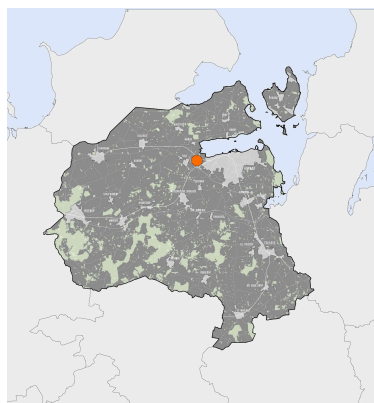


Lokalplan nr. 2.104

2.104 Fjordbyen Holbæk Vest



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 3. juli 2025

Høringsperioden slut: 26. september 2025

Vedtagelsesdato: 26. november 2025

Ikrafttrædelsesdato: 16. december 2025

Baggrund og formål

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.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Helhedsplan for Holbæk Vest, Fjordbyen, der angiver den overordnede retning og disponering for omdannelsen af området. Helhedsplanen blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen d. 21. juni 2023.

Området er i Landsplandirektivet 2019 udpeget som udviklingsområde inden for kystnærhedszonen. Det betyder, at der er mulighed for at planlægge for byudvikling af arealerne ved Rishøjgård / Holbæk Vest. Holbæk Kommune har i 2020 gennemført en idéfase med inddragelse af offentligheden og udarbejdet et opsamlende idékatalog og en landskabsanalyse for området. De indledende tiltag førte til, at der i Kommuneplan 2021 kunne udlægges en kommuneplanramme til byudvikling og i forlængelse heraf udarbejdes en helhedsplan, der omsætter de indledende tiltag til en overordnet helhedsplan for den fysiske omdannelse af området.

Foruden helhedsplanen fastlægger kommuneplanrammen, at området kan anvendes til boligformål, og at mindst 25 % af arealet som udgangspunkt skal friholdes til grønne områder. Boligområdet skal som udgangspunkt anvendes til tæt-lav- og etageboliger og i mindre grad til åben-lav bebyggelse. Det maksimale antal etager er 4. Den højeste bebyggelse kan placeres mod vest og syd, mens bebyggelsen tættere på kysten skal være lavere. Udviklingen af området skal ske etapevis fra øst mod vest, og den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 50 %. Der skal udlægges areal til en landskabeligt bearbejdet støjafskærmning og grøn beplantning langs områdets afgrænsning mod vest. Der kan etableres en sammenhængende stiforbindelse fra området på tværs af banen og til Fjordstien, og der skal sikres landskabelige kig fra Kalundborgvej gennem området til fjorden. Før området kan udvikles til boligformål skal der sikres en tilfredsstillende trafikafvikling af det samlede område.

Bydelen skal udvikles med udgangspunkt i den lokale kontekst og vil tilbyde et andet slags boligområde, end Holbæk ellers kan. I de senere år er udbygningen i Holbæk by langt overvejende sket i den østlige del af byen. En udbygning i Holbæk Vest vil kunne understøtte allerede foretagne investeringer i servicestruktur og infrastruktur og være med til at sikre balancen imellem Holbæk Vest og Øst. Fjordbyen skal danne grundlag for et mere grønt og sundt hverdagsliv, hvorfor området skal udvikles med fokus på biodiversitet, god tilgængelighed og fællesskaber.

Helhedsplanen rummer ca. 3.000 boliger og indplacerer ny bebyggelse i 1-4 etager primært etageboliger og rækkehuse samt et mindre antal parcelhuse. I helhedsplanen disponeres boligerne således, at området længst mod øst (1. etape) indeholder boliger i 1-2 etager, så der er sammenhæng i skala med det tilstødende boligområde mod øst. Langs områdets sydlige og vestlige afgrænsning kan bebyggelse opføres i op til 4 etager, så den højeste bebyggelse danner ryg mod Kalundborgvej. Områdets midte og nordlige del skal bestå af en variation i etagehøjder fra 1-4 etager.

Planen er udviklet med baggrund i nærheden til fjorden og grundens særlige karakteristika, og den nye bydel tilpasses de unikke lokale omstændigheder og udvikles med afsæt i tre hovedgreb, der defineres som fjorden, forbindelser og fællesskaber. Der skabes en ny, sammenhængende grøn struktur og identitet på stedet og let tilgængelighed på tværs af området for både hårde og bløde trafikanter, herunder stier til bløde trafikanter. Det nye byområde opdeles i mindre bydele,

kvarterer og klynger og centralt i området, ved Frydendal Gård, etableres et bytorv, som udgør et samlingspunkt for hele bydelen, hvor fællesskabet kan udvikle sig på tværs af de mindre bydele.

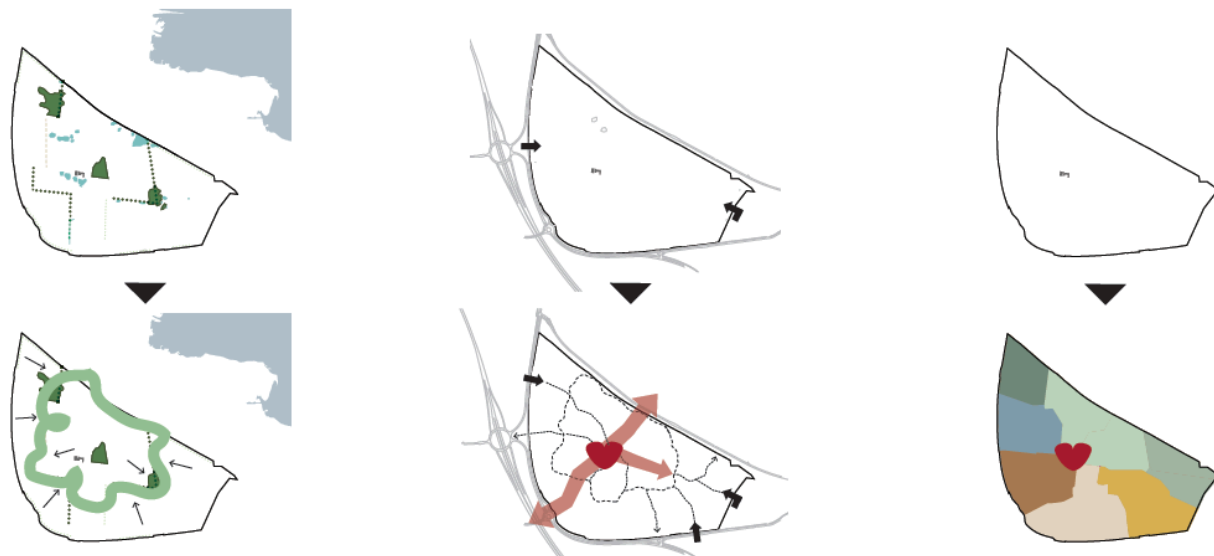


Illustration med vignetter: fjorden, forbindelser og fællesskaber

Formål

Formålet med nærværende lokalplan er at udmønte helhedsplanens visioner og dermed Holbæk Kommunes ønske om realisering af byudviklingen i Holbæk Vest.

Lokalplanen skal dels fastsætte de overordnede rammer for hele den nye bydel og dels fastsætte detaljerede bestemmelser for første etape, den østlige del, så der gives mulighed for at opføre ny bebyggelse her. De byggeretsgivende bestemmelser skal sikre en mere detaljeret planlægning for etape 1, svarende til delområde 1-5c, som afgrænset på kortbilag 6.

Det betyder, at lokalplanen indeholder byggeretsgivende områder, hvor lokalplanens bestemmelser er præcise nok til at give byggeret, og områder, der ikke er byggeretsgivende, såkaldte rammeområder. I rammeområderne rammesættes byudviklingen med principper og overordnede bestemmelser, der skal følges op af byggeretsgivende lokalplaner for lokalplanpligtige projekter.

Med lokalplanens rammedel fastsættes områdets overordnede anvendelse og struktur, herunder vej- og hovedstiadgange, hvor der sikres en sammenhængende stiforbindelse, en grøn struktur, samt bevaring af dele af områdets beplantning. Derudover fastlægges arealer til støjafskærmning langs Tuse Lågevej og Kalundborgvej. Lokalplanens byggeretsgivende del overføres til byzone og rammedelen fastholdes i landzone. Lokalplanen tildeler bonusvirkning til støjafskærmning og anlæg til håndtering af overfladevand/regnvand, hvilket betyder, at lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, og støjafskærmning og anlæg til håndtering af overfladevand/regnvand kan opføres efter lokalplanens bestemmelser.

