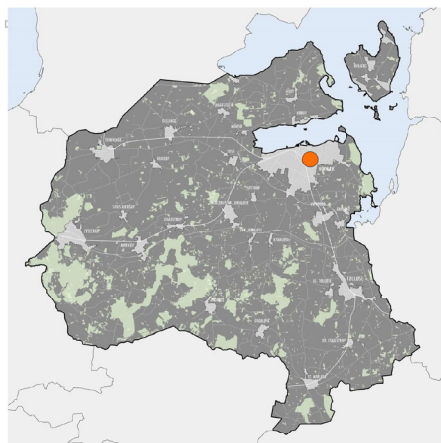
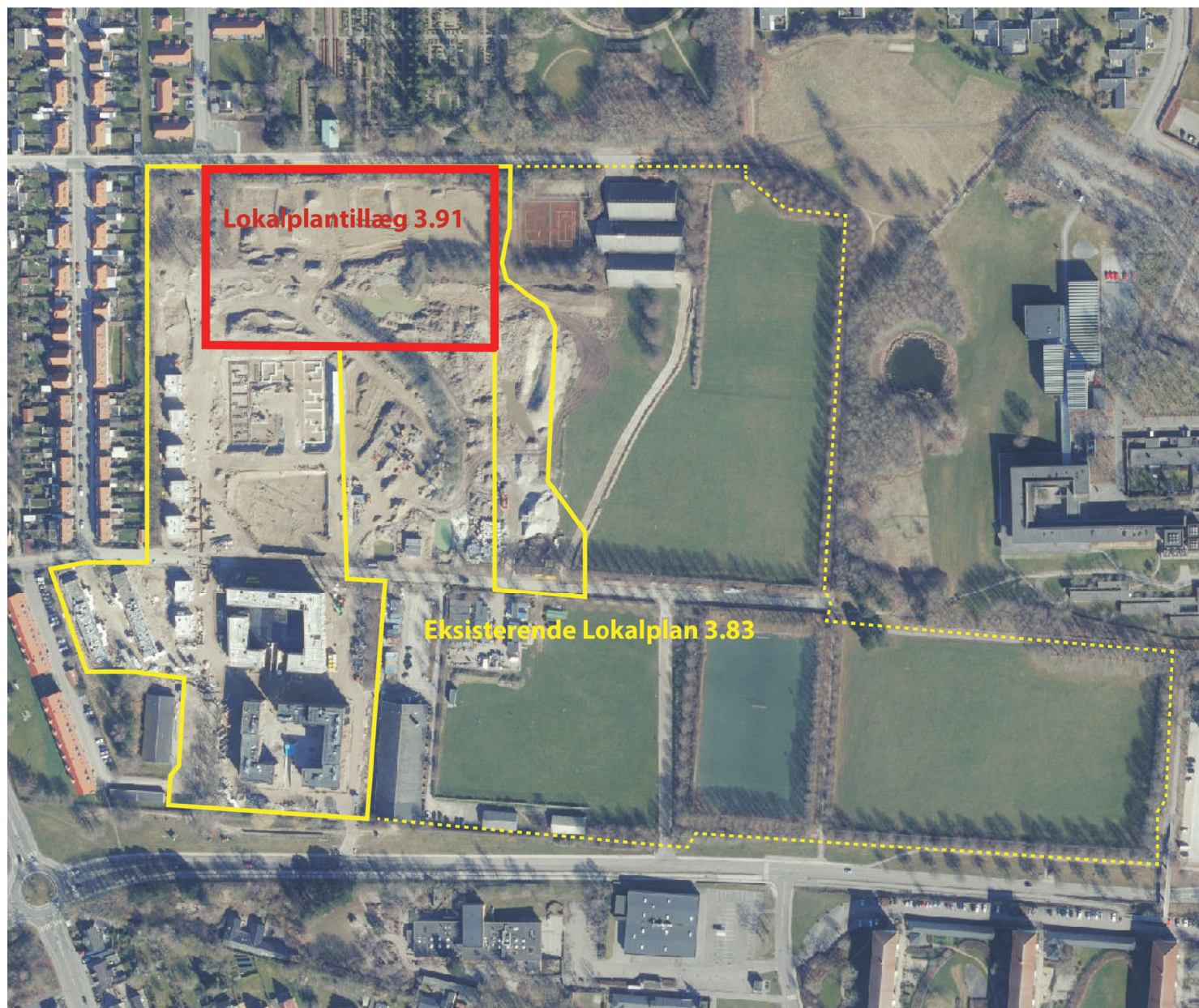
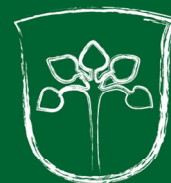


Lokalplan nr. 3.91

Tillæg til Lokalplan 3.83 Holbæk Have



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 16. december 2022

Høringsperioden slut: 20. januar 2023

Vedtagelsesdato: 23. januar 2023

Ikrafttrædelsesdato: 03. februar 2023

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

Baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af dette tillæg til Lokalplan 3.83 er, at den i Lokalplan 3.83 anviste parkering ud mod Højen er uhensigtsmæssigt beliggende set i forhold til den nyanlagte cykelgade, og vurderes at være uforenelig hermed. Formålet med lokalplantillægget er således, at ændre parkeringen, så den i stedet for adgang fra Højen gives adgang via ny intern vej syd for og parallelt med Højen. Det bevirker, at byggefeltet mod Højen må trækkes tilbage fra vejen, for at give plads til den nye interne vej.

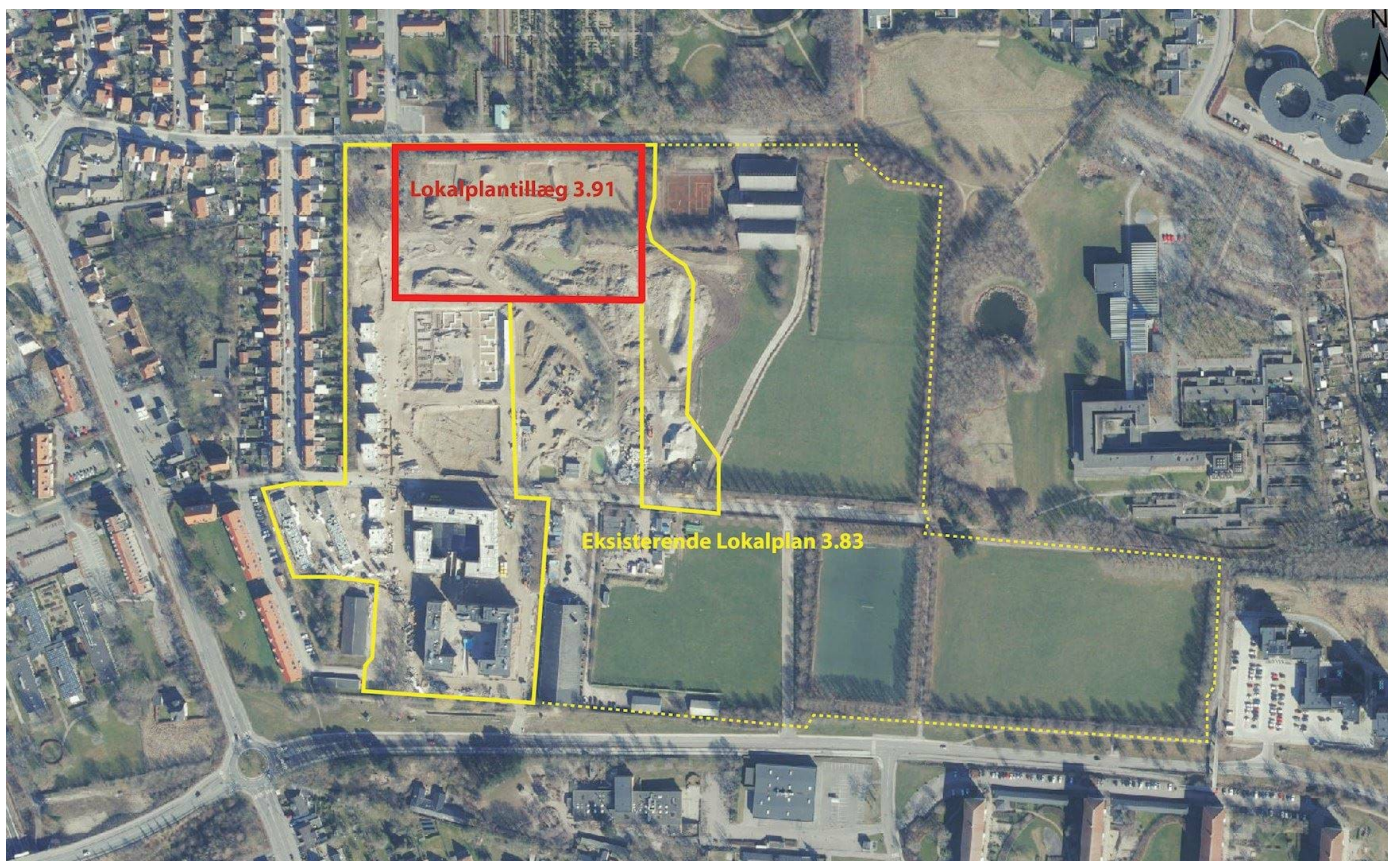
Tilbagetrækningen af byggefeltet betyder samtidig, at der må foretages en mindre justering af disponeringen af byggefeltet BF8-BF11 i gældende Lokalplan 3.83, således at BF8-BF9 sammenlægges og BF10-11 sammenlægges. Ændringen indebærer, at der sker en justering af opdelingen af rækkehuse og etageboliger.

Lokalplantillægget fastholder hovedgrebet for de pågældende byggefelt og tilpasser de maksimale bygningshøjder, så de svarer til de maksimalt tilladte bygningshøjder mod naboer nord og vest for området i det eksisterende plangrundlag. De eksisterende særskilte bestemmelser aftalt med stiftet vedr. byggefelt BF9 og BF10 mod Højen og Østre Kirkegård fastholdes ligeledes.

Holbæk kommune har en ambition om af udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FNs Verdensmål og den Strategiske Energiplan, som kommunen vedtog i 2020. Kommunen oplever samtidig en stor interesse for at bygge nyt og bosætte sig i Holbæk Kommune. Således er nærværende lokalplan et udtryk for dette. Kommunen forventer at bygherrerne og borgerne i denne og kommende lokalplaner vil implementere de nyeste forskrifter for energivenligt byggeri, når det kommer til materialevalg og opvarmning af huse og lejligheder. Kun på denne måde vil den fortsatte udbygning af Holbæk Kommune kunne bidrage til implementeringen af såvel den kommunale som den nationale klimastrategi.

Lokalplanområdet

Lokalplan 3.91 er et tillæg til gældende Lokalplan 3.83 og omfatter kun en mindre del af det samlede område inden for Lokalplan 3.83. Lokalplantillæggets område udgør godt 1 ha af den nordlige del af områdets samlede ca. 20 ha., svarende til de udlagte byggefelt BF8-BF11 i gældende Lokalplan 3.83.



Det samlede område

Holbæk Have området er beliggende mellem bolig- og institutionsbebyggelse i forskellige skalaer. Mod syd primært etageboligbebyggelse i større skala, og mod vest og nord etageboliger, rækkehuse, enfamiliehuse og gårdhavehuse, samt Østre Kirkegård. Mod øst ligger Holbæk Seminarium og ved siden heraf, er der et mindre område med kolonihavehuse. Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til idrætsformål, fodboldbaner, stadion og tilhørende servicefunktioner. De tidligere idrætsfunktioner og brugere er rykket til den nyopførte Holbæk Sportsby, hvilket har frigjort den påbegyndte omdannelse til nyt boligområde.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udformet som et tillæg til gældende Lokalplan 3.83 for Holbæk Have. Bestemmelserne i dette tillæg supplerer derfor de gældende bestemmelser i Lokalplan 3.83, for det mindre delområde, som nærværende lokalplantillæg omfatter. Lokalplantillægget muliggør opførelse af etageboligbebyggelse og rækkehusbebyggelse med tilhørende friareal og parkering, svarende til den gældende Lokalplan 3.83, men ændrer lidt ved placering og udformning heraf inden for lokalplantillæggets afgrænsning, således at byggefeltet ved rækkehuse inden for arealet sammenlægges med byggefeltet ved de nordlige karréer. De tidligere udlagte byggefelt BF8 og BF9 sammenlægges herved til ét byggefelt ligesom BF10-BF11 tilsvarende sammenlægges til ét byggefelt. Det maksimalt tilladte etageantal fastsættes svarende til gældende Lokalplan 3.83, således at der fastsættes maksimalt etageantal på 1-5 etager. I forlængelse af tilkøbt byggeret ved supplerende arealopkøb opjusteres etagearealet inden for området med 1.963 m² til 38.998 m² for det samlede byggeretsgivende delområde i medfør af Lokalplan 3.83.

Det omhandlede delområde gives fortsat vejadgang via Højen. Sammenlægningen af byggefeltene giver plads til en ny intern vej mod nord, der giver adgang til p-pladserne langs Højen, og endvidere gives lidt ekstra plads til en udvidelse af den grønne kile syd for byggefeltene.

Bestemmelser vedr. facadeudformning og materialer fastholdes som ved eksisterende lokalplan 3.83, med krav om murede facader.

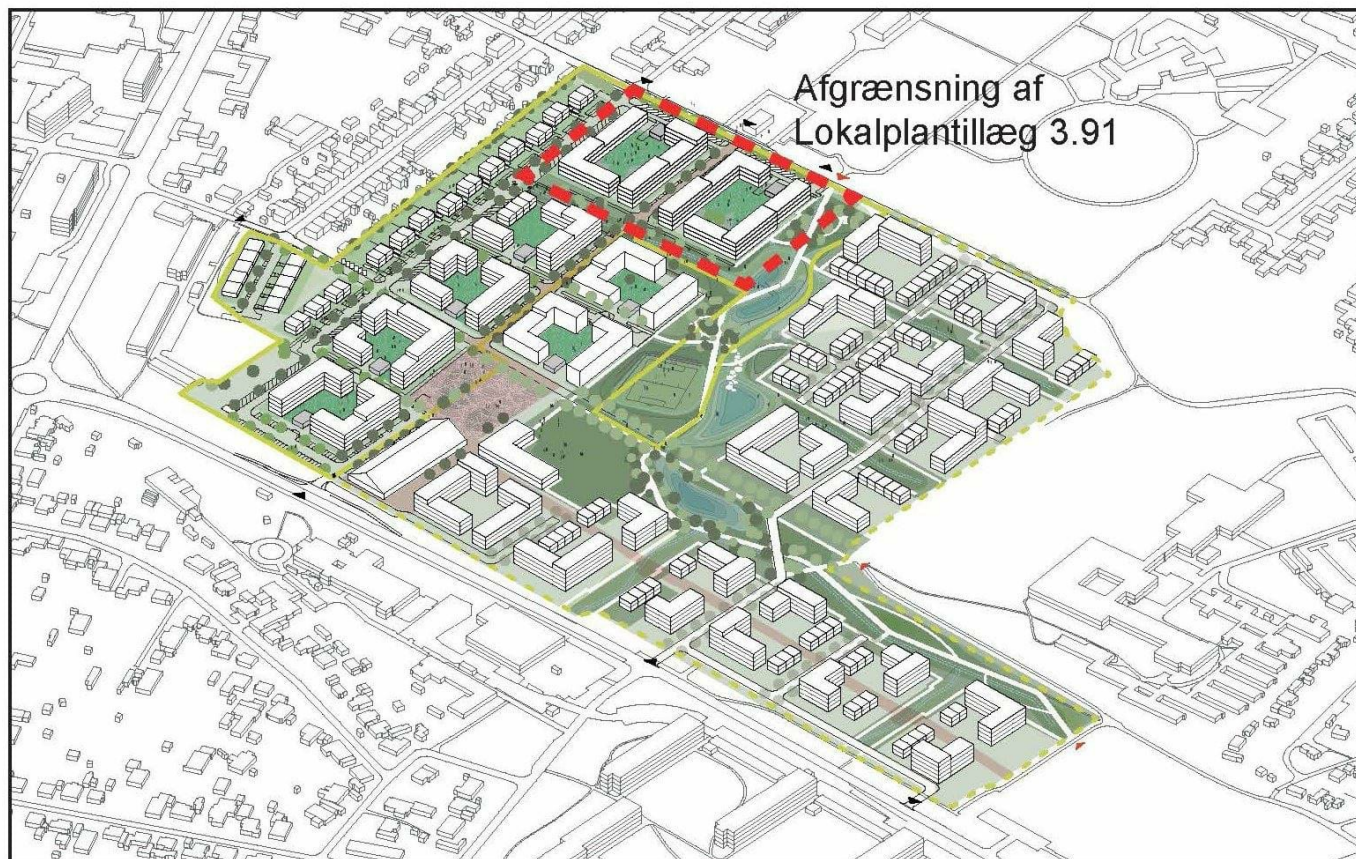


Illustration af ny bebyggelse inden for lokalplantillæg 3.91

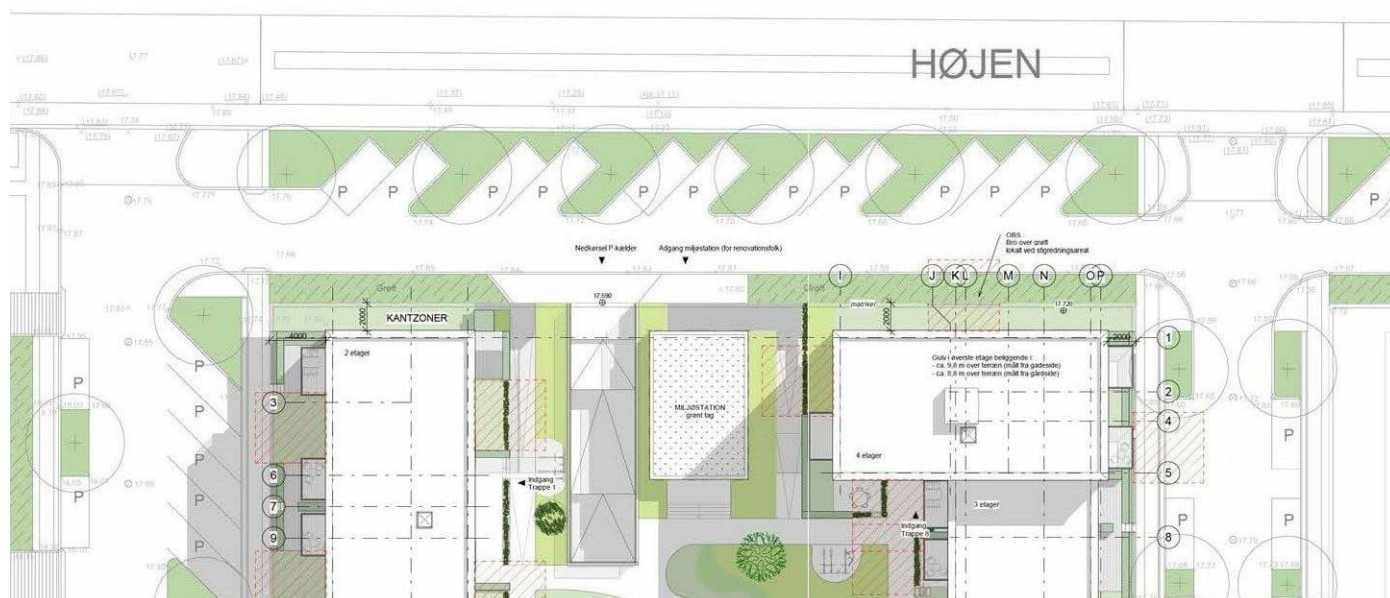


Illustration af ændret parkeringsløsning mod Højen

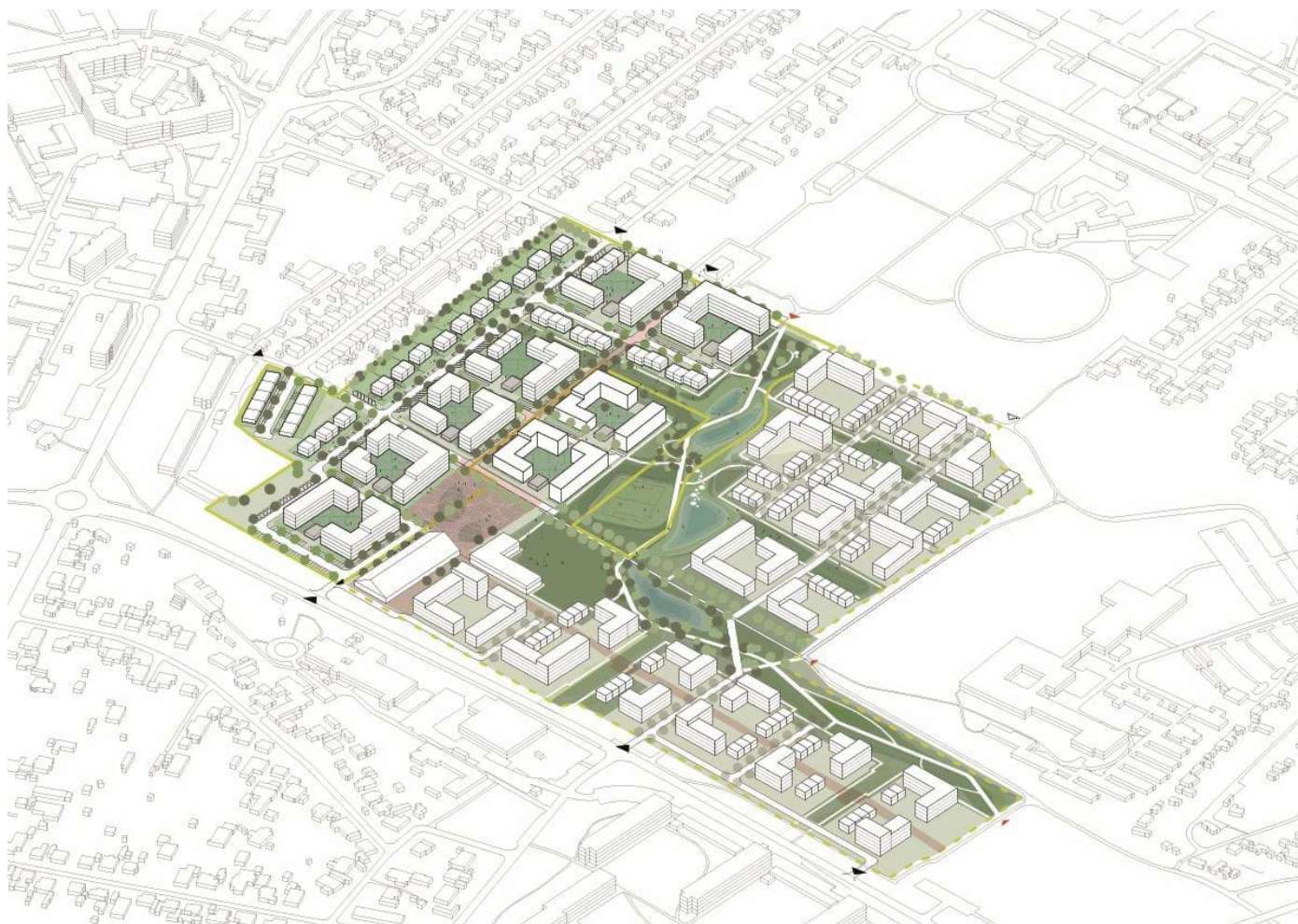


Illustration af bebyggelse fra Lokalplan 3.83

Arealets sammenhæng til den grønne kile, der strækker sig fra Fælleden ind mod byen, indarbejdes i lokalplanforslaget, og sikres som en grøn central forbindelse gennem arealet.

