshuse fra hhv. 1925 og 1917.
Området orienterer sig mod Østerled, da det er herfra der er vejadgang for biler, mens gående og cyklister også kan færdes af Anders Larsens sti og Kirsebærstien.

Planområdet omfatter matr.nr. 20ad, Holbæk Markjorder, Holbæk, som her på kortudsnittet ses markeret med rødt.

På fotoet ovenfor ses én af de eksisterende bygninger på lokalplanområdet, den nu funktionstømte industribygning mod nord.

Da lokalplanområdet har ligget øde hen i mere end et årti fremstår området i dag tilgroet og delvist sprunget i skov.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastholder områdets anvendelse som boligområde, og fastsætter rammer for en maksimal bebyggelsesprocent på 70, maksimal bygningshøjde på 12 meter, samt maksimalt etageantal på tre etager, svarende til eksisterende rammebestemmelser.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om områdets anvendelse og indretning, herunder den nye bebyggelses placering, højde og ydre fremtoning, samt bestemmelser vedr. udearealer, parkering og trafikale forhold.

Den nye planlægning er udarbejdet på baggrund af et projektforslag fra en privat projektudvikler for et seniorbofællesskab med ca. 150 boliger og tilhørende fælles faciliteter. Seniorbofællesskabet vil blive udformet som etageboliger i form af to karrébebyggelser i hhv. to og tre etager med overdækkede atriumgårdrum, samt tilhørende fælleshuse, gæsteboliger og aktivitetsarealer i tilknytning til atriumgårdrummene. Seniorboligerne bliver udformet som en blanding af boliger til singler og par, og vil rumme torumsboliger på omkring 54 m2, og trerumsboliger på omkring 78 m2. Cirka i alt 152 boliger.

Projektudvikler ønsker at etablere et seniorbofællesskab med fokus på bæredygtige løsninger og sociale fællesskaber. Projektforslaget bygger på bæredygtige principper, og udvikles med fokus på projektets samlede energi- og ressourceforbrug, både når det gælder drift og anlæg. Projektudviklers målsætning er et CO2-neutralt byggeri, der vil kunne opnå bæredygtighedscertificeringen DGNB Guld*.

Realisering af planen forudsætter nedrivning af den eksisterende bygningsmasse, og lokalplanforslaget sikrer at den nye bebyggelse dimensioneres og placeres således at skyggegener begrænses så vidt muligt. For at tage hensyn til eksisterende bymiljø langs Østerled er den ene karrébebyggelse i tre etager trukket tilbage fra vejen, og parkeringspladser samt grøn beplantning vil ligge som en buffer mellem gaderummet og den nye bebyggelse. Derudover vil den nye planlægning indarbejde stiforbindelser, så der sikres en god sammenhæng mellem lokalplanområdet og de tilstødende arealer.

*)Note

En DGNB-certificering garanterer, at bygningen performer bedre og mere bæredygtigt end de nugældende lovmæssige krav og generel praksis, og medfører at der bliver stillet højere krav til materialer, udformning, indeklima og miljø end ved konventionelt byggeri.

Vejledende visualisering af atriumgårdhave i den lavere boligkarrébebyggelse i to etager.

Referencefoto fra projektudviklers tilsvarende byggeri, Ibihaven i Slagelse. De indeliggende altaners lyse træbeklædning står i kontrast mod den sorte træbeklædning yderst, og skaber derved skaber variation i facaden.

Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget har været sendt i offentlig høring i fire uger i perioden 8. november 2021 – 6. december 2021. Der har været afholdt borgermøde den 25. november 2021 kl. 17-18 i kantinen på Kanalstræde 2 i Holbæk.

Borgermødenotatet kan læses her

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 5 høringssvar i høringsperioden.

Du kan se behandlingen af høringssvarene her

Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2021

Kommuneplan 2021 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Kommuneplanens specifikke bestemmelser

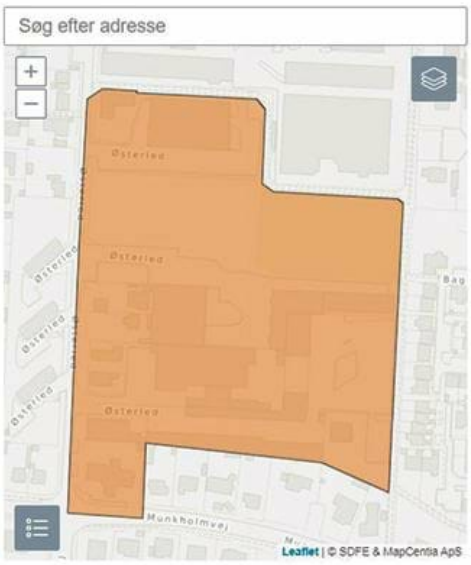
Planområdet er omfattet af gældende kommuneplanramme 3.B16 Østerled 1, der udlægger arealet til boligområde med mulighed for både åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse, samt etageboliger.

Kommuneplanrammen fastlægger en maks. bebyggelsesprocent 40 for åben/lav og tæt/lav, og 70 for etageboliger.

Derudover fastsætter kommuneplanrammen et maks. etageantal på to etager og maks. højde på 8,5 m for åben/lav og tæt/lav, og et maks. etageantal på tre etager og maks. højde på 12 m for etageboliger.

Da lokalplanen holder sig inden for kommuneplanens rammebestemmelser ift. anvendelse maks. bebyggelsesprocent, maks. højde og maks. etageantal skal der ikke udarbejdes et kommuneplantillæg.

3.B16 - Østerled 1



Bestemmelser	
Omr. nr.	3.B16
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Max. bebyggelsesprocent	70%
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	12
Særlige bebyggelsesforhold	Åben/lav og tæt/lav: maks bebyggelsesprocent 40, 2 etager, 8,5 m højde - Etagebolig: maks bebyggelsesprocent 70, 3 etager, 12 m højde
Øvrige forhold	Der er mulighed for at etablere tagterrasse udover det maksimale etageantal
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse
Generelle rammer	Link

Planområdet er omfattet af gældende kommuneplanramme 3.B16 Østerled 1, hvis omfang og rammebestemmelse fremgår af illustrationen her.

Kommuneplanens generelle retningslinjer

Kommuneplan 2021 indeholder en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling. De emner, der er relevante i forhold til lokalplanen, er beskrevet og vurderet nedenfor:

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.

Parkeringsarealer
Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der ifølge Kommuneplan 2021 sikres følgende antal p-pladser:
mindst 1 p-plads pr. etagebolig
mindst 0,8 p-plads pr. kollegiebolig, ungdomsbolig og lignende.

Lokalplanen som planlægger for ældreboliger arbejder med delebilsordning og en p-norm på 1 p-plads pr. bolig.

Opholds- og aktivitetsarealer
Opholds- og aktivitetsarealerne 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 aktiviteter. 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.
Ved indretning af boliger i eksisterende bygninger skal der udlægges opholds- og aktivitetsarealer efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Tekniske anlæg til områdets forsyning
Uanset rammebestemmelserne i øvrigt kan der i en lokalplan gives mulighed for anlæg, som er nødvendige til områdets forsyning. Det er en forudsætning, at anlæggene placeres, udføres og anvendes under størst mulig hensyntagen til det område, hvor de placeres. Bassiner til opsamling af regnvand indrettes, så de kan indgå som et rekreativt element i bebyggelsen.

Kystnærhedszone

Planområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen.

Planen muliggør ny bebyggelse i op til 3 etager, som muligvis vil være punktvis synligt fra fjorden.

Realisering af projektforslaget vurderes ikke at indebære en væsentlig påvirkning af kystlinjen eller at ændre væsentligt ved det øvrige eksisterende bybillede fra fjorden, da planområdet ligger bag eksisterende bebyggelse, og den nye bebyggelse ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 3.40 "Et boligområde ved Østerled, Holbæk Øst", der udlægger området til boligformål med mulighed for mindre ikke-miljøbelastende erhvervsformål, og fastlægger at bebyggelsen skal udføres som tæt-lav- eller etagebyggeri.
Nærværende planlægning er igangsat, da lokalplan nr. 3.40 bl.a. indeholder bestemmelser om byggefelter, som ikke harmonerer med principperne for udformningen af bebyggelsen i projektforslaget, og lokalplan nr. 3.40 aflyses for det område, som er omfattet af lokalplan nr. 3.84, ved dens

endelige vedtagelse.

Offentlig service

Der er god betjening af busser på Munkholmvej og cykelafstand til Holbæk station. Nærmeste dagligvarebutik ligger i gåafstand af ca. 300 m fra planområdet. Lokalplanområdet hører under skoledistriktet for Holbæk By Skole. Inden for en radius på omtrent én km fra lokalplanområdet ligger der tre daginstitutioner.
Holbæk Kommune har frit skolevalg i det omfang, der er plads til eleverne udenfor eget skoledistrikt, og der er pasningsgaranti på dagtilbudsområdet.
Om Holbæk Kommunes aktuelle servicetilbud henvises i øvrigt til hjemmesiden www.holbaek.dk.

