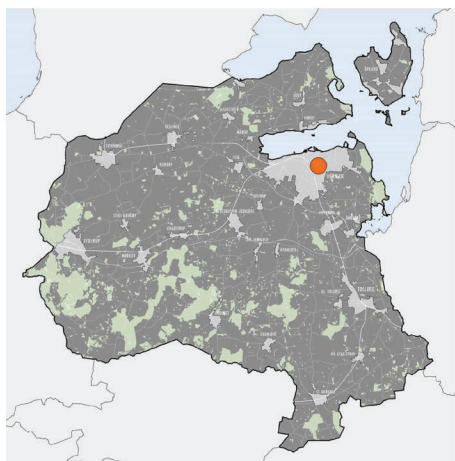
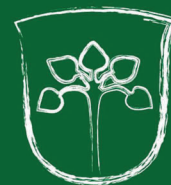


Lokalplan nr. 3.92

Holbæk Have etape II



Status: Forslag

Høringsperiode start: 6. marts 2024

Høringsperioden slut: 30. april 2024

Vedtagelsesdato:

Ikrafttrædelsesdato:



VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Baggrund og formål

Den første etape af udbygningen af området ved Holbæk Have er ved at være afsluttet, og FB Gruppen har anmodet kommunen om at igangsætte lokalplanlægning for den næste etape. Samtidig ønskes foretaget nogle ændringer i den samlede rammelokalplan for området, herunder en ændring af delområdernes sammensætning af bebyggelsestypologi, således at de rækkehuse, der skal opføres i den resterende del af området, samles i delområde 4 (etape III). Herved reduceres boligtallet i det pågældende delområde fra 318 til 121 boliger.

Kommunen har i forlængelse af det reducerede boligtal foreslået, at der igen ses på en vejadgang for dette delområde via Samsøvej, og at det koordineres med en forlængelse af cykelgaden på Højen. Herved integreres boligområdet Holbæk Have bedre til de omkringliggende nærområder på alle sider, og trafikken fra det pågældende delområde kan ledes til indfaldsvejen på Munkholmvej, der har bedre kapacitet end alternativet ved Holbæk Have/ Roskildevej. Ændringsforslagene bevirker, at den grønne kile kan friholdes for gennemkørende biltrafik til delområde 4. Endelig beslutning om denne vejføring træffes ikke med nærværende lokalplan, men vil først ske ved lokalplanlægning for en senere etape III.



Luftfoto af området 2023

Holbæk kommune har en ambition om at udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FNs Verdensmål og klimastrategien Holbæk 2050, som kommunen vedtog i 2022. 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

Lokalplanområdet udgøres af det tidligere stadionområde, hvor funktionerne er flyttet ud til Sportsbyen, og arealet frigivet til ny byudvikling. Arealet omfatter i sin helhed knap 20 ha., hvoraf de første 6,5 ha er næsten udbygget ved etape I. Med nærværende lokalplan gives mulighed for realisering af ny bebyggelse ved etape II, der udgør ca. 5 ha, mens den resterende del af arealet alene er rammelokalplanlagt, og forudsætter efterfølgende lokalplanlægning.

Det samlede område afgrænses mod vest af eksisterende bebyggelse ud til Roskildevej, mod nord af Højen og de grønne arealer omkring kapellet og mod syd af vejen Holbæk Have. Mod øst grænser området op til seminariet og en ny boligbebyggelse, der er under opførelse.

Holbæk Have ligger i et område med bolig- og institutionsbebyggelse i forskellige skala. Mod syd primært etageboligbebyggelse i større skala, og mod vest og nord rækkehuse, enfamiliehuse og gårdhavehuse. Mod øst placerer sig det markante Holbæk Seminarium i landskabet. Den byggeretsgivende del af den nye lokalplan, for etape II, er placeret dels centralt i området, og dels ud til vejen Holbæk Have.



Luftfoto af stadionområdet inden omdannelse

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan igangsættes, da den første etape af udbygningen ved Holbæk Have er ved at være afsluttet.

Den næste etape, der muliggøres igangsat med denne lokalplan, indeholder ca. 285 etageboliger, et plejehjem, et fælleshus og en daginstitution, foruden tilhørende parkering og en del af den grønne kile.

Samtidig foretages en justering af rammerne for den rammelokalplan, der omfatter det samlede område, således at rækkehusene i den resterende del af området samles i delområde 4 (etape III), hvorved boligantallet i dette delområde nedbringes fra 318 til 121 i forhold til den tidligere disposition.

Med lokalplanen foreslås, at der ved senere planlægning etableres vejadgang for dette delområde via Samsøvej, og at det koordineres med en forlængelse af cykelgaden på Højen, med det formål, at opnå en bedre løsning trafikalt. Denne vejadgang inddrager en del af et eksisterende grønt område, men betyder samtidig, at den grønne kile kan friholdes for biltrafik. Delområde 4 er en del af rammelokalplanområdet, og inden realisering af bebyggelse her kan ske, forudsættes gennemført ny lokalplanlægning, hvor der igen vil blive gennemført en offentlig høringsproces.

De allerede vedtagne bestemmelser omkring hoveddispositionen, den grønne kiles udformning, bygningernes ydre fremtræden, materialevalg m.v., er i vidt omfang videreført fra den gældende lokalplan til den nye.

De eksisterende karaktergivende træer i området skal bevares, så de bidrager til oplevelsen af et grønt område, til glæde for både beboere og besøgende i området såvel som for de kommende boliger.



Dispositionsplan med angivelse af projektlokalplanområde

Langs kanterne af området tilpasses bebyggelsen de eksisterende strukturer, så lavere rækkehusbebyggelse møder den eksisterende bebyggelseskant mod vest, og mod nordøst, mens karrébebyggelse kanter området ud mod vejen Holbæk Have, og tegner bebyggelsen indadtil mod den grønne kile. Der etableres et byrum centralt i området, hvor der placeres et nyt fælleshus, med mulighed for at skabe fælles aktiviteter. Derudover gives mulighed for opførelse af et plejehjem og en daginstitution, der ligger ud til den grønne kile.



Illustration af den samlede bebyggelse

Borgerinddragelse

Lokalplanen udsendes i offentlig høring, og der afholdes et borgermøde i høringsperioden. Indkomne høringssvar behandles og forelægges ved den politiske behandling af sagen.

Der har også i forbindelse med den tidligere gennemførelse af lokalplanlægning for området været gennemført offentlige høringer og afholdt borgermøder, og der vil tilsvarende blive gennemført offentlige høringer om de kommende projektlokalplaner for de resterende udbygningsetaper, når disse gennemføres.

Den principielle ændring af vejadgang til delområde 4, der foreslås gennemført ved senere planlægning af næste etape, har været drøftet med grundejerforeningerne umiddelbart nord for området, der tilkendegiver, at de fortsat ikke ønsker denne ændring af vejadgang, selvom boligtalet og den afledte trafik er reduceret fra 318 boliger til 121 boliger, og selvom erfaringerne fra udformningen af cykelgaden ved Højen har været positive. Naboerne ønsker vejadgangen fastholdt mod syd, som i det eksisterende plangrundlag, ud fra hensynet til bevaring af det eksisterende grønne område og ud fra deres vurdering af, at det er en bedre trafikal løsning.

Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2021

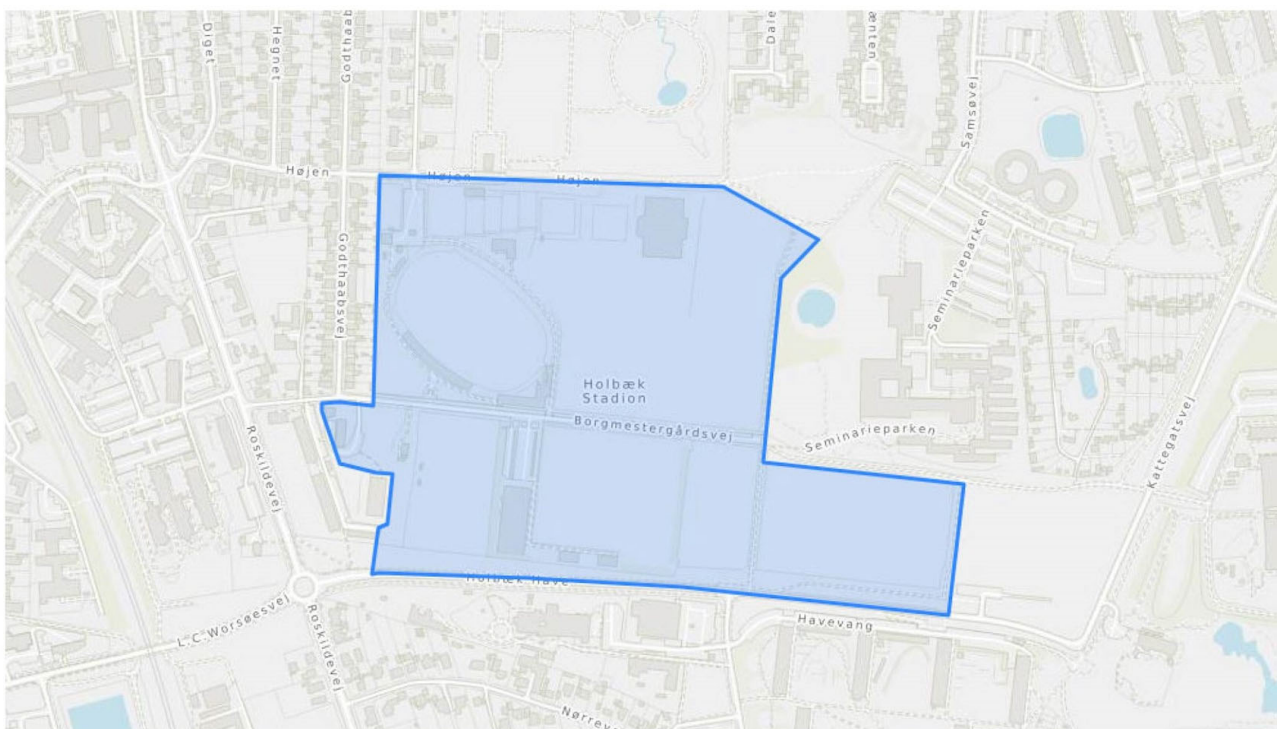
Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

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:

Arealet 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 eller udvalgswarebutikker 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 infrastrukturanlæg, 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, med en gennemgående grøn kile beliggende centralt i området.