Planområdet ligger indenfor den kystnære del af byzonen, i en afstand af godt 1 km fra fjorden. Arealet mellem kysten og planområdet er fuldt udbygget, med bymæssig bebyggelse, og ny bebyggelse vurderes ikke at have nogen væsentlig indvirkning på kystlinjen.

Den grønne kile binder natur og by sammen og skaber forbindelse helt ind i det nye boligområde. Den grønne kile består bl.a. af haverum, stier, bakker, søer og private haver samt et snoet lavningsforløb for regnvandsforsinkelse og nedsivning. Opholdsarealer indrettes bl.a. med legepladser målrettet småbørn, og evt. fitnessfaciliteter for større børn og voksne.

Den grønne kile skal udgøre min. 20 % af ejendommen. Kilen skal udlægges i en bredde på min. 10 m. Der anlægges en offentligt tilgængelig sti, som binder stierne i Fælleden sammen med stierne omkring Holbæk Have og videre ind til bymidten. Stien udformes som en gang- og cykelsti, målrettet de bløde trafikanter og anlægges med en bredde på min. 4 m. Stien anlægges i fast belægning med belysning.

Eksisterende beplantning bevares i det omfang det er muligt, hvor det bidrager som rumskabende elementer med fortættende havekvalitet sammen med andre karaktergivende bevaringsegne træer. Ny beplantning placeres i grupper og består af løvfældende træer og buske eller andre stedtypiske arter.

Vejadgang til nærværende lokalplanområde sker fra Højen, mens den resterende del af området betjenes via Holbæk Have og Borgmestergårdsvej. Der etableres p-pladser i henhold til kommuneplanens normer.

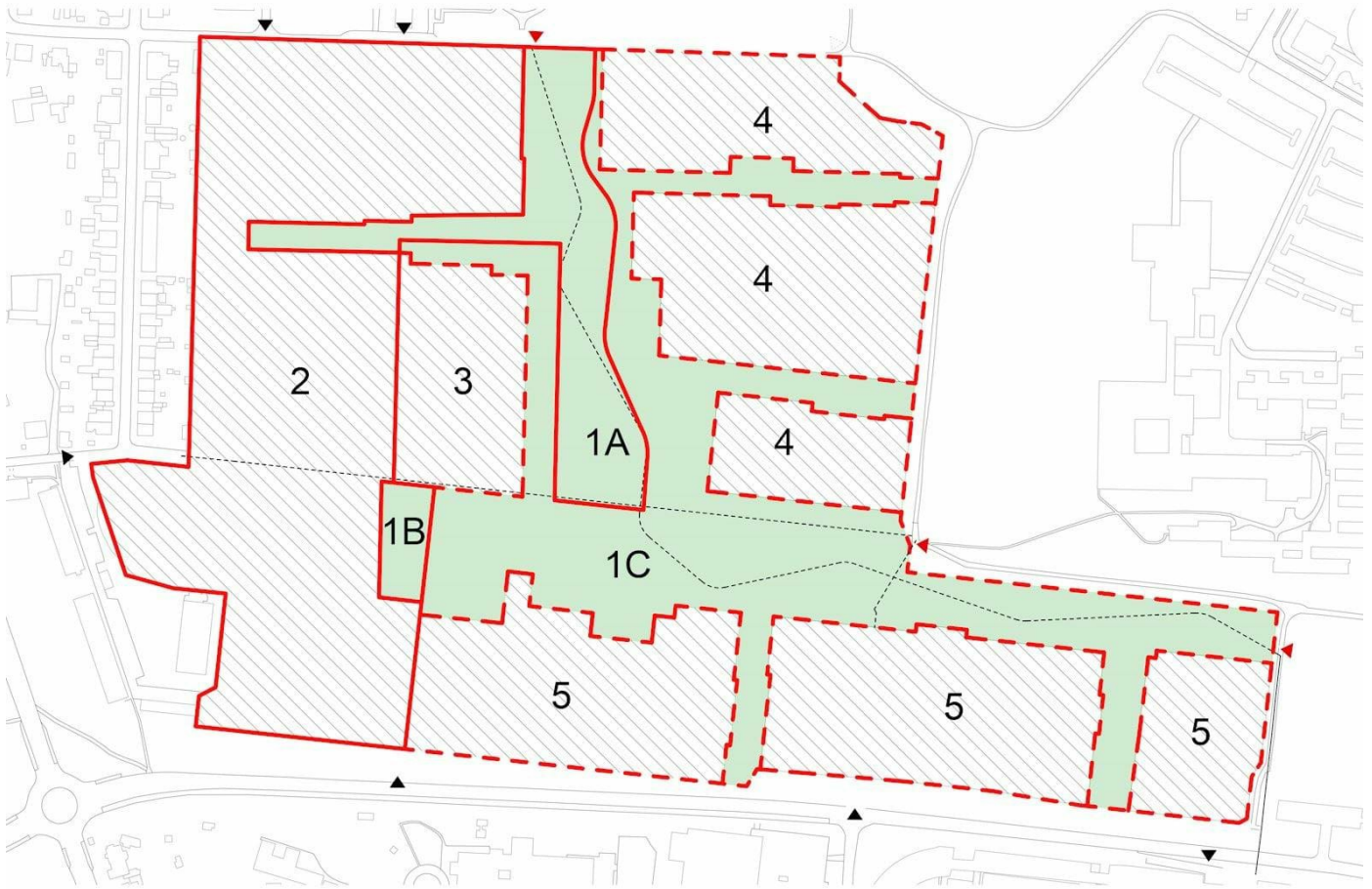
Cykelparkering skal placeres tæt på bebyggelsens portrum hvor der er naturlig forbindelse til stisystemet. Der skal etableres overdækninger for cykler.

Overfladevand fra tage og befæstelser ledes til grøfter, lavninger og regnvandsbassiner, hvorfra der sker en kombineret fordampning/nedsivning og bortledning med en maksimal afløbskoefficient på 0,5. Grøfter og lavninger udformes som forbundne kar og forsinkelsesbassiner.

Byggeriet vil blive projekteret og udført så det opfylder Bygningsklasse 2020. Opvarmning i byggeriet planlægges gennemført enten ved fjernvarme eller alternativ opvarmning som eks. jordvarmepumper.

Rammelokalplanens delområder

Den eksisterende Lokalplan 3.83 fastsætter de overordnede bestemmelser for et større område og sikrer derved at der skabes en rød tråd i udviklingen af området, selvom det sker over en årrække og af forskellige aktører. En rammelokalplan forudsættes fulgt op af en eller flere mere detaljerede lokalplaner, før området kan udbygges. Rammelokalplanens primære fokus er disponering af bebyggelsen, fastlæggelse af byrum og grønne områder samt den trafikale løsning. Frem mod fuld udbygning af området vil rammelokalplanen blive suppleret af efterfølgende projektlokalplaner, der fastlægger byggeretsgivende bestemmelser for de enkelte områder. Nærværende Lokalplan 3.91 er beliggende inden for den byggeretsgivende del af Lokalplan 3.83, i delområde 2, og en mindre del af den grønne kiles delområde 1A.



Det nye boligområde Holbæk Have er bygget op omkring 3 overordnede principper.

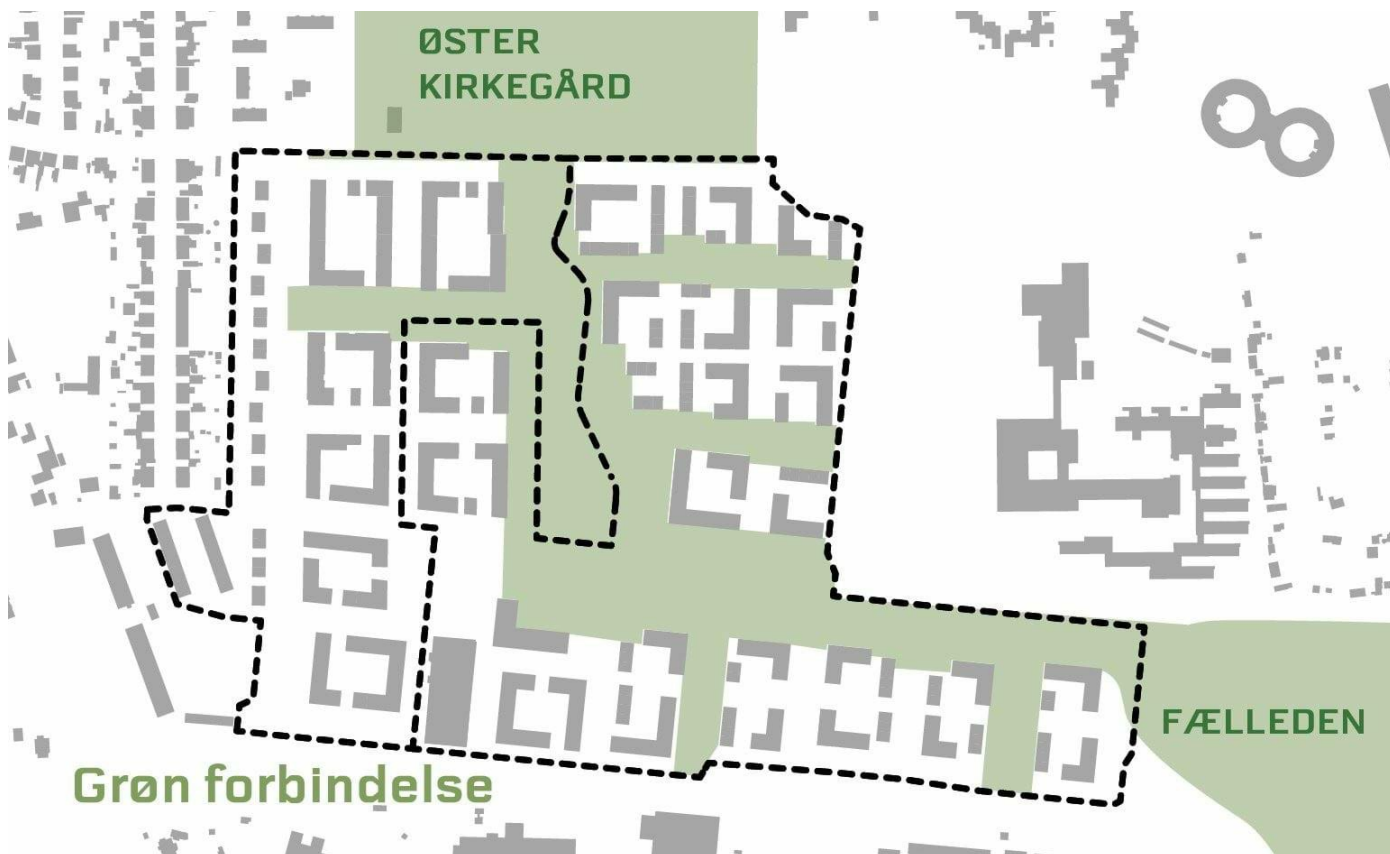
1. Den Grønne Kile

Det tidligere stadionområde lægger sig i skellet mellem by og natur. Med landskabet som det centrale hovedgreb skaber den ny bydel på stadionområdet en stærk grøn forbindelse mellem Fælledens mod syd og de tværgående stifterbindelser på Højen samt Østre Kirkegård i nord.

Den grønne kile forbinder natur og by og giver adgang til fælledens natur fra de enkelte bebyggelser, hvor en række mindre lokale kiler gennemskærer de enkelte kvarterer og sikrer nærhed til det grønne for de nye beboere.

Som ét stort samlet og rekreativt landskabsrum består den grønne kile af offentlige park- og naturarealer, stier, bakker, synlig regnvandshåndtering og regnvandssøer, legepladser mv. Dermed bliver den grønne kile som en landskabelig park bebyggelsens grønne og rekreative centrum.

For at understøtte de rekreative funktioner giver lokalplanen mulighed for, at der i den grønne kile kan opføres bygninger til rekreative og tekniske formål herunder et fælleshus for hele bebyggelsen, overdækkede grillarealer, skure og lign. byggeri til legepladser samt driftshus og anlæg til regnvandshåndtering. Derved sikres de bedst mulige rammer for udviklingen af det rekreative liv der ønskes skabt i den grønne kile, så denne bliver et nyt samlingssted for bebyggelsen i Holbæk Have såvel som for hele byen.



2. Grønne strukturer og gaderum

Selve boligkvartererne i den nye bebyggelse tager udgangspunkt i de kvaliteter, der skabes med den nye grønne kile og de eksisterende grønne omgivelser, og dyrker strukturer, som er velkendte fra området, så som de markante alléer, som kendes fra bl.a. Østre Kirkegård og kasserne området.

Gaderummene i den nye bebyggelse anlægges således som klassiske allé gader med fokus på et markant grønt udtryk, hvor allétræerne strukturer vejrummene og giver dem en grøn karakter, suppleret af grønne grøfter til åben regnvandshåndtering, grønne kantzoner og

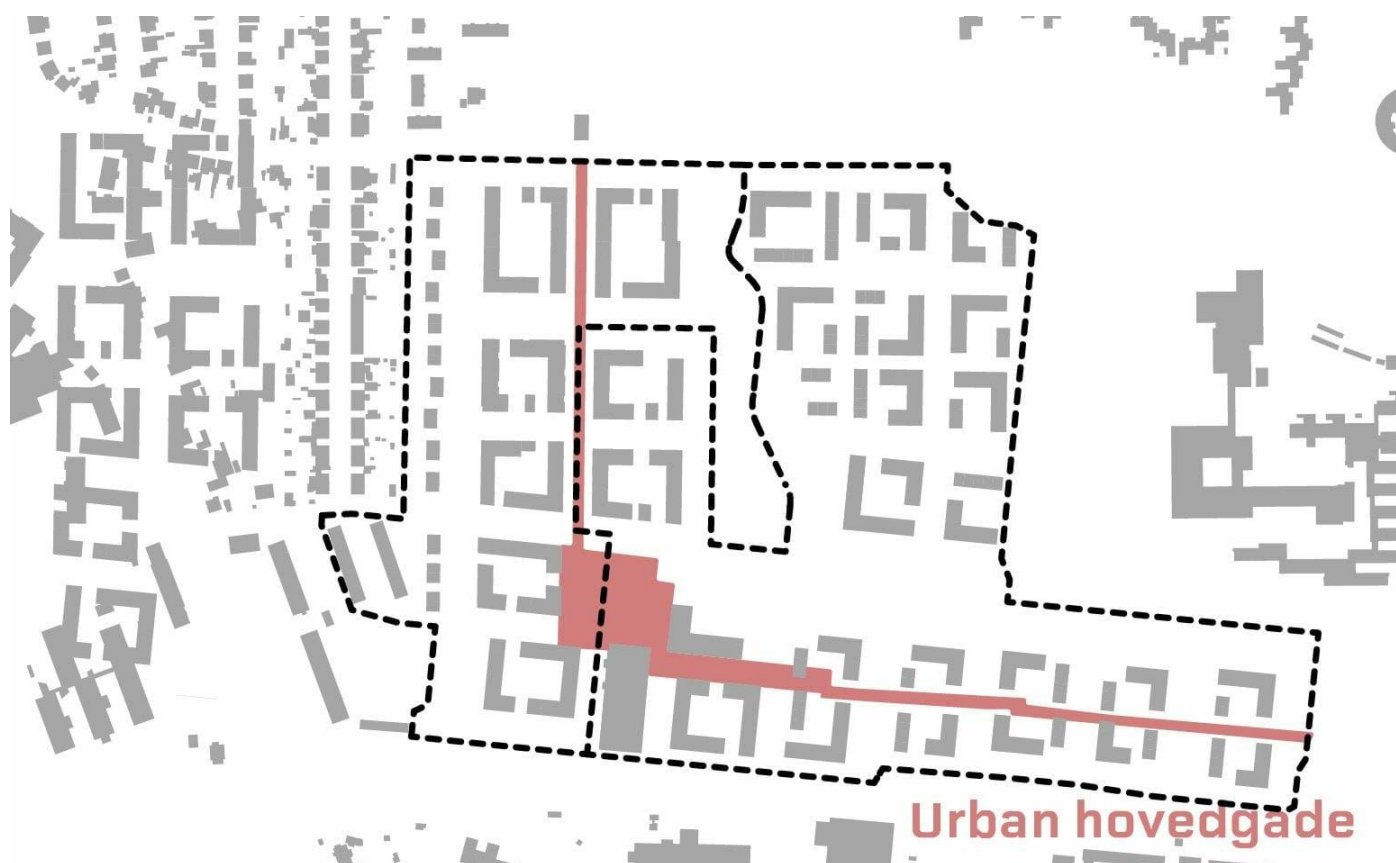
forhaver i overgangen fra boligerne og ud til gaderummet. Lokalplanen ligger op til, at en del af den eksisterende beplantning i området søges indarbejdet i de nye alléer og i de øvrige grønne områder. For at understrege den grønne karakter i lokalplansområdets nye bebyggelse åbner lokalplanen op for, at fortove kan anlægges som en blanding af flisebelægning og grus, så gaderummene også i belægning får en udpræget havemæssig og grøn karakter.



3. Den Urbane Forbindelse

Som supplement til den grønne kile løber en mere urban hovedgade gennem området og skaber en bymæssig forbindelse mellem de forskellige kvarterer. Den urbane hovedgade leder fra Højen i nord til et nyt centralt byrum i syd omkring den eksisterende Stadionhal, der med lokalplanen kan bevares. Fra byrummet løber den urbane hovedgade videre og forbinder til den fremtidig bebyggelse i øst. Det nye byrum indgår som en del af de offentlige arealer i den grønne kile, men tænkes at have et mere urbant og byrumsmæssigt præg. Byrummet er det nye samlingssted i Holbæk have, hvor fælles offentlige funktioner som eksempelvis en mulig fremtidig daginstitution, et fælleshus for hele bebyggelsen osv. kan placeres. Som en integreret del af bebyggelsen, men med direkte tilknytning til den offentlige grønne kile, bliver byrummet et naturligt samlingssted for både de nye beboere såvel som for Holbæks øvrige borgere.

Med henblik på at markere den urbane hovedgade som et mere bymæssigt gadeforløb fastlægger lokalplanen en række byggeinjer ud mod gadeforløbet, som skal overholdes ved opførelse af ny boligbebyggelse. Derved sikres det, at der tegnes et markant og præcist gadeforløb omkring den urbane hovedgade som kontrast til de øvrige gadeforløb i området, hvor bebyggelsen kan variere mere og skabe forskellige kantzoner, forhaver og en mere havemæssig og grøn karakter i gaderummene.



Karrébebyggelserne

Den primære bebyggelsesstruktur i det vestlige område udgøres af delvist åbne karréer bestående af 2-3 bygninger omkring et fælles gårdrum. Lokalplanen fastlægger krav om, at hver karré skal være opbrudt med min. 2 åbninger for at sikre, at karréerne bliver åbne, at gårdrummene bliver tilgængelige og at karréens samlede udtryk og volumen ikke fremstår som én massiv og lukket enhed. Karréernes centrale og åbne gårdrum indrettes som frodige, fælles gårdhaver.

Karréerne opføres primært i 2-5 etager. Lokalplanen fastlægger for hver karré minimums og maksimums etageantal for hvert hjørne, så der skabes variation med spring i etageantal og højde inden for hver enkelte karré. Samtidig sikrer lokalplanens krav til etageantallet for karréernes enkelte hjørner, at den overordnede hovedstruktur for området fastlægges. Karréerne er således højest i hjørnerne mod nord og øst ud mod den grønne kile med 3-5 etager og trapper ned mod syd og vest mod nabobebyggelserne med 2-3 etager og 3-4 etager for hvert hjørne.

På et enkelt udvalgt sted, hvor skyggeforhold mv. tillader det, åbner lokalplanen op for at der kan bygges op til 6 etager. Det drejer sig om 1 udvalgt hjørne mod øst ud mod byrumspladsen. Lokalplanen stiller her krav til den maksimale udbredelse af eventuel bebyggelse i op til 6 etager, for at sikre at denne ikke bliver større end ønsket.

I den vestlige del af bebyggelseskanten mod Godthåbsvej og Vænget må bebyggelse maksimalt opføres i to etager, tilpasset den omkringliggende skala. Længere mod øst, væk fra Godthåbsvej kan bebyggelsen opføres i 3-4 etager og 3-5 etager for den sidste karré ud mod den grønne kile. Mod Højen må bebyggelse maksimalt opføres i 2-4 etager.

Holbæk Have – Bebyggelsens karakter og udtryk

Bebyggelsen i lokalplanområdet som helhed udlægges som en blanding af række- og dobbelthuse samt etageboliger primært i form af karrébebyggelser. For bebyggelsen i den byggeretsgivende lokalplan i den vestlige del af området fastlægges yderligere en række krav til udseende, variation og materialer.

Udgangspunkt i bedre byggeskikstraditionen

Principperne for bebyggelsen i den vestlige del tager udgangspunkt i Holbæks tradition for Bedre Byggeskik, som bl.a. kan ses i naboområdet omkring Godthåbsvej. Bedre Byggeskik-bevægelsen opstod i 1915 med ambitionen om at styrke lokal byggeskik og få kvalitet, enkelthed og klassiske proportioner tilbage i det almindelige danske husbyggeri med fokus på stilfærdig saglighed, solidt håndværk og 'ærlige' materialer.

Med udgangspunkt i en række bestemmelser om farver, materialer og variation lægger lokalplanen op til en moderne fortolkning af principperne fra Bedre Byggeskik, som vist på kortbilag 14 – referencefotos. Her vises, hvorledes der inspireret af elementer i bedre byggeskik kan arbejdes med en bred vifte af arkitektoniske virkemidler, der kan bruges til at fremhæve de grundlæggende elementer der udgør et hus i form af vinduet – hoveddøren – murværket – afslutningen mod tag – harmoni i facaden.