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Der er ikke længere hjemmel i Planloven til at pålægge tilslutningspligt til kollektiv forsyningen som forudsætning for ibrugtagning af nybyggeri. Området er i Holbæk Kommunens Varmeplan fra 1987 udlagt til individuel naturgasforsyning og pålagt tilslutningspligt.
Tilslutningsbekendtgørelsens § 8 fastlægger tilslutningspligt for nybyggeri i forbindelse med byggetilladelsen, men Holbæk Kommune skal jf. Tilslutningsbekendtgørelsens § 17. stk. 3 dispenserer fra tilslutningspligten hvis den nye bebyggelse opføres som lavenergi jf. gældende bygningsreglement. Tilslutningspligt medfører ikke aftagepligt for naturgas.

Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr. I øvrigt gælder forbud jf. varmeforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmeforsyning.

Elvarmeforbuddet gælder ikke for varmepumper og lign. Såfremt varmeforsyning etableres som en blokvarmecentral kræver dette godkendelse jf. Projektbekendtgørelsen. Opførelse, udvidelse og nedlæggelse af blokvarmecentraler med en varmekapacitet på 0,25 MW eller mere skal godkendes af Kommunalbestyrelsen jf. Projektbekendtgørelsen § 15 (Bekendtgørelse nr. 818 af 4. maj 2021).

Ventilations- og varmepumper

Bygningsopvarmning kan ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal i så fald baseres på vedvarende energi. Holbæk Kommune gør opmærksom på at ventilations- og varmepumper skal skærmes, leve op til miljøstyrelsens støjgrænser og opsættes med størst mulig hensyntagen til naboer. Energistyrelsen har udarbejdet en vejledning hertil: https://ens.dk/ansvarsomraader/varme/stoejberegner-varmepumper

Vandforsyning

Planområdet ligger inden for forsyningsområdet for Fors A/S. Det nye boligområde kan forsynes inden for vandværkets eksisterende indvindingstilladelse.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret.

Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning. Jf. Spildevandsplanen for Holbæk Kommune fastsættes afløbskoefficienten for et område til boligformål med 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 det tilladte afløbstal. 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.

Området er omfattet af eksisterende spildevandsplanlægning og er separatkloakeret.

Mere information:

Generelt om etablering af spildevandsanlæg: Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver forsyningsselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningsselskabet på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen. Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem forsyningsselskabet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med forsyningsselskabets overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af forsyningsselskabet. Forsyningsselskabet er forpligtiget til at overtage et privat fælles spildevandsanlæg frem til nærmeste skel, såfremt det overholder forsyningens gældende tekniske krav til regn- og spildevandsanlæg.

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

Eksempler på LAR: Se flere eksempler på løsninger til lokal håndtering af regnvand på www.laridanmark.dk

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.

Lokalplanen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Byggeri og planlægning

Planområdet ligger ud til Østerled øst for Holbæk by i et attraktivt beliggende område i nær tilknytning til Holbæk bymidte og med let adgang til de rekreative områder ved strandengen og Holbæk Fjord.
Projektudvikler ønsker med projektforslaget at skabe et boligområde med en tydelig identitet med fokus på bæredygtighed og fællesskab, og med god sammenhæng til de omkringliggende områder.

Projektforslaget bygger på bæredygtige principper, og udvikles med fokus på projektets samlede energi- og ressourceforbrug, både når det gælder drift og anlæg. Projektudviklers målsætning er et CO2-neutralt byggeri, der vil kunne opnå bæredygtighedscertificeringen DGNB Guld.
En DGNB-certificering garanterer, at bygningen performer bedre og mere bæredygtigt end de nugældende lovmæssige krav og generel praksis. Valget at DGNB-kriterierne medfører at der bliver stillet højere krav til materialer, udformning, indeklima og miljø end ved konventionelt byggeri, og det vurderes derfor, at valget af DGNB-kriterierne vil have en positiv effekt på byggeriet.

DGNB består af en række kriterier, der tilsammen bruges til at evaluere en bygning eller et byområde.
DGNB vurderer byggerier ud fra følgende bæredygtighedsaspekter: miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed og vurdering af tekniske kvaliteter ved de fysiske rammer og udviklingsprocessen. På baggrund af denne evaluering tildeles projektet en sølv-, guld- eller platincertificering.
Den miljømæssige bæredygtighed omfatter bl.a. parametre som energieffektivitet, ressourceforbrug, evnen til at minimere miljø- og klimapåvirkninger samt reduktion i påvirkningen af biodiversitet.
Den økonomiske bæredygtighed har fokus på bygningens værdioptimering på driftssiden og omfatter bl.a. byggeprojektets evne til at minimere driftsomkostninger, bedre mulighed for udlejning, forøget produktivitet hos brugeren af bygningen, værdistabilitet og bedre finansieringsmuligheder.
Den sociale bæredygtighed har at gøre med bygningens værditilførsel på brugersiden, herunder brugertilfredshed og velvære, bedre indeklima, øget fleksibilitet, tilgængelighed for alle samt tryghed og sikkerhed.

Fortætning og byomdannelse

I Holbæk Kommunes Kommuneplan 2021 indgår det som et mål for byudvikling at 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.
Fortætning og byomdannelse i byer og bysamfund medvirker til at skabe mere dynamiske, levende og bæredygtige byer. Samtidig betyder fortætning og byomdannelse af arealer i byerne, hvor der ikke længere er aktiviteter, muligheden for friholdelse af det åbne land, og de bynære grønne områder for ny bymæssig bebyggelse. Fortætning og byomdannelse giver endvidere mulighed for at understøtte kollektiv trafik og forsynings- og servicestrukturer generelt. Det åbne land skal så vidt muligt friholdes, og der skal være en tydelig adskillelse mellem land og by.
Nærværende lokalplanlægning ligger i forlængelse af byudviklingsstrategien om byfortætning, da projektforslaget indplacerer ny boligbebyggelse i Holbæk by på en matrikel, der tidligere har været anvendt til erhverv og derved indebærer en bymæssig fortætning.

Transport

Lokalplanområdet ligger i Holbæk by i cykelafstand fra Holbæk station og har gode kollektive trafikforbindelser fra busstoppesteder på Munkholmvej.
Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til to offentligt tilgængelige cykel-og gangstier, som er en del af det sammenhængende stinet i Holbæk. Mod nord grænser planområdet op til Anders Larsens sti og mod øst til Kirsebærstien, og i projektforslaget indarbejdes nye interne stier, der knytter an til disse.
Projektudvikler har planer om at opsætte ladestandere til el-biler på parkeringspladsen og vil etablere en delebilsordning med en el-delebil, som kan bookes af beboere på ejendommen.

Ressourcer og miljø

Ressourceforbrug og genanvendelse

Det er projektudviklers hensigt at seniorbofællesskabet skal udvikles med fokus på projektets samlede energi- og ressourceforbrug, både når det gælder anlæg og drift.
Byggeriet er designet ud fra 'vugge til vugge'-princippet, hvor der er tænkt over materialernes livscyklus, samt med henblik på brug af bæredygtige og miljøvenlige materialer. Projektudvikler vil anvende byggematerialer med mindst muligt CO2-aftryk og størst mulig genanvendelighed. Eksempelvis vil projektudvikler anvende plastikfibre i stedet for den ressourcekrævende jernarmering i den beton, der skal anvendes til fundamenter.
Samtidig vil projektudvikler reducere ressourceforbruget ved som udgangspunkt at bygge i lette materialer. For at minimere bygningens samlede ressourceforbrug vil projektudvikler i videste mulig omfang bygge i træ, som er en af de eneste fornybare byggematerialer vi har. Træ er under forsvarligt skovbrug en uudtømmelig ressource, og derfor et miljøvenligt materiale. Dertil er der en lang række andre fordele ved at bygge med træ; det giver bedre indeklima, hurtigere byggetid, mindre tolerancer og færre transportomkostninger.
Projektudvikler har udviklet projektet med henblik på at lave en bebyggelse, som både er let at bygge og adskille. Et anlæg, hvor de forskellige materialer ikke blandes sammen. Det gør det muligt at genbruge mest muligt ved ombygninger og/eller nedrivning, og medfører at den nye bebyggelse allerede fra start er tænkt ind i fremtidens cirkulære byggeøkonomi.

Energiforsyning og -forbrug

Den nye bebyggelse vil blive opført iht. energikravene for nybyggeri i BR18.
Boligerne vil blive forsynet med energivenlige varmepumper, som omdanner luft til varme i boliger og varmt vand i hanerne.
Herudover påtænker projektudvikler at montere solceller på bebyggelsens tag med batteri til opsamling af strøm der ikke bruges mens solen skinner. Solcellerne vil fungere som energiforsyning af bebyggelsen. I alle fællesarealer vil projektudvikler anvende LED-belysning med dagslysstyring, zoneopdeling og PIR-sensorer.

Affaldshåndtering og affaldssortering

Affaldshåndtering og affaldssortering skal følge de til enhver tid gældende affaldsregulativer i Holbæk Kommune:
Regulativ for husholdningsaffald
Tillæg til regulativ for husholdningsaffald
Regulativ for erhvervsaffald

Regnvandshåndtering og klimasikring

Med klimaforandringer kommer også oftere ekstreme regnhændelser som f.eks. skybrud. Grundejeren er informeret om, at forsyningens ledningssystem er udformet til et serviceniveau svarende til T5 – og at ledningssystemet derfor ikke i alle tilfælde af større regnhændelser, vil kunne bortlede alt vand fra terræn. Grundejeren skal derfor selv sørge for, at byggeri mv. sikres mod den forøgede risiko for ekstreme regnvandshændelser, ved at indrette og placere byggeriet på en hensigtsmæssig måde.

