



Velkommen til borgermøde om forslag til lokalplan 2.104 for Holbæk Vest

Tirsdag den 9. september 2025 på Kanalstræde



**Holbæk
Kommune**

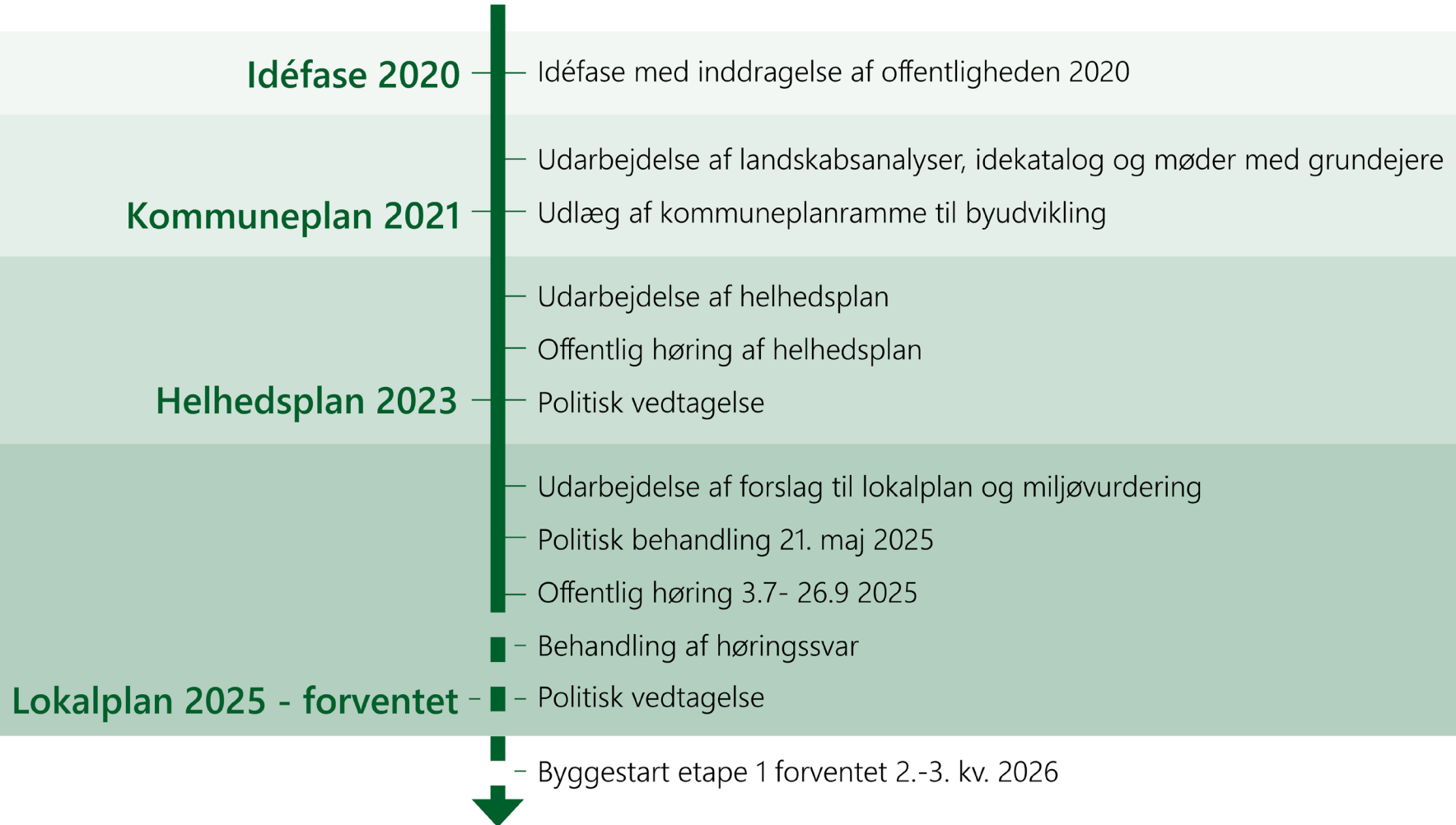
Klima, Miljø og Erhverv

Dagens Program

Velkomst og præsentation af deltagerne fra administrationen
- Hvorfor har vi inviteret til dette borgermøde?