Inden for den byggeretsgivende del af lokalplanen fastlægges områdets anvendelse til boligformål med mulighed for at opføre institutioner som f.eks. daginstitution. Bebyggelsen skal opføres med variation i boligtyper i form af åben- lav og tæt-lav bebyggelse og variation i udtryk, og det skal sikres, at bebyggelsen indpasses landskabeligt.

Området i den første etape udgør ca. en femtedel af det samlede område. Frem mod fuld udbygning af området vil rammelokalplanen blive suppleret af efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner, der fastlægger byggeretsgivende bestemmelser for de enkelte delområder.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Holbæk Vest og har et samlet areal på i alt ca. 110 ha. Området er privat ejet og ligger i landzone.

Området afgrænses mod syd og vest af Kalundborgvej og Tuse Lågevej samt en mindre tankstation, Tuse Autoservice, Bolas Stilladser og enkelte fritliggende parcelhusejendomme langs Kalundborgvej Syd, og vest herfor løber Holbækmotorvejen. Mod nord afgrænses området af 'Odsherredbanen', og lige nord for banen løber Nykøbingvej. Mod øst grænser området op til et boligområde bestående af åben-lav og tæt-lav boliger.

Området består primært af dyrket landbrugsjord, der inddeles af levende hegn og diger. Derudover er der i området landbrugsbebyggelser og fritliggende parcelhuse og i den østlige del af området et mindre autoværksted. I området er der registreret flere bevaringsværdige bygninger herunder proprietærgården, Lille Frydendal, centralt beliggende i området, som har en middel bevaringsværdi (SAVE værdi 5). En ny SAVE-registrering viser, at stuehuset har en lav bevaringsværdi (SAVE 7) på grund af ombygninger, mens længerne har en højere værdi (SAVE 3-5) grundet deres originalitet og detaljer. Bygningerne er med deres karakteristiske udtryk værdifulde og fortæller om Lille Frydendals storhedstid som forvalter af den omkringliggende jord i 1930-50'erne. Sammen med 'Haveskoven' mod øst bliver der defineret et historiefortællende byrum, der kan bidrage til bydelens karakter og identitet. Foruden det bevaringsværdige stuehus fremstår gårdspladsen med pigstensbelægning, som har en kulturhistorisk og miljømæssig værdi ligesom den tidligere have/park, der i dag er skov.

Området ligger naturskønt med Holbæk Fjord mod nordøst, Tuse Ådal mod nord og åbne marker. Området ligger i direkte forlængelse af Holbæk by mod øst og grænser op til Tuse mod vest. Terrænet skråner generelt fra syd mod nord. Det højst beliggende område er i den sydøstlige del af området, hvor det højeste punkt ligger i kote +22 m. Det laveste punkt ligger i det nordvestlige område, med laveste terrænkote på +2,5 m.

Fra området er der mange fine udsigter og varierende kig. Der er blandt andet udsigt til en karakteristisk seljerøn allé ved Hørbygård og den røde Hørby kirke begge på Tuse Næs. Der er enkelte pejlemærker i området herunder en markant og karakteristisk vegetation bestående af høje popler centralt i området og en række af høje popler langs Nykøbingvej uden for området.



Figur 1: Luftfoto af området med områdeafgrænsning



Fotos: Området består primært af dyrkede markarealer



Fotos: Proprietærgården, Lille Frydenlund, der ligger i områdets midte.

Forud for helhedsplanens udarbejdelse er der udarbejdet en landskabsanalyse for området. Af landskabsanalysen fremgår det, at den eksisterende beplantning i området udgør et stort potentiale for den fremtidige bebyggelse i området. De mange læhegn og beskyttede diger vidner om den landbrugsmæssige drift, der har været i området. Læhegnene giver området karakter og inddeler området i mange mindre rum med hver deres særegne karakter som følge af størrelsen, arterne og terrænet.

Inden for området er der flere beskyttede diger. De fleste er jorddiger med vegetation, enkelte steder fritlagte som små jordvolde/forhøjninger. Der findes også et enkelt beskyttet stendige i den nord/vestlige del af området. De beskyttede diger udgør en vigtig historie i det danske kulturlandskab. De vidner om landboreformerne i slutningen af 1700-tallet, hvor bønderne fik ejendomsretten over et givent jordstykke, og landet blev inddelt i matrikler, som vi kender dem i dag. Digerne har tjent som afgrænsning af hver enkelt matrikel, og det uopdyrkede stykke jord, er ofte groet til eller beplantet med vegetation. Dette har haft en funktion for dyrkningen af markerne, hvor afgrøder har været bedre beskyttet mod vind. Tilsammen udgør dige og vegetation et landskabselement, som er karakteristisk for det danske kulturlandskab. To af digerne er ikke længere genkendelige i området. Digerne har tidligere været omfattet af beskyttelse, men er ved lokalplanens udarbejdelse ikke omfattet af beskyttelsen længere.

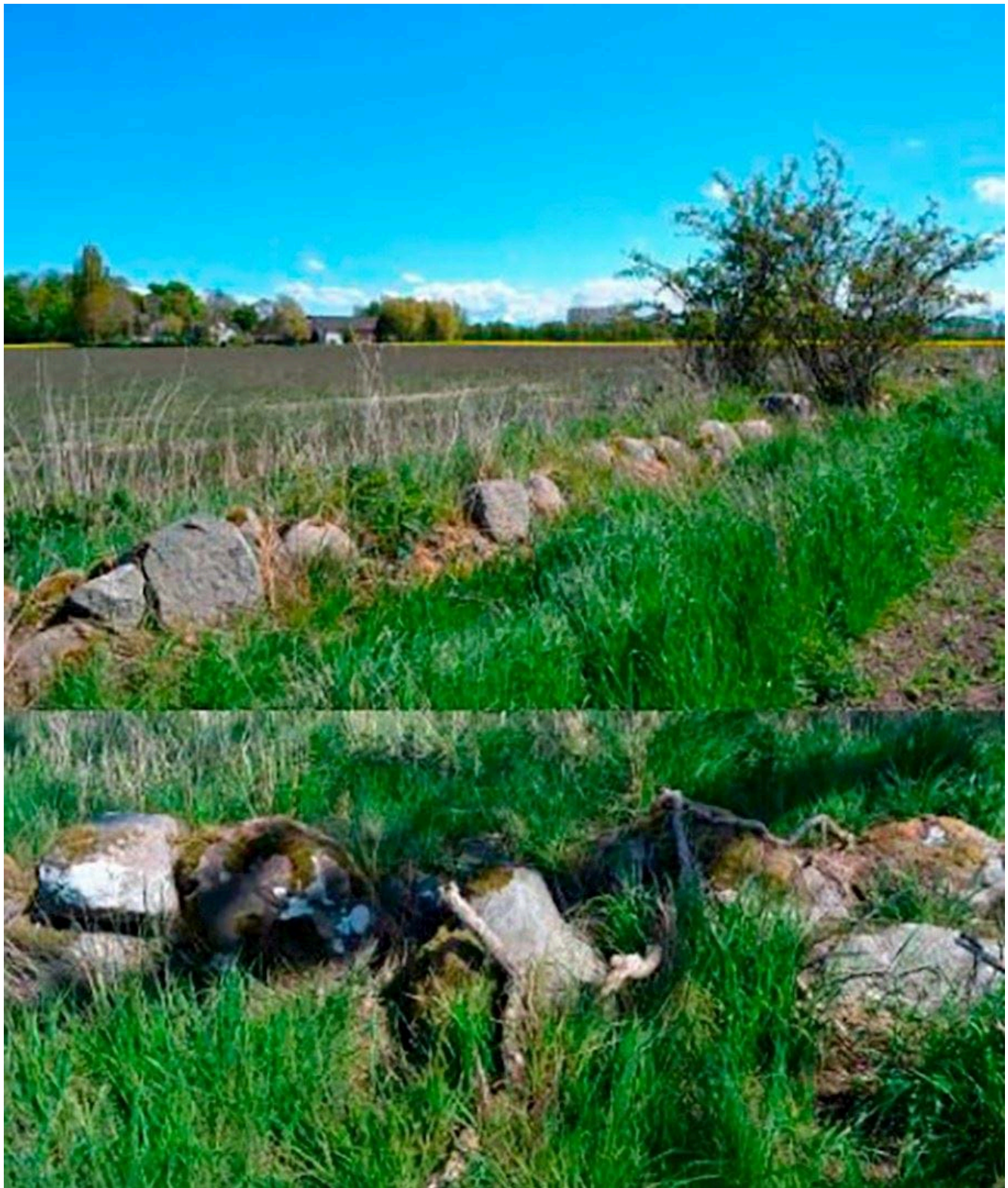
Digernes placering fremgår af kortet nedenfor.