I Holbæk Kommune ønsker vi at fremtidssikre nye områder i fremtiden – samt begrænse udledning til oversvømmelsestruede arealer i oplandet. Der er indenfor lokalplanområdet ingen udpegede oversvømmelsestruede arealer jf. gældende kommuneplan. Det vurderes desuden ikke nødvendigt at stille yderligere krav. Det skal dog bemærkes, at afløb for regnvand jf. bygningsreglementet skal udføres, så bortledning, nedsivning og vandansamling ikke medfører risiko for skader på bygninger eller bygningsdele eller andre ulemper, f.eks. gener for trafik - og at tagvand, i så fald det ikke ledes til afløb, skal holdes på egen grund. Såfremt afløbskoefficienten overskrides skal der anvendes vandbremse til at forsinke regnvandet, der er større end det tilladte afløbstal.

Der skal søges om tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens regler til udformning af nedsivningsanlæg eller andre LAR-løsninger.

Lokalplanen sætter krav om anvendelse af permeable belægninger med mulighed for nedsivning. Overfladevand fra belagte arealer vil blive håndteret gennem nedsivning eller opsamling i regnvandsbassin på grunden. Der vil ligeledes etableres regnvandsopsamling til vandingsanlæg til plantebede og køkkenhave i atrium.

Vejledning til dimensionering af forsinkelsesvolumen jf. Spildevandsplanens krav:

Forsinkelsesvolumenet udregnes for det reducerede areal jf. Spildevandsplanens beskrivelse om beregning af afløbskoefficienter og heraf det afledte maksimale afløbstal, samt efter Spildevandskomiteens anvisninger i bl.a. Skrift 30.

Natur

Området rummer ikke udpegninger efter Naturbeskyttelsesloven eller anden natur i væsentligt omfang.
Da planområdet har ligget uberørt hen i et stykke tid er dele af området tilgroet og delvist er sprunget i skov.
I det omfang det er muligt vil projektudvikler bevare den eksisterende beplantning.
Projektudvikler har fokus på biodiversitet i de grønne arealer, og vil udarbejde en biologirapport om det lokale område, så de planter, der plantes omkring byggeriet på bedst mulig vis, understøtter oprindelige lokale plantearter og den egnsspecifikke fauna.

Sundhed og trivsel

Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til to offentligt tilgængelige cykel-og gangstier, som er en del af det sammenhængende stinet i Holbæk by. Mod nord grænser planområdet op til Anders Larsens sti og mod øst til Kirsebærstien, og i projektforslaget indarbejdes nye stier, der knytter an til disse.

Social bæredygtighed

Projektudvikler har udformet projektforslaget ud fra principper om social bæredygtighed, som har at gøre med bygningens værditilførsel på brugersiden, herunder brugertilfredshed og velvære, bedre indeklima, øget fleksibilitet, tilgængelighed for alle samt tryghed og sikkerhed.

Seniorbofællesskabet vil blive udformet som etageboliger i form af to karrébebyggelser i hhv. to og tre etager med overdækkede atriumgårdrum, samt tilhørende fælleshuse, gæsteboliger og aktivitetsarealer i tilknytning til atriumgårdrummene.
Det er projektudviklers ønske at skabe et byggeri, som inviterer til spontane møder og fælles aktiviteter beboerne imellem.
Seniorbofællesskabet er organiseret sådan, at man altid ankommer til sin bolig gennem atriumgårdhaven for derved at få mulighed for at møde sine naboer tilfældigt. At have et fællesrum lige udenfor døren bringer folk nærmere hinanden og øger livskvaliteten, da det er med til at forebygge ensomhed.
For at sikre en enkel og tryg overgang mellem boligens private rum og det store fællesrum vil alle boliger have sit eget semiprivate forareal, og alle boliger vil også have direkte adgang til egen privat altan eller terrasse.

Før og efter indflytning vil beboerne blive engageret i arbejdsgrupper og interesselaug, så det bliver nemmere for beboerne at lære hinanden at kende, og derved øges sandsynligheden for højere livskvalitet for beboerne, der blandt andet er knyttet til sociale relationer til venner og naboer. I atriumgårdhaverne og på de omkringliggende grønne arealer er der mulighed for at lave frivillige dyrkningsfællesskaber som nyttehaver, urtehaver, hønsehold osv.

Tilgængelighed

Projektudvikler tilstræber, at byggeriet vil følge nogle af tilgængelighedskrav i ´PFA Seniorboligstandard', som er en standard pensionsselskabet PFA har udviklet med rådgivning fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBi) Aalborg Universitet. Derudover vil 30-50% af boligerne overholde en del

af kravene for bygningsreglementets tilgængelighedsniveau B, som tilsvarer niveauerne i SBi-anvisningerne, og der vil blive etableret handicap p-pladser svarende til SBi-krav.

Støj

Planområdet er beliggende i Holbæk by, og indplacerer ny boligbebyggelse i allerede fuldt udbygget byområde. Afledt trafikstøj fra projektet vurderes ikke at give anledning til særlige støjgener udover det almindeligt forekommende i boligområder i byzone.

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

Jordforurening

Matrikel nr. 20ad, Holbæk Markjorder, Holbæk, er kortlagt efter lov om forurenet jord.
Planområdet har i en lang årrække været overvejende anvendt til erhvervsformål, og der er konstateret jordforurening på vidensniveau 1 på et areal på ca. 122 m2 mod nord i planområdet, umiddelbart syd for den eksisterende bygning. En større del af den sydlige del af arealet er også kortlagt.
Der er desuden konstateret forurening på de dele af de ikke kortlagte arealer, som gør at disse arealer også kan kortlægges. Der er konstateret forurening på arealet som gør, at hele arealet kan kortlægges på vidensniveau 2. Da bygherre har meddelt regionen, at de ønsker at håndtere de konstaterede forureninger, er dette dog ikke sket endnu. Projektudvikler har fået udarbejdet en geoteknisk rapport, samt supplerende undersøgelser af forureningen.

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 for yderligere information.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet, og planområdet indeholder ikke udpegede arealer af arkæologisk interesse. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning.
Jf. museumslovens § 25 vedrørende risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder forud for jordarbejder, kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode det arkæologisk ansvarlige museum, Museum Vestsjælland, om en udtalelse.
Museum Vestsjælland har udformet en udtalelse jf. museumslovens § 25, og af denne fremgår at museet ikke har kendskab til registrerede fortidsminder i byggeområdet. Sammenholdt med formodning om markante forstyrrelser i området generelt gennem tiden, har museet derfor ingen forventninger til, at byggeri på stedet vil komme i konflikt med væsentlige arkæologiske interesser.
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.
Udgiften til evt. nødvendig arkæologisk undersøgelse vil med baggrund i §25-udtalelsen fra Museum Vestsjælland skulle betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

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). Se screening for miljøvurdering her.

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:

- Planområdet allerede er udlagt til boligformål og planforslaget ikke medfører væsentlige ændringer ift. bestående planmæssige forhold.
- Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde, og projektforslaget muliggør en naturlig byfortætning af centralt beliggende byområde efter tidligere anvendelse af arealet er ophørt.
- Projektets indplacering af den nye bebyggelse i op til 3 etager er belyst i form af skyggediagrammer.
- Lokalplanforslaget ikke medfører væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område.
- Der ikke er væsentlige bindinger eller naturinteresser indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.

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

Miljøscreeningen kan downloades her

Bilag IV-arter

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

Servitutter

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har en landinspektør udarbejdet en servitutredegørelse for matr.nr. 20ad, Holbæk Markjorder, Holbæk. Servitutredegørelsen findes her

Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.
Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el, telefon, tele- og tv-kabler samt vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 20ad, Holbæk Markjorder, Holbæk:

1) Dokument lyst den 14.06.1955 nr. 2462-21 om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.

Skøde, der udlægger anvendelsen af området til industriformål. Servitutten er uforenelig med ny lokalplan til boligformål, og skal aflyses. Påtaleberettiget er Holbæk Byråd.

2) Dokument lyst den 25.01.1962 nr. 582-21 om bebyggelse, benyttelse mv.

Skøde, der udlægger anvendelsen af området til industriformål. Servitutten er uforenelig med ny lokalplan til boligformål, og skal aflyses. Påtaleberettiget er Holbæk Byråd.

3) Dokument lyst den 20.02.1962 nr. 1168-21 om fælles brandmur/gavl mv.

Servitut om brandmur mellem matr.nr. 20r og 20p.

Servitutten er ikke i konflikt med projektet. Da området konverteres til boligformål og bygninger nedrives, skal det undersøges om muren, der fungerer som brandmur skal bevares. Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere af matriklen.

4) Dokument lyst den 13.11.1962 nr. 7991-21 om fælles brandmur/gavl mv.

Servitut om brandmur mellem matr.nr. 20r og 20æ.