1. Proces
2. Gennemgang af lokalplan i hovedtræk
3. Miljøvurderingen i hovedtræk
4. Spørgsmål fra fremmødte
5. Den videre proces
6. Tak for i aften

1/ Proces



2/ Gennemgang af lokalplanen - Baggrund

Baggrund

- Interesse for at bygge nyt og bosætte sig i Holbæk Kommune
- Tilbyde et boligområde med fokus på biodiversitet, god tilgængelighed og fællesskaber
- Sikre balance imellem Holbæk Vest og Øst

I høring

- lokalplan med miljøvurderingsrapport
(Planens påvirkning af bl.a. befolkning, natur, kultur, klima, luft, vand og jord)



Lokalplanområdet.

2/ Gennemgang af lokalplanen -

Formål

Fastlægge overordnede rammer for fuld udbygning, dvs. **ingen byggeret**:

- Fjordparken - en sammenhængende grøn struktur
- 3000 nye boliger i 1-4 etager fordelt i kvarterer med hver sin kvalitet, der tager afsæt i lokale karakteristika.
- 1 skole, 2 daginstitutioner
- detailhandel
- Trinbræt

Fastlægge detaljerede bestemmelser, der giver **byggeret** til etape 1:

- ca 420 boliger
- 1 institution
- Del af grøn struktur



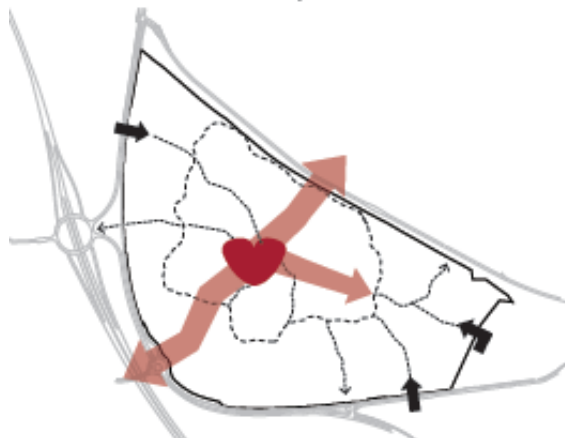
2/ Gennemgang af lokalplanen - hovedgreb videreført fra Helhedsplan

3 hovedgreb – fjorden, forbindelser, fællesskaber



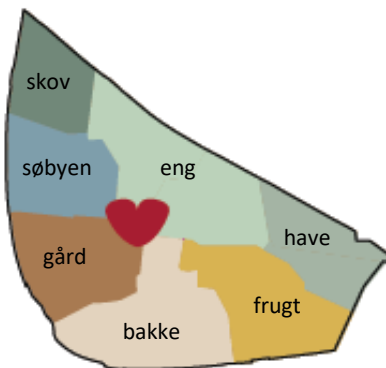
Fjorden

En sammenhængende grøn struktur, der griber fat i fjordstien.



Forbindelser

let tilgængelighed på tværs af området for både hårde og bløde trafikanter.



Fællesskaber

Fællesskaber kan opstå på bydels-, kvarters- og klyngeniveau. Centralt i området, ved Frydendal Gård, etableres et bytorv, som udgør et samlingspunkt for hele bydelen.

2/ Gennemgang af lokalplanen - bebyggelse

Lokalplanen giver byggeret til etape 1:

- 43.919 m² boligetageareal / ca. 420 boliger.
- Højde op til 8,5 m
- Delområde 1-3: boliger i 1 og 2 etager og 2 muligheder for fælleshus.
- Mulighed for tiny-houses på tæt-lav byggegrunde i delområde 2.
- Delområde 4: institution
- Delområde 5a-c: fælles friareal og regnvandshåndtering

Etape 1



2/ Gennemgang af lokalplanen - bebyggelsens udseende – delområde 1 og 2

Delområde 1: Rækkehuse.

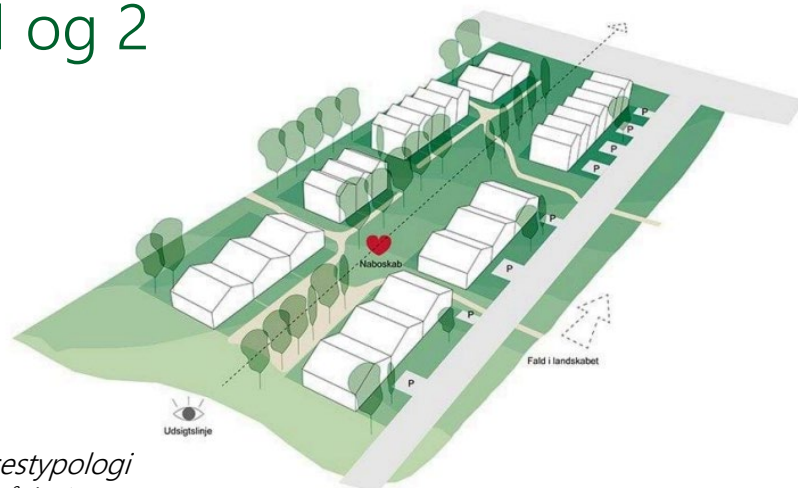
- Fokus på udsigt til fjorden.
- Mulighed for facader i lette materialer som træ, skifer og beklædningsstegl i sorte, grå og lyse farver.