En overordnet materiale- og farveholdning

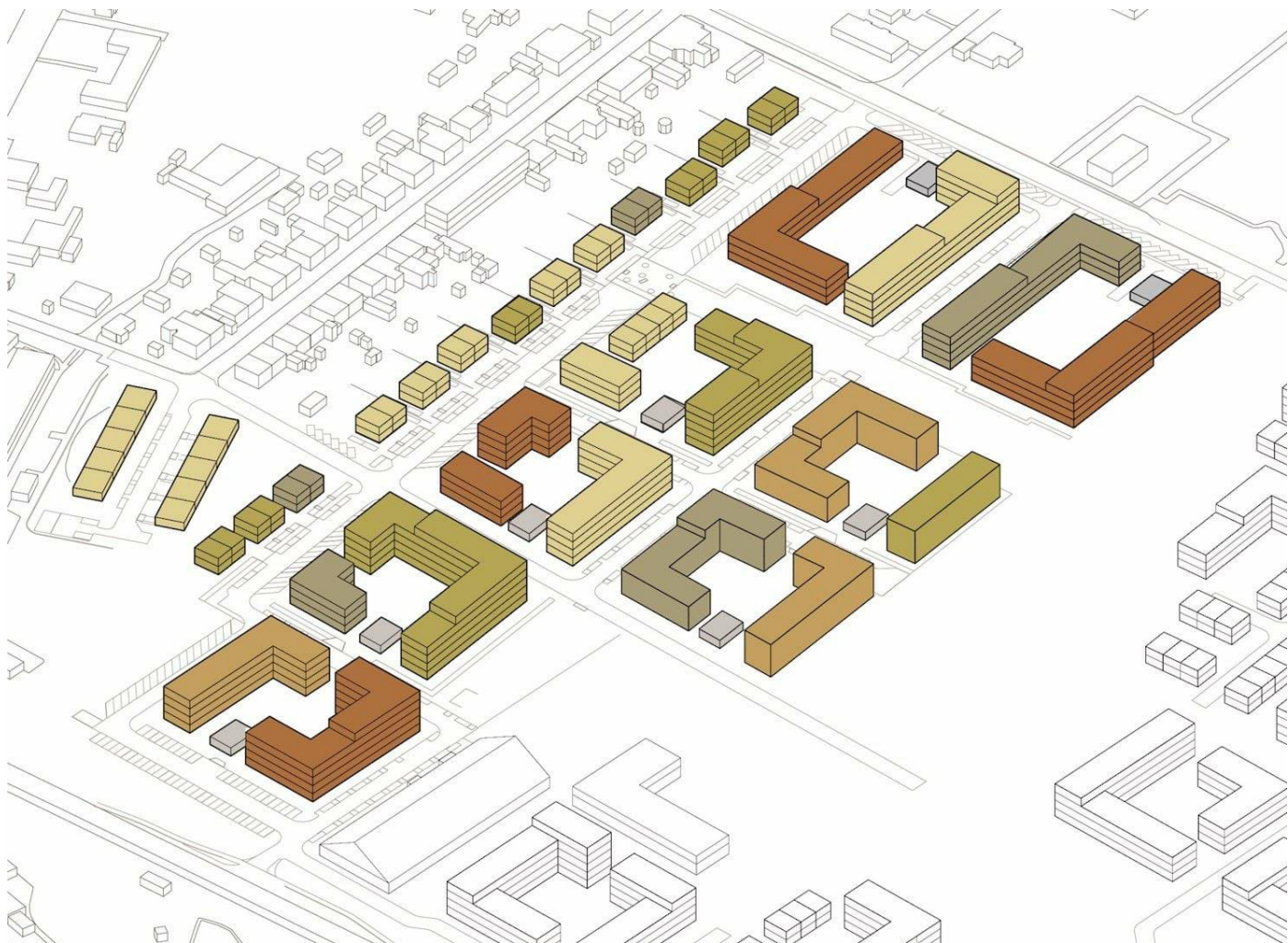
Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser om materialer og farver, der har til hensigt at skabe en bebyggelse med en overordnet materialemæssig sammenhæng og en tilhørende bygningsmæssig variation inden for temaet.

Derigennem er det lokalplanens hensigt at skabe et på samme tid sammenhængende men også oplevelsesrigt og spændende boligområde.

De gule mursten og røde tegltage i de karakteristiske Bedre Byggeskiks huse lægges til grund for valg af materialeholdning og farveskala i den nye bydel.

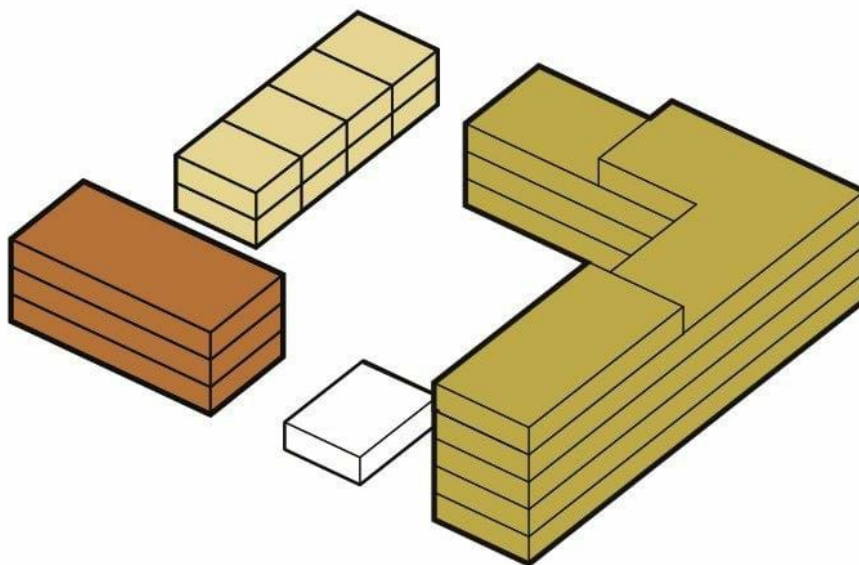
Materialemæssigt bindes de enkelte rækkehus-, dobbelthus- og karrébebyggelser sammen i et slægtskab med et krav om, at bebyggelsens primære facademateriale skal være tegl. Som et moderne tillæg hertil åbner lokalplanen op for, at det primære facademateriale alternativt kan være træ, hvilket sikrer mulighed for variation i arkitektur og bebyggelse.

Gul vælges som den favnende grundtone for boligområdet med mulighed for at nuancere indenfor skalaen af lyse jordfarver. Enkelte lyse grå og rødtonede bygninger kan således blandes ind i bebyggelsen for at skabe kontrast og dynamik, så der skabes en overordnet variation i farver og materialer som vist i princip på illustrationen.



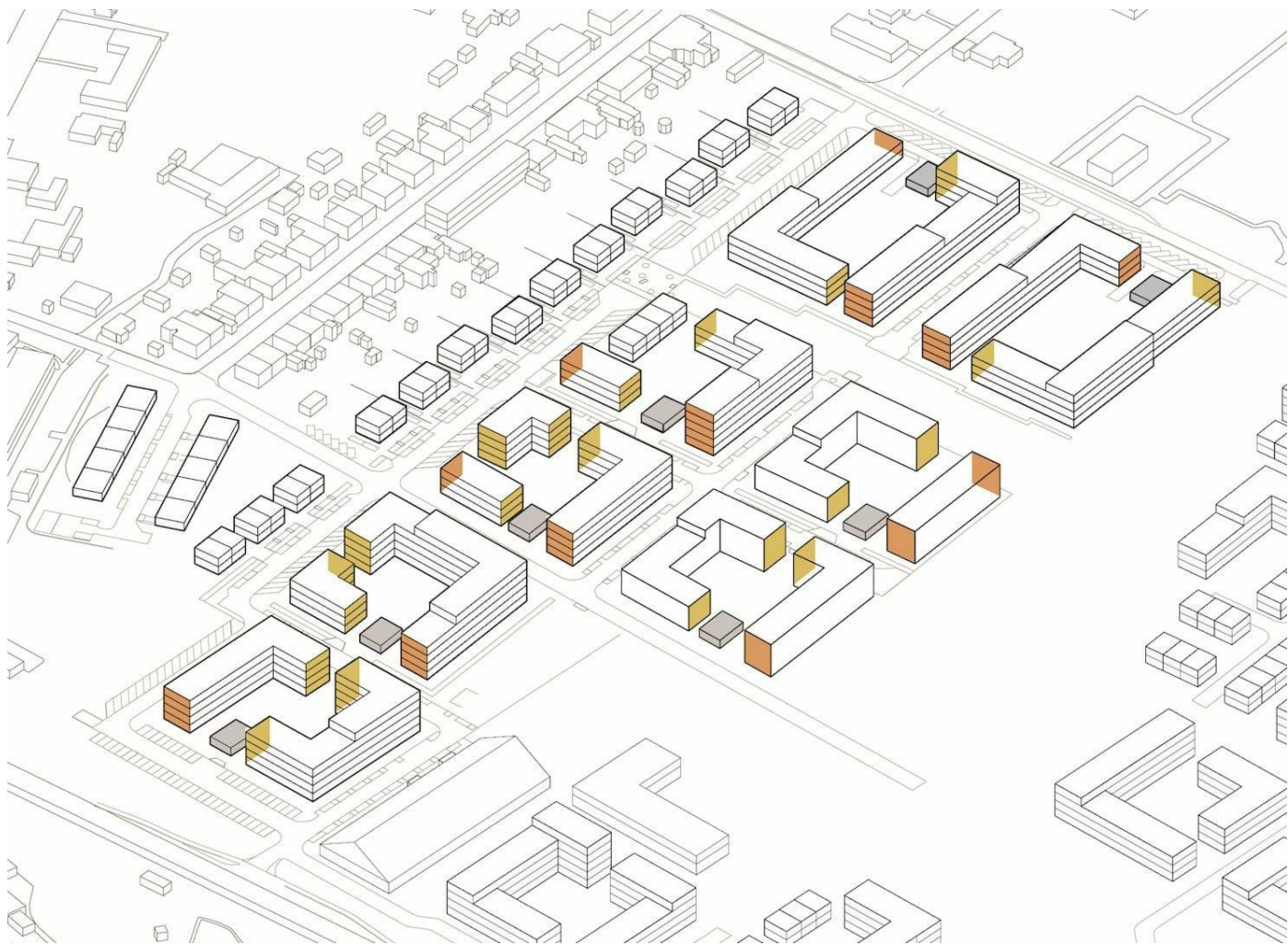
Variation i karrébebyggelsen.

Lokalplanen stiller krav om, at den enkelte karré via. min. 2 åbninger skal indeles i en række selvstændige bygninger, så karréens skala brydes ned og der sikres en åbenhed i bebyggelsen. Lokalplanen supplerer disse bestemmelser med krav om, at der inden for den enkelte karre skal sikres facademæssig variation mellem de forskellige bygninger, så de fremstår med forskellig detaljering inden for karréens samlede udtryk som vist i princip på illustrationen.



Den facademæssige variation kan opnås ved eksempelvis at bruge forskellige farvenuancer i primære eller sekundære facadematerialer, forskellige vinduestyper og placeringer eller forskellige altantyper mv. Lokalplanen fastlægger også krav til bearbejdning af gavlene i de enkelte bygninger i karrébebyggelsen, som vist i princip på illustrationen. Gavlene skal altid aktiveres eller bearbejdes på forskellig vis. Hvis ikke gavlen er i brug som åben facade med vinduer, skal den enten begrønnes eller tilføjes detaljer i murværket.

Ved at stille krav om, at karrébebyggelserne skal opdeles med min 2 åbninger, bliver de mange gavle et gennemgående og markant motiv i hele bebyggelsen, som via bestemmelserne i lokalplanen sikres en bearbejdning og arkitektonisk kvalitet.



Kantzoner og gårdrum

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser for anlæg af kantzoner. Kantzoner er udlagte grønne arealer mellem bygningernes facader/funktion og det tilstødende gaderum. Her sikrer kantzonerne en overgang fra den private bolig ud til det offentlige byrum.

I lokalplanen fastlægges minimumsstørrelser på kantzonerne v. karrébebyggelsen, så der sikres den ønskede grønne karakter i de forskellige typer af gaderum. Kantzonerne kan her anvendes som små haver og forarealer til boligerne i stueetagerne. Af hensyn til terrænet møder de enkelte karrébebyggelsers stueetager gaderummene i forskellige højder. Sammen med kantzonerne forskellige dybder og udprægede grønne karakter er det med til at skabe varierede, oplevelsesrige og sanselige rum langs facaderne.

For dobbelthuse og rækkehuse fastlægger lokalplanen bestemmelser om forarealer/forhaver, så det sikres at husene også møder gader og den lokale grønne kile med en varieret grøn kant.

Karrébebyggelsens gårdrum anlægges som grønne fællesarealer for de nye beboere. For at sikre mest muligt lys, luft og grønne arealer i gårdrummene anlægges der en samlet miljøstation for hver karré, som placeres i et af karréens mellemrum ud mod gaden. Derved friholdes gårdrummene for unødige anlæg. Indgang til de enkelte opgange sker som hovedregel fra det grønne gårdrum for at understrege gårdrummet som et socialt mødested for de nye beboere og understøtte naboskabet i de enkelte karréer.

Holbæk Have – Grønne og blå tiltag

Den grønne kile – Holbæk Have

Den landskabelige park i den grønne kile indrettes med et bevægeligt terræn, et slyngende stisystem og en blågrøn struktur af vandelementer og beplantningsvolumener. En gennemgående stiforbindelse for cyklister og gående skaber forbindelse fra fælleden og det nye boligområde mod øst og ind til centrum af byen mod nord. Terræn og beplantning skaber rum, der indbyder til ophold og danner ramme om forskellige aktiviteter som leg for både børn og voksne, sport og naturoplevelser. I forbindelse med mulighed for etableringen af en daginstitution kan der anlægges en legeplads som integreres i parken.

Afledning af regnvand

Regnvand søges så vidt muligt håndteret på terræn i render, kanaler og grønne grøfter, som leder regnvand fra veje og tage ud til parken. I parken ledes regnvandet via grøfter og lavninger til regnvandsbassiner, hvor vandet opstuvet, inden afledning via Fors A/S' regnvandsbassin. Den synlige afledning og håndtering af regnvand er med til at give byområdet en særlig karakter, og danner grobund for rekreative oplevelser. Hvor forholdene, herunder eks. terræn m.v., ikke muliggør overfladeafledning, kan der etableres regnvandsledninger og evt. pumpe-løsninger.

Beplantning

Den rumskabende beplantning i den grønne kile består af både solitære træer, trægrupper og tætte volumener i form af busketter med buske og mindre træer. Volumenerne danner, sammen med det slyngede stiforløb og det bevægelige terræn, et forløb af rumligheder som både skaber oplevelser på turen gennem parken og rum for aktiviteter og ophold. Som solitære træer og træer i trægrupper anvendes typiske parktræer som f.eks. Robinie, Løn, Fyr og Eg og på fugtige arealer, i forbindelse med regnvandsløsninger, f.eks. El og Pil. I de tætte volumener anvendes mindre træer og buske som f.eks. Naur, Hassel, Mirabeller, Tjørn og Vildæbler. I forbindelse med regnvandsløsninger som grøfter og søer kan skabes en frodig beplantning af enggræsser, siv og andre fugtighedstålende planter. Der tilstræbes en diversitet i beplantningen både for at skabe forskelligartede oplevelser og sikre en høj biodiversitet og robusthed i beplantningen.

I vejrummene plantes typiske vejtræer som trives godt i bymiljø. De skelnes mellem de gennemgående, nordsydgående veje med dobbelte trærækker, hvor der plantes større, regelmæssige allé-træer som f.eks. Eg, Lind, Fuglekirsebær eller Avnbøg og de mindre øst-vestgående veje hvor der plantes mindre, blomstrende træer som Paradisæbler og mindre kirsebærtræer. Også i byrummene bidrager beplantningen i regnvandsgrøfter med frodighed og biodiversitet.

Vejrum

Alléernes træækker giver vejrummene karakter og understreger vejenes indbyrdes heiraki. Langs de primære nord sydgående veje plantes to rækker træer, mens der langs de sekundære øst-vestgående veje plantes en enkelt række. Vejrummene begrønnes videre af kantzoner langs bygningerne og grønne grøfter til afledning af regnvand. Vejene udlægges med min. 5,5 meter vejbane, et fortov i begge sider og en zone til parkering og vejtræer i enten den ene eller begge sider af vejbanen.

Parkering

Parkering håndteres i gaderummene mellem kronerne på allé-træerne, i P kældre under karrebebyggelsen og på egen matrikel for række- og dobbelthuse. Med en underinddeling af lokalplanområdet for den vestlige del i 3 overordnede parkeringsområder sikrer lokalplanen, at parkeringen til de enkelte bebyggelser sker indenfor en rimelig afstand af boligen.

Borgerinddragelse

Nærværende lokalplan 3.91 er et tillæg til gældende Lokalplan 3.83. Lokalplan 3.83 var i offentlig høring fra 05.11.2020 til 04.01.2021, og der blev afholdt borgermøde i perioden. Lokalplan 3.91 indebærer mindre ændringer til det gældende plangrundlag. Det blev sendt i offentlig høring i 5 uger, fra den 16. december 2022 til den 20. januar 2023. Der indkom ikke indsigelser mod planforslaget.

Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2021

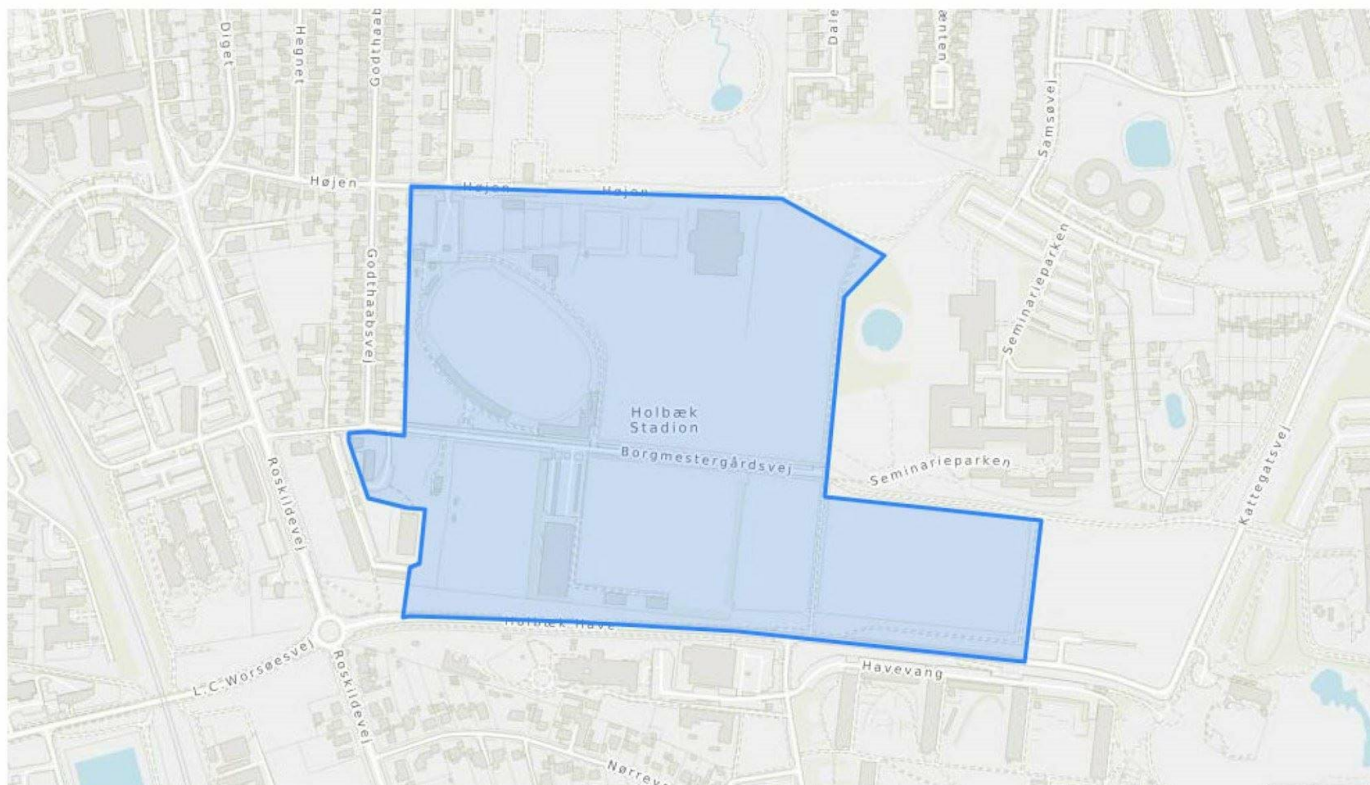
Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Kommuneplan 2021 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer. Lokalplanområdet ligger indenfor et område, der i Holbæk Kommuneplan 2021 er omfattet af følgende:

Aralet er omfattet af gældende Kommuneplanramme 3.B22, der fastlægger anvendelsen til boligformål, herunder etageboliger og tæt/lav boliger samt institutionsformål. Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 75, og det maksimale etageantal er fastsat til 6 etager, med en maksimal bygningshøjde på 22 m. Minimum 20 % af arealet skal udlægges til en grøn kile, der løber centralt gennem området og kobler forbindelsen mellem bymidte og fælleden.

□

3.B22 - Holbæk Have



Butikkers påvirkning af bymiljøet

Planforslaget muliggør ikke dagligvarebutikker og vurderes derfor ikke at påvirke bymiljøet i nogen nævneværdig grad.

Kystnærhedszone

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

Det fremgår endvidere af Planlovens § 16, stk. 5, at der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

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

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

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den bebyggelse, som er muliggjort med denne lokalplan, ikke vil medføre en påvirkning af nabokommunerne.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan 3.83, der udlægger det samlede område til ny byudvikling i form af boliger, offentlige formål, serviceerhverv og lignende.

Nærværende lokalplan er udformet som et tillæg til Lokalplan 3.83 for Holbæk Have for et mindre afgrænset delområde. Bestemmelserne i dette tillæg vedrører alene dette mindre afgrænsede område, og supplerer de gældende bestemmelser i Lokalplan 3.83, inden for lokalplantillæggets afgrænsning. Hvor der med nærværende lokalplan fastsættes nye bestemmelser, erstatter de tilsvarende bestemmelser i Lokalplan 3.83, for så vidt de er uforenelige.

Lokalplanens formål er, at muliggøre en tilretning af byggefeltet og adgangsvej for boligbebyggelse inden for tillæggets område i Lokalplan 3.83 og fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt/lav- og etageboligbebyggelse med tilhørende friarealer, parkering m.v.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den bebyggelse, som er muliggjort med denne lokalplan, ikke vil medføre en påvirkning af nabokommunerne.

Diverse udpegninger

Kulturmiljø

Der er ikke udpeget kulturmiljø inden for lokalplanområdet. Umiddelbart vest for området ligger et fint eksisterende boligområde, med en række fine boliger udført i bedre byggeskik. Nærværende lokalplantillæg er ikke beliggende her ud til, men eksisterende lokalplan 3.83 arbejder med en skalamæssig og materialemæssig tilpasning af kantbebyggelse hertil. Planområdet omfatter ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger.

Skovbyggelinje

Planforslagene er ikke omfattet af skovbyggelinjer og vurderes ikke at indebære påvirkninger på skov eller indkig til skovbryn.

