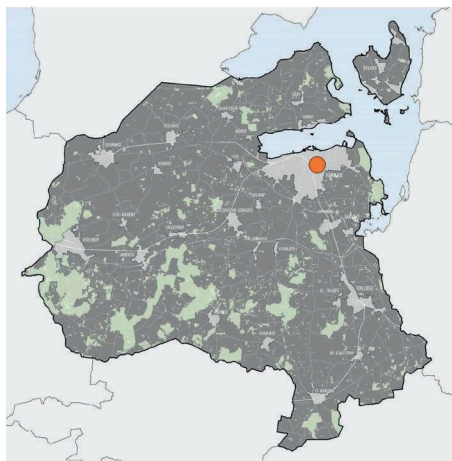


Lokalplan nr. 3.92

Holbæk Have etape II



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 06. marts 2024
Høringsperioden slut: 30. april 2024
Vedtagelsesdato: 19. juni 2024
Ikrafttrædelsesdato: 28. juni 2024

 **Holbæk
Kommune**
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. Beslutning om vejadgang for dette delområde træffes ikke med nærværende lokalplan, men vil først ske ved lokalplanlægning for 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

Lokalplanen er udarbejdet, 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 med lokalplanen en justering af rammerne i rammelokalplandelen, 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.

Vejadgangen for delområde 4 besluttet ikke med denne lokalplan, da delområde 4 er en del af rammelokalplanområdet, og inden realisering af bebyggelse og ændring af vejadgang 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 kantar 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 har været sendt ud i offentlig høring, og der blev afholdt et borgermøde i høringsperioden.

Indkomne høringsvar og den administrative behandling heraf kan ses [her](#)

Notat fra det afholdte borgermøde kan ses [her](#)

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.

Det emne, der fyldte mest under den offentlige høringsdebat var spørgsmålet om den fremtidige vejadgang til delområde 4. Der er ikke med denne lokalplan truffet beslutning herom, idet delområde 4 først projektlokalplanlægges i næste etape. Det er hensigten, at der gennemføres en forudgående inddragelsesproces, inden næste etapes lokalplanlægning.

Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2021

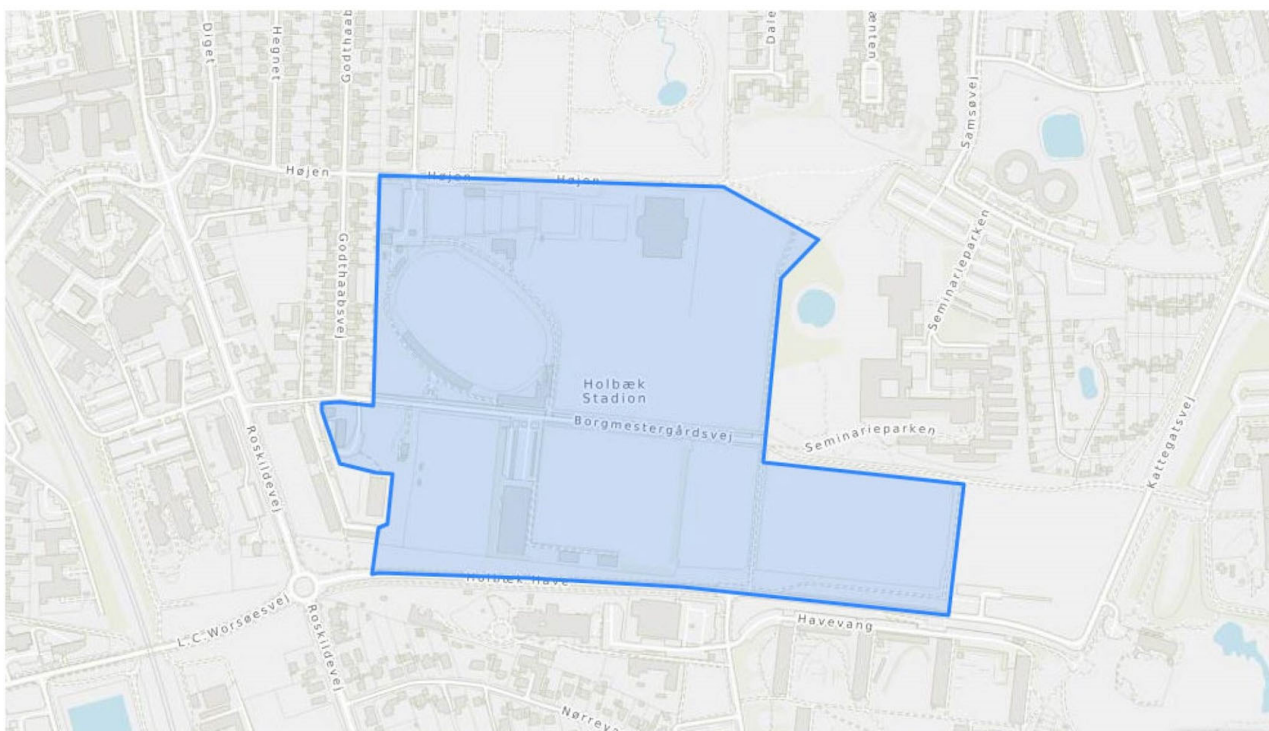
Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