Nærværende lokalplan 3.92 er beliggende inden for den del af Lokalplan 3.83, der har rammekarakter, og forudsætter udarbejdelse af ny projektlokalplanlægning inden realisering af bebyggelse. Denne lokalplan erstatter derfor gældende Lokalplan 3.83, for den del af lokalplan 3.83, der er sammenfaldende med lokalplanafgrænsningen for Lokalplan 3.92.

Lokalplanens formål er at muliggøre realisering af byggeri inden for den næste udbygningsetape, samt at foretage en tilretning af rammerne for den resterende del af rammeområdet, hvorved kommende rækkehuse i området samles i etape III, (delområde 4).

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, udover en enkelt udpeget omklædningsbygning, der imidlertid vurderes at være fejlregistreret.

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 der for etape III, delområde 4, arbejdes med en principiel

ændret vejadgang mod nord, via en forlængelse af cykelgaden ved Højen, der udformes, så den ikke muliggør gennemkørende trafik. Den allerede gennemførte cykelgade har betydet en neddrøsling af hastighed og trafikmængde i nærområdet her, og fungerer på de bløde trafikanters præmisser.

Cykelgaden fungerer som adgangsvej for et mindre delområde i første etape af Holbæk Have, svarende til den løsning, der tænkes gennemført ved Samsøvej.

Den trafikale belastning ved indfaldsvejen Roskildevej er langt større, end det er tilfældet for indfaldsvejen Munkholmvej. Fordelingen af lokaltrafikken, så den ledes derhen, hvor der er bedst fremkommelighed, vurderes at være en bedre løsning for trafikafviklingen, og samtidig indebærer det, at Holbæk Have området integreres bedre til de omkringliggende boligområder på alle sider af bebyggelsen. Samsøvej er en forholdsvis bred vej, der vurderes fint at ville kunne håndtere trafikken, og den nye vejforbindelse vurderes at ville kunne løse den eksisterende trafiksikkerhedsmæssige udfordring hvor cyklister kommer ud i hjørnet på Samsøvej. Eventuel realisering heraf vil blive endeligt besluttet ved efterfølgende lokalplanlægning for delområde 4. Realisering af bebyggelse inden for nærværende lokalplanområde er ikke til hinder for, at der ved senere planlægning evt. kan realiseres alternativ vejadgang mod syd for det pågældende delområde 4.

Indenfor delområde 3 er der i overensstemmelse med kommuneplanens normer foretaget en vurdering af parkeringsnormen for daginstitution og plejehjem, hvor det vurderes, at parkeringsdækningen kan reduceres, da der for området som helhed er mulighed for en dobbeltudnyttelse af de etablerede parkeringspladser. Dobbeltudnyttelse af parkeringsløsningen betyder, at forskellige funktioner i bydelen, herunder boliger, daginstitution og plejehjem, kan dele parkeringspladserne, fordi de har parkeringsbehov på forskellige tidspunkter af døgnet. Både daginstitutionen og plejehjemmet vil være arbejdspladser som primært genererer et parkeringsbehov i dagtimerne, mens parkeringsbehovet ved boliger primært opstår aften og nat. En anden del af parkeringskravet opfylder behovet for forældre, der afleverer eller henter børn i daginstitutionen, hvilket primært er et behov der opstår morgen og eftermiddag, mens gæsteparkering til plejehjemmet vil være et behov der opstår indenfor besøgstid i dagtimerne. Det er et krav at de dobbeltudnyttede parkeringspladser er offentligt tilgængelige. Parkeringsnormen er følgelig fastsat til 1 p-plads pr. 75 m² daginstitution og 0,5 p-plads pr. plejhjemsbolig.

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.

Arealet har en grøn profil, og skal tilplantes, så det grønne udtryk fremstår frodigt, og skalamæssigt harmonerer med de mange og store bygningskroppe inden for området. Arealet 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 nedsivning. 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.

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. Den tilslutningstilladelse, der er meddelt for hele Holbæk Have området skal overholdes.

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 kloaktilslutningsbidrag 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 lokalplan 3.83, blev der udarbejdet et notat om håndtering af regnvand.

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:

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

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

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

Bæredygtighed

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, halvoffentlige 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. Såfremt der realiseres en vejadgang for rækkehuse i delområde 4 mod nord til Samsøvej, vil realisering af denne senere etape III indebære, at der inddrages areal til cykelgadens forlængelse fra et eksisterende grønt område, til gengæld vil den grønne kile inden for lokalplanområdet kunne friholdes for biltrafik. Denne løsning forudsætter efterfølgende ny planlægning, og realisering af bebyggelse inden for nærværende lokalplan er ikke til hinder for, at der alternativt kan skabes anden vejadgang mod syd ved kommende planlægning.

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 forøget risiko for forurening af grundvandet og der vurderes derfor ikke at være behov for, at fastlægge særlige bestemmelser til grundvandsbeskyttelse i lokalplanen.

Miljø

Forurening

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

Støj

Lokalplanområdet ligger ud til Holbæk Have, og det skal sikres, at der ved etablering af boliger kan tilvejebringes opholdsareal, der overholder vejledende grænseværdier, ligesom vejledende grænseværdier for indendørs støj skal overholdes. Derudover forefindes ikke jernbane eller anden infrastruktur, der giver anledning til væsentlige støjpåvirkninger.

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

Lokalplanen 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, "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening eller formodning derom indenfor arealet, med undtagelse af en mindre udpegning specifikt på løbebanen på stadion (underlag af slagge), der er håndteret ved byggemodning af etape 1.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Hvis der fremkommer fund inden for lokalplanområdet, eksempelvis 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 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.

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:

- Planforslagets anvendelse og disposition ligger i forlængelse af den eksisterende gældende lokalplan for området, og kun indebærer mindre ændringer heraf, herunder ændret fordeling af rækkehuse og etageboliger, så alle rækkehuse samles i et enkelt delområde
- Planforslagets forslag om principiel ændring af vejadgang i det nordøstlige hjørne ved senere planlægning giver en trafikal ændring ved Samsøvej, men forudsætter ny planlægning og udmøntes ikke med nærværende plan. Antallet af boliger med den pågældende vejadgang er væsentligt reduceret ved ikke længere at rumme etageboliger
- Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde, og planforslagene muliggør opførelse af boligbebyggelse, som i højde og tæthed er tilpasset skalaen mod eksisterende tilstødende bebyggelse i området;
- Planforslagenes mulighed for at opføre ny bebyggelse ikke vurderes at indebære visuel påvirkning af kystlandskabet
- Omdannelse af arealet til boligformål er indarbejdet i boligbyggeprogram og befolkningsprognoser og indgår således i eksisterende behovsanalyser

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med planforslaget.

Servitutter

Der blev i forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 3.83 udarbejdet en servitutreddegørelse med gennemgang af de på områdets givne matrikler lyste servitutter. Servitutreddegørelsen kan ses her: [link](#)

Nærværende lokalplanforslag vurderes ikke at ændre 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.

Lokalplan for etape 2

Bestemmelser

§ 1 Formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1. At fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af etagebebyggelse og tæt/lav bebyggelse med tilhørende fællesarealer, serviceerhverv samt offentlige formål som eksempelvis plejehjem, daginstitution, sportshal, aktivitetshus, park, regnvandshåndtering og lign.
- 1.2. At fastsætte de overordnede rammer for den fremtidige bebyggelse, herunder bl.a. delområder og etageareal.
- 1.3. At fastlægge rammer for efterfølgende lokalplanlægning af delområde 1E, 4 og 5 jf. kortbilag 3 og 6. Ved udarbejdelse af efterfølgende lokalplaner skal udviklingen af de enkelte områder ske under hensyntagen til en samlet overordnet disponering af hele rammelokalplanens område.
- 1.4. At fastlægge byggeretsgivende bestemmelser for delområde 1C, 1D og 3 jf. kortbilag 6.
- 1.5. At sikre etablering af et fælles grønt område ved at fastlægge delområde 1 til fremtidig grøn kile indeholdende 2 hoved-stiforbindelser fra henholdsvis Seminariestien til Borgmestergårdsvej og Højen til Holbæk Have samt langs den eksisterende Borgmestergårdsvej.
- 1.6. At udlægge arealer hvor regnvandshåndtering er tænkt ind som et rekreativt element, jf. bestemmelserne i § 10.
- 1.7. At de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation jf. bestemmelserne i § 10.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanens område er afgrænset som vist på kortbilag 5, og omfatter jf. matrikelkortet, følgende matrikelnumre; 11ah, 125 samt del af 11z og 124, Holbæk Markjorder, samt alle parceller der efter den endelige vedtagelse af lokalplanen udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2. Lokalplanens område ligger i, og skal forblive i, byzone.
- 2.3. Lokalplanens område opdeles i delområde 1A, 1B, 1C, 1D og 1E samt område 2, 3, 4 og 5 som vist i princip på kortbilag 6.

- 2.4. Lokalplanens delområde 1A, 1B, 1C, 1D og 1E jf. kortbilag 6 samt alle eventuelle fremtidige delområder herunder udlægges til rekreativ grøn kile og skal tilsammen udgøre min. 56.000 m².
- 2.5. Lokalplanens delområde 3, 4 og 5 jf. kortbilag 6 samt alle eventuelle fremtidige delområder herunder, udlægges til bebyggelse.