Arkitektur

Mod vest grænser det samlede rammeområde op til et eksisterende bevaringsværdigt villakvarter, med en række fine bygninger opført som byggeri i "Bedre Byggeskik", jf. ovenstående afsnit om kulturmiljø. Området udbygges som et nyt boligområde i en nutidig arkitektur, men byggeriet tilstræbes at hente inspiration i den tilstødende bebyggelse, dels ved materialevalg, farvesætning og ved tilpasning af bebyggelsens skala, således at der langs eksisterende villahaver maksimalt planlægges for nyt byggeri i to etager. Endvidere er bebyggelsen disponeret, så de karakteristiske stramme gadeforløb overføres til den nye bebyggelse.

Trafikforhold

Anlæg af det samlede boligområde vil medføre en øget trafikmængde og afledte ændringer til trafikken i nærområdet. Påvirkningerne af det samlede område blev belyst i forbindelse med Lokalplan 3.83, herunder ved et trafiknotat med beskrivelse af de afledte trafikale påvirkninger, samt forslag til infrastrukturelle tiltag, der skal gøres. Nærværende lokalplan ændrer ikke ved de allerede planlagte trafikale forhold i gældende Lokalplan 3.83, bortset fra, at parkering mod Højen flyttes ind internt i området, med henblik på at sikre cyklister på Højen mod bakkende parkerede biler. Nærværende lokalplanområde trafikbetjenes fortsat via Højen, som angivet i gældende Lokalplan 3.83.

Grønne områder og ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet, skal udformes, så de inviterer til ophold og til udfoldelse af aktiviteter i byrummene. Den del af området, der har sammenhæng til den overordnede grønne kile, skal udformes i sammenhæng hermed, og i overensstemmelse med principperne i gældende Lokalplan 3.83.

Aralet har en grøn profil, men vurderes ikke at indeholde særlige landskabelige værdier.

Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde.

I kilen skal der etableres en kombineret cykel- og gangsti med en bredde på min. 4 m. Den grønne kile består desuden bl.a. af stier, bakker og søer samt et snoet lavningsforløb for regnvandsforsinkelse og nedslivning. Opholdsarealer indrettes bl.a. med legepladser målrettet småbørn, og fitnessfaciliteter for større børn og voksne.

[Link til referencer af grønne områder](#)

Offentlig service

Der er god betjening af busser på Roskildevej og på Holbæk Have og cykelafstand til toget. Lokalplanområdet ligger i skoledistriktet for Holbæk By Skole. Inden for en radius på omtrent 1-2 km. fra lokalplanområdet ligger der flere børneinstitutioner. Inden for en radius på 1 km ligger flere både mindre og større dagligvarebutikker.

Energi og forsyning

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger indenfor kollektivt varmforsyningsområde til naturgas. Kommunalbestyrelsen ønsker at udfase brugen af fossile brændstoffer, og varmforsyningen kan i stedet udføres som fjernvarme. Der er ikke ved eksisterende forhold fjernvarme i nærområdet, men Fors A/S og udvikler har aftalt, at der etableres fjernvarme i området. Fjernvarmeforsyning af lokalplanområdets etageboligbebyggelse og rækkehuse samt institutioner vurderes potentielt at kunne være en bruger- og samfundsøkonomisk god, konkurrencedygtig og klimavenlig løsning. Bygningsopvarmning kan ligeledes ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal i så fald baseres på vedvarende energi. Holbæk Kommune gør opmærksom på opsætning af evt. ventilation/varmepumper indkapsles og lever op til miljøstyrelsens støjgrænser, og at de opsættes med størst mulig hensyntagen til naboer.

Energistyrelsen har udarbejdet en vejledning hertil - <https://ens.dk/ansvarsomraader/varme/stoejberegner-varmepumper>

Forbud

Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

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

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Fors A/S

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2020-2030 for Holbæk Kommune.

Området er beliggende i separatkloakeret opland. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning.

Der er inden for området fastsat en maksimal befæstelsesgrad på 50 % og en afløbskoefficient fra området på 0.5.

Afledningen af regnvand fra området sker via FORS A/S' regnvandsbassin placeret i den grønne kile. Regnvand skal i videst muligt omfang håndteres synligt og afvandingssystemet skal i videst muligt omfang opbygges af åbne grøfter, regnvandsbassiner og LAR-systemer.

Hvor der ikke kan afledes ved naturlig gravitation ledes regnvand til kloak og/eller pumpes til bassin.

Ved etablering af regnvandsbassiner skal der søges tilladelse hertil og spildevandsmyndigheden skal give en tilladelse. I ansøgningen skal der redegøres for, hvor meget vand, det skal kunne håndtere og hvortil og i hvilke mængder det afledes. For evt. håndtering af regnvand ud over den tilladelige udledning, træffes aftale med FORS A/S for håndteringen, og evt. udbygning af FORS A/S bassin.

Der skal oprettes et spildevandslaug for drift af de private anlæg, der ikke overdrages til forsyningen.

Det er forsyningsselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg. Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Natur, Miljø og Miljø.

Særskilt for matrikel nr. 11z og 11s skal spildevandsanlægget 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 kloakti slutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af forsyningsselskabet.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet et notat om håndtering af regnvand.

[Link til notat om håndtering af overfladevand.](#)

Løsningen består dels af traditionelle regnvandsbassiner i områdets centrale grønne kile samt nødbassin (areal til oversvømmelse) og dels af grøfter og render til overfladisk afledning af regnvand fra bygninger, veje og andre befæstede arealer. Dertil kommer regnvandsledninger, som leder regnvand til regnvandsbassinet.

Regnvandsbassiner skal kunne fungere som tekniske bassiner, men skal af hensyn til herlighedsværdien i boligområdet se så naturlige ud som muligt. Ved bestemmelse af bassinvolumen er der regnet med bassinsider med skråningsanlæg 1:5, således at disse kan indgå som et rekreativt element. Ved en regnhændelse større end 100 år, vil der ske overløb over skel mod nord i delområde 4, via områdets laveste punkt. Bygninger og evt. følsomme områder og anlæg, koter beliggende højere end overløbspunktet for skybrud.

Løsningsprincipperne er vist på kortbilag 7.

Mere information:

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

Bymiljø og lokale værdier

Grønne områder i byen

Det samlede lokalplanområde er disponeret, så der sikres sammenhæng til byens grønne struktur, hvor den grønne kile centralt i bebyggelsen er koblet til stisystemer og adgang til de store grønne områder ved Fælleden. Dispositionen arbejder med en opdeling mellem offentlig, halvoffentlig og private uderum, der skaber variation i uderummene og tilbyder ophold med skiftende hensyn til sol, og skygge.

Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved de grønne områder, set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Lokalplantillægget indebærer, at der gives lidt større bredde på den del af den mindre grønne kile, der strækker sig syd for de udlagte byggefeltet.

Det gældende planforslag sikrer, at min. 20 % af området skal anlægges som en grøn kile.

Bebyggelse og arkitektonisk kvalitet

Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved det arkitektoniske udtryk set i forhold til det eksisterende plangrundlag.

Bebyggelsens højde og etageantal svarer til de maksimalt tilladte højder og etageantal i det gældende plangrundlag, og bestemmelser vedr. materialer og facadeudformning fastholdes ligeledes.

Projektforslagets arkitektoniske udtryk, materialevalg m.v. tilstræbes et nutidigt formsprog, eksempelvis ved referencer fra udviklers nyopførte boligbebyggelser ved Grønttorvet i Valby, men gerne inspireret af den lokale kontekst og stedet, eksempelvis de fine "bedre byggeskik" boliger i nærområdet.

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald. Der er i materialevalg og arkitektur tænkt i en nutidig fortolkning af de stedlige kvaliteter.

Lokalområder og kulturarv

Byudvikling på det givne område er udtryk for en byfortætning af et centralt beliggende område, der har mistet sin tidligere anvendelse, og nu overgår til andre byformål. Området rummer ikke i sig selv kulturhistoriske udpegninger, men udviklingen bindes sammen med de omkringliggende eksisterende kvarterer i kraft af sin centrale beliggenhed.

Transport

Området er centralt beliggende og vurderes at understøtte muligheden for at fremme brugen af kollektiv transport. Med etablering af en ny cykelgade på Højen er samtidig givet mulighed for, at binde området sammen med eksisterende sti- og cykelforbindelser.

Natur

Naturbeskyttelse og planteliv

Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved planteliv set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Da området indtil for nylig har været anvendt til idrætsformål vil planforslagene ikke påvirke et særligt planteliv. Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved dyreliv set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Da området indtil for nylig har været anvendt til idrætsformål i form af boldbaner, stadion m.v., vil planforslagene ikke væsentligt påvirke et særligt dyreliv.

Ressourcer og miljø

Arealanvendelse og ressourcer

Lokalplantillægget vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer ved arealforbrug set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Eksisterende planforslag er et udtryk for fortætning i en eksisterende bymæssig kontekst, og udnyttelse af eksisterende infrastruktur. Området ligger indenfor et eksisterende forsyningsområde (FORS A/S) og en kapacitetsudvidelse vil kunne håndteres i vandværkets indvindingstilladelse.

Projektet tilknyttes til bestående ordninger i området. Jævnfør gældende regulativ for husholdningsaffald i Holbæk Kommune.

Vand og klimasikring

Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved håndtering af overfladevand set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Regnvand fra området må maksimalt afledes med en afløbskoefficient fra området på 0.5, og der må maksimalt etableres en befæstelsesgrad på 50 %. Afvandingssystemet skal i videst muligt omfang opbygges af åbne grøfter, regnvandsbassiner og LAR-systemer. Ved etablering af regnvandsbassiner skal der søges tilladelse hertil og spildevandsmyndigheden skal give en tilladelse. Der er ikke registreret særlige grundvandsinteresser indenfor eller i nærheden af området.

Planforslaget ændrer ikke væsentligt på anvendelserne i lokalplanområdet og planforslaget vurderes ikke at udgøre en øget trussel for grundvandet. Et nyt boligområde vurderes at være en mindre forurenende aktivitet som ikke medfører øget risiko for forurening af grundvandet og der vurderes derfor ikke at være behov for, at fastlægge særlige bestemmelser til grundvandsbeskyttelse i lokalplanen.

Forurening

Anvendelsen til boligområde vil ikke medføre en øget risiko for forurening.

Miljø

Støj

Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer vedr. støjpåvirkninger set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Boliger skal placeres og udformes så støjkravene overholdes. Det vurderes, at der ikke er eksisterende virksomheder eller støj fra veje, der kan påvirke beboelse i området.

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

Jordforurening

Anvendelsen til boligområde vil ikke medføre en øget risiko for forurening.

Der er ikke registreret jordforurening eller formodning derom indenfor arealet, med undtagelse af en mindre udpegning specifikt på løbebanen på stadion (underlag af slagger)

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

Fund og fortidsminder

Lokalplantillægget vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer ved fortidsminder og arkæologi set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Der er ikke inden for området registreret fortidsminder.

Der kan dog fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. 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/planforslagenes (vælg) miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 646 af 19. maj 2020). 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. Beskriv her i hvorfor der er tale om mindre ændringer ift. gældende planlægning eller et mindre område på lokalt plan. Hvis det ikke er muligt, skal der udarbejdes miljøvurdering.

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:

- Tillægget til lokalplan 3.83 kun vedrører en mindre del af området for den gældende lokalplan, der allerede er screenet for miljøvurdering
- Det vurderes, at omdisponeringen ikke indebærer væsentlige ændringer ved det bestående miljø, herunder ændringer ved indbliksgener og skyggegener m.v. for eksisterende omkringliggende naboer.
- Omdisponeringen tilpasser de maksimale bygningshøjder, så de svarer til de maksimalt tilladte bygningshøjder mod naboer nord og vest for området i det eksisterende plangrundlag.
- De eksisterende særskilte bestemmelser vedr. byggefelt BF9 og BF10 mod Højen og Østre Kirkegård fastholdes ligeledes.
- Tilsvarende vurderes ændringerne ikke at indebære ændringer i den trafikale belastning af området, da etagearealet ikke ændres i forhold til det udlagte med gældende lokalplan.

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

Bilag IV-arter

Lokalplantillægget vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer ved sjældne dyr, planter eller naturtyper set i forhold til det eksisterende plangrundlag.

Ved screening af det eksisterende plangrundlag, Lokalplan 3.83 blev konstateret, at der ikke er registreret nogen bilag IV-arter indenfor området, men det vurderes i forlængelse af besigtigelse på stedet, at der i læhegn inden for området er træer, der potentielt kan rumme, eller vil kunne komme til at rumme levesteder for flagermus. Det er vurderet, at der ikke vil ske væsentlig påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte, såfremt det iagttages, at rydning af træer ikke må ske i perioder, hvor der kan være ynglende eller overvintrende flagermus, samt at der opretholdes tilstrækkeligt med eksisterende træer til, at der fortsat er mulige levesteder på området. Tilsvarende må rydning ikke ske i fuglenes yngleperiode.

Servitutter

Der blev i forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 3.83 udarbejdet en servitutdegørelse med gennemgang af de på områdets givne matrikler lyste servitutter. Servitutdegørelsen kan ses her: [link](#)
Nærværende lokalplantillæg ændrer ikke herved.

Ejer og bygherre er desuden forpligtigede til selv at danne sig et overblik over de tinglyste servitutter og aflyse i nødvendigt omfang. Det er desuden 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.

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

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Inden lokalplanområdet kan benyttes til miljøfølsom anvendelse, skal Holbæk Kommune og Region Sjælland give en tilladelse i henhold til jordforureningsloven, for de delarealer, hvor en sådan ikke allerede er meddelt

Lokalplanens gennemførelse

Arealerne inden for det projektlokalplanlagte område er solgt til udvikler, og udvikling af arealerne i medfør af nærværende lokalplan vil derfor skulle ske på privat initiativ. For den øvrige del af det rammelokalplanlagte område forudsættes gennemført ny projektlokalplanlægning inden realisering af ny bebyggelse.

Mindretalsudtalelser

Mindretalsudtalelser

Bestemmelser

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.

§ 1 Formål

Lokalplanen er udformet som et tillæg til Lokalplan 3.83 for Holbæk Have for et mindre afgrænset delområde. Bestemmelserne i dette tillæg vedrører alene dette mindre afgrænsede område, og supplerer de gældende bestemmelser i Lokalplan 3.83, inden for lokalplantillæggets afgrænsning. Hvor der med nærværende lokalplan fastsættes nye bestemmelser, erstatter de tilsvarende bestemmelser i Lokalplan 3.83, for så vidt de er uforenelige.

Lokalplanens formål er:

1.1 at muliggøre en tilretning af byggefeltet og adgangsvej for boligbebyggelse inden for tillæggets område i Lokalplan 3.83 og fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt/lav- og etageboligbebyggelse med tilhørende friarealer, parkering m.v.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter del af matrikel 11aæ Holbæk Markjorder, samt alle matrikler, der bliver udstykket i området.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone

§ 3 Anvendelse

3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (helårsboliger) med tilhørende fællesarealer, parkering samt offentlige formål som eksempelvis park og regnvandshåndtering.

§ 4 Udstykninger

4.1. Lokalplanområdet kan udstykkes som én eller flere storparceller i overensstemmelse med den overordnede disponering som vist i princip på illustrationsplanerne på kortbilag 3 og 4.

4.2. Række- og dobbelthuse kan udstykkes særskilt på egen matrikel.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1. Bebyggelse inden for lokalplanens område skal disponeres som vist i princippet på illustrationsplanerne på kortbilag 3 og 4 samt kortbilag 8 og 9. Kortbilagene erstatter de med Lokalplan 3.83 viste bebyggelsesmuligheder inden for nærværende lokalplanområde.

5.2. Bebyggelse kan opføres i 1- 5 etager.

5.3. Derudover kan der opføres mindre bygninger og anlæg til tekniske formål som er nødvendige for områdets anvendelse.

5.4 Ved bebyggelse inden for nærværende lokalplanområde skal iagttages, at etagearealet indgår i det maksimalt tilladte etageareal inden for delområde 2 i Lokalplan 3.83, og at der således maksimalt må opføres 38.998 m² etageareal for delområde 2 i Lokalplan 3.83 inkl. nærværende lokalplanområde.

5.5 Bebyggelse til helårsbeboelse kan udføres som rækkehuse, dobbelthuse, og etageboliger.

5.6 Ny bebyggelse skal opføres inden for de angivne byggefeltet vist i princip på kortbilag 8.

5.7 Byggefelt BF9 og BF10 udlægges til karrébebyggelse i form af rækkehuse og etageboliger i 1-5 etager med en maksimal bygningshøjde på 19 meter målt fra færdigt terræn.

5.8 For karrébebyggelse i BF9 og BF10 gælder, at der ikke må opføres altaner og terrasser til ophold langs den nordlige facade ud mod Højen / Holbæk Østre Kirkegård.

5.9 Karrébebyggelse skal opføres med facade i den markerede facadebyggelinje vist med blå på kortbilag 8, så der sikres et ensartet gaderum omkring den nordsydgående gade. Bebyggelse i facadebyggelinjen kan variere fra den markerede byggelinje med +/- 75 cm.

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

5.11 For hver karrébebyggelse skal karréen indeholde min. 2 åbninger, så der skabes en opbrudt karréstruktur. De 2 åbningerne må ikke placeres i facadebyggelinjerne vist med blåt på kortbilag 8. For hver karré skal én af de 2 åbninger placeres i den sydlige facade.

Særligt for BF9 og BF10 gælder, at den anden af de 2 åbninger skal placeres i den nordlige facade ud mod Højen / Holbæk Østre Kirkegård, så der sikres et opbrud i facaden ud mod kirkegården.

Hver af de 2 åbninger skal samlet være min. 6 meter bred eksklusiv bredden på en evt. miljøstation, som kan placeres i åbningerne.

Note: Ved placering af en miljøstation i åbningen kan bestemmelsen eksempelvis opnås ved at have en afstand på 2 meter fra miljøstation til facade / gavl på den ene side og en afstand på 4 meter fra miljøstation til facade / gavl på den anden side således at der samlet set er min. 6 meter åbning.

5.12 Der kan i den enkelte karré foruden åbninger etableres port gennemgange / passager. Port gennemgange / passager kan placeres i samtlige facader.

5.13 Den enkelte karrébebyggelse skal fremstå med variation i højden ved forskelligt etageantal. Bebyggelsens etagehøjder fastlægges som vist på kortbilag 9 med et minimums og en maksimums etageantal gældende for hvert hjørne, så der sikres spring i etagehøjde inden for karrébebyggelsen i hvert byggefelt.

5.14

2 etager fastlægges med en maks. bygningshøjde på 9 meter

3 etager fastlægges med en maks. bygningshøjde på 13 meter

4 etager fastlægges med en maks. bygningshøjde på 16 meter

5 etager fastlægges med en maks. bygningshøjde på 19 meter

5.15 Spring i etagehøjde jævnfør § 5.13 skal enten ske i forbindelse med åbninger i karréen eller med en minimumsafstand på 4,5 meter fra et hjørne.

5.16 I forbindelse med karrébebyggelserne kan der etableres kælder, herunder parkeringskælder, i hele byggefeltets udstrækning.

5.17 For karrébebyggelse i BF9 og BF10 gælder, at primære opholdsrum som køkken og stue ikke må placeres med vinduer langs den nordlige facade ud mod Højen / Holbæk Østre Kirkegård, medmindre disse gives en brystningshøjde på min. 1,6 m over indvendigt gulv, så indbliksgener minimeres.

For BF9 og BF10 gælder nedenstående skærpede højdekrav for den nordlige facade ud mod Højen / Holbæk Østre Kirkegård.

5.18 For bebyggelse langs den nordlige afgrænsning af BF9 fastlægges 4 etager med en vejledende højde på 13,6 meter over gældende vejkode for Højen svarende til en vejledende højde for bebyggelsens murkrone i kote 30,8.

For bebyggelse langs den nordlige afgrænsning af BF10 fastlægges 4 etager med en vejledende højde på 12,7 meter over gældende vejkode for Højen svarende til en vejledende højde for bebyggelsens murkrone i kote 30,6.

Fastsatte topkoter for murkrone kan i forbindelse med den endelige byggesagsbehandling være genstand for mindre ændringer i forbindelse med eksempelvis en evt. omlægning af Højen og deraf ændring af vejkode, skærpede krav i bygningsreglement og lign.

5.19 Miljøstationer i karrébebyggelse

a) For hver karrébebyggelse opføres der én samlet miljøstation som evt. kan kombineres med overdækket cykelparkering og andet.

b) Miljøstationerne opføres inden for byggefeltene i en af de 2 åbninger i karréen.

Miljøstationerne placeres i åbningen langs karréens kant i flugt med den øvrige facadelinje så den understøtter gaderummet.

c) Miljøstationerne kan sammenbygges med en eventuel rampe / nedkørsel til p-kælder eller med den omkringliggende karrébebyggelse.

5.20 Mindre småbygninger, tekniske installationer og tagterrasser, solceller, tekniske installationer, ventilationsanlæg og hætter samt andre lignende punktvisse opbygninger kan etableres på tage op til 2 meter udover den fastsatte maksimale bygningshøjde for bebyggelse. Ventilationsanlæg og lign. punktvisse opbygninger skal være tilbagetrukket min. 2 meter fra udvendig facadekant mod vej. Elevatortårnes toppe kan placeres tættere på facadelinje end 2 meter, såfremt at disse placeres bag murkrone og såfremt de inddækkes i materiale og farve der anvendes på mindre bygningsdele som f.eks. værn på altaner, rammer på vinduer, nedløbsrør, mm. således disse opleves som en del af det samlede arkitektoniske udtryk for facaden

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1. Boligbebyggelse inden for det enkelte byggefelt skal fremstå som en helhed i forhold til materialevalg og formgivning.

6.2. Mindre bygninger såsom carporte, redskabsskure, legehuse, cykelskure, affaldsstationer og lignende kan opføres i let konstruktion og skal gives en udformning og et udseende, der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

6.3. Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tag og facader med undtagelse af solceller, vinduer og glaspartier. Glansværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 30.

6.4. Solfangere/solceller på tage synlige fra terræn (eksempelvis saddeltage) skal indgå som integrerede bygningselementer og opsættes i plan med overfladen på facader og tagflader, således at elementerne indgår som husets andre bygningselementer i overfladen. Solceller på tage som ikke ses fra terræn (eksempelvis flade tage) kan opsættes frit dog efter forskrifter fastsat i §5. Solceller må ikke placeres på jorden.

6.5 Materialer

a) Facader skal fremstå med primære facadematerialer i naturlige og/eller genanvendelige materialer i form af tegl og træ. Tegl skal fremstå i blank mur. Sekundære facadematerialer i form af metal, glas og beton kan anvendes til mindre facadepartier og bygningsdele.

b) Farver

Farver på facader i den enkelte bygning skal indgå i et samspil med nabobygningerne samt de byrum, som bygningen relaterer sig til. Bygningernes primære facadematerialer skal fremstå i jordfarver i gule nuancer. Enkelte bygninger kan fremstå i røde eller lyse grå toner, så der opnås et samlet og varieret udtryk i området som vist i princippet på illustration i lokalplanens redegørelse. Bygninger opført med træ som primært facademateriale kan foruden jordfarver i gule, røde eller lyse grå toner også opføres i farven sort eller de kan fremstå med træets naturlige farve. Sekundære facadematerialer jf. §6.5.a og bygningsdele så som vinduer, døre mv. kan fremstå i andre farver end gul, rød og lyse grå toner.

c) Variation

Karrébebyggelse skal opdeles med min. 2 åbninger således at bebyggelsen inden for byggefeltet opdeles i min. 2 selvstændige bygninger.