Delområde 2: Rækkehuse, enfamiliehuse

- Fokus på klyngedannelse
- Mulighed for facader i tegl, beklædningsstegl og træ i afdæmpede brune, røde, grå og gule farver eller træ

Delområde 3: Rækkehuse og stort fælleshus

- Fokus på klyngedannelse
- Facader som delomr. 2
- Fælleshuse skal opføres i træ, glas og/eller transparent plast



*Bebyggelsestypologi
for delområde 1.*

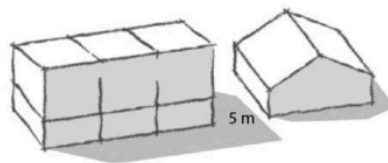


*Bebyggelsestypologi
for delområde 2.*

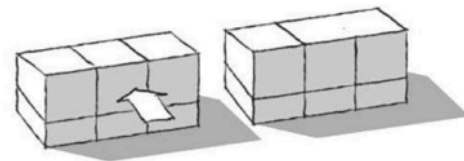
2/ Gennemgang af lokalplanen - variation i bebyggelsen

Lokalplanen sikrer, at tæt-lav bebyggelse indenfor hvert byggefelt opføres med variationer i:

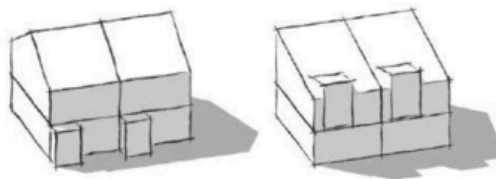
- Struktur - åbninger og forskydninger
- Tagformer - saddeltag, assymmetrisk, ensidig
- Materialer - materialeskift inden for hvert byggefelt
- Facadeudformning – skure, kviste, karnapper, facadebegrønning
- Gavle - vinduer, materialeskift, terrasser



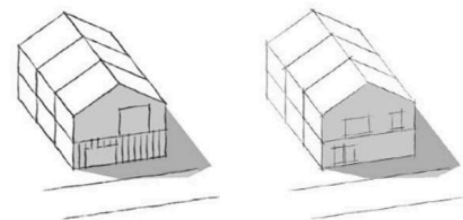
Passager mellem bygninger.



Forskydning



Facadevariation.



Særligt bearbejdede gavle.

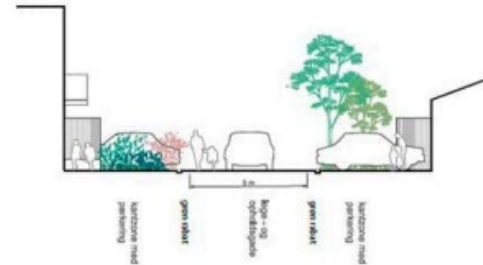
2/ Gennemgang af lokalplanen - veje og stier



Adgangsvej 50 km/t



Lokalvej lille 20 km/t



Stier forbinder kvarterer internt gennem Fjordparken og bydelen med Holbæk og Tuse.

2/ Gennemgang af lokalplanen – Parkering

Ved opførelse af ny bebyggelse til boligformål skal der som minimum sikres følgende antal p-pladser:

- Mindst 2 p-pladser pr. åben-lav bolig
- Mindst 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig
- institution: 1 p-plads pr. 100 m²
- Fællesparkering skal placeres langs vejareal og på de lyserøde felter på kort



2/ Gennemgang af lokalplanen - ubebyggede arealer

Fjordparken

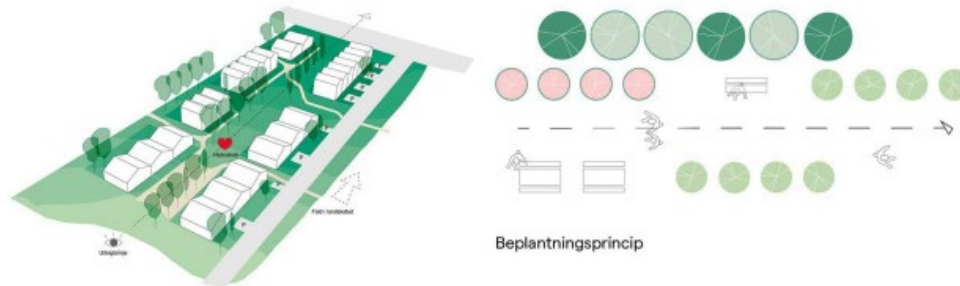
- Bevaring af beplantning – træer, vildtremiser og levende hegn
- Mulighed for shelters, bålhytter, udsigtstårn, naturlegepladser og lignende
- Indrettes med afsæt i eksisterende forhold og skal fremstå som et landskabeligt område med varieret terræn, slynget stisystem og vandelementer
- Overvejende hjemmehørende arter