§ 3 Anvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet må anvendes til boligformål (helårsboliger) med tilhørende fællesarealer, serviceerhverv samt offentlige formål som eksempelvis plejehjem, daginstitution, sportshal, aktivitetshus, park, regnvandshåndtering og lign.

Delområde 1C, 1D og 1E – Den grønne kile

- 3.2. Lokalplanens delområde 1C, 1D og 1E, jf. kortbilag 6 må kun anvendes til rekreativt område med fælles aktivitets- og opholdsmuligheder, herunder to gennemgående stiforbindelser med offentlig adgang, som strækker sig fra henholdsvis Seminariestien i områdets østlige grænse til Borgmestergårdsvej, Holbæk Have og Højen samt en stiforbindelse langs den eksisterende Borgmestergårdsvej.
- 3.3. Der kan i lokalplanens delområde 1C, 1D og 1E etableres regnvandsbassiner og andre anlæg til opsamling af regnvand.
- 3.4. Der kan i lokalplanens delområde 1C, 1D og 1E etableres mindre bygninger og anlæg til fælles formål, herunder aktivitets- og opholdsmuligheder samt mindre bygninger og anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning.

Delområde 4 og 5 – Bebyggede områder

- 3.5. Lokalplanens delområde 4 og 5 må kun anvendes til boligformål (helårsboliger) med dertilhørende fællesarealer.
- 3.6. Der kan inden for delområde 4 og 5 indrettes serviceerhverv såsom restauranter, liberale erhverv, fritidsundervisning og arbejdende værksteder, som er forenelige med anvendelsen til boliger og som kan indpasses naturligt i området.
- 3.7. Muligt omfang af den enkelte virksomhed jf. §3.6 skal fastlægges i forbindelse med senere byggeretsgivende lokalplaner.

Delområde 3 – Bebygget område

- 3.8. Lokalplanens delområde 3 må anvendes til boligformål (helårsbeboelse) i form af etageboliger med dertilhørende private haver og fællesareal så som grønt friareal med tilhørende fællesfaciliteter, stiforløb, anlæg til regnvandshåndtering, fællesanlæg såsom fælleslokaler samt parkering og vejareal. Delområde 3 må herudover anvendes til offentlige formål som eksempelvis plejehjem, daginstitution, aktivitetshus og sportshal.
- 3.9. Der kan inden for lokalplanens delområde 3 i forbindelse med boligbebyggelsen indrettes mindre serviceerhverv såsom restauranter, liberale erhverv, fritidsundervisning og arbejdende værksteder, som er forenelige med anvendelsen til boliger og som kan indpasses naturligt i området.
- 3.10. Arealet af den enkelte virksomhed jf. §3.9 må ikke overstige 300 m².

§ 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 6 og 8.
- 4.2. Eventuelle offentlige institutioner som eksempelvis børnehave, plejehjem eller lign. kan udstykkes særskilt på egen matrikel inklusive fællesarealer, legepladser mv.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1. Bebyggelse inden for lokalplanens område skal disponeres jf. kortbilag 6 og som vist på kortbilag 8 og 9.
- 5.2. Bebyggelse kan opføres i 1-6 etager. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 22 meter målt fra færdigt terræn, jf. mulige maksimale terræændringer på kortbilag 13.
- 5.3. Ud over bebyggelse nævnt i §5.4 – 5.12 kan der inden for de enkelte delområder opføres mindre bygninger og anlæg til tekniske formål som er nødvendige for områdets anvendelse.

Delområde 1C, 1D og 1E – Den grønne kile

- 5.4. Bebyggelsens omfang inden for lokalplanens delområde 1C, 1D og 1E udlagt til rekreativ grøn kile, må maksimalt udgøre 1.100 m² set for området som ét. Det samlede maksimale etageareal fordeles mellem de enkelte delområder som beskrevet i §5.5 – §5.6.
- 5.5. Bebyggelse i form af bygninger og anlæg til fælles formål herunder sportshal eller aktivitetshus inden for lokalplanens delområde 1C må maksimalt udgøre 850 m² etageareal for området som ét.
- 5.6. Bebyggelse i form af mindre bygninger og anlæg til fælles formål inden for lokalplanens delområde 1D må maksimalt udgøre 150 m² etageareal for området som ét.
- 5.7. Bebyggelse i form af i form bygninger og anlæg til fælles formål inden for lokalplanens delområde 1E må maksimalt udgøre 100 m² etageareal for området som ét.

Delområde 3, 4 og 5 – Bebyggede områder

- 5.8. Bebyggelsens omfang inden for lokalplanens delområde 2, 3, 4 og 5 udlagt til boligbebyggelse må maksimalt udgøre 115.000 m² set for området som ét. Det samlede maksimale etageareal fordeles mellem de enkelte delområder som beskrevet i §5.9 – §5.10.
- 5.9. Inden for lokalplanens delområde 3 må der maksimalt opføres 33.600 m² etageareal set for området som ét.
- 5.10. Bebyggelse jf. §5.8 placeres i delområde 4 og 5 efter nærmere fastsættelse i senere byggeretsgivende lokalplaner for delområderne.
- 5.11. Bebyggelse til helårsbeboelse i delområde 3 og 5 kan udføres udelukkende som etageboliger.

5.12. Bebyggelse til helårsbeboelse i delområde 4 skal udføres som rækkehuse og dobbelthuse.

5.13. Særligt for delområde 3

- a) Den fastlagte bebyggelse i delområde 3, jf. §5.9, må opføres i etaper. Bebyggelsen skal udføres så de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede lokalplansprincipper.
- b) Ny bebyggelse i delområde 3 skal opføres inden for de angivne byggefelter vist i princip på kortbilag 8.

Karrébebyggelse

- c) Byggefelt 11 og 12 udlægges til karrébebyggelse i form af etageboliger i 4 - 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 22 meter målt fra færdigt terræn. Eventuelle tagterrasser kan etableres fra 4.-5. etage. Der må ikke etableres tagterrasser over 6. etage.
- d) Karrébebyggelse i byggefelt 11 skal opføres med facade i den markerede facadebyggelinje vist med blå på kortbilag 8, så der sikres et ensartet gaderum omkring den nord- sydgående gade. Bebyggelse i facadebyggelinjen kan variere fra den markerede byggelinje med +/- 15 cm.
- e) Husdybden for boliger i etagebebyggelse må ikke overstige 12 meter.
- f) Bebyggelserne i byggefelt 11 og 12 skal opføres som sluttet karrébebyggelse som vist på kortbilag 3. For hver karrébebyggelse i byggefelt 11 og 12 skal karréen indeholde min. 3 åbninger, så der skabes en opbrudt karréstruktur. Åbninger må ikke placeres i facadebyggelinjerne vist med blå på kortbilag 8. For hver karré skal to af åbningerne desuden placeres overfor hinanden inden for det markerede felt på kortbilag 8, så det sikres at bebyggelsens facadelængder svarer til den øvrige karrébebyggelse i helhedsplanen.
- g) Hver af de 3 åbninger jvf. §5.14f skal samlet være min. 6 meter bred eksklusiv bredden på en evt. miljøstation, som kan placeres i åbningerne jvf. §5.14o - §5.14p.

Note: Ved placering af en miljøstation i åbningen kan §5.14g opnås ved eksempelvis 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.

- h) Der kan i den enkelte karré foruden åbninger etableres port gennemgange / passager. Port gennemgange / passager kan placeres i samtlige facader. Såfremt der etableres porte, kan de fraregnes i byggeretten.
- i) Den enkelte karrébebyggelse inden for byggefelt 11 og 12 skal fremstå med variation i højden ved forskelligt etageantal. Bebyggelsens etagehøjder fastlægges som vist på kortbilag 9 med et minimums og et maksimums etageantal gældende for hvert hjørne, så der sikres spring i etagehøjde inden for karrébebyggelsen i hvert byggefelt.

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
6 etager fastlægges med en maks. bygningshøjde på 22 meter

- j) Spring i etagehøjde jævnfør §5.14i skal enten ske i forbindelse med åbninger i karréen jævnfør

§5.14f eller med en minimumsafstand på 12 meter fra karréens udvendige hjørne.

- k) I forbindelse med karrébebyggelserne i byggefelt 11 og 12 skal der etableres kælder herunder parkeringskælder i hele byggefeltets udstrækning.

Øvrig bebyggelse

- l) Bebyggelse i byggefelt 13 udlægges til boligformål som etageboliger eller eksempelvis pleje- eller seniorboliger eller offentlige formål i form af plejehjem i 4-5 etager med en maksimal bygningshøjde på 20 meter målt fra færdigt terræn. Bebyggelsens etagehøjder fastlægges som vist på kortbilag 9 med et minimums og et maksimums etageantal gældende for hvert hjørne. Eventuelle tagterrasser kan etableres fra 4.-5. etage.
- m) Bebyggelse i byggefelt 14 udlægges til offentlige rekreative formål i form af aktivitetshus eller sportshal. Bebyggelsen må opføres i 1 etage med en maksimal facadehøjde på 5 m målt fra færdigt terræn. Bebyggelsen må opføres med taghældning med en hældning på op til 55 grader og en maksimal bygningshøjde på 9 m.
- n) Bebyggelse i byggefelt 15 udlægges til offentlige formål, herunder daginstitution. Bebyggelsen må opføres i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 10 m målt fra færdigt terræn. Bebyggelsen skal opføres med fladt tag.

Miljøstationer i karrébebyggelse

- o) For hver karrébebyggelse i byggefelt 11 og 12 må der opføres én eller flere miljøstationer som evt. kan kombineres med overdækket cykelparkering og andet.
- p) Miljøstationerne opføres inden for byggefelterne 11 og 12. Såfremt miljøstationerne placeres i en åbning skal den opføres langs karréens kant i flugt med den øvrige facadelinje så den understøtter gaderummet.
- q) Miljøstationerne kan sammenbygges med en eventuel rampe / nedkørsel til p-kælder eller med den omkringliggende karrébebyggelse.