For hver bygning, som karréen opdeles i, skal der sikres en variation mellem de enkelte bygninger, så de fremstår med forskellig detaljering inden for karréens samlede udtryk som vist i princippet på illustration i redegørelsen.

Variationen opnås ved eksempelvis at bruge forskellige farvenuancer i primære eller sekundære facadematerialer og / eller forskellige vinduestyper, forskellige vindues placering, forskellige altantyper mv.

d) Gavle

Karrébebyggelse skal opdeles med min. 2 åbninger hvorved der skabes en lang række gavlmotiver i den enkelte karré som vist i princippet på illustration i lokalplanens redegørelse.

Fritstående gavle i karrébebyggelsen skal gives en særlig facademæssig karakter i sammenhæng med bygningens overordnede arkitektoniske idé enten ved brug af facadebegrønning, særlige murværksdetaljer eller vinduesåbninger og eventuelt altaner og/eller karnapper.

e) Anlæg på tage

Ventilationsanlæg og andre tekniske installationer på tage må ikke fremstå i galvaniseret stål men skal fremstå sortmalet eller på anden vis integreret i bygningens overordnede arkitektoniske idé eksempelvis via. anden farvesætning, materialebrug eller afskærmning i overensstemmelse med bygningens øvrige farve og materialemæssige udseende.

Kantzoner v. karrébebyggelse

f) Langs facader i karrébebyggelse skal der indrettes en kantzone som skaber en overgang mellem bygningens funktion og det tilstødende byrum.

g) Langs nord- og østvendte facader i karrébebyggelsen etableres som udgangspunkt smalle kantzoner med en bredde på min. 1-2 meter.

h) Langs syd- og vestvendte facader i karrébebyggelsen etableres som udgangspunkt brede kantzoner med en bredde på min. 2-4 meter.

i) Kantzonerne v. karrébebyggelser skal have en grøn karakter. Min 40% af arealet skal begrønnes. Hegn skal have en grøn karakter enten i form af en hæk, buske eller transparent, begrønnet espalier. Mod vej må hegnes i op til maks. 1,2 meters højde.

Gårdrum v. karrébebyggelse

j) I gårdrum v. karrébebyggelse må der hegnes i op til maks. 1,2 meters højde. Der må ikke hegnes i karrébebyggelsens mellemrum således at karrébebyggelsen lukkes af for offentlig gennemgang.

k) Forarealer mod vej v. række- og dobbelthuse i byggefelt skal indrettes med en grøn karakter.

Hegn skal have en grøn karakter enten i form af en hæk eller buske. I forarealerne må hegnes i op til maks. 1.2 m højde.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

7.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Højen som vist i princippet på kortbilag 6.

7.2. Vejadgang for gående, cyklister og andre bløde trafikanter skal ske via forbindelser til det offentlige vej- og stisystem som vist i princippet på kortbilag 6.

Parkering

7.3. Der skal etableres parkeringspladser til både biler og cykler i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer derfor.

7.4

a) Den interne trafikbetjening fastlægges i princippet som vist på kortbilag 10 og 11.

b) Vejtype A udlægges i minimum 15,9 m bredde og anlægges med min. 5,5 m kørebane.

c) Vejtype C udlægges i minimum 10,7 m bredde og anlægges med min. 5,5 m kørebane.

d) Vejtype I udlægges i minimum 12,3 m bredde og anlægges med min. 5,5 m kørebane.

e) Kørebane skal befæstes med asfalt eller belægningssten og afgrænses med kantsten, bånd eller vandreder af granit- eller beton.

f) Stier skal udlægges i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 11.

g) De 2 overordnede stier fra Seminariestien til Borgmestergårdsvej og Højen samt langs den eksisterende Borgmestergårdsvej skal anlægges med en bredde på min. 4 m som befæstede stier med eksempelvis asfalt eller grus så disse kan fungere som serviceadgang til regnvandsbassiner. Der skal etableres tilslutning til naboområdernes vej- og stisystemer. Gang og cykelstien skal være med offentlig adgang for fodgængere og cyklister.

h) Øvrige befæstede stier anlægges med en bredde på min. 1,5 meter og etableres med permeabel belægning fx grus. Herudover kan anlægges simple trædestier igennem områdets grønne fællesarealer. Trædestier kan anlægges med varierende bredde og belægning.

Parkering

- j) Der skal udlægges bilparkering svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig i rækkehuse og dobbelthuse, og 1 parkeringsplads pr. bolig i etagebebyggelse. For kollegie- og ungdomsboliger skal der udlægges parkering svarende til 0,8 parkeringsplads pr. bolig.
- k) Der skal udlægges bilparkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m² serviceerhverv og foreningsformål.
- l) Der skal udlægges et passende antal handicapparkeringspladser svarende til parkeringsområdets størrelse
Handicappladser alm. bil (3,5 x 5,0 m), Handicappladser Kassebil (4,5 x 8,0 m)
Handicapparkeringspladser kan placeres uden for de angivne parkeringsområder på kortbilag 10 og skal fordeles jævnt i området og tæt på indgange til bebyggelser.
- m) Parkeringspladser skal etableres på terræn på egen grund, langs vejareal eller i parkeringskælder under de enkelte bebyggelser som i princippet vist på kortbilag 10.
- n) Parkering på egen grund etableres som 1,5 p-plads v. dobbelthuse og 1 -plads ved rækkehuse.
- o) Parkering udlagt på egen grund i kælder såvel som på terræn samt parkering langs vej og fællesarealer medregnes i parkeringsdækningen for muliggjort anvendelse inden for ejendommen.
- p) Parkeringsdækning for de enkelte ejendomme skal håndteres inden for de på kortbilag 10 viste tre parkeringsområder, så der sikres parkering i rimelig tilknytning til den pågældende anvendelse.
- q) I parkeringsområde 2 jf. kortbilag 10, skal der foruden parkeringsdækning til bebyggelse inden for området reserveres udlæg til min. 36 p-pladser på terræn som reserveres til parkeringsdækning af nabobebyggelse i lokalplanens delområde 3.
- r) Der skal etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig for etageboliger.
- s) Der skal etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² serviceerhverv. Cykelparkeringen skal placeres i passende afstand til erhvervet.

§ 8 Skiltning

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

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

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

8.4. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Øvrige ubebyggede områder

§ 9 Terræn

9.1. Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn, undtaget herfra er dog områder angivet på kortbilag 13, hvor der kan terrænreguleres med + / - 3 meter.

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

9.3. I forbindelse med anlæg af regnvandsbassin samt render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, kan terrænet reguleres med yderligere -1 m ift. stk. 9.1 for at sikre, at en hensigtsmæssig vandaflledning kan finde sted.

9.4. På fælles friarealer kan der inden for de udpegede arealer jf. kortbilag 7, etableres bassiner, grøfter og bakker eller lignende med en terrænregulering på op til + 3/- 6 m.

§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

10.1. Grønne områder som vist i princip på kortbilag 6 og 7, skal udlægges til et offentligt grønt parkområde (Den grønne kile) og indrettes med forskellige rekreative funktioner så som opholdsområder, legemuligheder, sportsbane og lign.

10.2. Det offentlige grønne parkområde skal have karakter af en landskabelig park, der indrettes med et bevægeligt terræn, et slyngende stisystem og en blågrøn struktur af vandelementer og beplantningsvolumener som vist i princip på kortbilag 3 og 7.

10.3. Beplantningsvolumener i det offentlige grønne parkområde består af både solitære træer, trægrupper og tætte volumener af buske og mindre træer.

10.4. Der skal anlægges en gennemgående stiforbindelse fra Seminariestien til Borgmestergårdsvej og Højen samt langs den eksisterende Borgmestergårdvej som vist i princip på kortbilag 6.

10.6. Afløbskoefficienten for lokalplanområdet må ikke overstige 0,5, og befæstelsesgraden for lokalplanområdet må ikke overstige 50%.

Regnvandshåndtering

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

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

10.8. Der skal inden for lokalplanens grønne område anlægges render, kanaler og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, som vist i princip på kortbilag 7.

10.9. Der skal anlægges regnvandsbassiner med en placering, som vist i princip på kortbilag 7. Bassiner skal som udgangspunkt udformes med flade brinker med en maks. hældning på 1:5. Ved brinker med stejlere hældning end 1:5 afgrænses med værn eller hegn.

10.10

a) Der skal etableres et offentligt grønt parkområde (Den grønne kile) som vist i princippet på illustrationsplanerne i kortbilag 3 og 4.

b) Den grønne kile skal udlægges til et grønt parkområde og fremtræde med en grøn og frodig karakter, rumdannende beplantninger og synlige overfladeløsninger og forsinkelsesløsninger til håndtering af regnvand integreret i landskabet. Området kan indrettes med forskellige rekreative funktioner så som opholdsområder, legemuligheder, sportsbane og lign.

c) Afløbskoefficienten for delområde 1A, 1B og 2 under ét må ikke overstige 0,5 og befæstelsesgraden for delområderne under ét må ikke overstige 50%.

e) Udover fælles grønt friareal skal der til den enkelte karrébebyggelse i de angivne byggefelter vist på kortbilag 8 etableres friarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet. Friarealer omfatter gårdrum, kantzoner, private haver og eventuelle fælles tagterrasser. Inden for hver karrébebyggelse skal der som en del af friarealerne anlægges en legeplads/legeområde til den samlede karrébebyggelse.

Grøn struktur og beplantning

f) Langs vejtype A og B plantes allétræer / vejtræer langs begge sider af vejen som vist i princip på kortbilag 12. Allétræer må maksimalt have en indbyrdes afstand på 25 meter. Der anvendes større, regelmæssige allétræer som f.eks. Eg, Lind, Fuglekirsebær eller Avnbøg.

g) Langs vejtype I/ C-C plantes nye allétræer / vejtræer langs den sydlige side af vejen som vist i princip på kortbilag 12. Allétræer må maksimalt have en indbyrdes afstand på 10 meter. Der anvendes større regelmæssige allétræer som f.eks. Eg, Lind, Fuglekirsebær eller Avnbøg. Ved etablering skal der plantes træer med en minimumshøjde på 4 meter

h) Grøfter til afledning af regnvand placeret langs vejarealer eller i byrum som vist i princip på kortbilag 12 skal fremstå grønne og beplantes med f.eks. græs eller stauger.

i) Beplantning udpeget som bevaringsværdig på kortbilag 12 skal bevares, og må ikke fældes uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

§ 11 Belysning

11.1. Der skal etableres belysning langs veje og stiforbindelser samt på parkeringsarealer.

11.2. Belysningen må ikke virke blændende i forhold til omgivelserne. Belysning kan udformes som master med en nedadrettet lyskilde som sidder maksimalt 6 meter over terræn eller som lav belysning i form af fx pullerter.

§ 12 Tekniske anlæg

12.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varme- og vandforsyning, samt de offentlige anlæg for spildevand.

Note: Jf. Planlovens § 19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

12.2. Efter godkendelse fra kommunalbestyrelsen kan §12.1 fraviges til fordel for lokal forsyning via eksempelvis luft/vand-varmepumpe eller lign.

§ 13 Grundejerforening

Grundejerforeningsbestemmelserne i Lokalplan 3.83 videreføres for nærværende område, og gælder for det samlede område, som fastsat i Lokalplan 3.83

13.1 Der skal stiftes en eller flere grundejerforeninger, der varetager vedligeholdelse af fællesområder, fælles vejanlæg og fællesanlæg i lokalområdet. Grundejerforeningers vedtægter skal godkendes af byrådet i Holbæk Kommune.

13.2. Særligt for delområde 2, 1A og 1B

a) Såfremt delområderne udstykkes i flere storparceller og/eller mindre grunde skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanens område.

b) Grundejerforeningen er forpligtet til at forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje herunder parkeringspladser langs vej samt stier, belysning og grønne fællesarealer herunder også beplantning. Drift og vedligeholdelse omfatter tillige afvanding og oprensning af de i området integrerede overfladeløsninger og forsinkelsesløsninger til håndtering af regnvand, dog ikke eventuelle anlæg som ejes og driftes af FORS, Holbæk Kommune eller anden aktør.

c) Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

d) Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.

e) Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til at tage skøde på anlagte veje herunder parkeringspladser langs vej samt stier, LAR-løsninger og grønne fællesarealer.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

14.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet spildevandskloaknettet.

14.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret fællesarealer for den enkelte afsluttede bebyggelse herunder legeplads jf. §10.8.e.

14.3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før befæstet vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen er etableret jf. § 7.

14.4. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet varme- og vandforsyning.

14.5. Senest ved ibrugtagning af 80 % af den samlede byggeret i delområde 2 skal regnvandsbassin, grøfter og regnvandsledninger, stisystemer og fællesarealer inden for delområde 1A i den grønne kile være anlagt. Mindre arealer inden for delområde 1A, som er nødvendige til brug for byggeplads og kørsel i forbindelse med færdiggørelse af den resterende del af bebyggelsen i delområde 2 kan dog undlades. Sådanne arealer skal være anlagt senest ½ år efter ibrugtagning af den sidste del af bebyggelsen inden for delområdet.

14.6. Senest ved ibrugtagning af 80 % af den samlede byggeret i delområde 2 skal byrummet i delområde 1B være anlagt. Da delområde 1B udgør halvdelen af et fremtidigt byrum kan byrummet anlægges med en midlertidig karakter, evt. som et midlertidigt grønt område, således at der senere kan laves og udføres en samlet plan for helle dette delområde. Mindre arealer inden for delområde 1B, som er nødvendige til brug for byggeplads og kørsel i forbindelse med færdiggørelse af den resterende del af bebyggelsen i delområde 2 kan dog undlades. Sådanne arealer skal være anlagt senest ½ år efter ibrugtagning af den sidste del af bebyggelsen inden for delområdet.

§ 15 Aflysning af lokalplaner

15.1 Nærværende Lokalplan 3.91 er udarbejdet som et tillæg til Lokalplan 3.83. Da Lokalplan 3.91 muliggør ændret udformning og placering af bebyggelse inden for det afgrænsede lokalplanområde aflyses de med Lokalplan 3.83 fastsatte byggefelt for B8, B9, B10 og B11, der erstattes af nyt B9 og B10, som angivet i Lokalplan 3.91.

§ 16 Midlertidige retsvirkninger

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

§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

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.

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

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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 3.91 er vedtaget endeligt af Holbæk Kommune den 23. januar 2023

KORTBILAG 01 - oplysende kortbilag

Luftfoto & områdeafgrænsning

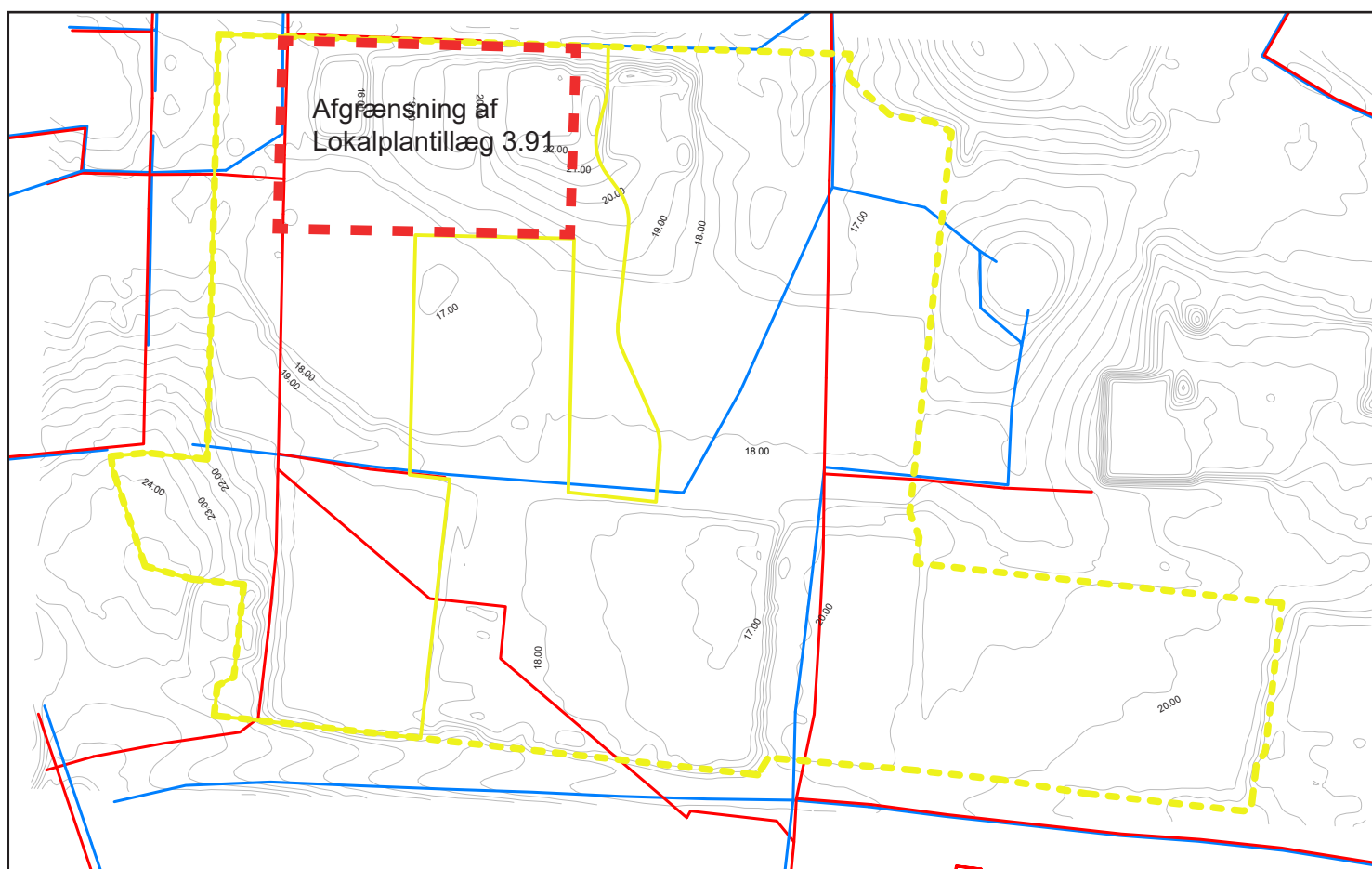
-  Lokalplanområde for lokalplantillæg 3.91
-  Område for rammelokalplan
-  Område for byggeretsgivende lokalplan



KORTBILAG 02 - oplysende kortbilag

Bindingskort

-  Lokalplanområde for lokalplantillæg 3.91
-  Område for rammelokalplan
-  Område for byggeretsgivende lokalplan
-  Eksisterende Højdekurver 0,5 meter
-  Regnvandsledning
-  Kloakledning



KORTBILAG 03 - oplysende kortbilag

Illustrationsplan

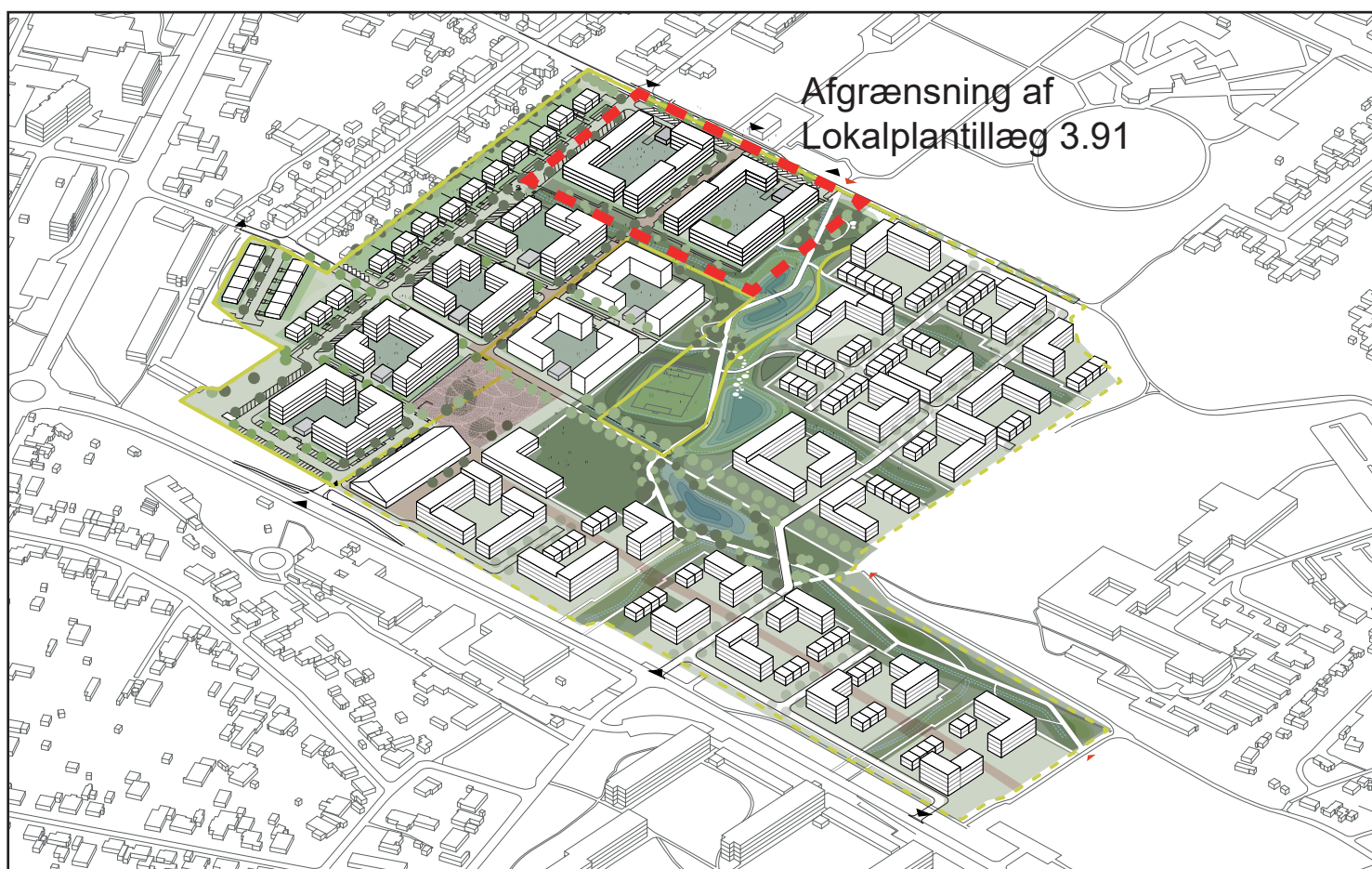
- Lokalplanområde for lokalplantillæg 3.91
- - - - - Område for rammelokalplan
- Område for byggeretsgivende lokalplan
- ▲ Vejtilslutning
- ▲ Sti-tilslutning