2/ Gennemgang af lokalplanen - ubebyggede arealer

Fælles opholdsarealer

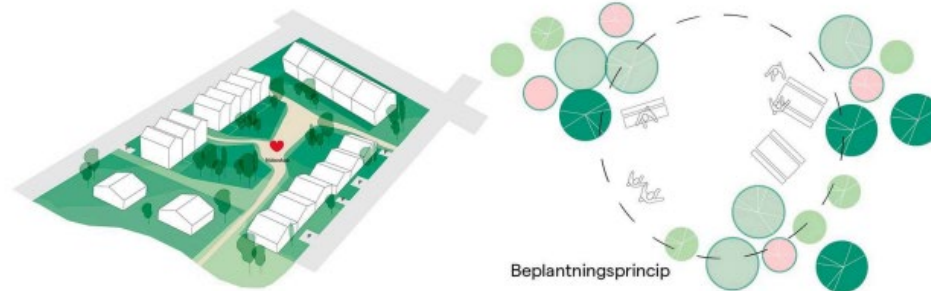
- Beplantning danner rum og tilpasses bebyggelsesstruktur



Beplantningsprincip for fælles opholdsareal delområde 1

Kantzoner

- Sikrer vejrum med grønt præg
- min. 3 meter mod friarealer kan indrettes med havepræg og min. 5 meter mod vej, som kan indrettes med 1 parkeringsplads.



Beplantningsprincip for fælles opholdsareal delområde 2 og 3

2/ Gennemgang af lokalplanen – regnvand

- Regnvand skal så vidt muligt afledes overfladisk og indgå som en naturlig del af friarealer og bidrage til arealernes rekreative kvalitet samt områdets biodiversitet.
- Udlagte arealer til regnvandsbassiner - vist med blå
- Regnvandsbassiner skal fremstå som landskabelige, rekreative elementer



3/ Miljøvurdering

Moderat negativ påvirkning

Trafik

Planen medfører øget trafik. Det anbefales, at afværgeforanstaltninger bygges i takt med udviklingen, f.eks. en shunt fra vest mod syd og sydøst.

Trafiksikkerhed

Flere kryds, smalle forhold for lette trafikanter giver øget risiko for uheld.

Ubetydelig påvirkning

Natur

støj

klimatilpasning

fortidsminder

beskyttede diger

landskab

drivhusgasser

overfladevand

Jord

Positiv påvirkning

Materielle goder

Kommunens behov for flere boliger opfyldes, udlæg af Fjordparken, mulighed for at opføre offentlig service.

Visuelle forhold

Etablering af en støjvold vil forbedre de rekreative og hermed de visuelle muligheder og skabe udsigt over det kommende bylandskab.

Påvirkning undersøges igen senere

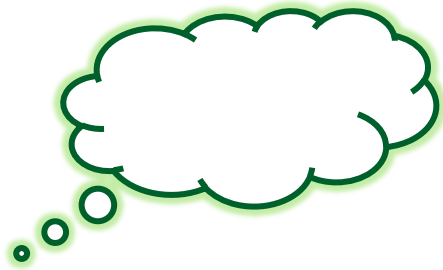
Jord

Evt. restforurening fra tidl. oliedepot skal undersøges, Etablering af støjvold kan kræve yderligere miljøvurdering.

Overfladevand

Det bør sikres, at udledning af overfladevand til Holbæk Fjord ikke påvirker vandkvaliteten eller hindrer målsætningen i vandområdeplanen

4/ Spørgsmål



5/ Den videre proces - tidsplan

Høringssvar til lokalplanen, skal sendes til plan@holb.dk
mærk. Holbæk Vest lp 2.104

senest fredag den 26. september 2025.

- Udarbejdelse af forslag til lokalplan og miljøvurdering
- Politisk behandling 21. maj 2025
- Offentlig høring 3.7- 26.9 2025
- - Behandling af høringssvar
- - Politisk vedtagelse

Lokalplan 2025 - forventet

- - Byggestart etape 1 forventet 2.-3. kv. 2026



6/ Afrunding

Tak for i aften - og kom godt hjem.