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. Beslutning om vejadgang for delområde 4 vil først blive besluttet ved

efterfølgende lokalplanlægning.

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. plejehjemsbolig.

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. Fjernvarmforsyning 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 etapevis 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, koterer 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.

Lokalplanen indebærer ikke væsentlige ændringer ved de grønne områder, set i forhold til det eksisterende plangrundlag.

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

Bebyggelse og arkitektonisk kvalitet

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

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

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

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

Lokalområder og kulturarv

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

Transport

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

Natur

Naturbeskyttelse og planteliv

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

Ressourcer og miljø

Arealanvendelse og ressourcer

Lokalplantillægget vurderes ikke at indebære væsentlige ændringer ved arealforbrug set i forhold til det eksisterende plangrundlag.

Eksisterende planforslag er et udtryk for fortætning i en eksisterende bymæssig kontekst, og udnyttelse af eksisterende infrastruktur.

Området ligger indenfor et eksisterende forsyningsområde (FORS A/S) og en kapacitetsudvidelse vil kunne håndteres i vandværkets indvindingstilladelse.

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

Vand og klimasikring

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

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

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 anlægsstilladelser 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.
- Vejadgang for det nordøstlige hjørne fastsættes 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 blev offentliggjort sammen med planforslaget.

Servitutter

Der blev i forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 3.83 udarbejdet en servitutredøgørelse med gennemgang af de på områdets givne matrikler lyste servitutter. Servitutredøgørelsen 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 forruden 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 10 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 mulighed for tagetage herover, 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 byggefeltene 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 punktvisse opbygninger kan etableres på tage op til 2 meter udover den fastsatte maksimale bygningshøjde for bebyggelse jf. §5.14c - §15.14f samt §5.14l og §5.14n. Ventilationsanlæg og lign. punktvisse 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 - §15.14f 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 bygningsselementer og opsættes i plan med overfladen på facader og tagflader, således at elementerne indgår som husets andre bygningsselementer 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 skal placeres og udformes eller afskærmes, så de ikke fremstår synlige fra omgivelserne. Afskærmning skal fremstå med sort overflade eller 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 hegnes i op til maks 1,2 meters højde. Der må ikke hegnes 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 Borgmestergårdsvej og Holbæk Have som vist i princip på kortbilag 6.
- 7.2. Vejadgang for gående, cyklister og andre bløde trafikanter skal ske via forbindelser til det offentlige vej- og stisystem som vist i 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) Kørebane 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 cykelsti 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 murpiller. 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 landskabelige 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 skal mæssigt 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 byggefelt 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 Aflysning af lokalplan

- 15.1 Lokalplan 3.83 aflyses for den del af området, der er sammenfaldende med nærværende lokalplanafgrænsning

§ 16 Retsvirkninger

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

§ 17 Vedtagelsespåtegning

- 17.1 Lokalplan 3.92 Holbæk Have etape II er vedtaget endeligt af kommunalbestyrelsen den 19. juni 2024.