KORTBILAG 04 - oplysende kortbilag

Rumlig illustrationsplan

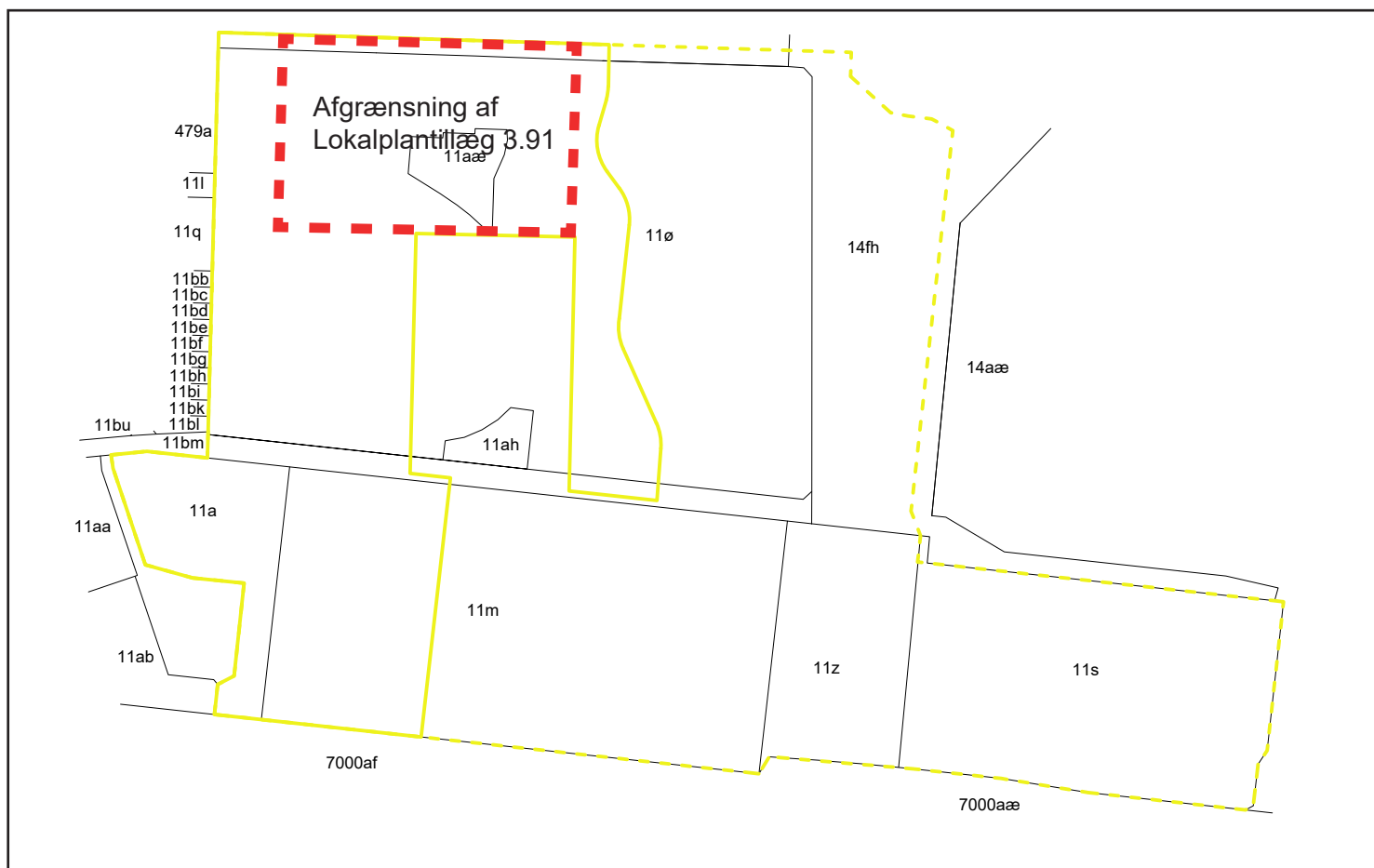
- ■ ■ Lokalplanområde for lokalplantillæg 3.91
- - - Område for rammelokalplan
- Område for byggeretsgivende lokalplan
- ▲ Vejtilslutning
- ▲ Stitilslutning



KORTBILAG 05 - juridisk bindende kortbilag

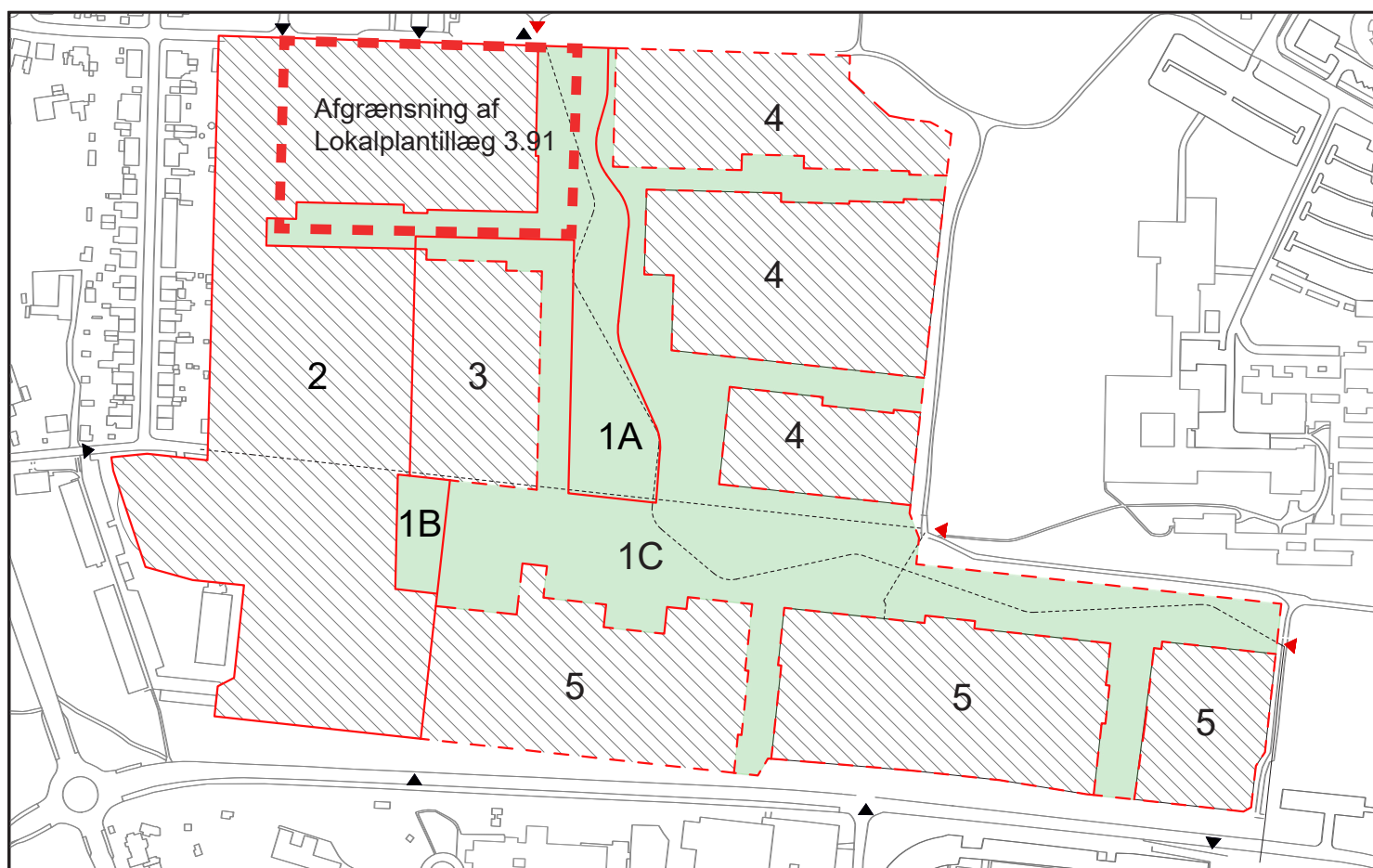
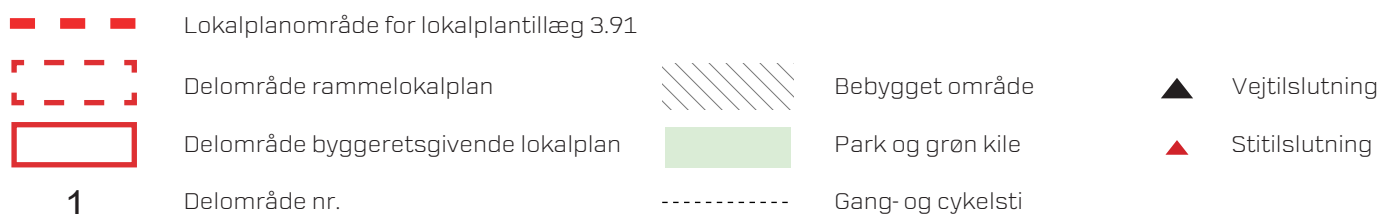
Område- og matrikelkort

-  Lokalplanområde for lokalplantillæg 3.91
-  Område for rammelokalplan
-  Område for byggeretsgivende lokalplan
- 11m** Eksisterende matrikelnumre
-  Eksisterende skel



KORTBILAG 06 - juridisk bindende kortbilag

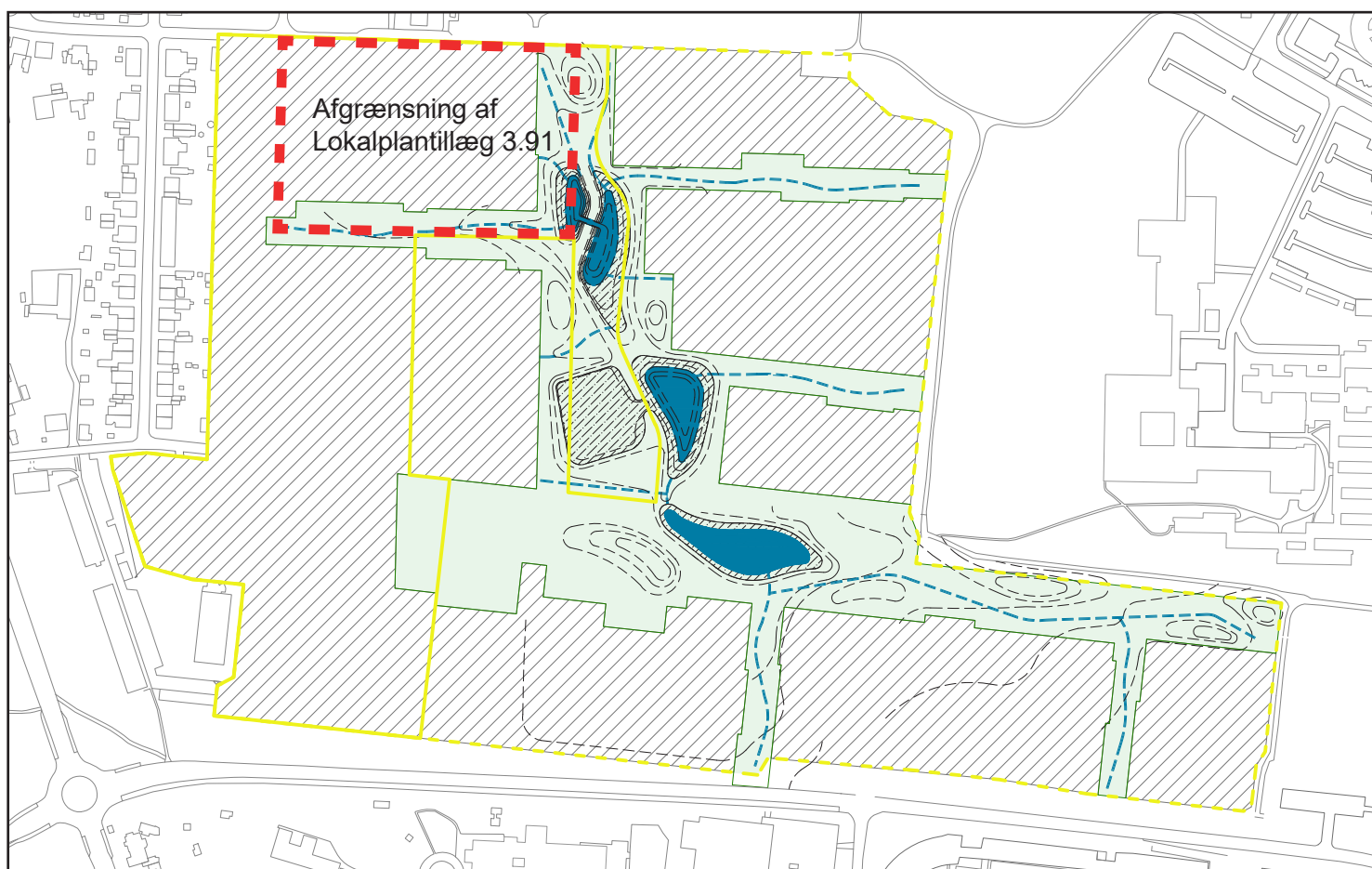
Anvendelsesplan



KORTBILAG 07 - juridisk bindende kortbilag

Regnvandshåndtering og terrænplan

- Lokalplanområde for lokalplantillæg 3.91
- Område for rammelokalplan
- Område for byggeretsgivende lokalplan, delområde 1A, 1B og 2.
- - - Grøft/lavning til afledning af regnvand
- Vådt bassin
- Tørt bassin
- Bakke