Figur 2: Oversigtskort fra landskabsanalysen, der blandt andet viser beskyttede sten- og jorddiger og fortidsmindebeskyttelseslinjer. De to fjernede diger (rød stipling) er ved lokalplanens udarbejdelse ikke længere omfattet af beskyttelse.



Figur 3: De fleste af de beskyttede diger er jorddiger, der er bevoksede. Karakteren af vegetationen varierer på de enkelte strækninger - fra naturlig tilgroet med primær tjørn og mirabel mm. til rene plantninger af bl.a. rødæl og poppel.



Figur 4: I den nordvestlige del af området ligger et beskyttet stendige. Et landskabselement med både kulturhistorisk og naturmæssig høj værdi. Diget skal bevares og beskyttes i den fremtidige udvikling.

Udover digerne peger landskabsanalysen på områdets mange læhegn som karaktergivende elementer. Læhegnene giver området karakter, og inddeler området i mindre arealer med hver deres særegne karakter som følge af størrelse, arter og terræn. Den eksisterende vegetation og beplantning udgør en høj værdi for områdets biodiversitet.

Vildremisen

Centralt i området, hvor to beskyttede diger med bevoksning krydser, er et mindre areal med bevoksning på åben mark. Arealen er omkranset primært af den hjemmehørende og rigt blomstrende hæg og med græs og urter i bunden af lysningen i

den nordlige del. Mod syd er remisen mere tæt bevokset med primært pil og navr. Der er spor efter hulebyggeri og små samlinger af affaldstræ. Derudover mange bunker af grene, sten, jord og andet. Hæg, pil og navr er danske arter med en meget høj værdi for blandt andet insekter og fugle. Bunker af sten og grene har ligeledes en høj værdi for biodiversiteten.

Lille Frydendal skovpark

Øst for gården Lille Frydendal ligger en mindre skov som udgør en høj værdi for biodiversiteten i området. Det der tidligere har været haven og parken er vokset ind i skovkarakter. Her er mange store højstammede skovtræer som ask, bøg, ahorn og enkelte eg og birk samt underopvækst i den lyse skovbund som hylde, ahorn og elm. I randen af skoven er der vildæble, hæg, tjørn, hylde, mirabel og urter. Placering af Lille Frydendal fremgår af kortet Figur 2.

Lokalplanens indhold

Med denne lokalplan ønsker Holbæk Kommune at give mulighed for at skabe en ny bydel i Holbæk Vest, beliggende i forlængelse af den eksisterende by. Området forventes udviklet over en årrække og lokalplanen skal sikre, at der opnås en helhed for området. Lokalplanen indeholder byggeretsgivende bestemmelser for den østlige del af området, der sikrer mulighed for realisering af etape 1. Frem mod fuld udbygning af området vil den del af lokalplanen, der udgør rammeområder blive suppleret af efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner, der fastsætter byggeretsgivende bestemmelser for de enkelte områder.



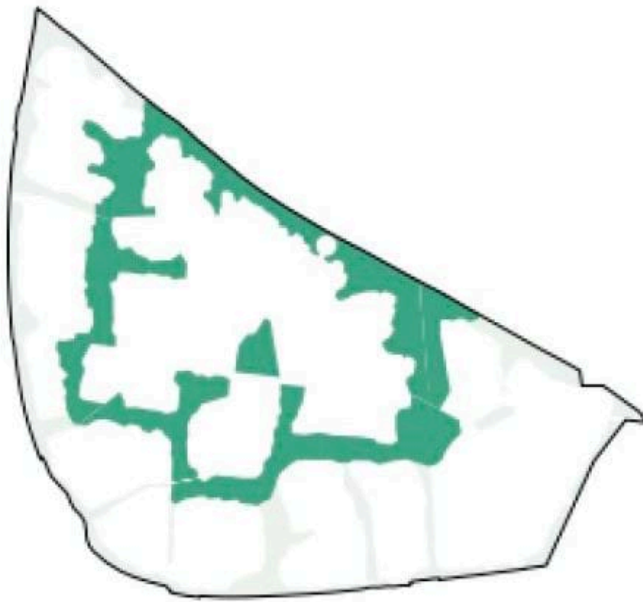
Figur 5: Afgrænsning af lokalplanområdet, der er markeret med stiptet gul streg. Sort skravering markerer området for den byggeretsgivende del af lokalplanen.

Planens hovedtræk

Vejadgang til området sker fra Kalundborgvej og Tuse Lågevej med i alt tre overordnede vejadgange samt eksisterende adgange til enkeltejendomme.

Et samlende grønt naturområde binder hele lokalplanområdet sammen og er med til at skabe nærhed til naturen for hele området. Områdets udformning og indhold tager afsæt i de eksisterende landskabelige og naturmæssige værdier og vil opleves meget varieret fra åbne engområder til tættere skovområder. Det grønne naturområde indrettes med funktioner som naturlegepladser, udsigtstårn, bålplads, shelters og lignende.

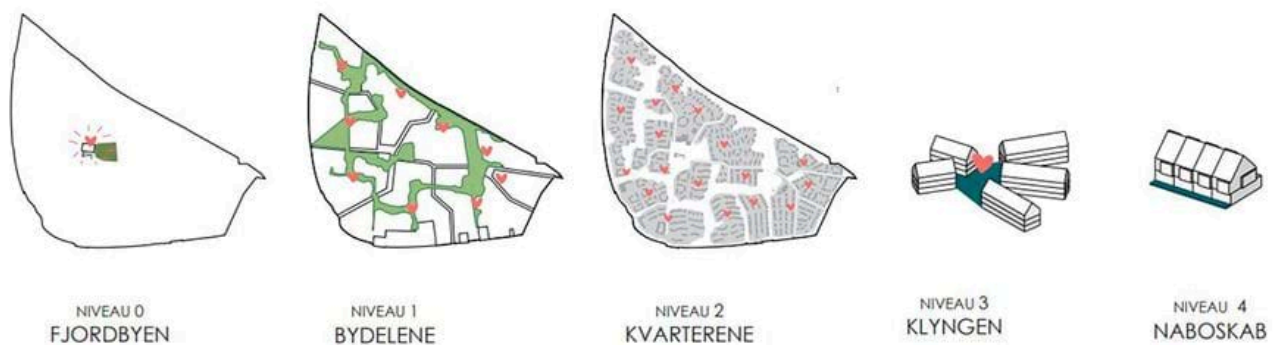
En sammenhængende hovedstiforbindelse skal løbe igennem områderne, og i takt med at området udvikles, med forbindelse til mindre stier gennem boligområderne og i grønne korridorer imellem boligområderne. Stierne skal koble sig til det omkringliggende stinet udenfor lokalplanområdet og skabe nærhed til og god tilgængelighed til naturen både internt i området og med forbindelser ud af området.



Figur 6: Illustration fra helhedsplanen, der viser de sammenhængende grønne områder som idéskitse.



Figur 7: Illustrationsplan der viser et eksempel på, hvordan hele området kan udvikles.



Figur 8: Diagram der viser niveauer af fællesskaber i helhedsplanen.

Fjordbyen placeres i forlængelse af den eksisterende by, og området opdeles i bydele, kvarterer og klynger. Der arbejdes med fællesskab i et hierarki, der spænder fra hele Fjordbyens fællesskab på det centrale torv til de helt nære fællesskaber mellem naboer.

Jf. helhedsplanen inddeles området i kvarterer med afsæt i lokale karakteristika: terrænet, udsigter, beplantning mv. De identitetsstærke kvarterdannelser rummer en variation i både arkitektur og byrum, og denne underdeling af projektområdet styrker variationen i bydelen.

I helhedsplanen er kvarterene; Skovbyen, Gårdbyen, Bakkebyen, Havebyen, Frugtbyen og Engbyen. Lokalplanen bygger videre på helhedsplanens kvarterdannelser.

Kvarteret Skovbyen ligger i områdets østlige del mod et eksisterende skovområde. Området udvikles med afsæt i stedets nuværende identitet som "skovby" og skovområdet udvides. Træer og beplantning slynger sig ind imellem klynger af boliger og skaber varierende og spændende uderum samt et nærværende naturmiljø.