KORTBILAG 01 - oplysende kortbilag






Luftfoto & områdeafgrænsning

- Område for rammelokalplan
- Område for byggeretsgivende lokalplan



KORTBILAG 02 - oplysende kortbilag

Bindingskort

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



KORTBILAG 03 - oplysende kortbilag

Illustrationsplan

- Område for rammelokalplan
- Område for byggeretsgivende lokalplan
- ▲ Vejtillslutning
- ▲ Stiltillslutning



KORTBILAG 04 - oplysende kortbilag




Rumlig illustrationsplan

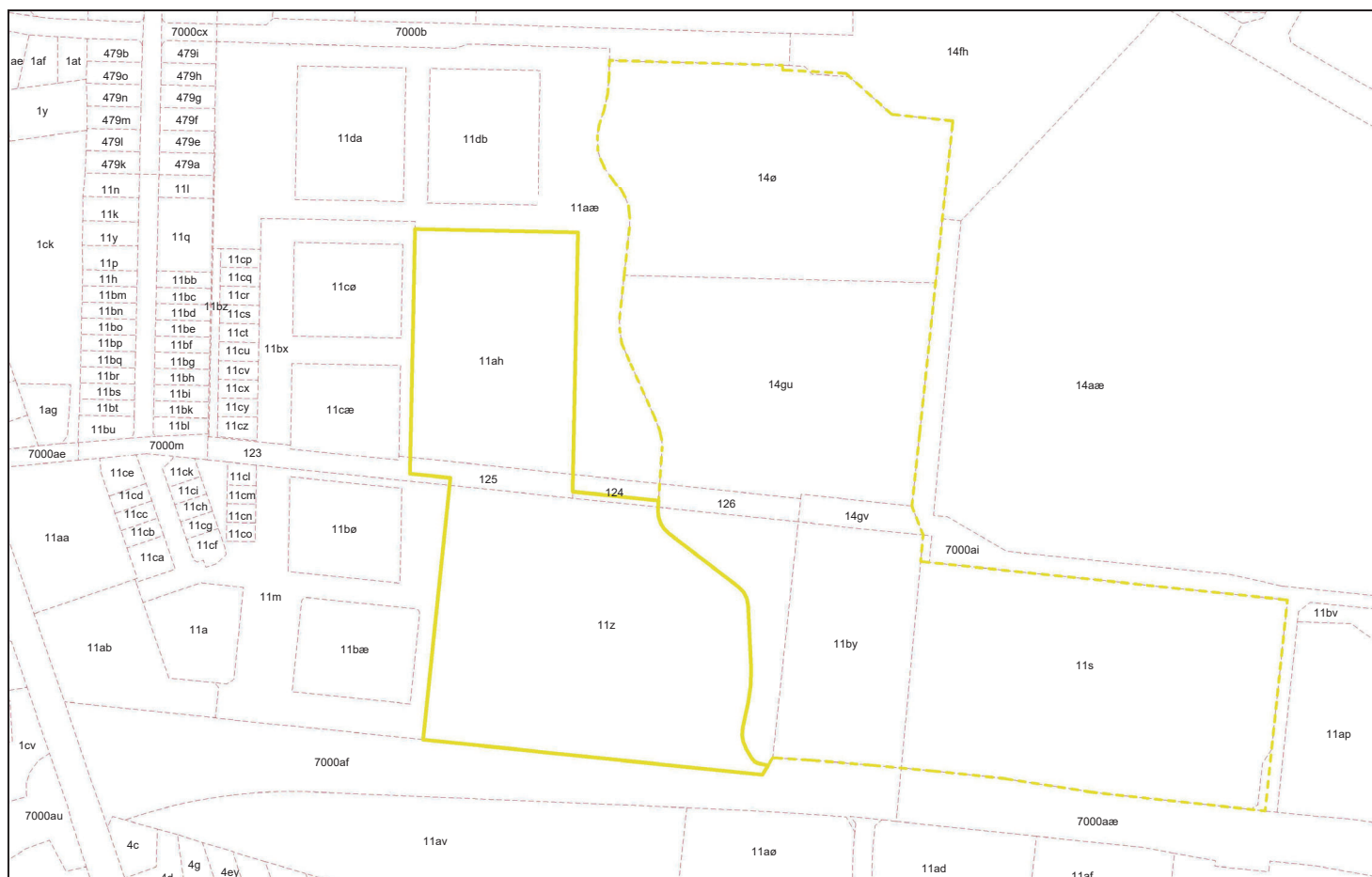
- Område for rammelokalplan
- Område for byggeretsgivende lokalplan
- ▲ Vejtilslutning
- ▲ Stitilslutning