Servitutten er ikke i konflikt med projektet. Da området konverteres til boligformål og bygninger nedrives, skal det undersøges om muren, der fungerer som brandmur skal bevares. Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere af matriklen.

5) Dokument lyst den 08.02.1963 nr. 1012-21 om fælles brandmur/gavl mv.

Servitut om brandmur mellem matr.nr. 20r og 20b, 20c.

Servitutten er ikke i konflikt med projektet. Da området konverteres til boligformål og bygninger nedrives, skal det undersøges om muren, der fungerer som brandmur skal bevares. Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere af matriklen.

6) Dokument lyst den 28.02.1963 nr. 1487-21 om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut om to afløbsledninger langs sydskel af matr. 20ad. Regnvandsledningen og spildevandsledningen er i konflikt med bebyggelsesplan af d. 20.05.2020. Ledningerne skal derfor omlægges efter nærmere aftale med Holbæk Kommune. Ny placering og aftale skal tinglyses. Påtaleberettiget er Holbæk Byråd.

7) Dokument lyst den 29.07.1963 nr. 5581-21 om bebyggelse, benyttelse mv,

Skøde, der udlægger anvendelsen af området til industriformål. Servitutten er uforenelig med ny lokalplan til boligformål, og skal aflyses. Påtaleberettiget er Holbæk Byråd.

8) Dokument lyst den 21.11.1963 nr. 9182-21 om bebyggelse, benyttelse mv,

Skøde, der udlægger anvendelsen af området til industriformål. Servitutten er uforenelig med ny lokalplan til boligformål, og skal aflyses. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

9) Dokument lyst den 27.04.1968 nr. 3905-21 om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut om fælles afløbsledninger for matr. 20p, 20r og 20ag.

Privat regnvands- og spildevandsledning er i konflikt med bebyggelsesplan af d. 20.05.2020 og skal omlægges.

Servitutten skal aflyses og der skal tilvejebringes et nyt aftalegrundlag mellem ejer af 20ad og 20p, som skal tinglyses. Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere af matriklen, FORS A/S samt Holbæk Kommune for hvad angår byggeri over ledninger.

10) Dokument lyst den 08.02.1984 nr. 3262-21 om forbud mod mejeridrift.

Servitut om forbud mod mejeridrift på matr. 20ad, 20ah.

Servitutten er ikke i konflikt med projektet, men bør aflyses. Påtaleberettiget er Østlige Øers Mejeriselskab a.m.b.a. eller det selskab, hvormed disse måtte fusionere.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

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 for yderligere information.

Lokalplanens gennemførelse

Planområdet er privatejet, og realisering af lokalplanens indhold, herunder etablering af ny boligbebyggelse, vil ske på privat foranledning.

Hjemmel

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Formål

Det er lokalplanens formål:

1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etageboliger med tilhørende friarealer.

1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, friarealer, stier, veje og parkering.

1.3 at udlægge områder og etablere anlæg til lokal håndtering af regnvand.

Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4. Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 20ad, Holbæk Markjorder, Holbæk.

2.2 Lokalplanområdet udgør ca. 2,35 hA og er beliggende i byzone.

Anvendelse

3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende fælles faciliteter, herunder fælles friarealer, anlæg til lokal håndtering af regnvand, veje, stier og parkering, samt sekundære småbygninger, såsom affaldsstationer og overdækket cykelparkering.

Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes som én eller flere storparceller. Herunder skal vejadgang og interne private fællesveje udstykkes som én separat matrikel.

Mindre udstykning for tekniske anlæg må forefindes.

Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 70 % for området som helhed.

5.2 Ny boligbebyggelse kan kun opføres med en placering inden for de udlagte byggefelter,
Byggefelt 1 og 2, som vist på kortbilag 5.

5.3 Bebyggelse skal udformes som karrébebyggelse med et fælles indre friareal i midten, i henhold til principperne vist på kortbilag 5.

5.4 Bebyggelse indenfor byggefelt 1 må maks. opføres i 3 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 12 m over terræn. Facader på bebyggelse inden for byggefelt 1 må maks. have en facadelængde på 48 m. Hvis den samlede facadelængde overstiger 48 m, skal facaden opdeles og fremtræde med forskydninger i facadeplan på minimum 1 m, således at bygningen opleves som flere bygningsvolumener i henhold til principperne vist på kortbilag 5.

5.5 Bebyggelse indenfor byggefelt 2 må maks. opføres i 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 9 m over terræn. Facader på bebyggelse inden for byggefelt 2 må maks. have en facadelængde på 60 m. Hvis den samlede facadelængde overstiger 60 m, skal facaden opdeles og fremtræde med forskydninger i facadeplan på minimum 1 m, således at bygningen opleves som flere bygningsvolumener i henhold til principperne vist på kortbilag 5.

5.6 Husdybden for boliger i etagebebyggelse må ikke overstige 12 meter.

5.7 Mindre bygninger, såsom skure, udhuse og overdækninger, kan opføres uden for byggefelt. Højden på disse må ikke overstige 3,5 m.

5.8 Boligbebyggelse skal placeres med en afstand på min 2,5 meter til skel, mod både nabo, sti og vej.

5.9 Småbyggeri kan placeres tættere på skel end 2,5 meter, hvis højden ikke overstiger 2.5 meter og samlet længde i skel ikke overstiger 12 meter for hver skelside - dog placeret så vedligehold kan ske fra egen matrikel.

Nedrivning af bebyggelse

For hele området gælder:

6.1 Eksisterende bygninger kan nedrives

Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader på ny bebyggelse skal udføres i træ, og skal fremstå i træets naturlige farve eller i jordfarver efter Farveskala, kortbilag 6 eller en blanding heraf med sort eller hvidt. Træfacader må ikke fremstå som bjælkehytter af rundtømmer el.lign. Mindre bygningsdele, som indgangspartier og lign., kan herudover fremstå i andre materialer som f.eks. metal.

7.2 Gavlfacader for Byggefelt 2 kan udføres i teglsten, teglspån, natursten, naturskifer, glas, metal eller med træbeklædning. Gavlfacader i tegl skal fremstå i blank mur med teglsten i røde, gule eller brune nuancer eller med filset eller pudset overflade i jordfarver efter Farveskala, kortbilag 6 eller en blanding heraf med sort eller hvidt. Gavlfacader i træbeklædning skal fremstå i træets naturlige farve eller i jordfarver efter Farveskala, kortbilag 6 eller en blanding heraf med sort eller hvidt. På gavlfacader kan gavludsmykning/gavlmalerier tillades efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Ved bebyggelsens hovedindgang i gavlfacade for Byggefelt 2 skal indgangsparti markeres med et overdækket udhæng over dørpartiet.

7.3 Tage på ny bebyggelse/ boliger skal udføres som enten symmetriske sadeltage uden valm og udhæng, flade tage eller tage med ensidig taghældning. Taghældningen må ikke overstige 45 grader. Tage skal beklædes med teglsten i røde, gule, brune eller sorte nuancer, galvaniseret stål eller stål i sorte nuancer, sort eller mørkegrå tagpap, træspån, naturskifer eller eternit. Vegetationstag som sedumtag kan også anvendes.

7.4 Det indre fælles friareal kan opføres som en vinterhave med overdækning i glas e. lign. transparent materiale. Overdækningen kan udføres med en anden hældning og form end de andre tage på bebyggelsen, f.eks. kurvet. Mindre dele af overdækningen kan udføres i andre materialer, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn, herunder f.eks. solafskærmning.

7.5 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med undtagelse af vinduer, glaspartier, transparente materialer og solceller. Refleksionsværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 20. Reflekterende byggematerialer som eks. solceller, glas el.lign. skal være antirefleksbehandlede og opsættes på en måde, hvor de ikke giver blændingsgener for omkringliggende naboejendomme samt internt mellem boliger og deres opholdsarealer. Herunder altaner og terasser.

7.6 Vinduesrammer og døre skal fremstå med overflader af træ eller træ/metal. Inddækninger, sålbænke og vinduesrammer skal fremtræde i jordfarver efter Farveskala, kortbilag 6 eller en blanding heraf med sort eller hvidt og må ikke fremstå i blanke og reflekterende materialer.

7.7 Altaner skal udformes som indeliggende altaner. Altanværn enten skal fremstå let, f.eks. i stål eller glas, eller udføres i samme materiale og med samme overflade som facaden, jf. 7.1. Altanværn skal fremstå ensartede for hele området.

7.8 Nedløbsrør, tagrender og afdækninger på ny bebyggelse skal udføres i metal som eks. aluzink, zink, tombak, kobber eller lign. og skal fremstå ensartede for hele området.

7.9 Skiltning, belysning og opsætning af andet facadeudstyr skal tilpasses bygningens arkitektur. Skiltning og flagning i reklameøjemed er ikke tilladt inden for lokalplanområdet. Belysning af skilte skal være nedadrettet. Belyste skilte skal være afdæmpede og må ikke blænde, pulsere eller blinke.