Omkring en større eksisterende lavning etableres **kvarteret Søbyen**. Den eksisterende landskabelige blå-grønne karakter dyrkes, og der etableres flere våde områder i de grønne områder. Omkring vådområderne etableres bebyggelse i brudte U-former, der åbner sig mod de tilstødende landskabsrum. Landskabsrummene er lysåbne og våde, og det eksisterende stendige fremhæves. I området findes der flere udsigtskiler mod Fjorden.

Kvarteret Gårdbyen ligger omkring den gamle proprietærgård Lille Frydendal. Bebyggelsen er en fortolkning af gårdmotivet og ligger som brudte karréstrukturer, adskilt af ankomstveje. Gårdbyens rekreative rum er kendetegnet ved lysåben beplantning og bevarede læhegn. Skærmede halvprivate gårdtrum, som frodige fællesrum for beboerne.

Kvarteret Bakkebyen ligger i områdets sydlige del i et område med fald i terrænet. Bebyggelsen placeres som sammenhængende bånd, der følger terrænets bevægelser. Karakteristisk for bebyggelsen i Bakkebyen er fortandinger, der skaber en bevæget struktur og nicher i de nære opholdsarealer omkring boligerne. Imellem de sammenhængende bånd af bebyggelsen er der rolige, grønne fællesrum. Nogle steder brydes strukturen af tværgående grønne kiler, der består af de eksisterende læhegn.

Kvarteret Havebyen ligger i områdets nordøstlige del og grænser op mod det eksisterende parcelhusområde. Bebyggelsens højde er lav, så der skabes en naturlig skalamæssig overgang til naboområdet. Bebyggelsen etableres som klynger omkring et fællesrum. Her grænser de private haver op til et mødested, der samler beboerne fra klyngen. Vejadgang etableres på ydersiden af klyngerne .

Kvarteret Frugtbyen ligger i områdets sydvestlige del. I dette område er der fra Kalundborgvej i dag fine kig med Fjorden, som skal bevares. Derfor etableres bebyggelsen her som stænger, der indrammer kig mod Fjorden. Strukturen er kendetegnet ved langstrakte rum og bebyggelser, der falder mod Fjorden.

Centralt i **kvartret Engbyen** ønskes etableret et trinbræt til lokalbanen. Bebyggelsen varierer i etageantal og består af etagebyggeri, rækkehuse og fritliggende enfamiliehuse. Flydende grænser mellem halvprivate opholdsrum og grønne kiler. Kendetegnende for Engbyen er blandt andet, at ankomstvejene indrettes som samlende fællesrum



Figur 9: Illustrationsplan for etape 1 (den byggeretsgivende del af lokalplanen), der viser et eksempel på, hvordan området kan komme til at se ud.

Den byggeretsgivende del af lokalplanen giver mulighed for boliger samt en institution. Boliger skal bestå af en blanding af tæt-lav bebyggelse i 1-2 etager og åben-lav bebyggelse i 1-2 etager. Udover det store grønne fælles naturområde etableres mindre fælles opholds- og friarealer imellem boligerne.

Fjordparken

Et samlende grønt rekreativt område, Fjordparken, binder hele lokalplanområdet sammen og er med til at skabe nærhed til naturen for hele området. Fjordparkens udformning og indhold tager afsæt i de eksisterende landskabelige og naturmæssige værdier og vil opleves meget varieret fra åbne engområder til tættere skovområder. En sammenhængende hovedstiforbindelse skal løbe igennem Fjordparken. Derudover etableres mindre rekreative stier gennem boligområderne og i grønne korridorer imellem boligområderne. Stierne skal koble sig til det omkringliggende stinet udenfor lokalplanområdet. Dermed skabes nærhed til og god tilgængelighed til naturen både internt i området og med forbindelser ud af området.

Opholdsarealerne i Fjordparken indrettes med funktioner som naturlegepladser, udsigtstårn, bålplads, shelters og lignende. I lokalplanen sikres hele Fjordparken som et grønt, rekreativt område.

Udover det store grønne fællesområde, etableres mindre fælles friarealer imellem boligerne i de enkelte delområder.

Delområder

Nærværende lokalplan består dels af rammegivende bestemmelser gældende for hele lokalplanområdet og dels af en byggeretsgivende del, etape 1, svarende til nedennævnte delområde 1-5c.

Rammebestemmelserne fastlægger de mere overordnede rammer som anvendelse, delområder, vejadgang og de overordnede veje, så helheden i området sikres i den fremtidige lokalplanlægning herfor. Delområder kan ses på kortbilag 1.

Lokalplanen inddeles i delområder, som er følgende:

Delområde 1 – omfatter areal udlagt til tæt-lav boligbebyggelse i etape 1, som med denne lokalplan fastlægges byggeretsgivende bestemmelser for.

Delområde 2 – omfatter areal udlagt til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i etape 1, som med denne lokalplan fastlægges byggeretsgivende bestemmelser for.

Delområde 3 - omfatter areal udlagt til tæt-lav boligbebyggelse i etape 1, som med denne lokalplan fastsættes byggeretsgivende bestemmelser for.

Delområde 4 - omfatter areal udlagt til institution i etape 1, som med denne lokalplan fastlægges byggeretsgivende bestemmelser for.

Delområderne 5a-5p - omfatter areal udlagt til fælles grønt naturområde samt areal til støjvold. Delområde 5d-5p er en del af rammelokalplanen, og der tilskrives bonusvirkning for denne del.

Delområderne 6-17 - omfatter areal udlagt til fremtidig bebyggelse. Ny bebyggelse i delområderne vil kræve en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan.



Figur 10: Oversigtskort, der viser områdets inddeling i delområder.

Udstykning

Grunde til enfamiliehuse i delområde 2 kan udstykkes i en størrelse på min. 200 m² -350 m² ved Tiny Houses og min. 700 m² ved enfamilieboliger.

Grunde til tæt-lav bebyggelse i delområde 1 og 2 kan udstykkes i størrelse på min. 100 m² for den enkelte grund og min. 65 m² i delområde 3.

Institutionsbyggeri i delområde 4 kan udstykkes særskilt på egen matrikel inklusiv fællesarealer, legepladser mv.

Derudover må der ske udstykning til konkrete delformål som tekniske anlæg, herunder støjvold, parkering samt veje og stier. Der fastlægges ikke yderligere bestemmelser for udstykning af lokalplanens rammedel.

Bebyggelsens omfang og placering

Inden for delområde 1, 2 og 3 kan der opføres tæt-lav boligbebyggelse svarende til i alt 43.919 m² boligetageareal. Inden for delområde 2 udlægger lokalplanen grunde til åben-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må udgøre 30 % af den enkelte grund. Planen giver desuden mulighed for Tiny Houses inden for grunde til åben-lav bebyggelse. Tiny Houses kan opføres med en bebyggelsesprocent på op til 30 % af den enkelte grund.

Institutionsbyggeri og tilhørende bebyggelse, inden for delområde 4, må udgøre 30 % af delområdet areal. Det maksimale etageantal fastsættes til 2 etager, og den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 m.

Der udlægges byggefelter til tæt-lave boliger inden for delområde 1, 2 og 3 angivet med bogstaver fra a til u. Inden for hvert byggefelt skal der være repræsenteret boliger i både 1 og 2 etager. Dog kan der kun opføres bebyggelse i 1 etage inden for byggefelt o og i en del af byggefelt p af hensyn til vejtrafikstøj.