KORTBILAG 05 - juridisk bindende kortbilag

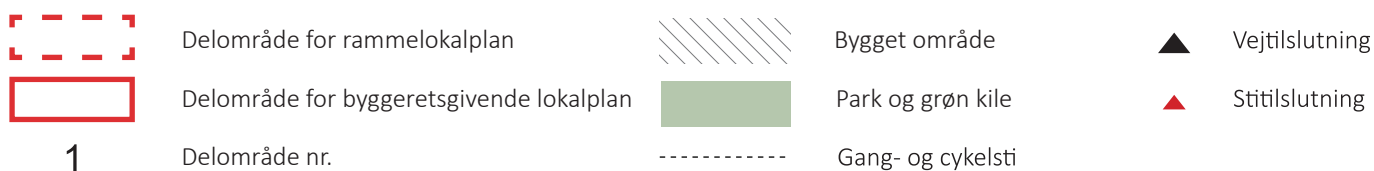
Område- og matrikelkort

-  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

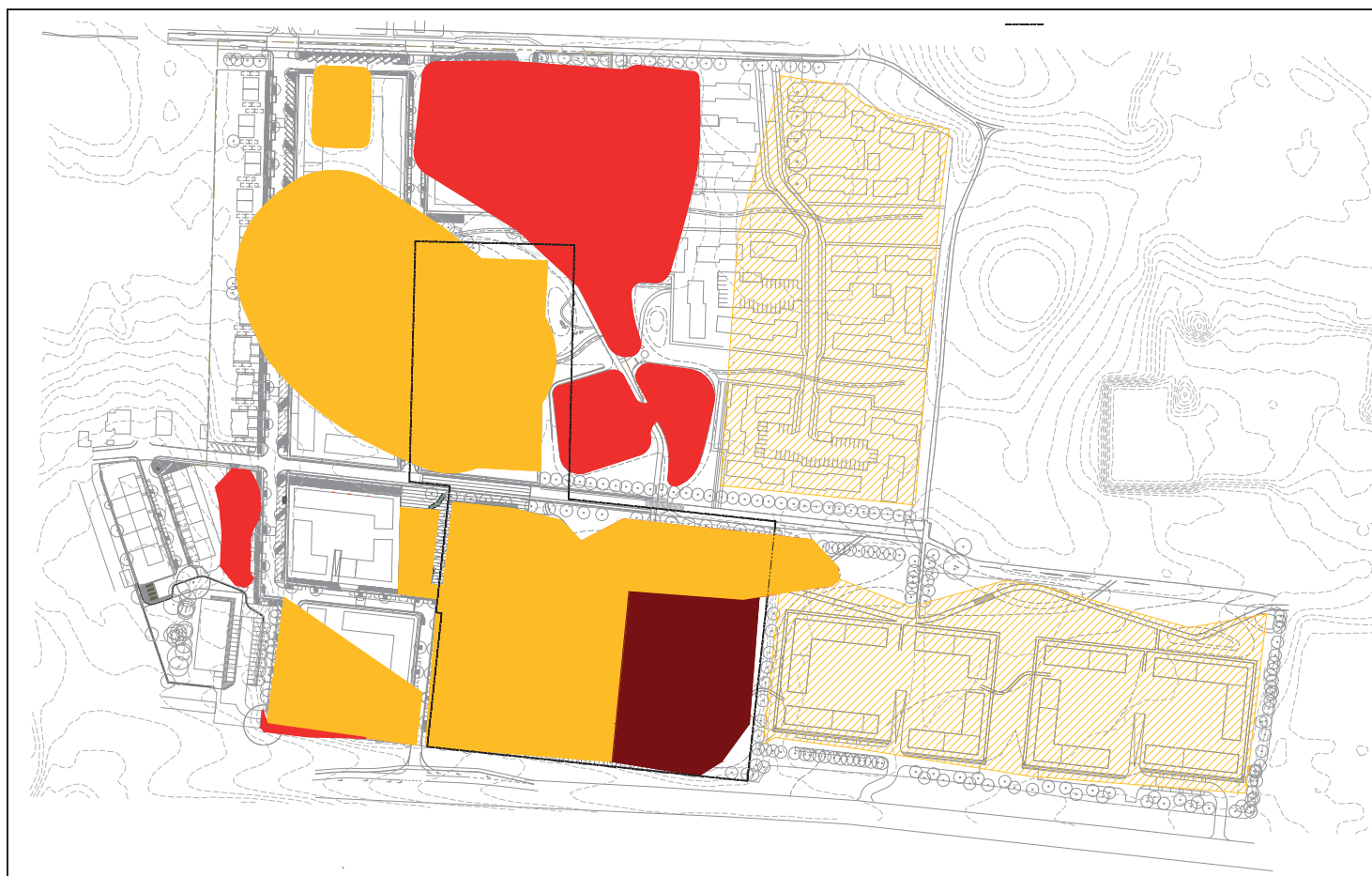


Eksisterende beplantning, der skal bevares.



KORTBILAG 13 - juridisk bindende kortbilag

Terrænregulering



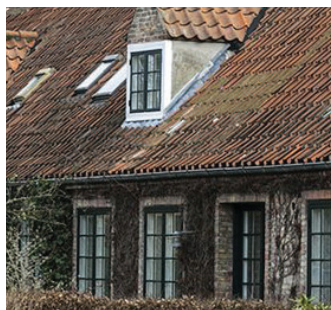
KORTBILAG 14

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

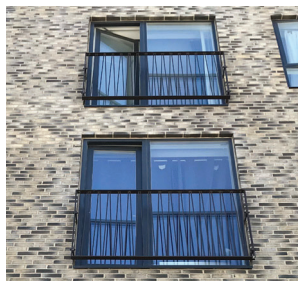
...i en moderne fortolkning



Eksempel fra Bedre Byggeskik med markerede vinduer



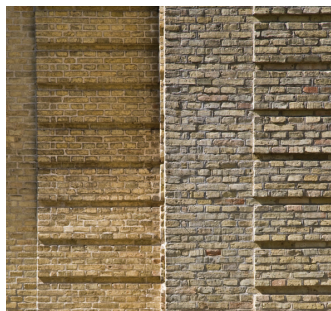
Eksempel på markering af vindue med indramning