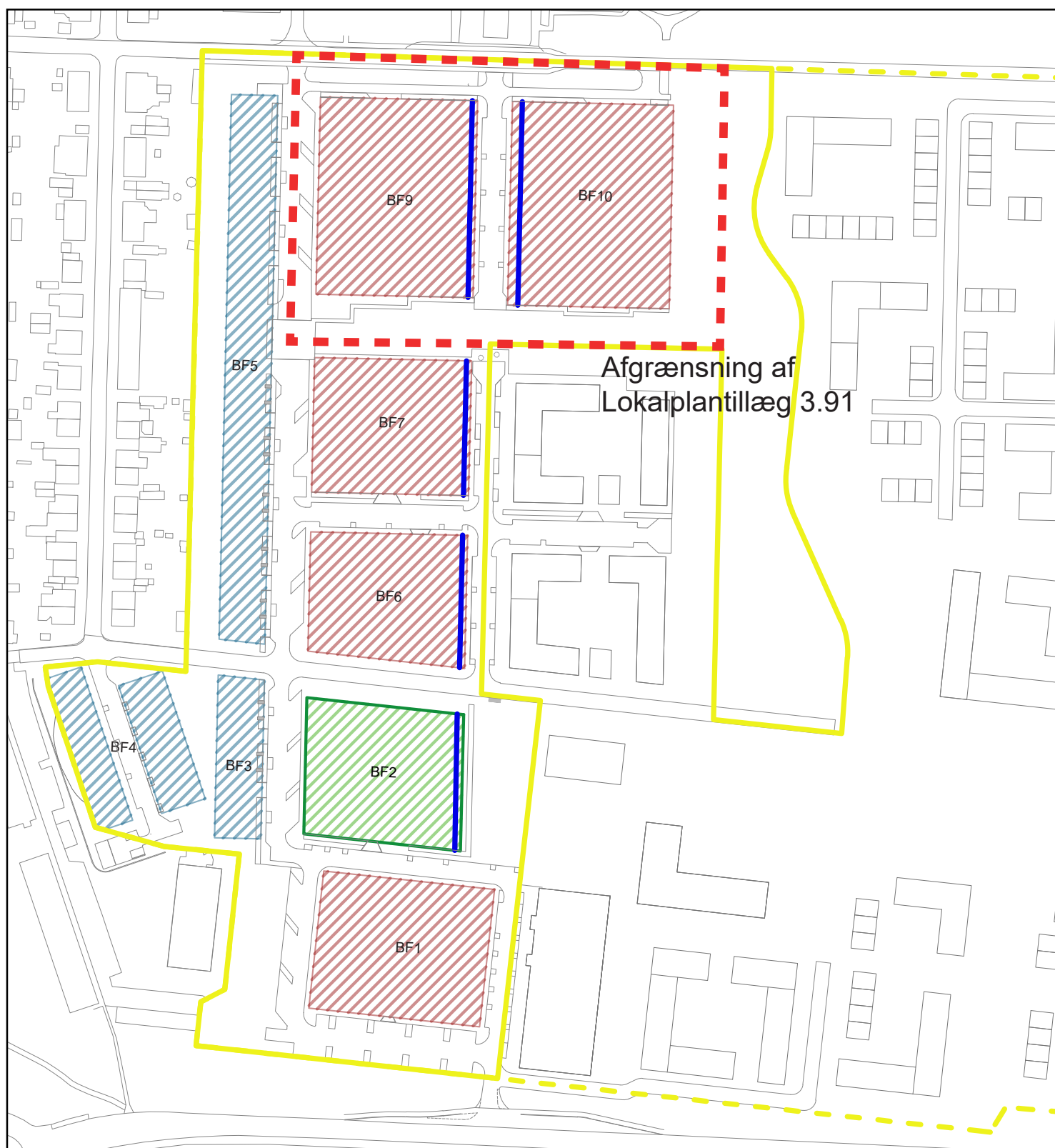


KORTBILAG 08 - juridisk bindende kortbilag

Delområde 2 - Byggefelter og byggelinjer

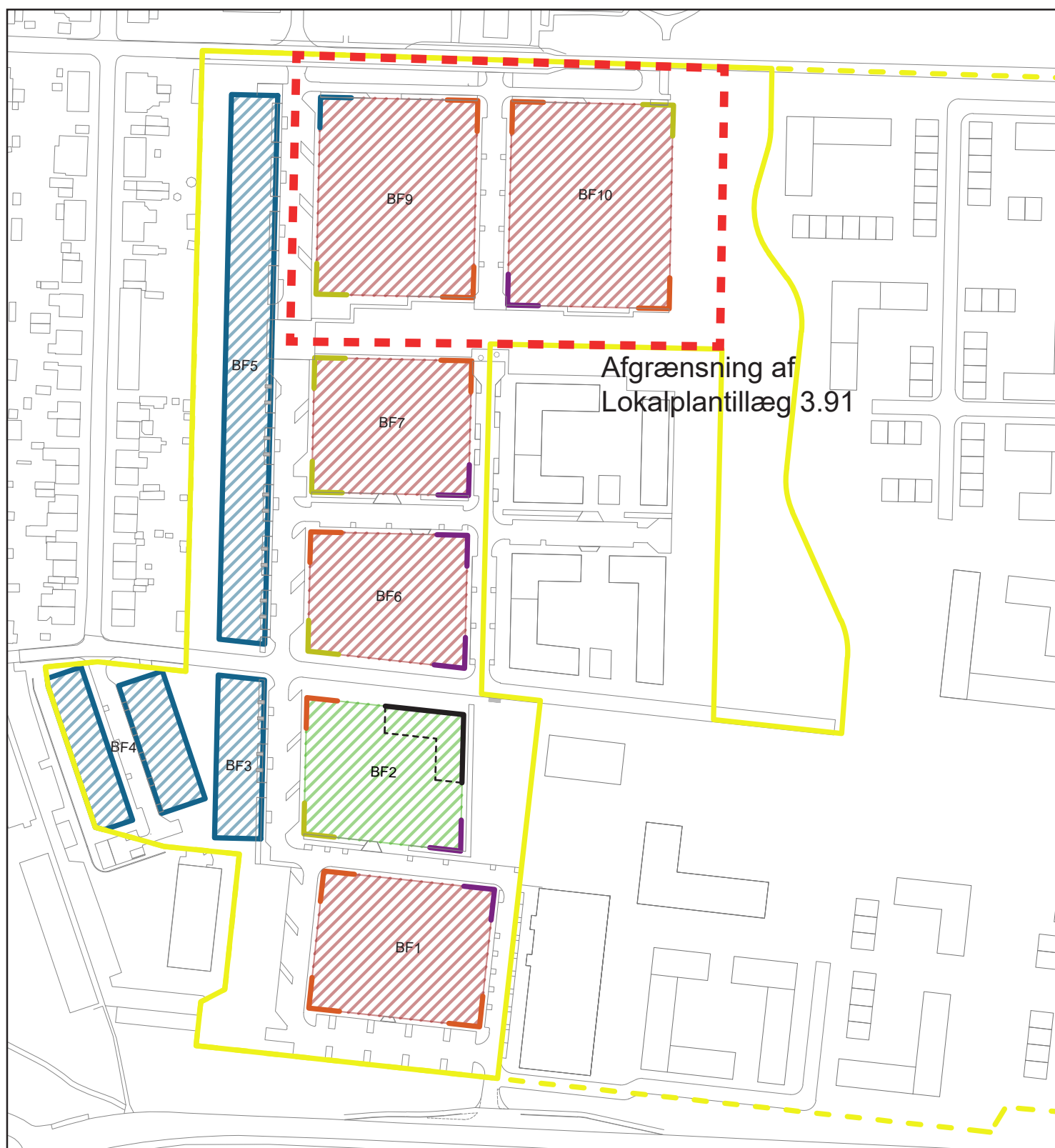


Lokalplanområde for lokalplantillæg 3.91



KORTBILAG 09 - juridisk bindende kortbilag

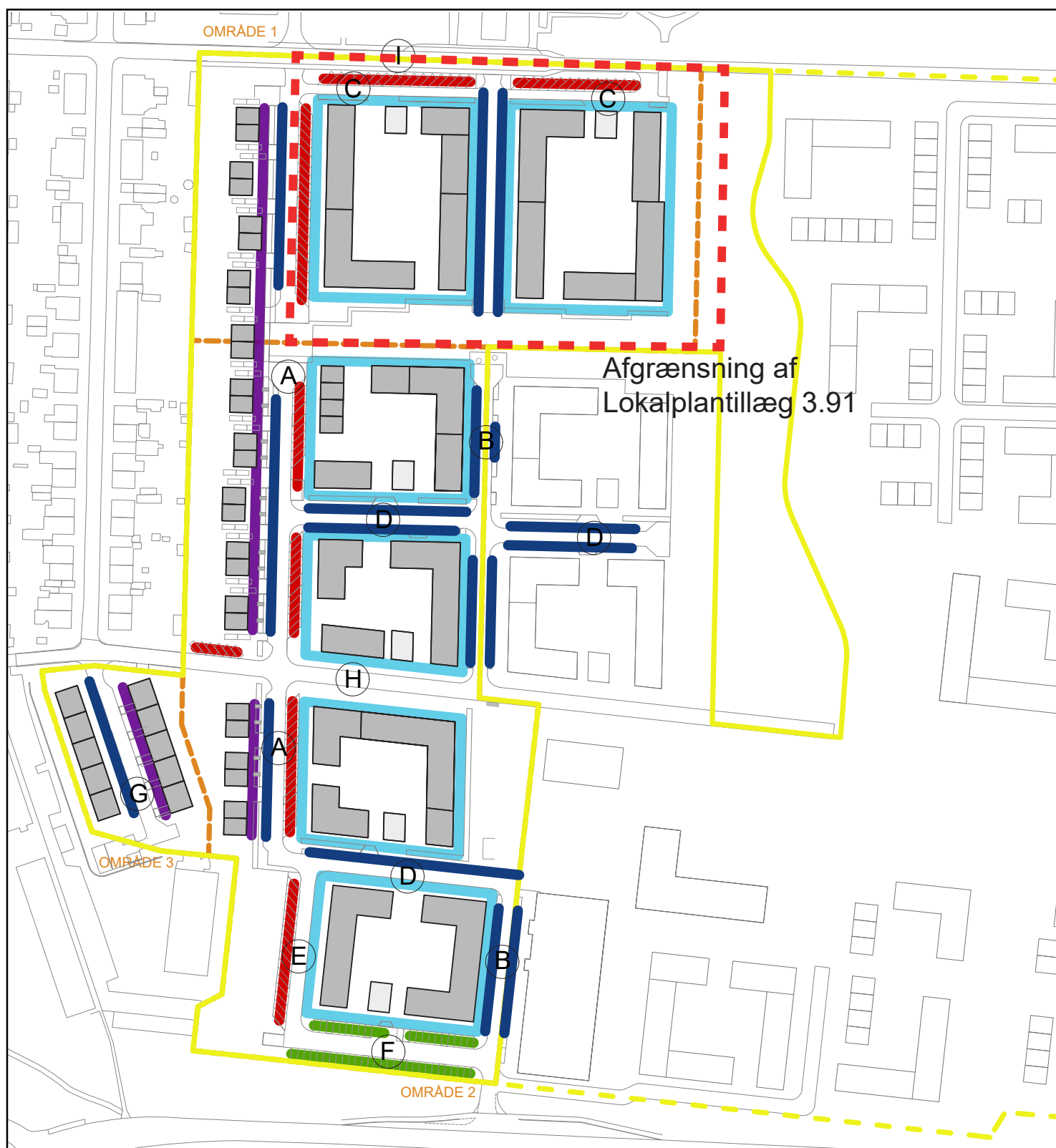
Delområde 2 - Etagehøjder



KORTBILAG 10 - juridisk bindende kortbilag

Delområde 2 - Indretning af veje og fælles parkeringsområder

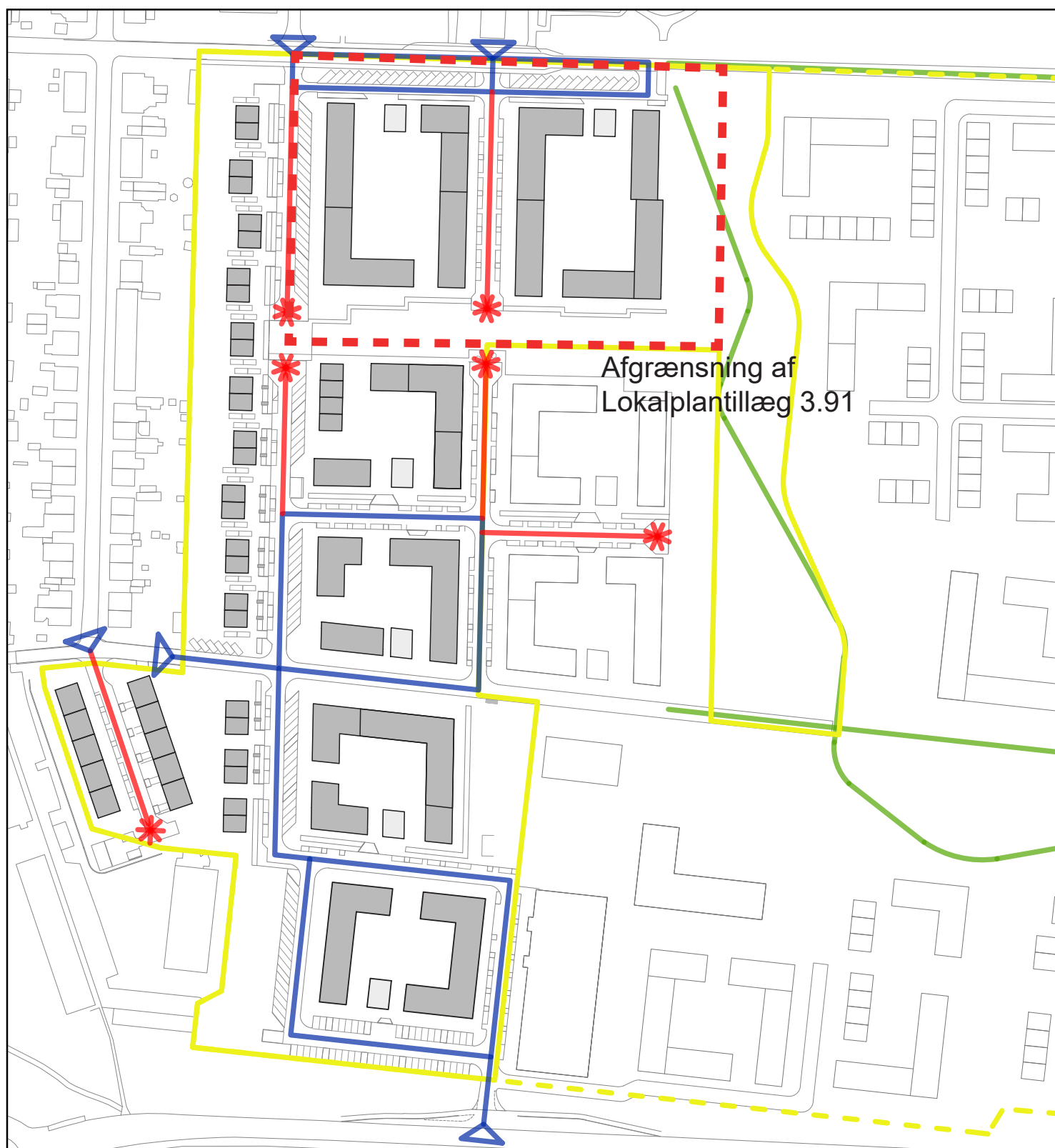
- | | | | |
|--|----------------------------------|---|--|
|  | Længdeparkering på vejareal |  | 90 graders parkering på vejareal |
|  | 45 graders parkering på vejareal |  | Parkering på privat matrikel |
|  | Parkeringskælder |  | Parkeringsområde |
| | |  | Lokalplanområde for lokalplantillæg 3.91 |



KORTBILAG 11 - juridisk bindende kortbilag

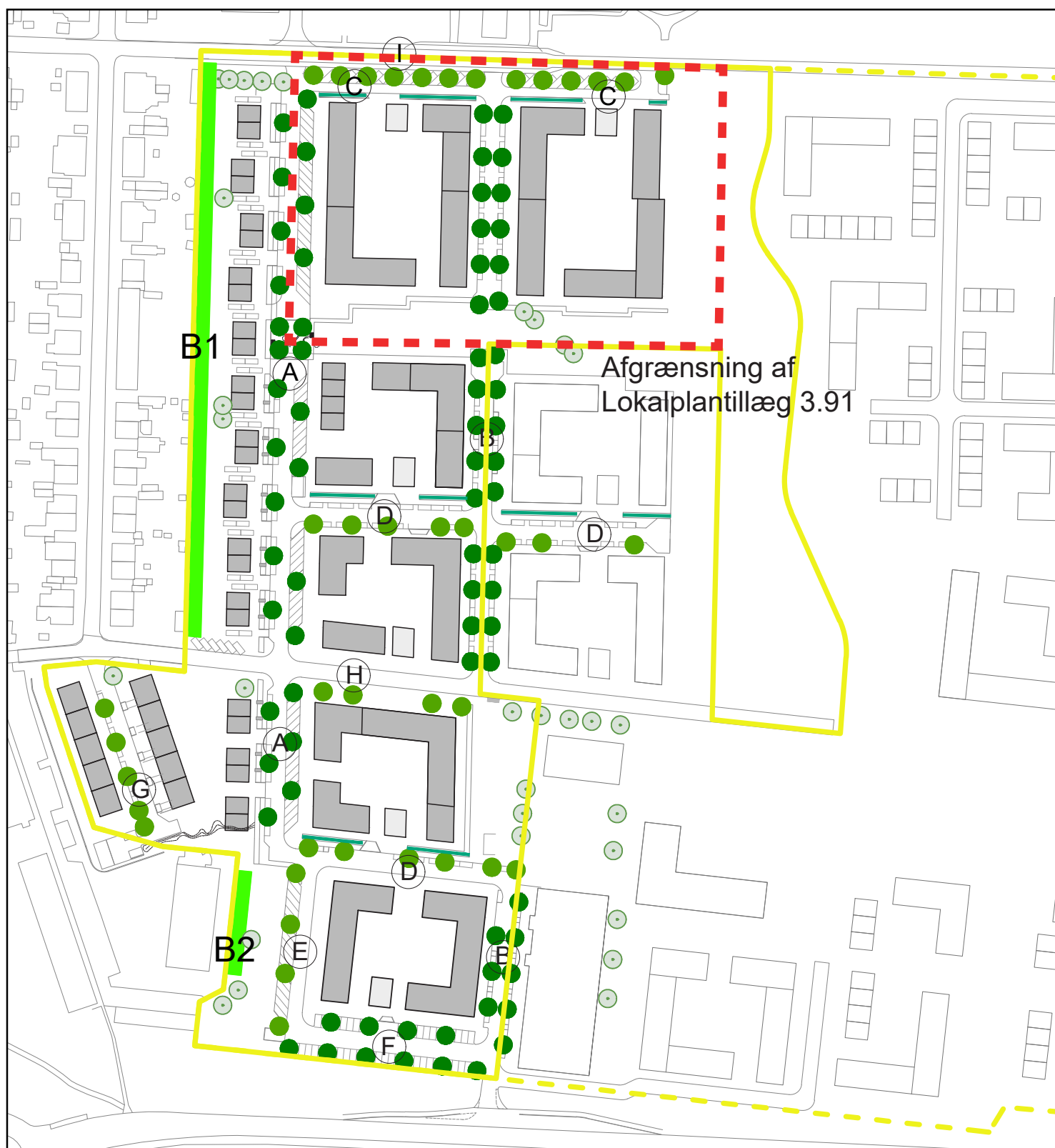
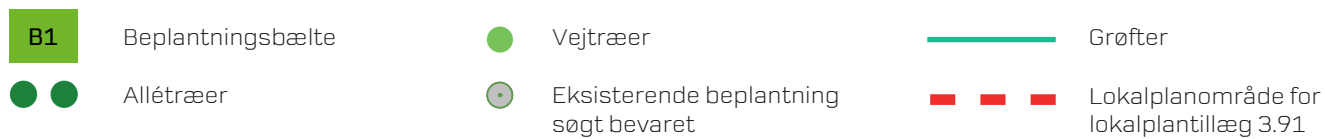
Delområde 2 - Trafikflow

- | | | | | | |
|--|---|---|---|---|--|
|  | Primær vej, dimensioneret for 12m lastbil |  | Vendeplads, dimensioneret for distributionsvogn | | |
|  | Sekundær vej, dimensioneret for distributionsvogn |  | Overordnet stiforbindelse |  | Lokalplanområde for lokalplantillæg 3.91 |



KORTBILAG 12 - juridisk bindende kortbilag

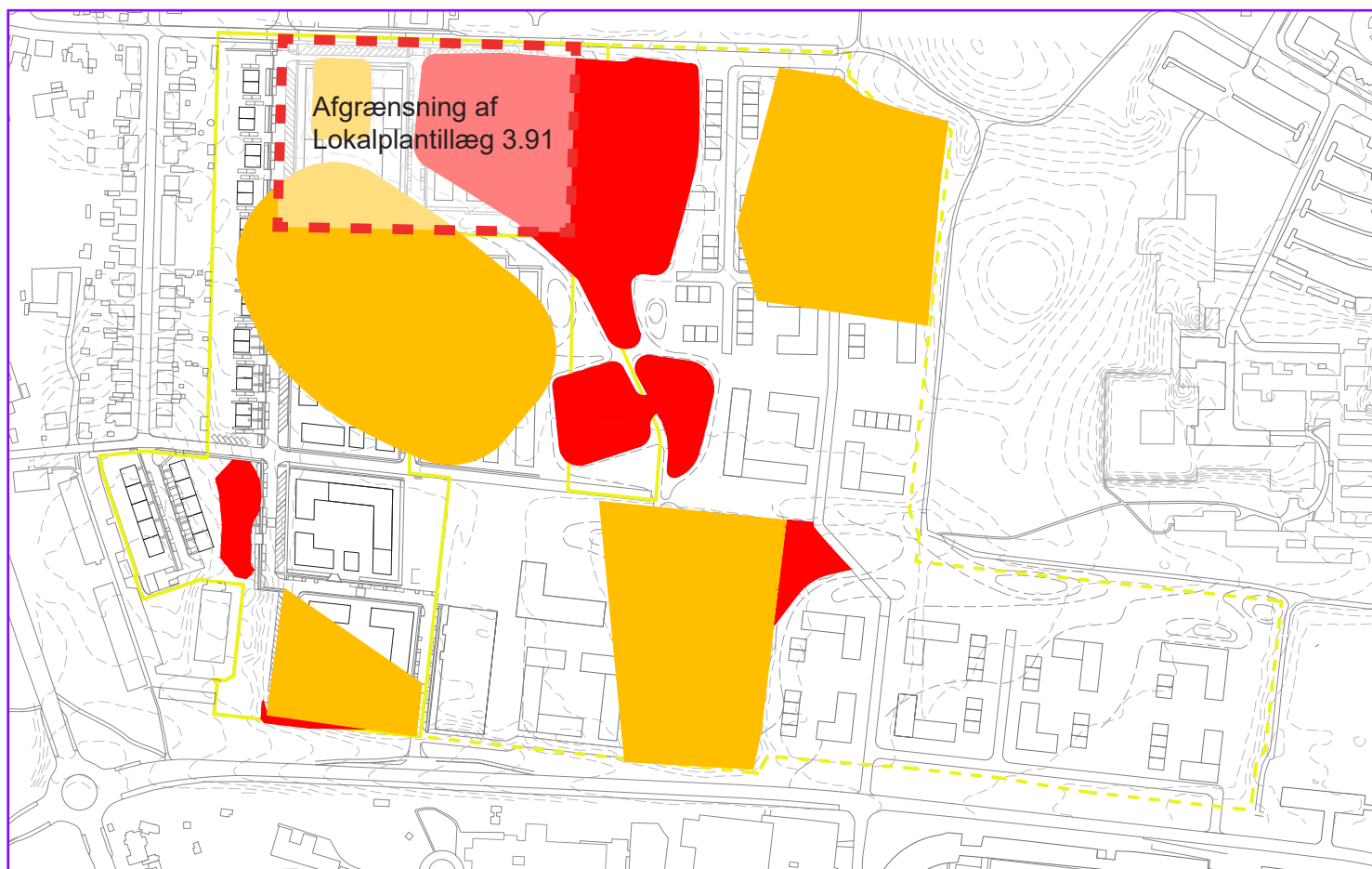
Grønne strukturer og LAR



KORTBILAG 13 - juridisk bindende kortbilag

Terrænregulering

- Lokalplanområde for lokalplantillæg 3.91
- - - Område for rammelokalplan
- Område for byggeretsgivende lokalplan
- Påfyldning: 0 - 3m
- Afgravning: 0 - 3m

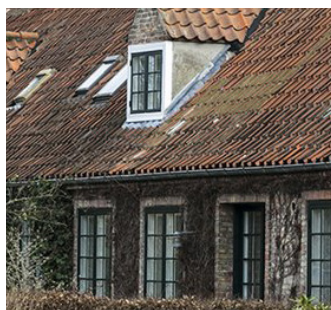


KORTBILAG 14

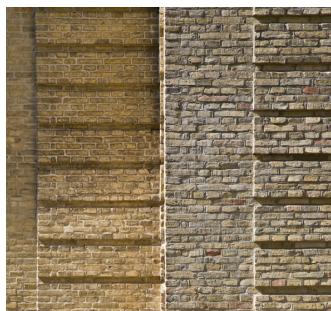
Arkitektur referencer

Referencerne tager udgangspunkt i en moderne fortolkning af Bedre byggeskik hvor der lægges vægt på enkle detaljer der fremhæver bygningers primære elementer som eksempelvis vinduer og døre, brug af simple murværksdetaljer eller fokus på bygningers afslutning.

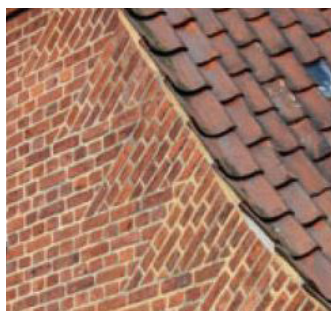
Bedre byggeskik



Eksempel fra Bedre Byggeskik med markerede vinduer

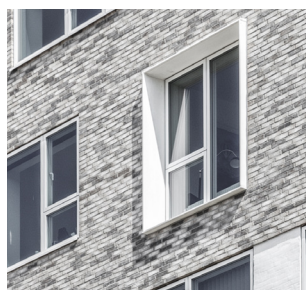


Eksempel på murværksdetalje fra Bedre Byggeskik

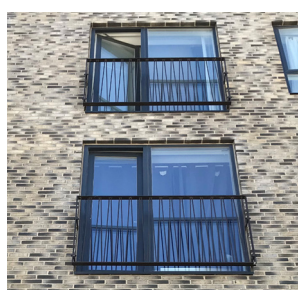


Eksempel fra Bedre Byggeskik på detaljering af facadens møde med taget

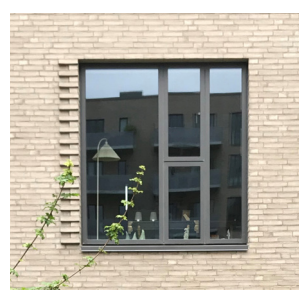
...i en moderne fortolkning



Eksempel på markering af vindue med indramning



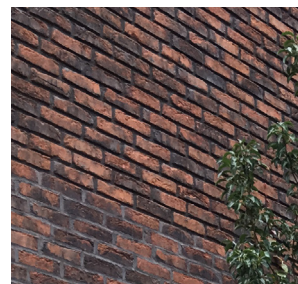
Eksempel på markering af vindue med fransk altan



Eksempel på markering af vindue med murværksdetalje



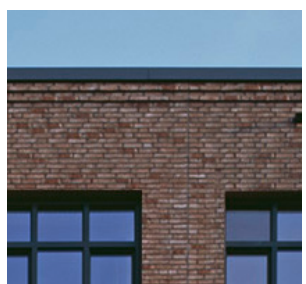
Eksempel på enkel murværksdetalje omkring hjørne



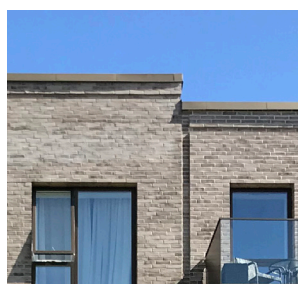
Eksempel på detalje i murværk med skift i fugefarve



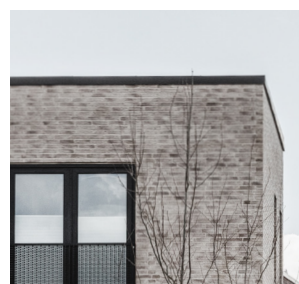
Eksempel på enkel murværksdetalje



Eksempel på afslutning på bygning med fremtrukne sten



Eksempel på markering med fremtrukne sten



Eksempel på simpel murkrone hvor der ikke arbejdes med særlig markering af facadens møde med taget

Dato: 20. oktober 2022

Sagsb.: Mads Næsgård Schmidt

Sagsnr.:

Dir.tlf.: 72 36 62 86

E-mail: manscl@holb.dk

Screening for miljøvurdering

Forslag til tillæg til lokalplan 3.83

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBKG 2021-10-27 nr. 1976 med senere ændringer), skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer indenfor fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 1 eller 2, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Planområde eksisterende Lokalplan 3.83 – med rød indstiplet afgrænsning af lokalplantillæg



Nærværende miljøvurderingsscreening vedrører alene vurdering af ændringer i forhold til gældende Lokalplan 3.83 inden for den med rødt viste stiplede afgrænsning. Den samlede Lokalplan 3.83 blev screenet i sin helhed i forbindelse med udarbejdelsen af denne.

Holbæk Have området er beliggende mellem bolig- og institutionsbebyggelse i forskellige skalaer. Mod syd primært etageboligbebyggelse i større skala, og mod vest og nord etageboliger, rækkehuse, enfamiliehuse og gårdhavehuse, samt Østre Kirkegård. Mod øst ligger Holbæk Seminarium og ved siden heraf, er der et mindre område med kolonihavehuse.

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til idrætsformål, fodboldbaner, stadion og tilhørende servicefunktioner. De tidligere idrætsfunktioner og brugere er rykket til den nyopførte Holbæk Sportsby, hvilket har frigjort den påbegyndte omdannelse til nyt boligområde.

Eksisterende planlægning

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme 3.B22, samt af gældende Lokalplan 3.83. Området udlægges til boligformål i form af etageboligbebyggelse og rækkehuse. Endvidere muliggøres med eksisterende planlægning en anvendelse til institutionsformål, som eksempelvis skole, børnehave og plejehjem. Planforslagene muliggør opførelse af ca. 1.000 boliger, heraf ca. 320 boliger i etape 1. Bebyggelsen opføres som en kombination af etageboliger og rækkehusboliger i varierende størrelser.

Arealets sammenhæng til den grønne kile, der strækker sig fra Fælleden ind mod byen, sikres som en grøn central forbindelse gennem arealet. Den grønne kile binder natur og by sammen og forbinder fælledens natur med det nye boligområde. Den grønne kile består bl.a. af haverum, stier, bakker, en sø samt et snoet lavningsforløb for regnvandsforsinkelse og nedsivning. Opholdsarealer indrettes bl.a. med legepladser målrettet småbørn, og evt. fitnessfaciliteter og lign. for forskellige aldersgrupper. Den grønne kile skal udgøre min. 20 % af ejendommen. Kilen skal udlægges i en bredde på min. 10 m. Der anlægges en offentligt tilgængelig sti, som binder stierne i Fælleden sammen med stierne omkring Holbæk Have og videre ind til bymidten.

Planområdet ligger indenfor den kystnære del af byzonen, i en afstand af godt 1 km fra fjorden. Arealet mellem kysten og planområdet er fuldt udbygget, med bymæssig bebyggelse, og ny bebyggelse vurderes ikke at have nogen væsentlig indvirkning på kystlinjen. Planområdet ligger centralt i byen.