7.10 Solceller og lign. energiproducerende anlæg skal være antirefleksbehandlede. Solfangere/solceller placeret på tage, som er synlige fra terræn (eksempelvis saddeltage), skal indgå som integrerede bygningselementer og opsættes i plan med tagfladen og tilpasses bygningens arkitektoniske helhed. Solceller på tage som ikke ses fra terræn (eksempelvis flade tage) må højst rage 1,0 m op over tagets højeste punkt og ikke højere end den maksimale højde for bebyggelse. Anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.

7.11 Ventilationsanlæg og lignende tekniske installationer placeres under hensyntagen til nabobebyggelse, se i øvrigt 11.1. Såfremt ventilationsanlæg placeres på tag skal alle lodrette sider afskærmes med tegl, træ eller metal, så de fremstår som en del af bygningens arkitektur.

For mindre bygninger gælder:

7.12 Mindre bygninger, såsom skure og udhuse, skal udføres i teglsten, teglspån, natursten, naturskifer eller med træbeklædning. Teglfacader skal fremstå i blank mur med teglsten i røde, gule eller brune nuancer eller med filset eller pudset overflade i jordfarver efter Farveskala, kortbilag 6 eller en blanding heraf med sort eller hvidt. Træfacader må ikke fremstå som bjælkehytter af rundtømmer el.lign., og skal fremstå i træets naturlige farve, sort eller i jordfarver efter Farveskala, kortbilag 6 eller en blanding heraf med sort eller hvidt.

7.13 Tage på mindre bygninger, såsom skure og udhuse, skal udføres som symmetriske sadeltage uden valm, flade tage eller tage med ensidig taghældning. Tage skal beklædes med teglsten i røde, gule, brune eller sorte nuancer, galvaniseret stål eller stål i sorte nuancer eller mørkegrå tagpap, træspån, naturskifer eller eternit. Vegetationstag som sedumtag kan også anvendes.

Vej, sti og parkeringsforhold

8.1 Veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Østerled. Veje skal anlægges som private veje og private fællesveje, og udlægges efter princippet som vist på kortbilag 5. Private fællesveje skal anlægges med kørebane i en bredde af mindst 5 m, og skal befæstes med fast belægning som f.eks. slotsgrus, asfalt eller belægningssten. Veje kan afgrænses med kantsten eller bånd i stål, granit- eller betonsten. Der skal sikres vendemulighed for renovationskøretøjer mv. Brandveje, som ikke er en del af andre belagte arealer, skal etableres så de fremstår så grønne som muligt, eks. i plastarmeringsnet, græsarmeringssten eller lignende.

8.2 Stier

Stier skal udlægges med en minimumsbredde på 1,5 meter, og med en minimumbelægningsbredde på 1,3 meter i permeabel belægning jf. BR18. Stier skal anlægges med f.eks. grus eller som klippet græssti efter princippet som vist på kortbilag 5.

8.3 Parkering

Der skal udlægges parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne skal udformes som fællesparkering med parkeringslommer, efter princippet som vist på kortbilag 5. Parkeringsarealer skal etableres med permeabel belægning, som f.eks. brosten, slotsgrus, chaussesten, græsarmering el.lign. Parkeringsarealer kan beplantes med træer jf. §9.3 Øvrige ubebyggede arealer.

8.4 Cykelparkering

Der skal anlægges min. 1,5 cykelparkeringspladser pr. bolig. Cykelparkeringspladserne skal placeres samlet eller i mindre enheder i tilknytning til

boligkarréerne, som vist på kortbilag 5. Mindst en tredje del af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.

Øvrige ubebyggede områder

9.1 Der udlægges private fælles friarealer som vist på kortbilag 5. Anlæg af ubebyggede arealer skal ske efter en samlet plan i henhold til principperne vist på kortbilag 5. Planen skal redegøre for terrænregulering, vandrender, beplantning, vejarealer, stier, parkering og belysning samt belægningstyper.

9.2 Det fælles friareal skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes blandt andet, at terrænet skal reguleres, så det fremtræder med landskabelige former. Arealet skal henligge som græsflade, og beplantning skal have en rumgivende funktion med varierende beplantning og enkeltstående høje træer, der indbyder til ophold og aktivitet. Parkeringspladser der grænser op mod opholdsarealer skal afgrænses med hæk eller flerårige urter, der afskærmer udsigt til bilerne, men samtidig tillader indkig til opholdsarealerne. De tekniske anlæg i området skal så vidt muligt skjules ved terrænregulering og beplantning.

9.3 Ny beplantning i området skal etableres med udgangspunkt i de arter, der naturligt har etableret sig i området, for at imødekomme stedets karakter og den fauna, der er i området. Området har karakter af tilgroet ruderat/krat på både næringsrig og næringsfattig jord. Af træer og buske er der registreret bl. a. seljepil, fugle-kirsebær, alm. hassel, alm. røn, seljerøn, ahorn, mirabel, hvidtjørn. Etablering af mindre beplantning kan tage udgangspunkt i nogle af de flerårige og enårige urter, der er registreret på grunden, bl.a. sæbeurt, gyldenris, klematis, mark-krageklo, kællingetand og vild gulerod. Dette for at bevare naturkvaliteten for en række insektarter indenfor området.

9.4 To eksisterende asketræer langs Østerled, som er markeret på kortbilag 5, skal qua deres alder og naturpotentiale bevares som karaktergivende solitære træer i gaderummet. Såfremt det vurderes af fagpersoner, at træerne, der er omfattet af bevaring, er til fare for sine omgivelser og må fjernes, skal disse erstattes med samme (ask) eller lign. stedstypiske karaktergivende solitære træer.

Eksisterende træer mod nord skal så vidt muligt bevares qua deres alder og naturpotentiale, jf. kortbilag 5.

9.5 Randbeplantning jf. kortbilag 5 skal have en volumen på min. 1 meter i bredden og have en tæt karaktér. Randzonen langs skel mod offentlige stier skal primært fremstå som tæt levende hegn. Enkelte spredte åbninger og gennemsigtig beplantning skal sikre forbindelse til stinettet, samt indkig til boligområdet ved færdsel på stierne.

9.6 Hegn i skel må kun udføres som levende hegn. Hække mod vej og stier skal plantes på egen grund 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inde på egen grund.

9.7 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Eksempelvis må henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

Terræn

10.1 Indenfor lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering udover 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter. Indenfor mindre afgrænsede områder, som markeret på kortbilag 5, kan der i forbindelse med LAR-løsninger og byggemodning ske terrænregulering +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn.

Belysning

11.1 Der skal etableres belysning langs veje, parkeringsareal samt stiforbindelser.

11.2 Belysningen må ikke virke blændende og skal placeres i en sådan afstand fra naboejendomme at lyskegle ikke lyser ind på naboejendomme. Parklamper skal udføres med nedadrettet lyskilde og i max lyspunkthøjde på 3 meter over terræn. Pullertbelysning skal udføres med nedadrettet lyskilde og i max lyspunkthøjde på 0,5 meter over terræn.

Armaturer skal være med vandret skærm med en hældning på max. 3 grader. Armaturer kan monteres på arme med en maksimal længde på 80 cm.

11.3 På veje og stier skal der anvendes lyskilder med en farvetemperatur mellem 2800K og 3200K og en farvegengivelse svarende til en Ra-værdi på min. 70 eller højere.

11.4 På grønne fælles friarealer og langs stier skal belysning udføres som pullertbelysning.

11.5 Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

Tekniske anlæg

12.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder elskabe samt ventilation, skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur, således disse inddækkes på alle sider i tilsvarende materialer som bygninger. Der kan f.eks. anvendes trælameller eller perforerede metalplader, hvor tekniske anlæg har ind- og udtag, der ikke må tillukkes. Transformerstationer, elfordelingsskabe o.lign. skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

Solceller må ikke placeres på jorden jf. § 7.10. Placering af varmepumper skal overholde de nugældende krav til støjgrænseværdier fra miljøstyrelsen.

12.2 Ledninger skal føres i jorden.

12.3 Området kan forsynes med fælles antenneanlæg, kabelnet og lignende signalanlæg. Der må som udgangspunkt ikke opsættes tv- og radioantenner på bygninger.

12.4 Renovationsbeholdere skal placeres i mindre bygninger eller afskærmes, således at de syner mindst muligt og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter.

Miljø

13.1 Al regnvand og tagvand (der ikke opsamles og anvendes til andet formål) fra befæstede arealer skal enten nedsives eller ledes til regnvandskloak i overensstemmelse med den gældende Spildevandsplan.

Grundejerforening

14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25 % af boligerne er taget i brug.

14.2 Grundejerforeningen skal varetage grundejernes fælles opgaver, såsom anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder friarealer samt beplantning af disse, anlæg til lokal håndtering af regnvand, indre fælles friarealer, samt parkering, private fælles veje og stier indenfor lokalplanens område, som det fremgår af kortbilag 5.

14.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

14.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealerne herunder friarealer, anlæg til lokal håndtering af regnvand, indre fælles friarealer, samt parkering, private fælles veje og stier indenfor lokalplanens område, som det fremgår af kortbilag 5.

Forudsætninger for ibrugtagen

15.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal Holbæk Kommune have godkendt en plan for, hvordan og hvornår fælles friarealer og beplantning i skel skal indrettes og beplantes.

15.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før spildevandsplanens bestemmelser er overholdt og der er foretaget den nødvendige klimasikring. Bebyggelsen skal være tilsluttet fælles private og offentlige anlæg for regn- og spildevand.