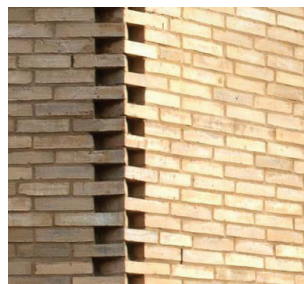
Eksempel på markering af vindue med fransk altan



Eksempel på markering af vindue med murværksdetalje



Eksempel på murværksdetalje fra Bedre Byggeskik



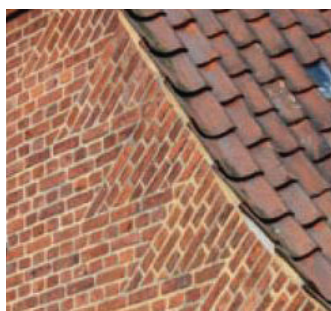
Eksempel på enkel murværksdetalje omkring hjørne



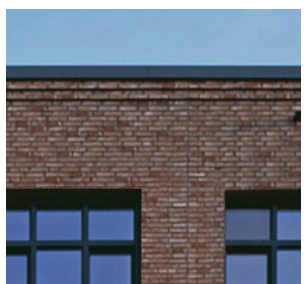
Eksempel på detalje i murværk med skift i fugefarve



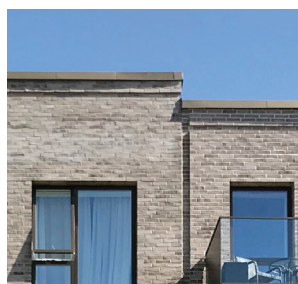
Eksempel på enkel murværksdetalje



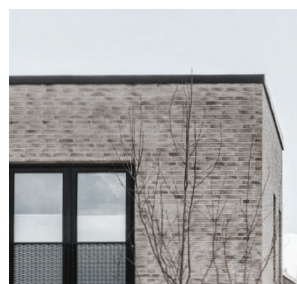
Eksempel fra Bedre Byggeskik på detaljering af facadens møde med taget



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