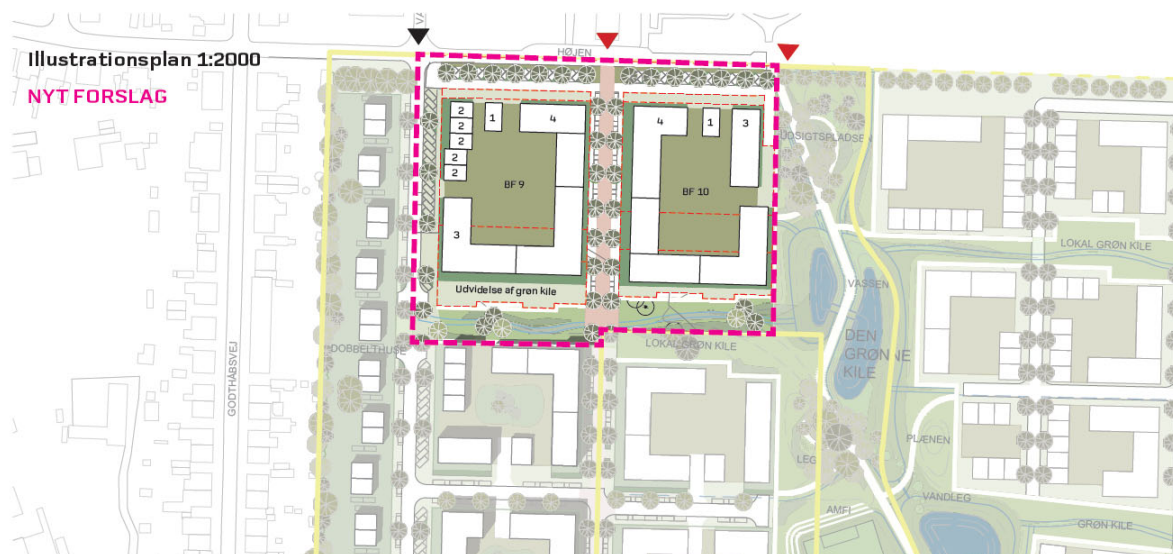
Bebyggelsen opføres i 2-5 etager. Lokalplanforslaget disponerer bebyggelsen, så den tilpasses højder og etageantal ved eksisterende bebyggelse. Således fastsættes maksimale etageantal på 2 etager ved ny bebyggelse, der støder op til eksisterende villa- og rækkehusbebyggelse, mens der længere tilbagetrukket på arealet tillades ny bebyggelse i 2-5 etager, og punktvis op til 6 etager.

Vejadgang til området sker fra Holbæk Have, Borgmestergårdsvej og Højen. Der etableres p-pladser i henhold til kommuneplanens normer. Det eksisterende parkeringsareal bevares i størst muligt omfang.

Cykelparkering skal placeres i den grønne kile, tæt på bebyggelsens portrum hvor der er naturlig forbindelse til stisystemet eller evt. i forbindelse med p-kældre.

Overfladevand fra tage og befæstelser ledes til grøfter, lavninger og regnvandsbassin, hvorfra der sker en kombineret fordampning/nedsivning og forsinkelse, med en maksimal tilladt afledningskoefficient på 0,5 og en maksimal befæstelsesgrad på 50 %. Grøfter og lavninger udformes som forbundne kar og forsinkelsesbassiner.

Ændringer med lokalplantillægget



Udvikler har i dialog med Holbæk Kommune ansøgt om at muliggøre mindre projektilpasninger ved byggefeltet i den nordlige del af delområde 2 inden for gældende Lokalplan 3.83 for Holbæk Have. Projektændringerne forudsætter, at der udarbejdes et tillæg til Lokalplan 3.83.

Den påtænkte ændring er afstedkommet af, at den i Lokalplan 3.83 anviste parkering ud mod Højen er u hensigtsmæssigt beliggende set i forhold til den nyanlagte cykelgade, og vurderes at være uforenelig hermed. Parkeringen ændres, så den i stedet for adgang fra Højen gives adgang via ny intern vej syd for og parallelt med Højen. Det bevirker, at byggefeltet mod Højen må trækkes tilbage fra vejen, for at give plads til den nye interne vej.

Omplaceringen af parkeringen afstedkommer, at der samtidig må foretages en justering af disponeringen af byggefeltene BF8-BF11 i gældende Lokalplan 3.83, således at BF8-BF9 sammenlægges og BF10-11 sammenlægges. Ændringen indebærer, at der sker en justering af opdelingen af rækkehus og etageboliger, men omdisponeringen tilpasser de maksimale bygningshøjder, så de svarer til de maksimalt tilladte bygningshøjder mod naboer nord og vest for området i det eksisterende plangrundlag. Samtidig opjusteres etagearealet med 1.963 m² svarende til den forøgede byggeret, som følger af tilkøb af grundareal ved politisk behandling i marts 2022. De eksisterende særskilte bestemmelser vedr. byggefelt BF9 og BF10 mod Højen og Østre Kirkegård fastholdes ligeledes. Ændringerne fremgår af bebyggelsesillustrationerne vedlagt nærværende screening som bilag.

Det vurderes, at omdisponeringen ikke indebærer væsentlige ændringer ved det bestående miljø, herunder ændringer ved indbliksgener og skyggegener m.v. for eksisterende omkringliggende naboer. Tilsvarende vurderes ændringerne ikke at indebære væsentlige ændringer i den trafikale belastning af området, henset til en anslået forøgelse af bolig tallet med ca. 28 boliger, set i forhold til gældende plangrundlag. Ændringerne vurderes sammenfattende ikke i sig selv, at indebærer påvirkninger, der udløser en lokalplanpligt, men da omdisponeringen indebærer ændringer ved de udlagte byggefelt, og de tilstødende friarealer, vurderes, at ændringerne forudsætter udarbejdelse af et tillæg til gældende Lokalplan 3.83.



Illustration af bebyggelse i gældende Lokalplan 3.83



Illustration af ændret bebyggelse ved Lokalplantillæg til Lokalplan 3.83

Lovgrundlag & Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslaget eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 1 og/eller 2? (§8, stk. 1., nr. 1)		x	Ikke omfattet.
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§8, stk. 1, nr. 2)		x	Planforslaget vil ikke have væsentlig påvirkning på et internationalt beskyttelsesområde.
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§8, stk. 1, nr. 3)	x		Planforslaget muliggør opførelse af etageboliger, med tilhørende parkeringsarealer, stiforbindelser, friarealer mv.

Konklusion	Forslag til tillæg til lokalplan nr. 3.83 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da: - Tillægget til lokalplan 3.83 kun vedrører en mindre del af området for den gældende lokalplan, der allerede er screenet for miljøvurdering - Omdisponeringen indebærer en opjustering af etagearealet med 1.963 m², men er tilpasset de maksimale bygningshøjder, så de svarer til de maksimalt tilladte bygningshøjder mod naboer nord og vest for området i det eksisterende plangrundlag. - De eksisterende særskilte bestemmelser vedr. byggefelt BF9 og BF10 mod Højen og Østre Kirkegård fastholdes ligeledes. - Det vurderes, at omdisponeringen ikke indebærer væsentlige ændringer ved det bestående miljø, herunder ændringer ved indbliksgener og skyggegener m.v. for eksisterende omkringliggende naboer. - Tilsvarende vurderes ændringerne ikke at indebære væsentlige ændringer i den trafikale belastning af området, ved en anslået forøgelse af boligtalet på ca. 28 boliger.
Dato for mv-høringsfrist internt	7. august 2022

Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder		Det er vurderet, at der ikke er øvrige berørte myndigheder.			
	Ansvarlig faggruppe				Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør vurderes nærmere.
Bymiljø & landskab					
1 Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	Plan		x		Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved de landskabelige værdier set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Lokalplantillægget indebærer, at de udlagte byggefeltet i det eksisterende lokalplangrundlag trækkes lidt tilbage fra Højen, og endvidere at der gives lidt større bredde på den del af den mindre grønne kile, der strækker sig syd for de udlagte byggefeltet. Eksisterende beplantning i det nordvestlige hjørne af området ud mod Højen er beliggende umiddelbart uden for lokalplantillæggets afgrænsning, og bevares. Fire eksisterende træer ved ny intern vej mod vest søges bevaret, i henhold til registrering foretaget på stedet, mens øvrig beplantning inden for lokalplantillæggets område erstattes af ny beplantning i form af træerækker mod Højen og ved interne veje, svarende til beplantningsplan i det gældende plangrundlag. *registrering af træer indsat bagerst som bilag

				Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde. Hoveddispositionen af området udlægger en gennemgående grøn kile, der forbinder området både til fælleden og til de grønne forløb ind mod bymidten. Upåagtet heraf, vil områdets karakter blive mere urban, end ved de eksisterende forhold. Udbygningen af området er en naturlig del af en byfortætning på et areal, hvor den tidligere funktion er ophørt. I landskabsbearbejdningen for udvikling af området arbejdes med en bibeholdelse af det karakteristiske træk ved træerækker, der introduceres i forbindelse med vej anlæg og hovedstruktur i området. Der er udarbejdet principskitser for bearbejdning, med tilhørende referencer for udformning af de grønne områder.
--	--	--	--	--

2 Grønne områder	Plan, TRIN (Be- stillen)		x	Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved de grønne områder, set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Lokalplantillægget indebærer, at der gives lidt større bredde på den del af den mindre grønne kile, der strækker sig syd for de udlagte byggefeltet. Det gældende planforslag sikrer, at min. 20 % af området skal anlægges som en grøn kile. Den grønne kile vil både fungere som fælles friareal for lokalplanområdets beboere og som offentlig passage. Kilen skal anlægges som et sammenhængende areal med en bredde på min. 10 m. I kilen skal der etableres en kombineret cykel- og gangsti med en bredde på min. 4 m. Den grønne kile består desuden bl.a. af stier, bakker, søer og private haver samt et snoet lavningsforløb for regnvandsforsinkelse og nedsivning. Opholdsarealer indrettes bl.a. med legepladser målrettet småbørn, og fitnessfaciliteter for alle aldersgrupper.
3 Arkitektonisk udtryk	Plan		x	Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved det arkitektoniske udtryk set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Bebyggelsens højde og etageantal svarer til de maksimalt tilladte højder og etageantal i det gældende plangrundlag, og bestemmelser vedr. materialer og facadeudformning fastholdes ligeledes. Projektforslagets arkitektoniske udtryk, materialevalg m.v. tilstræbes et nutidigt formsprog, eksempelvis ved referencer fra udviklers nyopførte boligbebyggelser ved Grønttorvet i Valby, men gerne inspireret af den lokale kontekst og stedet, eksempelvis de fine "bedre byggeskik" boliger i nærområdet.

4 Kystlinjen, herunder visuel effekt	Plan	x			Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen (1,5 km fra fjorden). Det vurderes, at området ikke vil påvirke kystlandskabet, da området ligger bag eksisterende bebyggelse set fra kysten.
5 Landskabets geologi	Plan	x			Der er ikke registreret særlige geologiske formationer indenfor lokalplanområdet.
6 Lys og/eller refleksion	Plan	x			Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved lys og / eller refleksioner set i forhold til det eksisterende plangrundlag.
7 Oplag, materialer, maskiner.	Plan, Byg, (Land-zone)	x			I forbindelse med byggeprocessen kan der midlertidigt ske oplag af materialer eller opstilling af maskiner. Det skal dog håndteres uden at være til gene for omgivelserne.
8 Landbrugsinteresser	Plan (Landbrug)	x			Ikke relevant.
9 Lavbundsjorder	Plan	x			Der er ikke lavbundsjorder inden for planområdet.
10 Råstofinteresser	Plan, virksomhed	x			Der er ingen råstofinteresser inden for området.
11 Skovbyggelinje, herunder visuel effekt		x			Området ligger ikke indenfor skovbyggelinje og vil ikke påvirke indkig til skov/skovbryn.
Befolkningens sundhed / sikkerhed					

12 Indendørs støj påvirkninger	Plan, Virksomhed		x		Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer vedr. støjpåvirkninger set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Boliger skal placeres og udformes så støjkravene overholdes.
13 Svage grupper f.eks. handicappede	Plan		x		Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer der berører svage grupper, set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Tiltag for at imødekomme handicappede skal følge bygningsreglementets forskrifter. <i>Renovation bør tænkes ind fra start. Hvis der ikke anvendes affaldsskakte, skal der tænkes i andre løsninger der er handicapvenlige, jf. BR18 § 65_DS håndbog 186.</i>
14 Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller)		x		Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer vedr. friluftsliv set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Med det eksisterende plangrundlag er planområdet under omdannelse fra idrætsformål til boligområde med en stor andel af området anlagt som en grøn kile. Stisystemet i den grønne kile åbner området op og forbinder samtidig resten af Holbæk Have med Fælleden. Naturområder gøres således let tilgængelige og naturen (i form af den grønne kile) trækkes med ind i byområdet.
15 Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	x			Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer vedr. begrænsninger og gener overfor befolkningen set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Planforslaget vurderes ikke at medføre væsentlige gener for befolkningen.
16 Sundhedstilstanden	Plan	x			Der er ingen afledt sundhedsrisiko forbundet med planforslagene.

17 Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan	x			Ingen risiko for eksplosion eller giftpåvirkning.
18 Ulykker	Beredskab, Plan	x			Udbygningen af boligområdet vil ikke medføre en forøget risiko for ulykker generelt.
Natur					
19 Dyreliv	Natur	x			Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved dyreliv set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Da området indtil for nylig har været anvendt til idrætsformål i form af boldbaner, stadion m.v., vil planforslagene ikke påvirke et særligt dyreliv.
20 Planteliv	Natur	x			Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved planteliv set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Da området indtil for nylig har været anvendt til idrætsformål vil planforslagene ikke påvirke et særligt planteliv.

21 Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur	x		Lokalplantillægget vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer ved sjældne dyr, planter eller naturtyper set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Ved screening af det eksisterende plangrundlag blev konstateret, at der ikke er registreret nogen bilag IV-arter indenfor området, men det vurderes i forlængelse af besigtigelse på stedet, at der i læhegn inden for området er træer, der potentielt kan rumme, eller vil kunne komme til at rumme levesteder for flagermus. Det er vurderet, at der ikke vil ske væsentlig påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte, såfremt det iagttages, at rydning af træer ikke må ske i perioder, hvor der kan være ynglende eller overvintrende flagermus, samt at der opretholdes tilstrækkeligt med eksisterende træer til, at der fortsat er mulige levesteder på området. Tilsvarende må rydning ikke ske i fuglenes yngleperiode.
22 Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	Natur	x		Området ligger ikke i nærheden af internationale natur- eller fuglebeskyttelsesområder og vil derfor ikke have påvirkning på disse.
23 Spredningskorridorer	Natur	x		Planforslagene påvirker ikke spredningskorridorer og passager i det åbne land.
24 Naturbeskyttelse	Natur	x		Der er ikke §3-registreringer indenfor området.
25 Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	Natur	x		Ikke relevant.

26 Søbeskyttelseslinje og/eller åbesskyttelseslinje	Natur	x		Der er ikke søbeskyttelseslinje og/eller åbesskyttelseslinje inden for området.
Forurening				
27 Lugt	Virksomhed	x		Planforslagene vil ikke medføre lugtgener. Det vurderes, at der ikke er eksisterende virksomheder, der kan påvirke beboelse i området.
28 Støjbelastning og vibrationer	Virksomhed	x		Realisering af ny boligbebyggelse efter det færdige planforslag vurderes ikke at indebære risiko for en støjbelastning udover det sædvanlige for boligområder. Der kan forekomme støj og vibrationer i forbindelse med anlægsfasen, det skal dog holdes inden for de lovlige tidspunkter og rammer. Forskrift for bygge og anlægsarbejder skal overholdes. Der kan ansøges om dispensation, hvis forskriften ikke kan overholdes. Byggepladstrafik gives adgang via Holbæk Have, hvorved gener for eksisterende villabebyggelse mod vest minimeres. Det vurderes, at der ikke er eksisterende virksomheder, der kan påvirke beboelse i området.
29 Jordforurening, jordhåndtering og flytning	Jord	x		Der er ikke registreret jordforurening eller formodning derom indenfor arealet, med undtagelse af en mindre udpegning specifikt på løbebanen på stadion (underlag af slagter)

30 Risiko for jordforurening	Jord	x		Anvendelsen til boligområde vil ikke medføre en øget risiko for forurening.
Vand				
31 Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	Natur, Holbæk Forsyning	x		Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved håndtering af overfladevand set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Regnvand fra området må maksimalt afledes med en afløbskoefficient fra området på 0.5, og der må maksimalt etableres en befæstelsesgrad på 50 %. Afvandingssystemet skal i videst muligt omfang opbygges af åbne grøfter, regnvandsbassiner og LAR-systemer. Ved etablering af regnvandsbassiner skal der søges tilladelse hertil og spildevandsmyndigheden skal give en tilladelse. I ansøgningen skal der redegøres for hvor meget vand, det skal kunne håndtere og hvortil og i hvilke mængder det afledes. Der er udarbejdet et notat, der belyser principperne for håndtering af overfladevand i overensstemmelse hermed. Overfladevandet vurderes således ikke i væsentlig grad at ville påvirke nærliggende søer eller vandløb. <i>Der skal indsendes et egentligt projekt for håndtering af regnvand.</i>

32 Udledning af spildevand	Spildevan, Holbæk Forsyning	x			Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2020-2030. for Holbæk Kommune. Området er beliggende i separatkloakeret opland. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning.
33 Grundvandsforhold	Grundvand	x			Der er ikke registreret særlige grundvandsinteresser indenfor eller i nærheden af området. Planforslaget ændrer ikke væsentligt på anvendelserne i lokalplanområdet og planforslaget vurderes ikke at udgøre en øget trussel for grundvandet.
34 Risiko for grundvandsforurening	Grundvand	x			Et nyt boligområde vurderes at være en mindre forurenende aktivitet som ikke medfører forøget risiko for forurening af grundvandet og der vurderes derfor ikke at være behov for, at fastlægge særlige bestemmelser til grundvandsbeskyttelse i lokalplanen.
Trafik					

35 Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg		x	Lokalplantillægget vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer ved trafikafvikling og belastning set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Lokalplantillægget vedrører kun en lille del af det samlede planområde, og en opjustering af etagearealet svarende til anslået 28 flere boliger end ved eksisterende plangrundlag vurderes ikke at ændre væsentligt ved påvirkningerne. Ved udarbejdelse af det eksisterende plangrundlag blev vurderet, at anlæg af boligområdet vil medføre en øget trafikmængde og afledte ændringer af trafikken i nærområdet. Påvirkningerne blev belyst ved et trafiknotat med beskrivelse af de afledte trafikale påvirkninger, samt forslag til infrastrukturelle tiltag, der bør gøres, samt ved supplerende trafikanalyse. På baggrund af supplerende analyse blev anvist en trafikløsning, hvor kun det nordvestlige hjørne af bebyggelsen, der bl.a. omfatter nærværende delområde i lokalplantillægget, trafikbetjenes via Højen.
36 Trafikstøj	Trafik og anlæg	x		Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved trafikstøj set i forhold til det eksisterende plangrundlag. I forbindelse med udarbejdelse af eksisterende plangrundlag blev udarbejdet støjnotat, der belyser, at der ikke er behov for støjafskærmende foranstaltninger ved boliger i området.
37 Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan	x		Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved emissioner fra eks. trafik set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Øget trafik vil medføre øget emission, men det vurderes ikke at indebære en væsentlig forøgelse, og samtidig vurderes, at placering af ny boligbebyggelse centralt i byen vil medvirke til at nedbringe transportbehovet overordnet, set i forhold til alternativ spredt bebyggelse i byens randzone.

38 Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg	x			Lokalplantillægget indebærer ikke væsentlige ændringer ved energiforbrug set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Der etableres stier inden for området, som kobles til eksisterende stier og skolevej, og der er en kort afstand til bymidten.
39 Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg		x		Lokalplantillægget vurderes at indebære en forbedring af trafiksikkerhed set i forhold til det eksisterende plangrundlag, idet det med lokalplantillægget sikres, at der ikke vil ske parkering ud til den nyanlagte cykelgade ved Højen, med risiko for, at parkerede biler skal bakke ud på cykelgaden. Herudover vurderes ikke at ske væsentlige ændringer af trafiksikkerheden set i forhold til det eksisterende plangrundlag.
Kulturarv					
40 Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Holbæk museum	x			Lokalplantillægget vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer ved kulturhistoriske værdier set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Området er ikke udpeget som kulturmiljø, og der vurderes ikke at ville ske væsentlig påvirkning af kulturmiljøer ved at området udbygges. Umiddelbart vest for området ligger et boligområde med en række fine bevaringsværdige boliger opført i "Bedre Byggeskik". Det eksisterende plangrundlag fastsætter retningslinjer for ny bebyggelse langs kanten af dette kvarter, der skalamæssigt og materialemæssigt søges tilpasset hertil.
41 Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigtslinjer.	Plan	x			Lokalplantillægget vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer ved kirkeomgivelser set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Nord for området ligger den eksisterende kirkegård, Østre Kirkegård, samt Margrethe-Kapellet. De eksisterende særskilte bestemmelser i gældende plangrundlag vedr. byggefelt BF9 og BF10 mod Højen og Østre Kirkegård fastholdes.

42 Fredede eller bevaringsværdige bygninger	Plan, Holbæk museum	x			Lokalplantillægget vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer ved fredede eller bevaringsværdige bygninger set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Planforslagernes område omfatter ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger.
43 Fortidsminder og arkæologi	Plan, Holbæk museum				Lokalplantillægget vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer ved fortidsminder og arkæologi set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Der er ikke inden for området registreret fortidsminder.
Ressourcer og af-fald					
44 Arealforbrug	Plan	x			Lokalplantillægget vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer ved arealforbrug set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Eksisterende planforslag er et udtryk for fortætning i en eksisterende bymæssig kontekst, og udnyttelse af eksisterende infrastruktur.
45 Energiforbrug	Plan	x			Bebyggelsen følger bestemmelserne i gældende bygningsreglement.
46 Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning, Grundvand	x			Området ligger indenfor et eksisterende forsyningsområde (FORS A/S) og en kapacitetsudvidelse vil kunne håndteres i vandværkets indvindingstilladelse.
47 Produktion, materialer og råstoffer	Plan	x			Ikke relevant.
48 Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan				Planforslagene medfører ikke øget risiko for udslip af miljøfremmede stoffer.

49 Affald og genbrug	Plan, spildevand, Holbæk forsyning	x			Projektet tilknyttes til bestående ordninger i området. Jævnfør gældende regulativ for husholdningsaffald i Holbæk Kommune. Udvikler er i dialog med Fors A/S om den konkrete udformning. OBS: Der skal tænkes over at der skal sorteres i 10 fraktioner fra sommeren 2022 – rummelige skure, sikre løsninger til affaldssortering, øget pladsbehov ved både egne huse og ved affaldsgårde/skure.
Sammenfatning					
					Lokalplantillægget vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer set i forhold til det eksisterende plangrundlag. Der er ikke parametre i forslaget, som vurderes at kræve nærmere miljøvurdering.



*Registrering af mulig bevaring af eksisterende træer
Grøn: bevares, gul: søges bevaret og rød: nedtages