15.3 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal boliger være tilsluttet kollektiv vandforsyning.

15.4 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal vejadgang og parkeringsarealer være anlagt.

Aflysning af lokalplaner

16.1 Lokalplan nr. 3.40 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i § 2.

Aflysning af servitutter

17.1 Flg. servitutter skal aflyses i sin helhed / for så vidt angår dette lokalplanområde

Dokument lyst den 14.06.1955 nr. 2462-21 om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.

Skøde, der udlægger anvendelsen af området til industriformål. Servitutten er uforenelig med ny lokalplan til boligformål, og skal aflyses. Påtaleberettiget er Holbæk Byråd.

Dokument lyst den 28.02.1963 nr. 1487-21 om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut om to afløbsledninger langs sydskel af matr. 20ad. Regnvandsledningen og spildevandsledningen er i konflikt med bebyggelsesplan af d. 20.05.2020. Ledningerne skal derfor omlægges efter nærmere aftale med Holbæk Kommune. Ny placering og aftale skal tinglyses. Påtaleberettiget er grundejer og Forsyningen.

Dokument lyst den 29.07.1963 nr. 5581-21 om bebyggelse, benyttelse mv,

Skøde, der udlægger anvendelsen af området til industriformål. Servitutten er uforenelig med ny lokalplan til boligformål, og skal aflyses. Påtaleberettiget er Holbæk Byråd.

Dokument lyst den 21.11.1963 nr. 9182-21 om bebyggelse, benyttelse mv,

Skøde, der udlægger anvendelsen af området til industriformål. Servitutten er uforenelig med ny lokalplan til boligformål, og skal aflyses. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 27.04.1968 nr. 3905-21 om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut om fælles afløbsledninger for matr. 20p, 20r og 20ag.

Privat regnvands- og spildevandsledning er i konflikt med bebyggelsesplan af d. 20.05.2020 og skal omlægges.

Servitutten skal aflyses og der skal tilvejebringes et nyt aftalegrundlag mellem ejer af 20ad og 20p, som skal tinglyses. Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere af matriklen, FORS A/S samt Holbæk Kommune for hvad angår byggeri over ledninger.

Dokument lyst den 08.02.1984 nr. 3262-21 om forbud mod mejeridrift.

Servitut om forbud mod mejeridrift på matr. 20ad, 20ah.

Servitutten er ikke i konflikt med projektet, men bør aflyses. Påtaleberettiget er Østlige Øers Mejeriselskab a.m.b.a. eller det selskab, hvormed disse måtte fusionere.

Midlertidige retsvirkninger

18.1 Indtil planforslaget 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.

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

Lokalplanens retsvirkninger

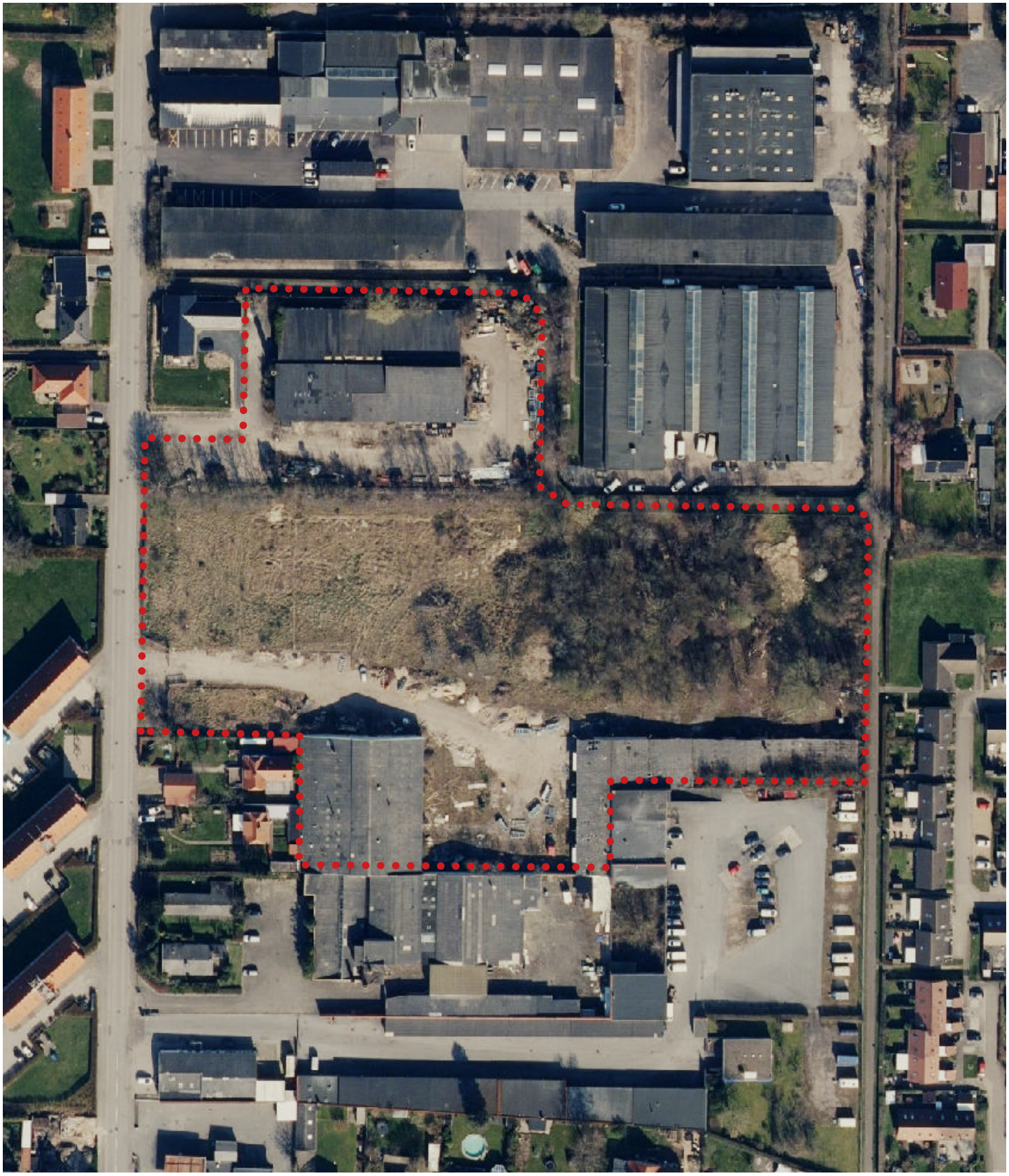
19.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

19.2 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.

19.3 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.

Vedtagelsespåtegnelse

20.1 Lokalplan 3.84 – Seniorbofællesskab ved Østerled er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 23. februar 2022