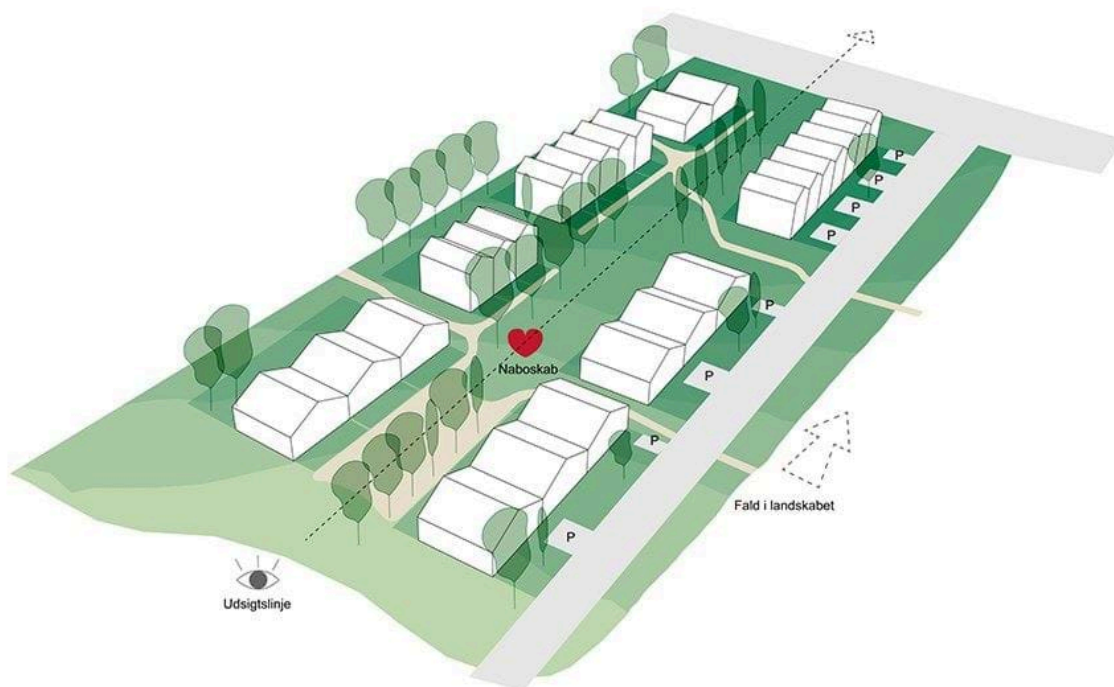
Åben-lav bebyggelse placeres i den østlige del af området. Det maksimale etageantal fastsættes til 2 etager, og den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 m.

Lokalplanen sikrer desuden, at der ikke opføres bebyggelse nærmere end 25 m fra jernbanen. Dog kan der opføres fælleshus(e). Derudover sikrer planen, at den tinglyste byggelinje langs Kalundborgvej i en afstand af 17,5 m fra vejmidten, og den tinglyste byggelinje langs Tuse Lågevej og Kalundborgvej, i en afstand af 20 m hvortil tillægges 1,5 gange evt. højdeforskel + 1 m (højde- og passagetillæg), respekteres. Det betyder, at der ikke må opføres bygninger eller andre faste anlæg inden for byggelinjerne.

Til tæt-lav bebyggelse giver planen mulighed for, at der til hver bolig kan etableres et udhus på 5 m². Udhuse må have en højde på 2,5 m og skal placeres i kantzoner ved ankomst til boligen eller på havesiden.

Delområde 1

Bebyggelsen består udelukkende af tæt-lav bebyggelse og skal etableres som længer, som i princippet vist på Figur 11.

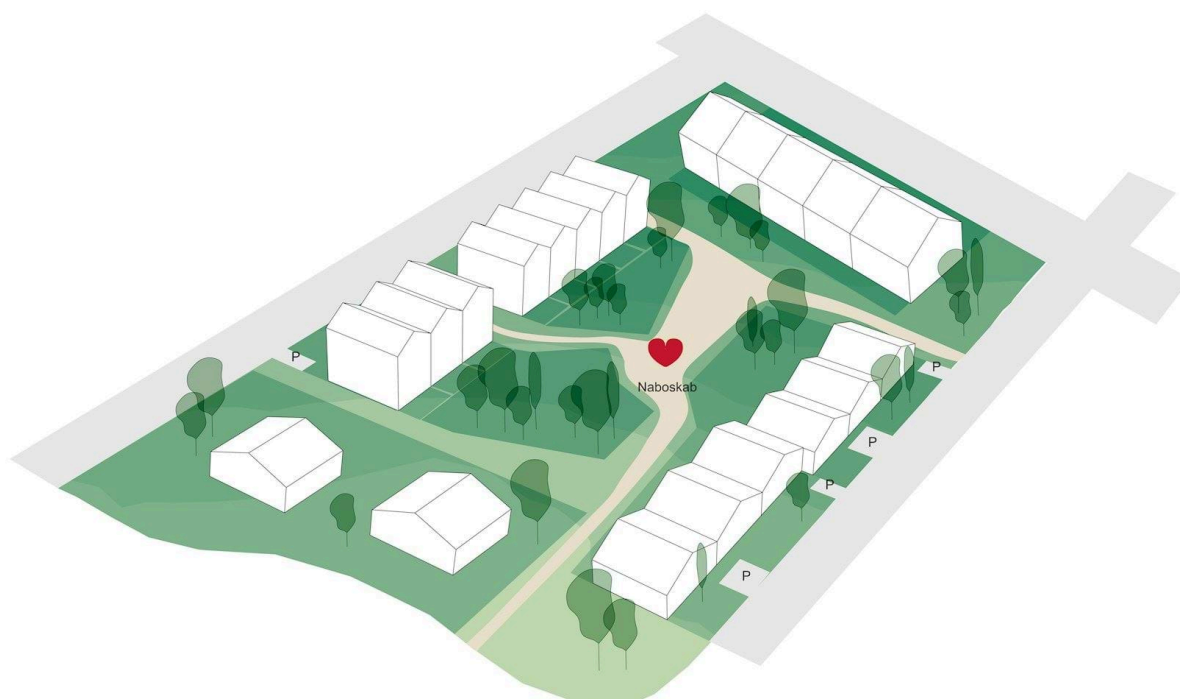


Figur 11: Princip for bebyggelsens placering i delområde 1: Tæt-lav bebyggelse i længer, der indrammer kig mod nord.

Delområde 2

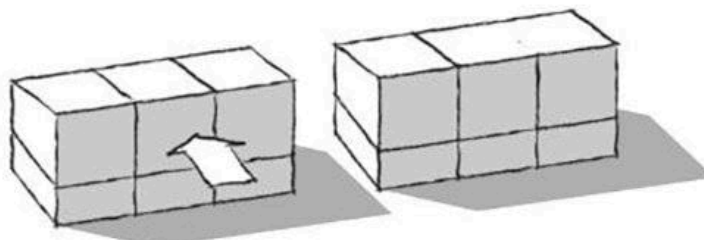
I delområdet må der etableres tæt-lave boliger samt åben-lav boliger i form af enfamiliehuse. Af kortbilag 6 fremgår byggefeltet for tæt-lavbebyggelsen samt en principiel udstykning for åben-lav boliger. Åben-lav boliger placeres primært langs den østlige afgrænsning, så der skabes en naturlig, skalamæssig overgang til naboområdet mod øst udenfor lokalplanområdet. Enkelte åben-lav boliger placeres i sammenhæng med tæt-lav bebyggelse for at skabe variation i området.

Tæt-lav bebyggelse skal etableres som klynger med private haver mod fælles opholdsarealer, som det fremgår af princippet vist på Figur 12.



Figur 12: Princip for bebyggelsens placering i klynger med fælles opholdsareal i midten.

For at opnå en vis variation og sammenhæng i tæt-lavbebyggelsen, skal der ske en tydelig forskydning i facader, der er længere end 45 m, som vist i princippet på Figur 13.

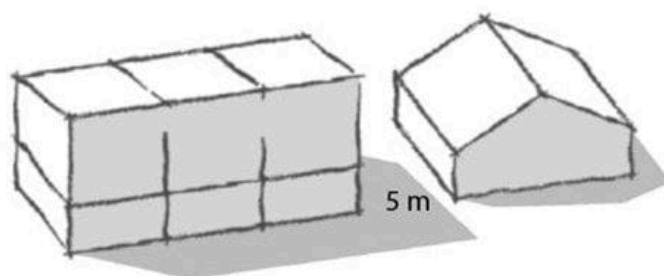


HORIZONTAL FORSKYDNING

Figur 13: Principper for forskydning af tæt-lavbebyggelsen i delområde 1 og 2.

Fælles for delområde 1 og 2

Inden for de enkelte byggefeltet i delområde 1 og 2 etableres bebyggelsen med åbninger på min 5 meter, der sikrer passager gennem bebyggelsen. I delområde 1 skal der være mindst 1 passage inden for hvert byggefelt, og i delområde 2 skal der være mindst 3 passager inden for hvert byggefelt.



Figur 14: Principper for passager/åbninger i tæt-lavbebyggelsen i delområde 1 og 2

Inden for delområdet 2 kan der opføres et fælleshus på op til 170 m² bebygget areal. Af kortbilag 6 fremgår byggefeltet, der kan rumme et fælleshus.