Mindre småbygninger, tekniske installationer og tagterrasser

- r) Solceller, tekniske installationer, ventilationsanlæg og hætter samt andre lignende punktvis opbygninger kan etableres på tage op til 2 meter udover den fastsatte maksimale bygningshøjde for bebyggelse jf. §5.14c - §5.14f samt §5.14l og §5.14n. Ventilationsanlæg og lign. punktvis opbygninger skal være tilbagetrukket min. 2 meter fra udvendig facadekant på karrébebyggelse og min. 2 meter fra facadekant mod vej ved øvrige bebyggelser.
- s) Ud over den i §5.14c - §5.14f samt §5.14l og §5.14n fastlagte bebyggelse må der inden for området opføres mindre bygninger såsom carporte, garager, cykelparkering, legehuse, affaldsstationer og lignende. Bygningerne må ikke opføres med en større højde end 3 m over terræn, dog kan eventuelle væksthuse opført med saddeltag opføres med en maks. højde på op til 5 meter.

§ 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 med materialer og farver i henhold til § 6.5 a og b.

- 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 §5.14R. Solceller må ikke placeres på jorden og skal være antirefleksbehandlede.

6.5. [Særligt for delområde 3, 1C og 1D](#)

a) Materialer

Facader skal fremstå med det 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 princip 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. §6.5a og bygningsdele så som vinduer, døre mv. kan fremstå i andre farver end gul, rød og lyse grå toner.

c) Variation

Karrébebyggelse i byggefelt 11 og 12 skal jf. §5.14f og g opdeles med min. 3 åbninger således at bebyggelsen inden for byggefeltet opdeles i min. 3 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 at bruge forskellige farvenuancer i primære eller sekundære facadematerialer og / eller forskellige vinduestyper, forskellig vindues placering, forskellige altantyper mv.

d) Gavle

Fritstående gavle i karrébebyggelsen i byggefelt 11 og 12 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 jf. §5.14r 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 i byggefelt 11 og 12 skal der indrettes en kantzone som skaber

en overgang mellem bygningens funktion og det tilstødende byrum. Kantzoner skal udlægges i overensstemmelse med beredskabets indsatsmulighed ved brug af bærbare stiger.

- 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 hegn i op til maks. 1,2 meters højde.

Gårdrum v. karrébebyggelse

- j) I gårdrum v. karrébebyggelse må der hegn i op til maks 1,2 meters højde. Der må ikke hegn i karrébebyggelsens mellemrum jf. §5.14f således at karrébebyggelsen lukkes af for offentlig gennemgang.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Højen, Borgmestergårdsvej og Holbæk Have som vist i princip på kortbilag 6, med alternativ mulig vejadgang for delområde 4 via Samsøvej.
- 7.2. Vejadgang for gående, cyklister og andre bløde trafikanter skal ske via forbindelser til det offentlige vej- og stisystem som vist i princip på kortbilag 6.

Parkering

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

7.4 Særligt for delområde 3, 1C og 1D

- a) Den interne trafikbetjening i delområde 3, 1C og 1D fastlægges i princippet som vist på kortbilag 10 og 11.
- b) Vejtype B-B udlægges i minimum 12,7 m bredde og anlægges med min. 5,5 m kørebane.
- c) Vejtype F-F udlægges i minimum 16,6 m bredde og anlægges med min. 7,0 m kørebane.
- a) Vejtype J-J udlægges i minimum 11,8 m bredde og anlægges med min. 7,0 m kørebane
- b) Kørebaner skal befæstes med asfalt eller belægningssten og afgrænses med kantsten, bånd eller vandrender af granit- eller beton.
- c) Stier skal udlægges i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 11.
- d) De 2 overordnede stier fra Seminariestien til Borgmestergårdsvej, Holbæk Have 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.

- e) Øvrige befæstede stier anlægges med en bredde på min. 1,5 meter og etableres med fx grus.
- f) Der kan foruden stier nævnt i §7.2 og §7.4c anlægges simple trædestier igennem områdets grønne fællesarealer. Trædestier kan anlægges med varierende bredde og belægning. [Parkering](#)
- g) Der skal udlægges bilparkering svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig i etagebebyggelse. For kollegie- og ungdomsboliger skal der udlægges parkering svarende til 0,8 parkeringsplads pr. bolig. For plejehjem eller plejeboliger skal der udlægges parkering svarende til 0,5 parkeringsplads pr. boligenhed.
- h) Der skal udlægges bilparkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m² serviceerhverv og foreningsformål.
- i) Der skal udlægges bilparkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 75 m² daginstitution.
- j) Der skal for delområde 3, 1C og 1D under ét udlægges 2 handicapparkeringspladser til kassebil (4,5 x 8,0 m) samt 4 handicapparkeringspladser til almindelig bil (3,5 x 5,0 m).
Handicapparkeringspladser kan placeres uden for det angivne parkeringsområde på kortbilag 10 og skal fordeles jævnt i området og tæt på indgange til bebyggelser.
- k) Parkeringspladser skal etableres på terræn, langs vejareal eller i parkeringskældre under de enkelte bebyggelser som i princippet vist på kortbilag 10.
- l) 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.
- m) Parkeringsdækning for de enkelte ejendomme jf. §7.4g, §7.4h og §7.4i skal håndteres inden for lokalplansområdet, så der sikres parkering i rimelig tilknytning til den pågældende anvendelse.
- n) Der skal etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig for etageboliger.
- o) Der skal etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² serviceerhverv. Cykelparkeringen skal placeres i passende afstand til erhvervet.
- p) Der skal etableres mindst 20 cykelparkeringspladser til plejehjem- eller plejeboligfunktionen i byggefelt 13.

§ 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 med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet. Facadeskilte må maks. have en højde på 40 cm, og skal placeres symmetrisk over facadeåbninger, eller på murpillen. Der må ikke anvendes lys- eller neonskilte. Der må ikke opsættes skiltefolie på vinduer, der dækker mere end maksimalt 1/3 af vinduet.
- 8.3. Facadebelysning, belysning af skilte og ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk. Belysning må kun være nedadrettet og må ikke være pulserende eller farvet, og skal have en farvetemperatur på mellem 2800- 4000 kelvin.
- 8.4. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 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 + / - 4 meter.
- 9.2. 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 vandafledning kan finde sted.
- 9.3. I delområde 1C, 1D og 1E samt 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 Øvrige ubebyggede områder

- 10.1. Rammelokalplanens delområde 1A, 1B, 1C, 1D og 1E som vist i princip på kortbilag 6 og 7, skal udlægges til et offentligt grønt parkområde (Den grønne kile) og indrettes i grønne rammer med forskellige rekreative funktioner så som opholdsområder, legemuligheder, sportsbane og lign.
- 10.2. Det offentlige grønne parkområde i delområde 1A, 1D og 1E 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 skal bestå af både solitære træer, trægrupper og tætte volumener af buske og mindre træer.
- 10.4. Eksisterende beplantning herunder træer inden for lokalplanområdet, som er udpeget på kortbilag 12, skal bevares. I tilfælde af, at beplantningen rammes af sygdom eller på anden måde ikke er mulig at bevare, skal denne erstattes med tilsvarende beplantning. Anlægsarbejde ved træer og beplantning, der skal bevares, skal udføres i henhold til kommunens regulativ for bevaringsforanstaltninger for træer og buske.
- 10.5. Friarealer til daginstitutioner i form af legeplads samt friarealer til andre lignende offentlige formål kan etableres som en del af lokalplanens delområde 1D og indhegnes fra det øvrige parkområde i den grønne kile. Indhegninger skal fremstå med grøn beplantning mod den grønne kile, så hegnet

sløres.

- 10.6. Der skal i rammelokalplanens delområde 1A, 1B, 1C, 1D og 1E anlægges en gennemgående stiforbindelse fra Seminariestien til Borgmestergårdsvej, Holbæk Have og Højen samt langs den eksisterende Borgmestergårdvej som vist i princip på kortbilag 6.
- 10.7. Afløbskoefficienten for lokalplanområdet må ikke overstige 0,5, og befæstelsesgraden for lokalplanområdet må ikke overstige 50%.

Regnvandshåndtering

- 10.8. 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.

- 10.9. Der skal i lokalplanens delområde 1A, 1B, 1C, 1D og 1E så vidt muligt anlægges render, kanaler og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, som vist i princip på kortbilag 7.
- 10.10. Der skal i lokalplanens delområde 1A, 1B, 1C, 1D og 1E 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.

10.10 Særligt for delområde 3, 1C og 1D

- a) I delområde 1C og 1D skal der etableres et offentligt grønt parkområde (Den grønne kile) som vist i princippet på illustrationsplanerne i kortbilag 3 og 4.
- b) Den grønne kile i delområde 1D skal udlægges til et grønt parkområde og fremtræde med en grøn karakter, rumdannende beplantninger og synlige overfladeløsninger og forsinkelsesløsninger til håndtering af regnvand integreret i landskabet. Beplantningerne skal bestå af større træer i grupper, der skalamæssigt kan tilføre området et grønt udtryk, op mod de store bygningskroppe ex. Lind, Eg, Løn eller Røn. Derudover skal buske og mindre træer skabe rumlighed og indramning i den mindre skala. Området indrettes med forskellige rekreative funktioner så som opholdsområder, legemuligheder, sportsbane og lign.
- c) Lokalplanens delområde 1C skal udlægges som et grønt byrum og indrettes med opholdsmuligheder og arealer til arrangementer og events.
- d) Afløbskoefficienten for delområde 3, 1C og 1D under ét må ikke overstige 0,5 og befæstelsesgraden for delområderne under ét må ikke overstige 50%.
- e) Udover fælles grønt friareal i delområde 1C og 1D skal der til den enkelte karrébebyggelse i delområde 3 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 B-B og F-F 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. Såfremt vejtræer udgår, skal genplantes med træer af betydelig størrelse og tilsvarende

træart.