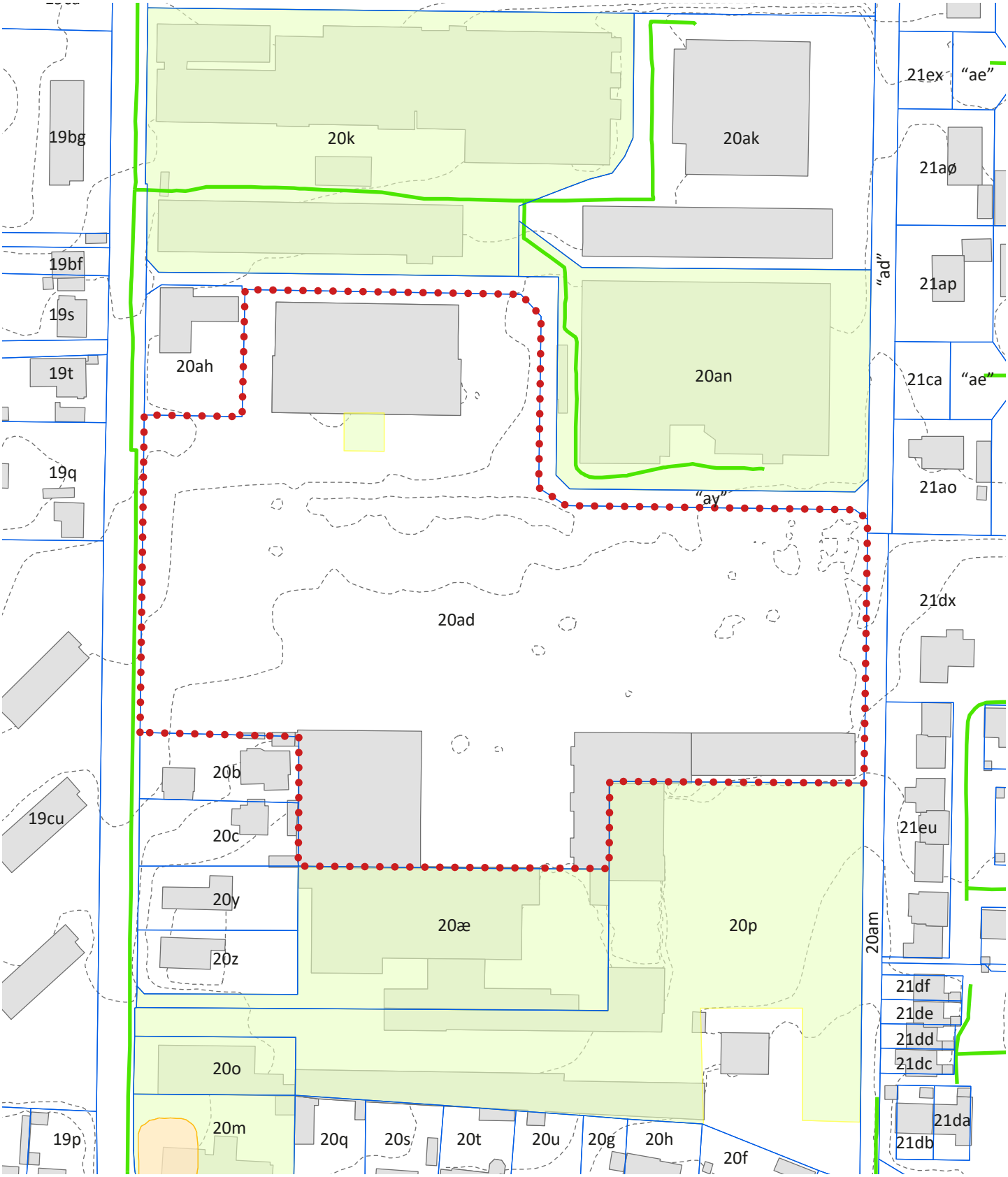
Lokalplanafgrænsning

0 10 20 30 50 70 m

1 : 1500 *(ved udskrift på A4 100 %)*

N

Kortbilag 1 Luftfoto



Lokalplanafgrænsning

Matrikelafgrænsning

20ad Matrikelnummer

1 m højdekurver

V1 Jordforurening

V2 Jordforurening

Gasledning

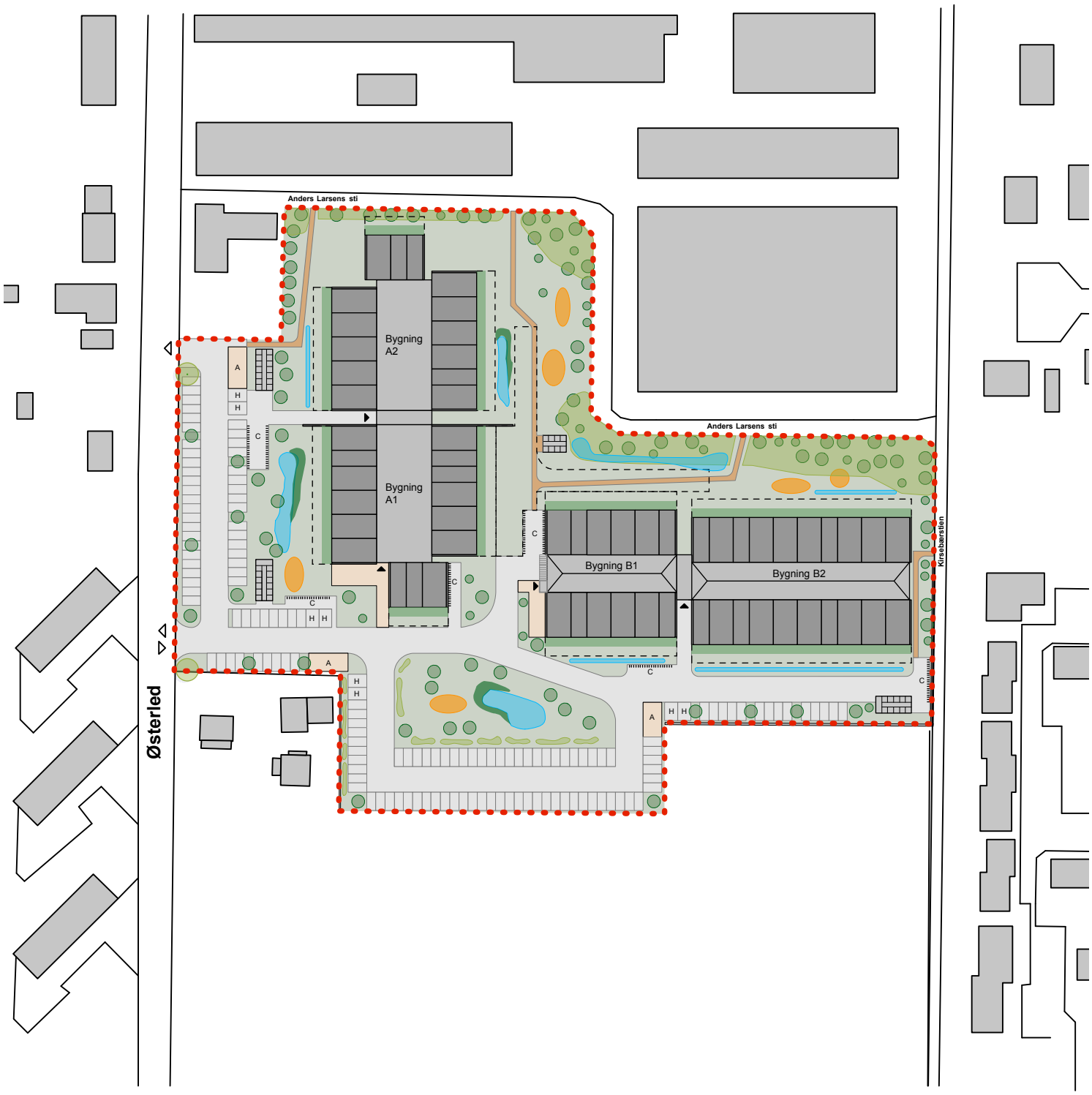
0 10 20 30 50 70 m

1 : 1500 *(ved udskrift på A4 100 %)*

N

Kortbilag 2 Bindingskort

Placering af ledninger, højdekurver o. lign. er kun vejledende.



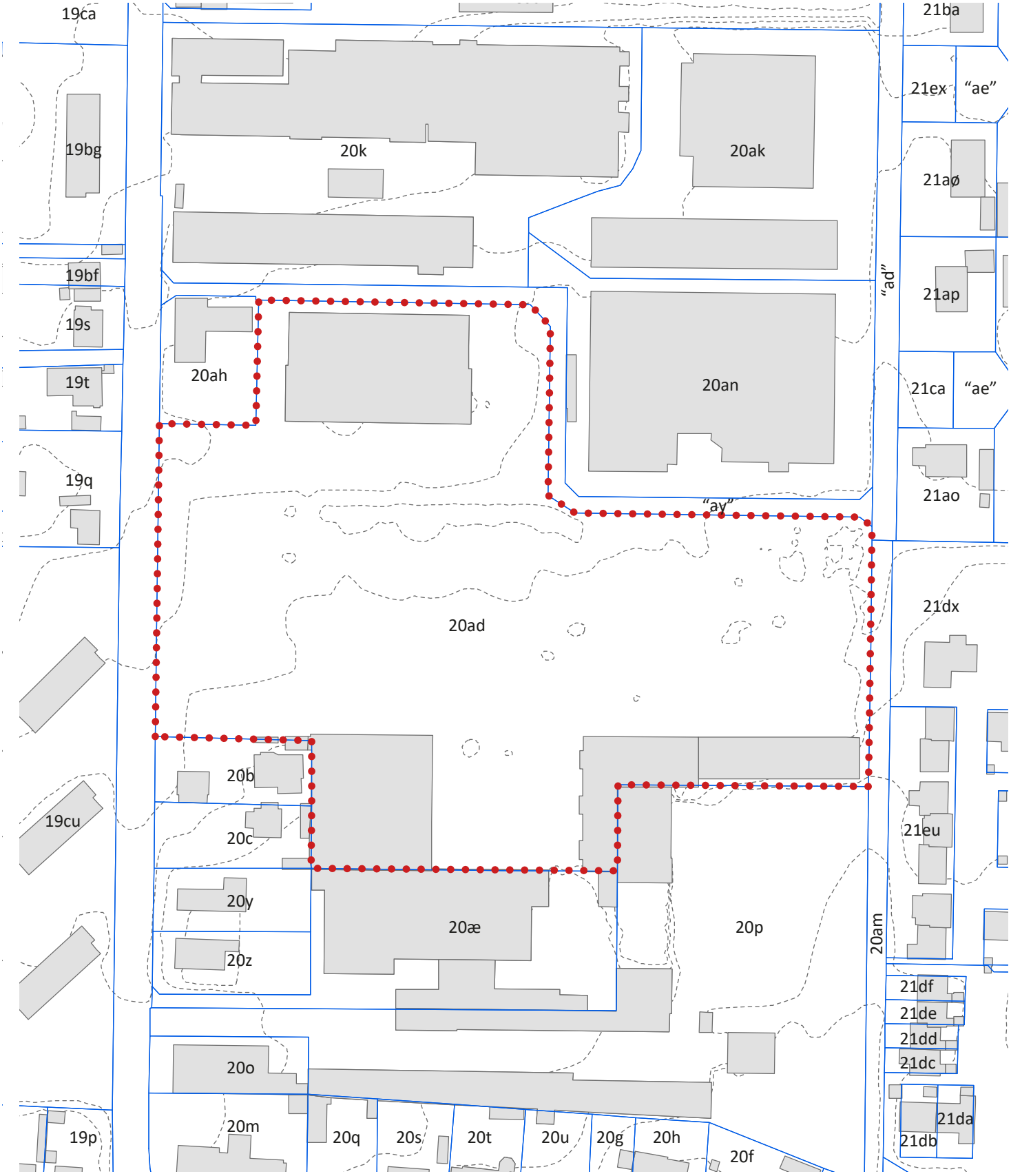
- Lokalplanområde
- Indgang
- Vejadgang
- A Affaldsområde
- Parkering H = Handicap
- C Cykelparkering
- Vejareal
- Stiareal
- LAR / Stenbed / Grøft
- Flisebelægning
- Private haver
- Udeareal (Græs)
- Brandredningsareal
- Fælles aktivitetsplads
- Beplantning
- Bevaringsværdige træer
- Vandsugende bevoksning