Delområde 3

I delområdet må der etableres tæt-lav boliger. Tæt-lav bebyggelse skal etableres som klynger og orientere sig både ud mod grønne arealer samt ind mod fælles opholdsarealer. Af kortbilag 6 fremgår byggefeltet for tæt-lavbebyggelsen.

Inden for delområdet kan der opføres fælleshuse på op til 500 m² bebygget areal placeret nord for boligbebyggelsen. Af kortbilag 6 fremgår byggefelt, der kan rumme et eller flere fælleshuse.

Delområde 4

Lokalplanen udlægger et byggefelt til institution i delområdet, som vist på kortbilag 6. Der skal udover institutionsbebyggelsen indrettes fælles udearealer som legeplads mm.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

Delområde 1 indeholder byggefeltene a-h.

Tagudformning

Bebyggelsen skal have taghældning og må udføres med følgende tagprofiler: Symmetriske saddeltage med en hældningsgrad på min. 25 grader, asymmetriske saddeltage med en hældningsgrad på min. 14 grader og tage med ensidig hældning med en hældningsgrad på min. 6 grader.

Lokalplanen sikrer, at mindst to af de nævnte tagformer er repræsenteret inden for hvert byggefelt, så der sikres variation samtidig med en vis sammenhæng i bebyggelsen.

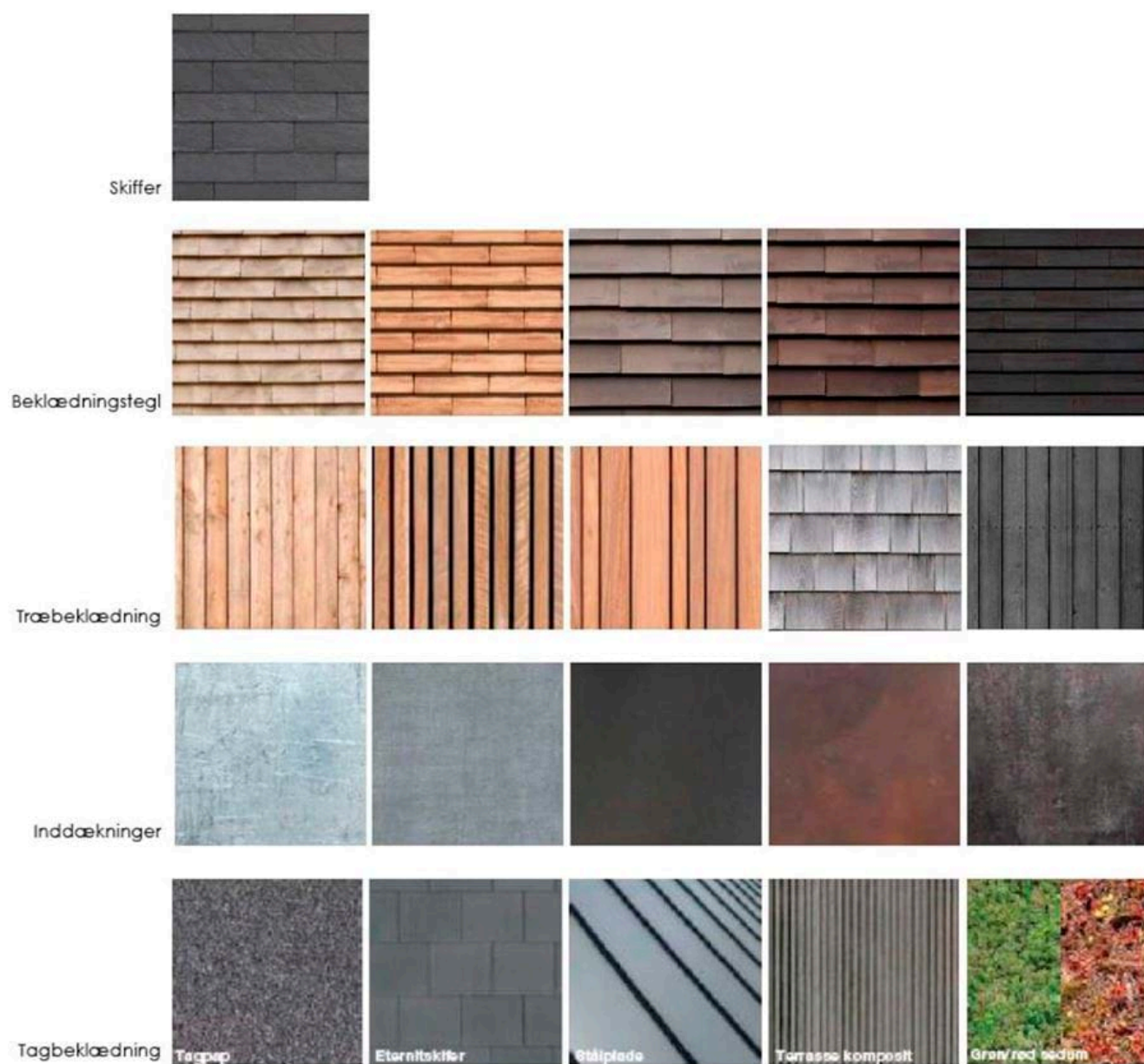
Materialer og farver

Bebyggelsen i delområde 1 skal opføres med facader i lette materialer som træ, skifer og beklædningstegl, se Figur 15, Figur 16 og

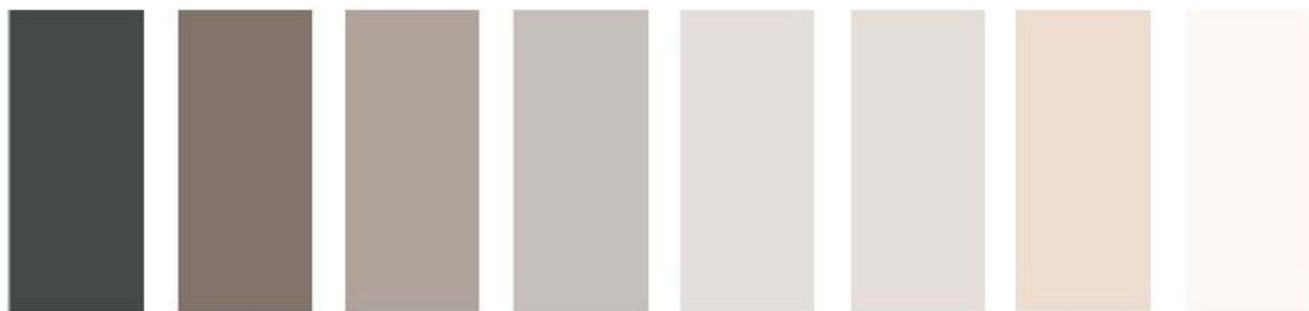
Figur 17 i sorte, grå eller lyse farver som beige, knækket eller cremehvide eller træets/skiferens naturlige farve.

Beklædningstegl giver dog yderligere fleksibilitet i farvevalget, idet den også kan udføres i gule eller brune farver, hvilket kan tilføje yderligere variation og varme til det samlede udseende af bebyggelsen. Facader kan desuden begrønnes ved at integrere klatreplanter, grønne vægge eller andre planteløsninger, der vokser direkte på bygningernes facader eller via espalier eller lignende.

Tage skal udføres i tagpap med listedækning, skifer, eternitskifer eller metal i grå, lyse eller sorte farver eller som grønne tage med vegetation. Hvis facader udføres med beklædningstegl, kan tage også udføres med beklædningstegl i gule, brune, grå eller sorte farver.



Figur 15: Facadematerialer og tagbeklædning i delområde 1.



Figur 16: Eksempler på facadefarver i sorte, grå og lyse farver i beige og knækket- cremehvid , delområde 1.



Figur 17: Eksempler på facadematerialer samt tagudformning i delområde 1.

Delområde 2

Delområde 2 indeholder byggefelterne i-o og x.

Tagudformning

Tæt-lavbebyggelsen skal udføres med følgende tagprofiler: Symmetriske saddeltage med en hældningsgrad på min. 25 grader, asymmetriske saddeltage med en hældningsgrad på min. 14 grader, tage med ensidig hældning med en hældningsgrad på min. 6 grader eller flade tage.

Som i delområde 1 sikrer lokalplanen, at mindst to af de nævnte tagformer er repræsenteret inden for hvert byggefelt.