- g) 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 stauder.

§ 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 skal 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

- 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 3, 1C og 1D

- 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 ibrugtagningstilladelse

- 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. §10.10e.
- 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.
- Regnvandsbassiner, grøfter, regnvandsledninger, stisystemer og fællesarealer indenfor delområde 1C og 1D i den grønne kile skal være anlagt senest ½ år efter ibrugtagning af den sidste del af bebyggelsen indenfor delområde 3.
- 14.5. Senest ved ibrugtagning af 80 % af den samlede byggeret i delområde 3 skal byrummet i delområde 1C være anlagt.
- Mindre arealer inden for delområde 1C, som er nødvendige til brug for byggeplads og kørsel i forbindelse med færdiggørelse af den resterende del af bebyggelsen i delområde 3 kan dog undlades. Sådanne arealer skal være anlagt senest ½ år efter ibrugtagning af den sidste del af bebyggelsen inden for delområdet.
- 15.1 Forslag til lokalplan 3.92 Holbæk Have etape II er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 28.2.2024

KORTBILAG 01 - oplysende kortbilag

Luftfoto & områdeafgrænsning

- Område for rammelokalplan
- Område for byggeretsgivende lokalplan



KORTBILAG 02 - oplysende kortbilag

Bindingskort

- Område for rammelokalplan
- Regnvandsledning
- Område for byggeretsgivende lokalplan
- kloakledning
- Eksisterende højdekurver
0,5 meter



KORTBILAG 03 - oplysende kortbilag

Illustrationsplan

- | | | | |
|-------|---------------------------------------|---|-----------------|
| ----- | Område for rammelokalplan | ▲ | Vejtilslutning |
| ————— | Område for byggeretsgivende lokalplan | ▲ | Sti-tilslutning |



KORTBILAG 04 - oplysende kortbilag

Rumlig illustrationsplan

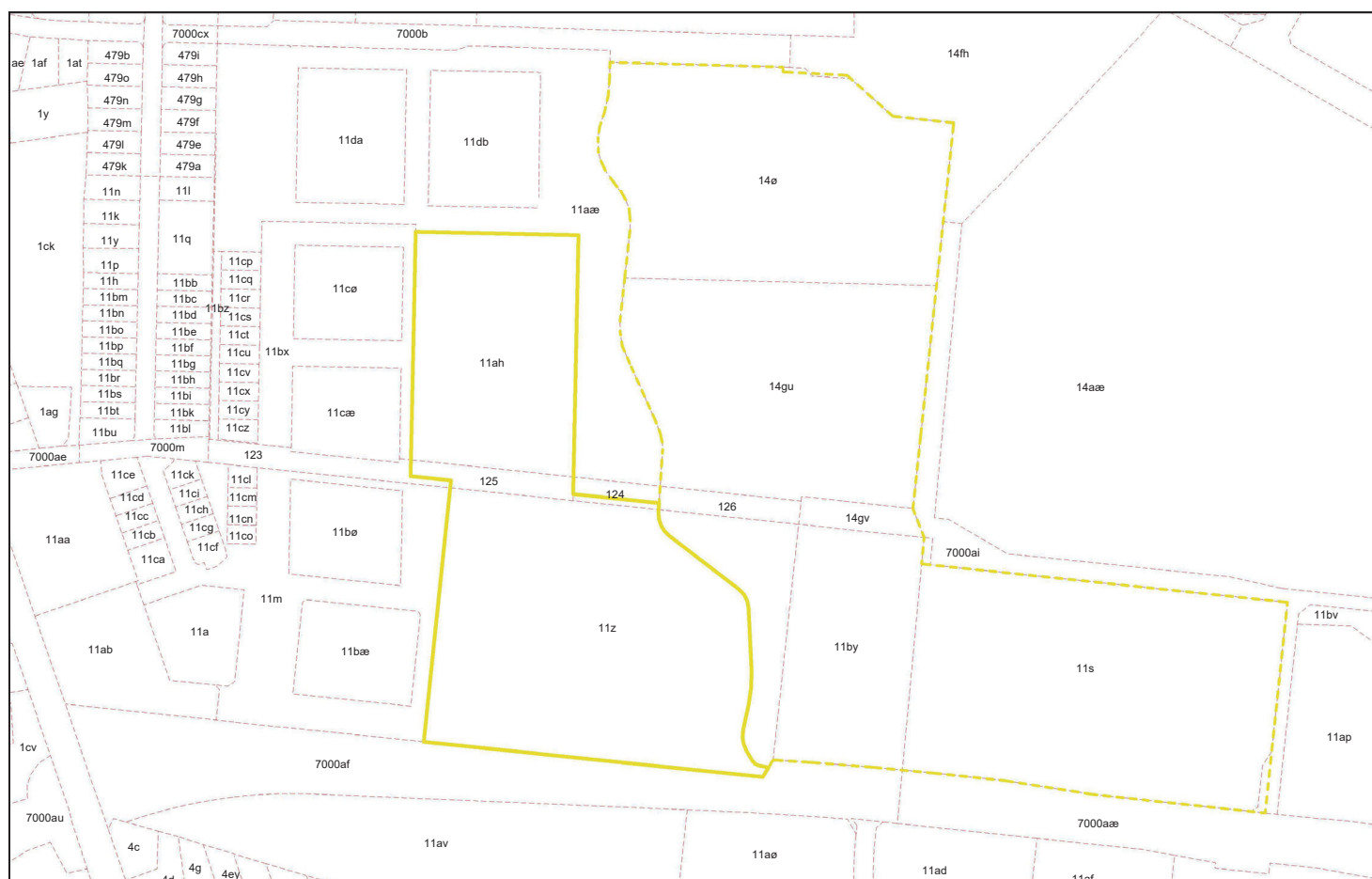
- | | | | |
|-------|---------------------------------------|---|-----------------|
| ----- | Område for rammelokalplan | ▲ | Vejtilslutning |
| ———— | Område for byggeretsgivende lokalplan | ▲ | Sti-tilslutning |



Område- og matrikelkort

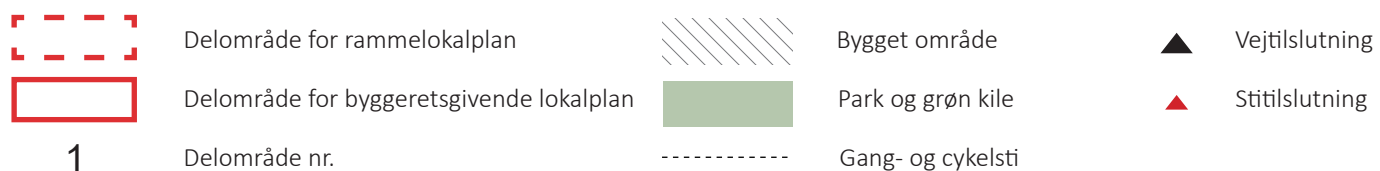
Område- og matrikelkort

- | | |
|------------|---------------------------------------|
| ----- | 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

- | | | | |
|-----------|--|---|-------------|
| ----- | Område for rammelokalplan | ● | Vådt bassin |
| ———— | Område for byggeretsgivende lokalplan, delområde 2 | ▨ | Tørt bassin |
| - - - - - | Grøft/lavning til afledning af regnvand | ⊖ | Bakke |



KORTBILAG 08 - juridisk bindende kortbilag

Delområde 3 - Byggefelter og byggelinjer



Byggefelt 1 etage



Byggefelt 2 etager



Byggefelt 4-5 etager



Byggefelt 4-6 etager



Placering af åbninger



Byggelinje



KORTBILAG 09 - juridisk bindende kortbilag

Delområde 3 - Etagehøjder



KORTBILAG 10 - juridisk bindende kortbilag

Delområde 3 - Indretning af veje og fælles parkeringsområder

 Parkeringskælder

 Længdeparkering på vejareal

 90 graders parkering på vejareal



KORTBILAG 11 - juridisk bindende kortbilag

Delområde 3 - Trafikflow

— Primær vej, dimensioneret for 12m lastbil



Vendeplads, dimensioneret for distributionsvogn

— Sekundær vej, dimensioneret for distributionsvogn



Overordnet stiforbindelse

- - - Ensrettet vej, dimensioneret for 12m lastbil



KORTBILAG 12 - juridisk bindende kortbilag

Grønne strukturer og LAR



Allétræer



Vejtræer



Eksisterende beplantning, der skal bevares.