0 10 20 30 50 70 m

1:1500 *(ved udskrift på A4 100%)*

N

Kortbilag 3 Illustrationsplan



Lokalplanafgrænsning

Matrikelafgrænsning

20ad Matrikelnummer

Eksisterende bebyggelse

1 m højdekurver

0 10 20 30 50 70 m

1 : 1500 *(ved udskrift på A4 100 %)*

N

Kortbilag 4 Område- og matrikelkort

Lokalplanområde
Indgang
Vejadgang
A Affaldsområde
Støttemur
Parkering H = Handicap
C Cykelparkering
Vejareal
Stiareal
Byggefelt
Flisebelægning
Private haver
Udeareal (Græs)
Beplantningsområde
Vandsugende bevoksning
Beplantning
Bevaringsværdige træer
Terrænregulering +/- 1m
LAR / Stenbed / Grøft
Fælles aktivitetsplads (vejledende placering)

0 10 20 30 50 70 m

1:1500 *(ved udskrift på A4 100%)*

N

Kortbilag 5 Anvendelsesplan

Jordfarver	NCS-kode
	Okker S 1040 - Y10R
	Lys okker S 1530 - Y20R
	Terra di Siena S 2020 - Y70R
	Engelsk rød S 4050 - Y80R
	Svensk rød S 5040 - Y80R
	Mørkebrun S 7020 - Y80R
	Brun umbra S 8010 - Y30R
	Dodenkop S 8010 - Y90R
	Grågrøn S 4010 - G50Y
	Grøn umbra S 7005 - G20Y
	Hvid S 0500 - N
	Lysegrå S 2500 - N
	Mørkegrå S 5000 - N
	Sort S 9000 - N

Andre farver	NCS-kode
	Svagt cremegul S 0505 - Y50R
	Rød S 5040 - Y70R
	Rødbrun S 6030 - Y90R
	Brun S 8010 - Y70R
	Grønjord S 4550 - G60Y
	Grøn S 6010 - G30Y
	Vognrgrøn m.fl. S 8010 - G30Y
	Ultramarinblå S 4550 - R80B
	Blå S 8010 - R70B
	Grå S 4502 - G
	Antracitgrå RAL 7016
	Sort S 8505 - B20G

Note

Farverne er her defineret ud fra NCS systemet (se evt. nærmere på http://www.ncscolour.com/), en enkelt er fra RAL systemet.

Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

Den samme farve vil desuden kunne fremtræde ret forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment. For eksempel findes okkergul og svenskrødt fra gammel tid i flere udgaver.

Farver, der åbenlyst afviger fra skemaet eller ikke på anden vis, fx i Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2013), kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala, må ikke anvendes.

Af trykketekniske årsager kan de viste farver aldrig blive gengivet helt korrekt på tryk eller print, og slet ikke set på en skærm.

Prøver på „de rigtige farver“ kan bl.a. ses hos kommunen, en malermester, en farvehandler eller et byggemarked.

Traditionelle betegnelser for jordfarver er bl.a.

Gul - Gul(d) okker, Jernoxydgult, (Jernvitriolkalk)

Brun - Terra di Siena, Rå og brændt Umbra, Capu Mortuum

Rød - Rød okker, Engelsk-, Svensk- og Italienskrødt, Brændt Terra di Siena, (Falurød)

Grøn - bjerg-, malikit-, kobber-, mineral-, tyroler- og skifergrønt

Blå - bjerg-, kobber-, mineral- og hamburgerblåt

Hvid - danskhvidt, wienerhvidt og perlehvidt, (hvidtekalk)

Sort - sortgrafit, sortkridt, spansk kridt, skifersort og tegneskifer

Traditionelle betegnelser for andre farver er bl.a.

Gul - (Kadmiumgul).

Brun - Rå umbra, Brændt umbra,

Rød - .

Grøn - Grønjord, Kromoxidgrøn, Hollandsk grøn, Portgrøn,

Blå - Ultramarinblå, Lapis Lazuli, Koboltblå, Berlinerblå, Pariserblå

Hvid - Kridt, Titanhvidt,

Grå - Varm grå, Kold grå, Grafitgrå

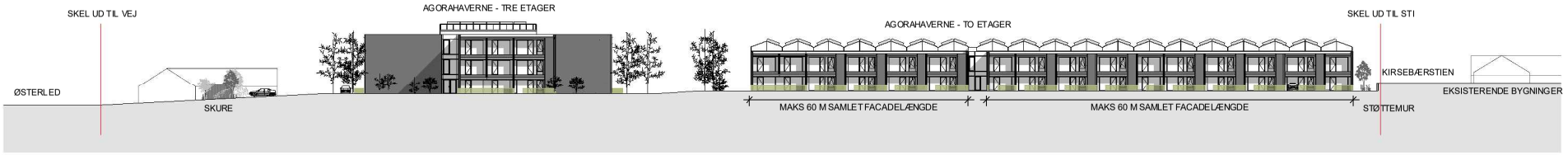
Sort - Oxydsort, Sodsort, Kønrøg, Bensort.

Kortbilag 6 Farveskala

Kortbilag 7 Opstalter

NORD

1 : 1000



SYD

1 : 1000

ØST

1 : 1000

VEST

1 : 1000

Kortbilag 8 Snit

SNIT AA

1 : 1000

SNIT BB

1 : 1000

SKYGGEDIAGRAMMER FORÅR

MARTS KL. 9.00

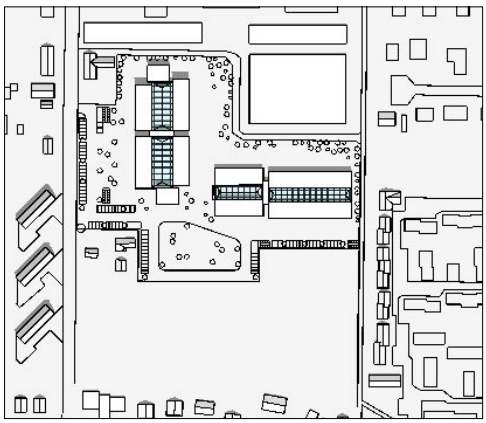
MARTS KL. 12.00

MARTS KL. 15.00

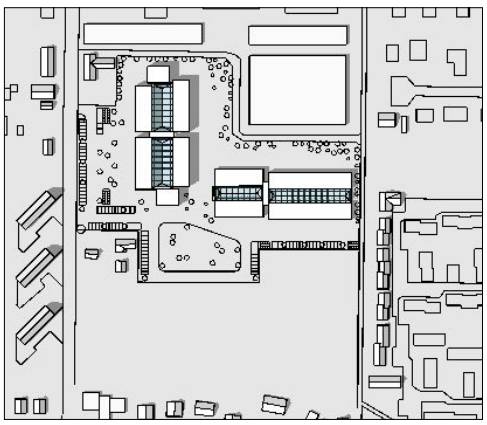
MARTS KL. 18.00

SKYGGEDIAGRAMMER SOMMER

JUNI KL. 9.00



JUNI KL. 12.00



JUNI KL. 15.00

JUNI KL. 18.00

Kortbilag 9 Skyggediagrammer

SKYGGEDIAGRAMMER EFTERÅR

SEPTEMBER KL. 9.00

SEPTEMBER KL. 12.00

SEPTEMBER KL. 15.00

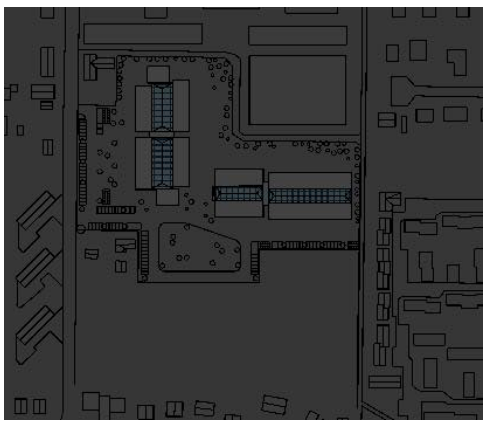
SEPTEMBER KL. 18.00

SKYGGEDIAGRAMMER VINTER

DECEMBER KL. 10.00

DECEMBER KL. 12.00

DECEMBER KL. 14.00



DECEMBER KL. 18.00

Kortbilag 9 Skyggediagrammer