Da tæt-lavbebyggelsen i byggefelt o rummer et mindre antal boliger, er der ikke krav til forskellige tagprofiler inden for byggefeltet.

Åben-lav boliger kan opføres med symmetriske saddeltage uden valm med en taghældning på min. 25 grader, asymmetriske sadeltage med en taghældning på min. 14 grader, ensidig taghældning på minimum 6 grader eller med flade tage.

Materialer og farver

Tæt-lav bebyggelse skal opføres med facader i materialerne tegl, beklædningstegl og træ i afdæmpede brune, røde, grå og gule farver eller træets naturlige farve. Se Figur 19, Figur 20 og Figur 21. Facader kan, som i delområde 1, begrønnes ved at integrere klatreplanter, grønne vægge eller andre planteløsninger, der vokser direkte på bygningernes facader eller via espalier eller lignende. Mindst to af de ovennævnte materialer skal være repræsenteret inden for hvert byggefelt.

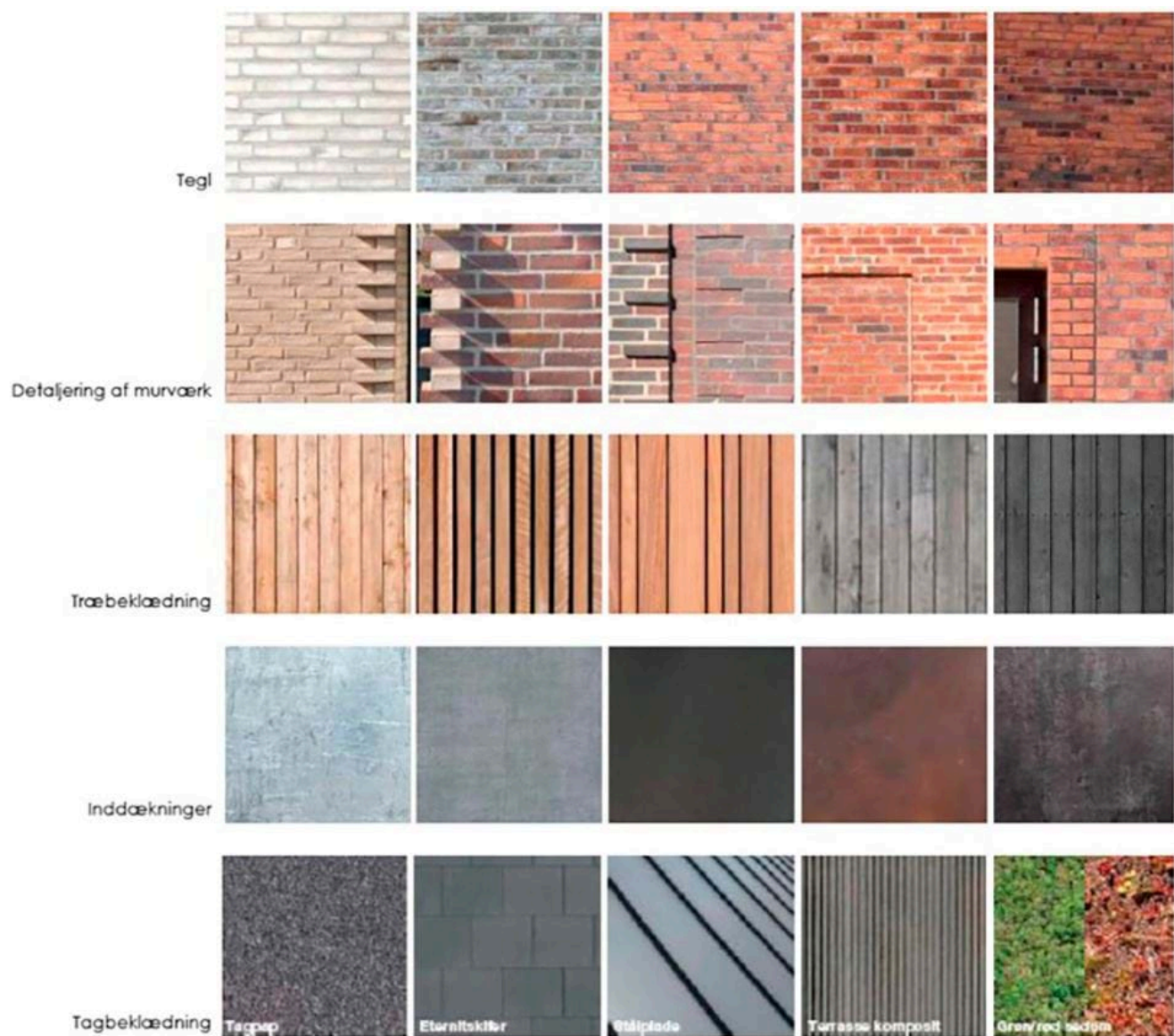
Inden for det enkelte byggefelt skal der ske en underopdeling af bebyggelsen, så hvert byggefelt består af minimum tre 'tæt-lavgrupper' af sammenhængende bebyggelse. Et byggefelt består således af en overordnet klynge, som er opdelt i mindre enheder, her i grupper af tæt-lave boliger, der tilsammen udgør et naboskab, jf. Figur 8. Inden for hvert byggefelt skal mindst 1 af disse 'tæt-lavgrupper' fremstå med skift i facadematerialer mellem stueetage og 1. sal, så der tydeligt fremstår en base og en top. Eksempler herpå kan ses på Figur 21.



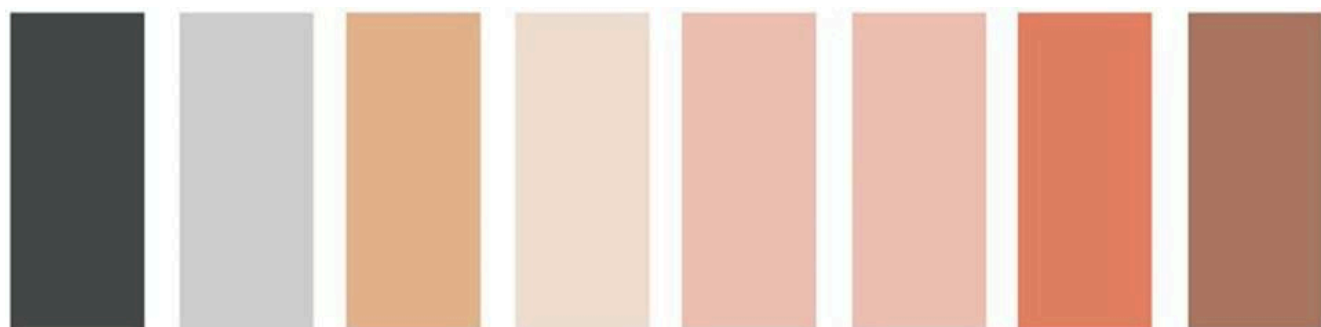
Figur 18: Eksempel på en klynge inden for et byggefelt, der opdeles i grupper af tæt-lav bebyggelse. Her er vist fem grupper.

Tage skal udføres i tagpap med listedækning, skifer, eternitskifer i sorte eller grå farver, metal som ståltagplader i grå eller rødbrune farver, vingeteglsten i sorte, gule eller røde farver, eller som grønne tage med vegetation. Hvis facader udføres med beklædningstegl, kan tage også udføres med beklædningstegl i afdæmpede brune, røde grå, gule eller sorte farver.

Hvis facader udføres med beklædningstegl, kan tage også udføres med beklædningstegl i gule, brune, grå eller sorte farver.



Figur 19: Facadematerialer samt tagbeklædning i delområde 2 og 3.



Figur 20: Eksempler på facadefarver i brunlige, rødlige og grålige farver i delområde 2 og 3.