KORTBILAG 13 - juridisk bindende kortbilag

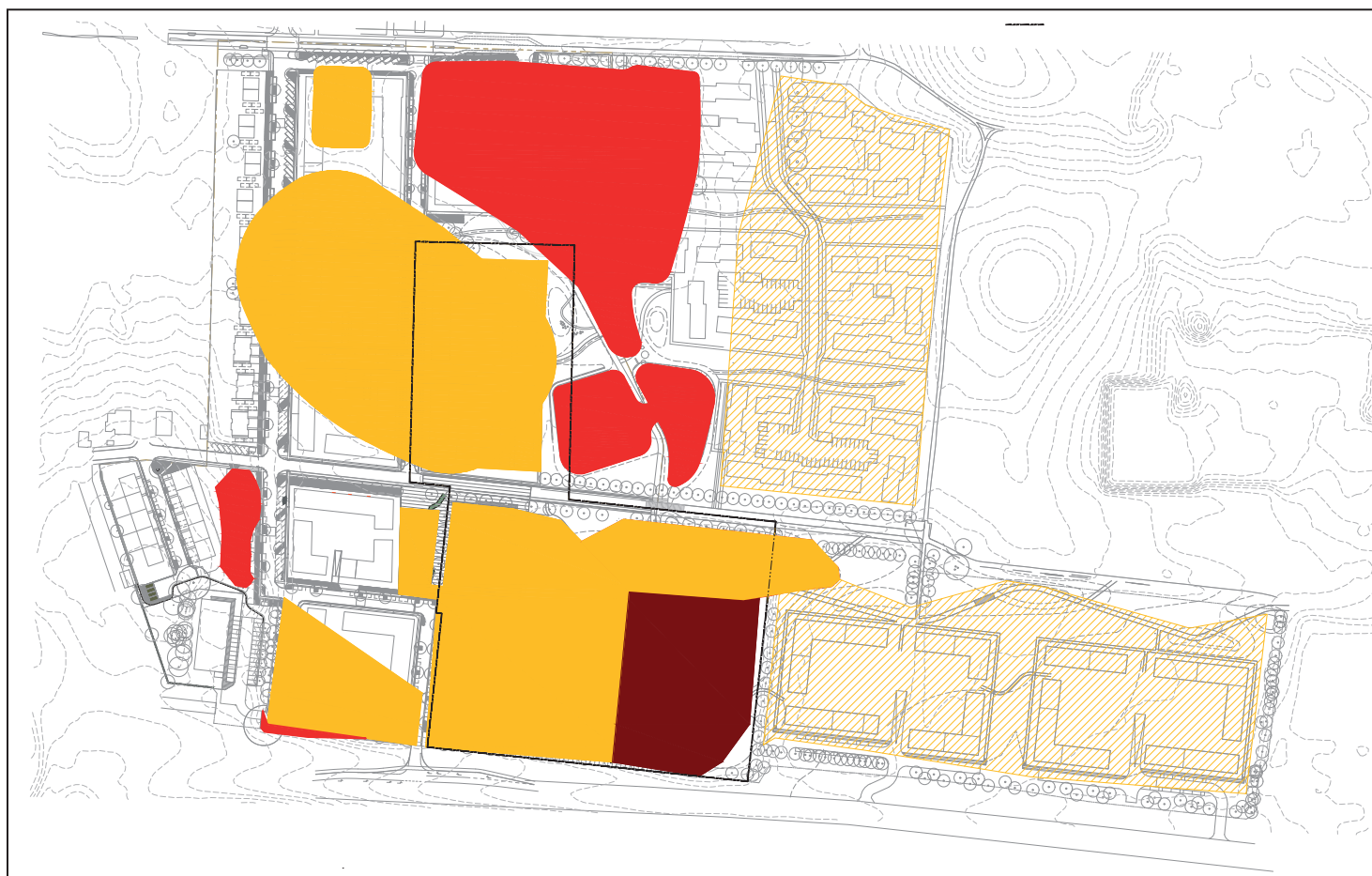
Terrænregulering

 Påfyldning 0-4 meter

 Påfyldning 0-3 meter

 Afgravning 0-3 meter

 Etape 2

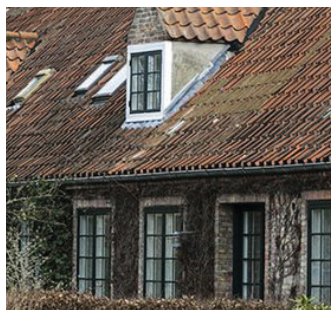


KORTBILAG 14

Arkitektur referencer

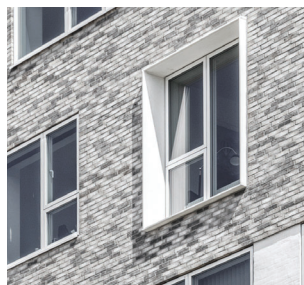
Referencerne tager udgangspunkt i en moderne fortolkning af Bedre byggeskik hvor der lægges vægt på enkle detaljer der fremhæver bygningers primære elementer som eksempelvis vinduer og døre, brug af simple murværksdetaljer eller fokus på bygningers afslutning.

Bedre byggeskik

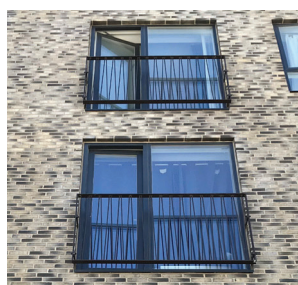


Eksempel fra Bedre Byggeskik med markerede vinduer

...i en moderne fortolkning



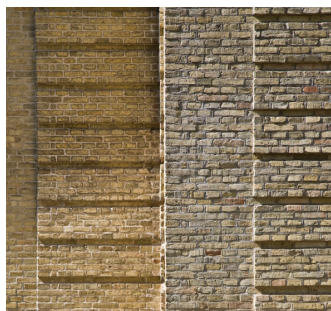
Eksempel på markering af vindue med indramning



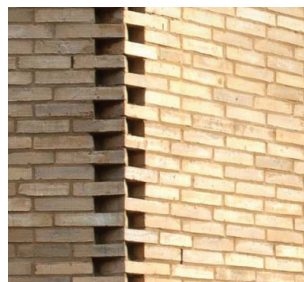
Eksempel på markering af vindue med fransk altan



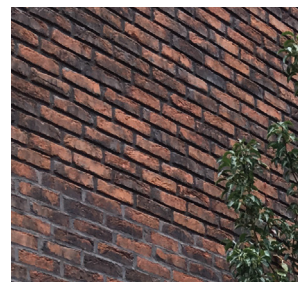
Eksempel på markering af vindue med murværksdetalje



Eksempel på murværksdetalje fra Bedre Byggeskik



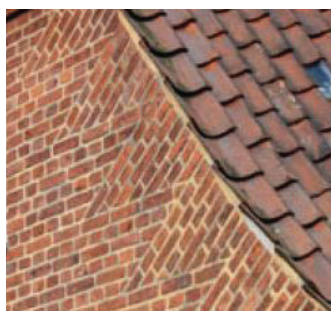
Eksempel på enkel murværksdetalje omkring hjørne



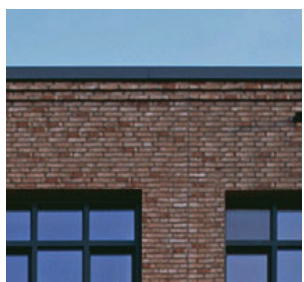
Eksempel på detalje i murværk med skift i fugefarve



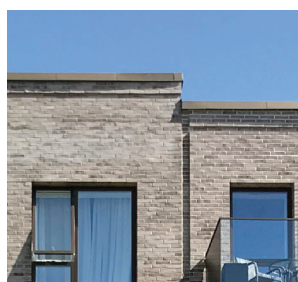
Eksempel på enkel murværksdetalje



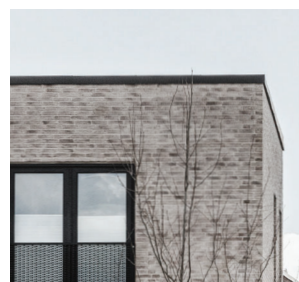
Eksempel fra Bedre Byggeskik på detaljering af facadens møde med taget



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: 4. september 2023.

Sagsb.: Mads Næsgård Schmidt

Sagsnr.:

Dir.tlf.: 72 36 62 86

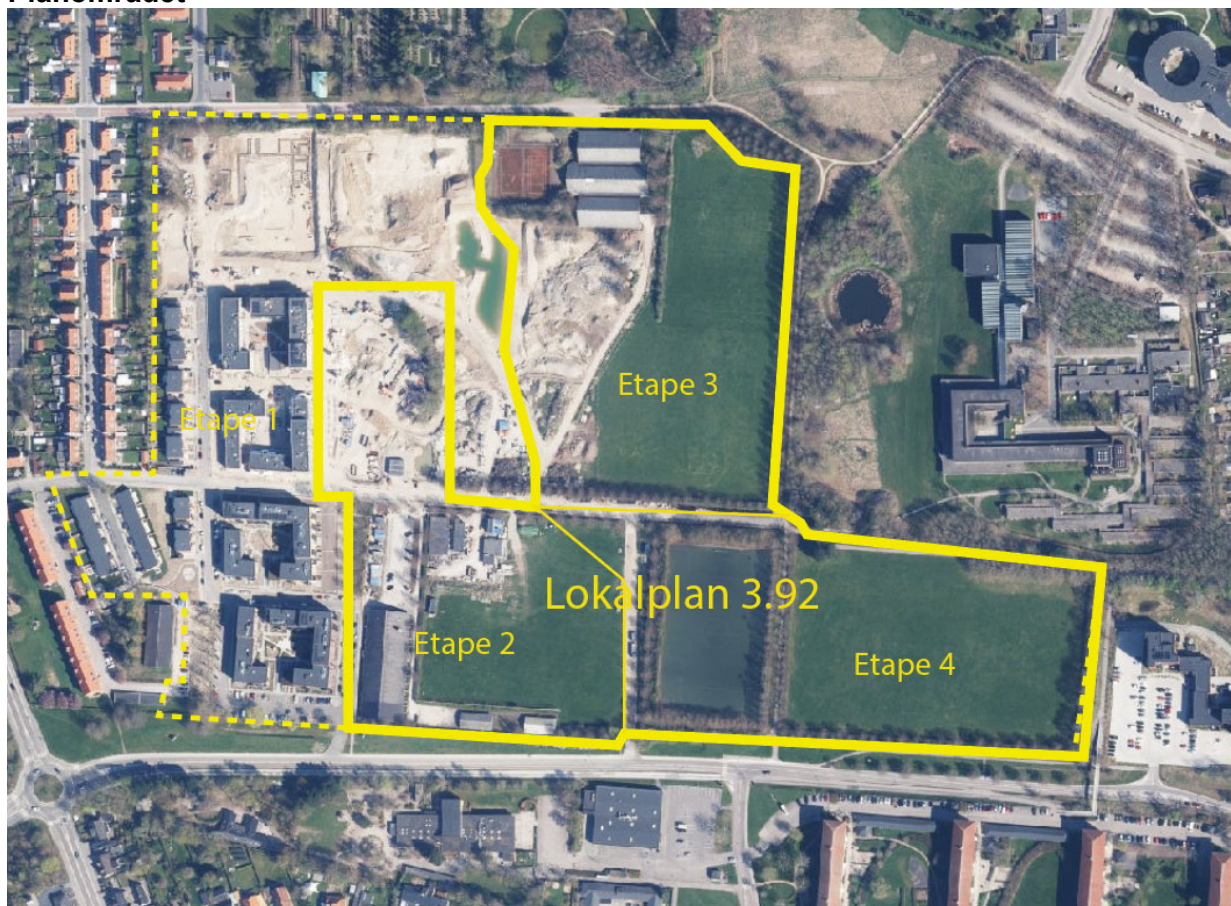
E-mail: mansc@holb.dk

Screening for miljøvurdering

Forslag til lokalplanforslag 3.92_etape II Holbæk Have

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. Da planforslaget fastlægger rammerne for fremtidige anlæg skal foretages en screening af, om det indebærer væsentlige påvirkninger af det bestående miljø i området.

Planområdet



Lokalplanområdet afgrænses som vist på ovenstående, og er sammenfaldende med gældende Lokalplan 3.83 med undtagelse af den allerede udbyggede første etape.

Mod nord afgrænses området af Højen og mod syd af Holbæk Have. Mod øst grænser området op til seminariet og nyere boligbebyggelse, mens den realiserede etape I danner den vestlige afgrænsning.

Holbæk Have ligger i et område med bolig- og institutionsbebyggelse i forskellige skala. Mod syd primært etageboligbebyggelse i større skala, og mod vest og nord rækkehuse, enfamiliehuse og gårdhavehuse. Mod øst placerer sig det markante Holbæk Seminarium i landskabet. Ved siden af er der et mindre område med kolonihavehuse.

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til idrætsformål, fodboldbaner, stadion og tilhørende servicefunktioner.

Nærværende miljøscreening fokuserer på ændringerne i den nye planlægning, set i forhold til den allerede gennemførte planlægning, da gældende planlægning allerede er vurderet efter Miljøvurderingsloven.

Eksisterende planlægning

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme 3.B22, der udlægger anvendelsen til boligformål samt institutioner. Min. 20 % af området skal udlægges til en grøn kile, der løber centralt gennem området og binder bymidten sammen med Fælleden.

Området er omfattet af gældende Lokalplan 3.83, der har rammekarakter og fastlægger retningslinjerne for områdets udbygning, samtidig med, at den er byggeretsgivende for den første udbygningsetape, der nu er ved at være færdigudbygget. Området udgør i sin helhed ca. 20 ha, og udlægges til boligformål i form af rækkehuse og etageboliger samt institutioner og grønne områder. Der er fastsat et maksimalt etageareal på 115.000 m² for området under et, med mulighed for opførelse af bebyggelse i 2-5 etager, punktvis op til 6 etager.

Nærværende planlægning erstatter den del af den gældende plan, der er sammenfaldende med lokalplanafgrænsningen for den nye lokalplan 3.92. Den nye lokalplan viderefører i det væsentligste de allerede vedtagne retningslinjer og rammer i gældende lokalplan, med nedennævnte mindre ændringer.

Beskrivelse af planforslaget

Den første etape af udbygningen af området ved Holbæk Have er ved at være afsluttet, og FB Gruppen har anmodet kommunen om at igangsætte lokalplanlægning for den næste etape. Samtidig ønskes foretaget nogle ændringer i den samlede rammelokalplan 3.83 for området, herunder en ændring af delområdernes sammensætning af bebyggelsestypologi, således at de rækkehuse, der skal opføres i den resterende del af området, samles i delområde 4. Herved reduceres boligallet i delområdet, og vejafd. Har derfor foreslået, at der etableres vejadgang for dette delområde via Samsøvej, som en forlængelse af cykelgaden på Højen. Vejafd. Finder, at det giver en bedre løsning trafikalt, da der er bedre fremkommelighed ved indfaldsvejen Munkholmvej end ved Roskildevej/ Holbæk Have, og det nye byområde herved integreres bedre i de eksisterende naboområder. Ændringsforslagene bevirker, at der med cykelgadens forlængelse inddrages areal fra et eksisterende grønt område, hvilket indebærer indsigelser fra naboerne i området, men det betyder samtidig også, at den grønne kile i Holbæk Have området kan friholdes for gennemkørende biltrafik til delområde 4, til glæde for de mange nye beboere i området såvel som for de borgere, der vælger stiforbindelsen mellem by og fælled gennem området.

Området udlægges til boligformål i form af etageboligbebyggelse og rækkehuse. Endvidere

muliggøres med planforslagene en anvendelse til institutionsformål, som eksempelvis børnehaver og plejehjem. Planforslagene muliggør opførelse af ca. 1.000 boliger. 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, fastholdes 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. Planområdet ligger centralt i byen.

Den grønne kile består bl.a. af haverum, stier, bakker, en sø 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.

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.

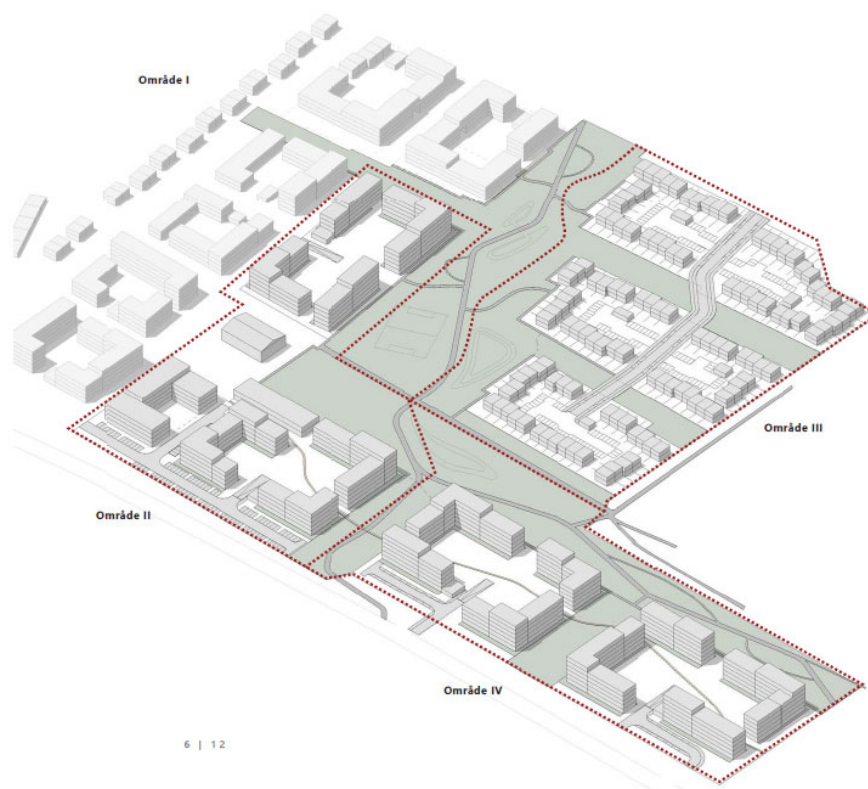
Den grønne kile skal udgøre min. 20 % af ejendommen. Kilen skal udlægges i en bredde på min. 10 m. Der anlægges en offentligt tilgængelig sti, som binder stierne i Fælleden sammen med stierne omkring Holbæk Have og videre ind til bymidten. Stien udformes som en gang- og cykelsti, målrettet de bløde trafikanter og udlægges i en bredde på min. 6 m samt 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 bevarelsesegnede træer. Ny beplantning placeres i grupper og består af løvfældende træer og buske eller andre stedtypiske arter.

Vejadgang til området sker fra Holbæk Have, Borgmestergårdsvej, Højen, og via Samsøvej, for et enkelt delområde. 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 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.



Illustrationsplan med afgrænsning af lokalplanområde, herunder den byggeretsgivende del, svarende til område II

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	Projektet omfatter anlæg i byzone, jf. bilag 2 pkt. 10, b., men ikke butikcenter eller parkeringsanlæg, udover parkering til områdets boliger.
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	x		Planforslaget rummer mindre ændringer i forhold til den gældende Lokalplan 3.83, der muliggør opførelse af etageboliger, institutioner samt tilhørende parkeringsarealer, stiforbindelser, friarealer mv.

(§8, stk. 2, nr. 2 og §8, stk. 2, nr. 1)			
--	--	--	--

Konklusion	Forslag til Lokalplan nr. 3.92 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: - Planforslagets anvendelse og disposition ligger i forlængelse af den eksisterende gældende lokalplan for området, og kun indebærer mindre ændringer heraf, herunder ændret fordeling af rækkehuse og etageboliger, så alle rækkehuse samles i et enkelt delområde, samt en ændret vejadgang til dette delområde - Planforslagets ændring af vejadgang i det nordøstlige hjørne giver en trafikal ændring ved Samsøvej, men ændringen udmøntes ikke med nærværende lokalplan, og forudsætter yderligere projektlokalplanlægning ved senere etapelokalplanlægning. Vejadgangen skal udføres som en forlængelse af cykelgaden, og bygger på de positive erfaringer fra den allerede anlagte cykelgade ved Højen. Antallet af boliger med den pågældende vejadgang er væsentligt reduceret med det nye planforslag set i forhold til det gældende, fra 318 boliger til 121 boliger, ved ikke længere at rumme etageboliger. - Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde, og planforslagene muliggør opførelse af boligbebyggelse, som i højde og tæthed er tilpasset skalaen mod eksisterende tilstødende bebyggelse i området; - Planforslagenes mulighed for at opføre ny bebyggelse ikke vurderes at indebære visuel påvirkning af kystlandskabet - Omdannelse af arealet til boligformål er indarbejdet i boligbyggeprogram og befolkningsprognoser og indgår således i eksisterende behovsanalyser
Dato for mv-høringsfrist internt	18. september 2023

	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		Planforslaget indebærer ikke væsentlige ændringer af det eksisterende plangrundlag i forhold til landskabelig værdi. Der sættes med planforslaget fokus på, at eksisterende træer i videst muligt omfang respekteres og bevares. Området udgøres ved eksisterende forhold af boldbaner og idrætsanlæg med omkringliggende træerækker. Arealet har tidligere fungeret som en bred grøn kile med store grønne plæner, tætte læhegn og træerækker, og beplantningen giver området en klar grøn profil. Dele af beplantningen er af værdi for områdets karakter, men området vurderes derudover ikke at indeholde særlige landskabelige værdier. 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 vejanlæg og hovedstruktur i området. Der er udarbejdet principskitser for bearbejdning, med tilhørende referencer for udformning af de grønne områder.
2 Grønne områder	Plan, TRIN (Bestiller)		X	Planforslaget indebærer ikke væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Planforslaget sikrer, at min. 20 % af lokalplanens areal skal anlægges som en grøn kile. Den grønne kile vil både fungere som fælles friareal for lokalplanområdets beboere og som offentlig passage. Kilen skal anlægges som et sammenhængende areal med en bredde på min. 10 m. 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 større børn og voksne.

3 Arkitektonisk udtryk	Plan		x		Bebyggelsen opføres i 2-5 etager, punktvis op til 6 etager, tilpasset etageantal ved eksisterende omkringliggende bebyggelse. Projektforslaget er udtryk for en høj udnyttelsesgrad, der modsvarer den centrale beliggenhed i byen, samtidig med, at samspillet med den brede grønne kile, og den åbne fælled, vurderes dels at give nogle meget attraktive boliger og kvaliteter for byen. 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			Lokalplanforslaget medtager bestemmelser om lysforurening og/eller refleksionsgener for omkringliggende huse.
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 Lavbundsjord	Plan	x			Der er ikke lavbundsjord 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		Boliger skal placeres og udformes så støjkravene overholdes. Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag, i forbindelse med hvilket, der blev gennemført støjanalyser, der underbygger, at støjpåvirkningerne ved boliger i området kan overholde gældende grænseværdier.

13 Svage grupper f.eks. handicappede	Plan		x		Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Der etableres et stisystem med fast belægning og belysning, som supplerer de eksisterende stier i området. På sigt udbygges stisystemet i den grønne kile, så det er nemt at transportere sig mellem Fælleden og bymidten. Øvrige 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 også er til gavn for beboerne – og er handicapvenlige.</i>
15 Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller)		x		Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Planområdet omdannes 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.
16 Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Planforslaget vurderes ikke at medføre væsentlige gener for befolkningen. (Den afledte trafikale belastning er beskrevet i nedenstående pkt. 35).
17 Sundhedstilstanden	Plan	x			Der er ingen afledt sundhedsrisiko forbundet med planforslagene.

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

22 Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur	x			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Der er ikke registreret nogen bilag IV-arter indenfor området, men det vurderes i forlængelse af besigtigelse på stedet, at der i læhegn inden for området er træer, der potentielt kan rumme, eller vil kunne komme til at rumme levesteder for flagermus. En del af disse træer fjernes ved realisering af planerne. Det er vurderet, at der ikke vil ske væsentlig påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte, såfremt det iagttages, at rydning af træer ikke må ske i perioder, hvor der kan være ynglende eller overvintrende flagermus, samt at der opretholdes tilstrækkeligt med eksisterende træer til, at der fortsat er mulige levesteder på området. Tilsvarende må rydning ikke ske i fuglenes yngleperiode.
21 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			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Planforslaget vurderes ikke at påvirke 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			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Planforslaget vil ikke medføre lugtgener. Det vurderes, at der ikke er eksisterende virksomheder, der kan påvirke beboelse i området.
28 Støjbelastning og vibrationer	Virksomhed	x			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. 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			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Der er ikke registreret jordforurening eller formodning derom indenfor arealet, med undtagelse af en mindre udpegnings specifikt på løbebanen på stadion (underlag af slagter)

30 Risiko for jord-forurening	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			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Der er i henhold til kommuneplanen udpeget et delområde med risiko for oversvømmelse, i den sydlige del inden for planens afgrænsning. Det skal sandsynliggøres, at risikoen håndteres. 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			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2020-2030. for Holbæk Kommune. Området er beliggende i separat kloakeret 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			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. 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					

5 Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg		x		Anlæg af boligområdet vil medføre en øget trafikmængde og afledte ændringer til trafikken i nærområdet. Påvirkningerne er belyst ved et trafiknotat med beskrivelse af de afledte trafikale påvirkninger, samt forslag til infrastrukturelle tiltag, der bør gøres. På baggrund af analyserne anvises en trafikløsning, hvor hoveddelen af området trafikbetjenes via Holbæk Have, mens kun det nordvestlige hjørne af bebyggelsen trafikbetjenes via Højen. Det nordøstlige hjørne gives adgang enten via Samsøvej eller via Holbæk Have. Den endelige løsning fastlægges efter nærmere projektløkalplanlægning ved denne senere etape, der ikke er en del af den byggeretsgivende del i nærværende lokalplan. Den sydlige del af bebyggelsen trafikbetjenes via Holbæk Have, mens den vestlige midterste del gives adgang via Borgmestergårdsvej. Ved denne løsningsmodel er den afledte trafik på de omkringliggende villaveje, Højen, Borgmestergårdsvej og Vænget nedbragt betydeligt i forhold til de først skitserede løsninger.
36 Trafikstøj	Trafik og anlæg	x			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Området er beliggende ud til en enkelt lidt større vej, Holbæk Have, syd for området. Der er 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			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer 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			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer 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. Der er god tilgængelighed til offentlig transport da flere buslinjer har stop ved Kattegatsvej og Holbæk Have. Holbæk Station ligger 2 km fra planområdet.

39 Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg		x		Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Planforslaget vurderes ikke at indebære væsentlige påvirkninger af trafiksikkerheden. Trafikafviklingen sker via de eksisterende veje i nærområdet, herunder i langt overvejende grad via vejen Holbæk Have, jf. gennemførte trafikanalyser, pkt. 35. Der etableres nye vejtilslutninger ved Holbæk Have, hvor kryds skal udformes trafiksikkert. Øget trafik på omkringliggende villaveje vurderes dog hensigtsmæssigt at afstedkomme justeringer i eksisterende forhold, herunder eksempelvis ændret hastighedsbegrænsning, der sænker farten, forbud mod gennemkørende trafik og parkering, som det eksempelvis er gennemført ved cykelgaden på Højen, af hensyn til at fremme trafiksikkerhed for cyklister, og vejens benyttelse som skolevej. Ændringstiltag skal godkendes af politiet.
Kulturarv					
40 Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Holbæk museum	x			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer 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". Lokalplanforslaget fastsætter retningslinjer for ny bebyggelse langs kanten af dette kvarter, der skalamæssigt og materiale-mæssigt søges tilpasset hertil.

41 Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigtslinjer.	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Planforslagernes område omfatter ikke udpegne kirkeomgivelser eller kirkeindsigtslinjer. Nord for området ligger den eksisterende kirkegård, Østre Kirkegård, samt Margrethe-Kapellet. Området og naturkirkegården ligger i naturlig sammenhæng med de eksisterende stiforbindelser i området og benyttes af borgere som et grønt bindeled ved gåture fra bymidten gennem området og ud til fælleden. Kirkegården ligger kantet mod nord, øst og vest af eksisterende bebyggelse i 1 ½ til 2 etager, og mod syd af eksisterende høj træplantning, der danner kant mod fremtidig bebyggelse inden for nærværende planområde.
42 Fredede eller bevaringsværdige bygninger	Plan, Holbæk museum	x			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Planforslagets område omfatter ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger, udover en enkelt nyere omklædningsbygning, Borgmestergårdsvej 22, der imidlertid vurderes at være fejlregistreret. Udpegningen vurderes at omhandle enten en tidligere nedrevet bygning, med den samme placering, eller evt. stadionhallen, der passer på en del af de givne data, men ikke på placeringen. Stadionhallen var evt. tænkt benyttet / bevaret som fælles aktivitetshus for den nye samlede bebyggelse, men med nærværende planforslag gives mulighed for en nedrivning og opførelse af et nyt fælleshus for området.
43 Fortidsminder og arkæologi	Plan, Holbæk museum				Der er ikke inden for området registreret fortidsminder. Inden igangsætning af arbejde på arealet indhentes udtalelse fra Museum Vestsjælland.

Ressourcer og affald					
44 Arealforbrug	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Planforslaget er udtryk for fortætning i en eksisterende bymæssig kontekst, og udnyttelse af eksisterende infrastruktur.
45 Energiforbrug	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Bebyggelsen følger bestemmelserne i gældende bygningsreglement.
46 Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning, Grundvand	x			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Området ligger indenfor et eksisterende forsyningsområde (FORS A/S) og en kapacitetsudvidelse vil kunne håndteres i vandværkets indvindings-tilladelse.
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			Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag. Projektet tilknyttes til bestående ordninger i området. Jævnfør gældende regulativ for husholdningsaffald i Holbæk Kommune. OBS: Der skal tænkes over at der skal sorteres i 10 fraktioner – rummelige skure, sikre løsninger til affaldssortering, øget pladsbehov ved både egne huse og ved affaldsgårde/skure.

Sammenfatning					
					Planforslaget vurderes ikke at indeholde væsentlige ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag, der udløser krav om miljøvurdering. Ændringerne i de trafikale påvirkninger vurderes at indebære de potentielt største påvirkninger, men der vurderes ikke at være tale om ændringer af et omfang, der ændrer væsentligt ved de foretagne analyser heraf, og de indarbejdede forudsætninger i det eksisterende plangrundlag.