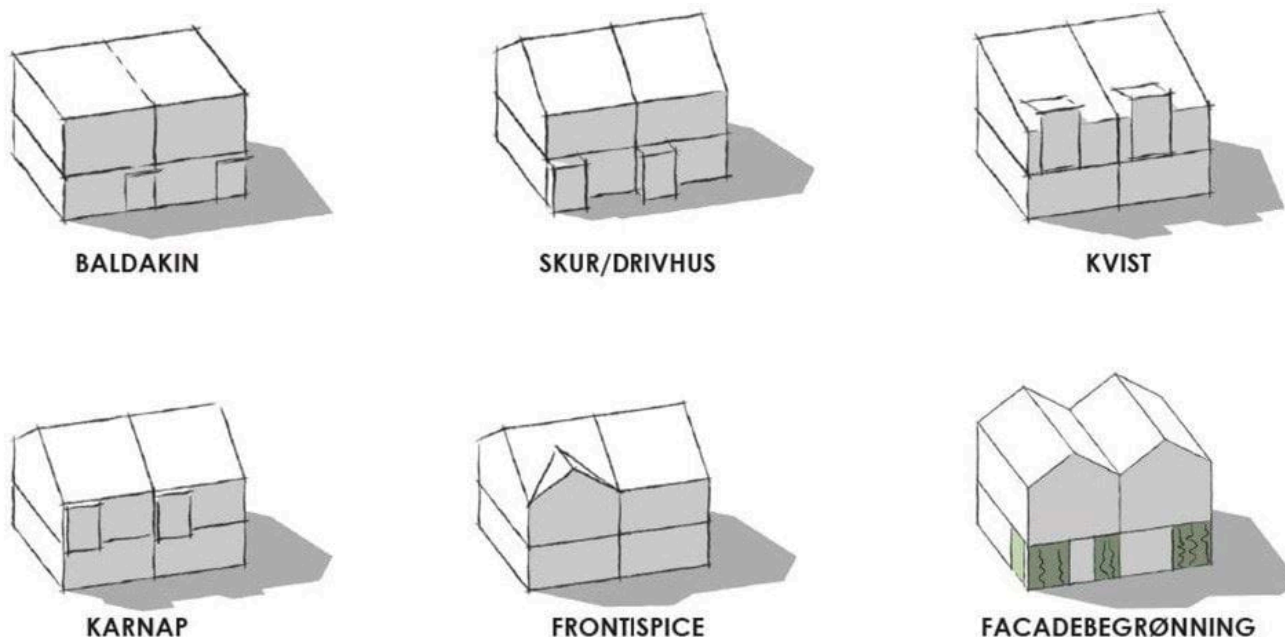
Figur 21: Eksempler på facadematerialer og -farver, tagudformning samt materialeskift der understreger top og base i delområde 2.

Fælleshus skal opføres med facader i tegl, beklædningstegl eller træ i afdæmpede brune, røde, grå og gule farver eller træets naturlige farve. Tage skal udføres i tagpap med listedækning, skifer, eternitskifer i sorte eller grå farver, metal som

ståltagplader i grå eller rødbrune farver, vingeteglsten i sorte, gule eller røde farver, eller som grønne tage med vegetation. Hvis facader udføres med beklædningstegl, kan tage også udføres med beklædningstegl i afdæmpede brune, røde grå, gule eller sorte farver.

For at skabe variation i tæt-lav bebyggelse sikrer lokalplanen, at der inden for hvert byggefelt anvendes mindst to af de følgende facadevariationer: Skift i materialer og farver, relief i murværk, baldakin, et påsat udhus eller kvist/karnap. Eksempler på disse principper kan ses på Figur 22 mens Figur 26 viser eksempler på de særligt bearbejdede facader.

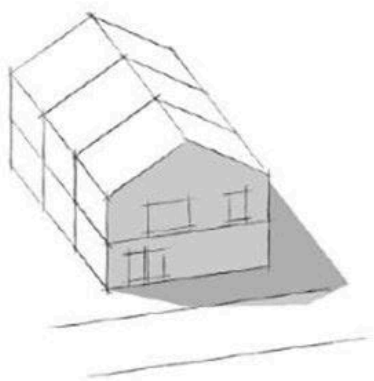
Facadevariationerne skal etableres på facader mod øst og/eller vest.



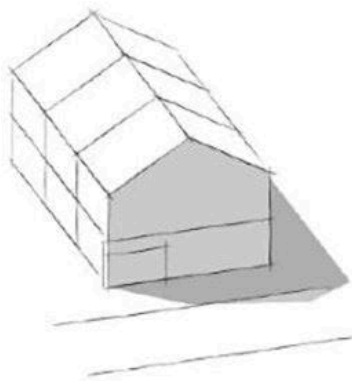
Figur 22: Eksempler på principper for facadevariationer i delområde 1 og 2.

Særligt bearbejdede gavle

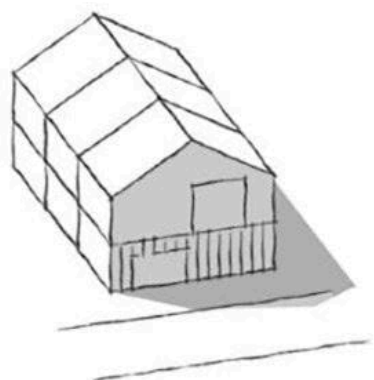
Der skal på størstedelen af tæt-lavbebyggelsens gavle være et øget fokus på detaljering eller bearbejdning. Lokalplanen sikrer, at den enkelte gavl, som fremgår af Figur 24 og Figur 25, bearbejdes med min. to af følgende detaljer: Flere vinduesåbninger, større hjørnevinduer, materialedetaljer, overdækning i form af tilbagetrækning af stueplan eller terrasser. På Figur 23 fremgår principperne for bearbejdningen af gavlene.



VINDUER



HJØRNEVINDUE



MATERIALE DETALJER



TERRASSE

Figur 23: Principper for de særligt bearbejdede gavle i delområde 1 og 2.



Figur 24: Eksempel på bebyggelsesplan for delområde 1 med placering af særligt bearbejdede gavle.



Figur 25: Eksempel på bebyggelsesplan for delområde 2 med placering af særligt bearbejdede gavle.



Figur 26: Eksempler på særligt bearbejdede facader for tæt-lav bebyggelsen i delområde 1 og 2.

Delområde 3

Delområde 3 består af byggefelterne p-v.

Tagudformning

Tagprofiler kan opføres som saddeltage, asymmetriske saddeltage eller flade tage, der begrønnes med vegetation.

Symmetriske saddeltage skal udføres med en taghældning på min. 30 grader og asymmetriske saddeltage min. 16 grader.

Boliger i 1 etage skal dog, inden for det enkelte byggefelt, fremstå med ens taghældning i form af enten symmetriske sadeltage eller asymmetriske sadeltage.

Materialer og farver

Bebyggelsen skal opføres med facader i naturlige jordfarver som brune, røde og grå farver og i blank, pudset tegl, beklædningstegl eller træ. Se Figur 19 og Figur 20. Tage skal udføres i tagpap med listedækning, skifer, eternitskifer, metal i grå, lyse eller sorte farver eller som grønne tage med vegetation.

Fælleshuse skal derudover opføres i træ, glas og/eller transparent plast. Udformning af facade og tag skal harmonere med den øvrige boligbebyggelse. Se principiel illustration af boligerne og fælleshus på Figur 27.



Figur 27: Principiel illustration der viser eksempel på boligernes og fælleshusets udformning og udseende samt regnvandsbassin i delområde 3

Særligt for delområde 1, 2 og 3

Sekundære bygninger som udhuse, carporte, affaldsstationer og lignende skal opføres i lette konstruktioner i træ eller i samme materiale som boligbebyggelsen inden for det enkelte delområde. Tage skal udføres med ståltagplader eller som grønne tage med vegetation. Det er muligt at affaldsstationer alene afskærmes og opføres uden tag.

Drivhuse og væksthuse skal opføres primært i glas.

Delområde 4

Tagudformning

Lokalplanen fastsætter, at tag på institutionsbyggeri skal udføres som saddeltage, asymmetriske saddeltage eller tage med ensidig hældning.

Materialer og farver

Bebyggelsen skal opføres med facader primært i træ, skifer, beklædningstegl eller metalplader i sorte, grå eller lyse farver i beige og knækket- cremehvid farver eller monokrome farver i rød eller grøn. Træ kan desuden fremstå i træets naturlige farve.

Tage skal udføres i tagpap med lister, træ eller som metalplader som ståltagplader i samme farveholdning som facader.

Særligt for delområde 1, 2, 3 og 4

Solfangere/solceller på tage synlige fra terræn skal indgå som integrerede bygningselementer og opsættes i niveau med overfladen på facader og tagflader.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

I overensstemmelse med helhedsplanen er områdets veje disponeret således, at de centrale veje fører ind til områdets centrum, hjertet, ved torvet og med forbindelse til jernbanen og et evt. kommende trinbræt. Vejstrukturen inddeles i et hierarki, der er med til at give forskellige oplevelser og gøre det interessant at bevæge sig i området.

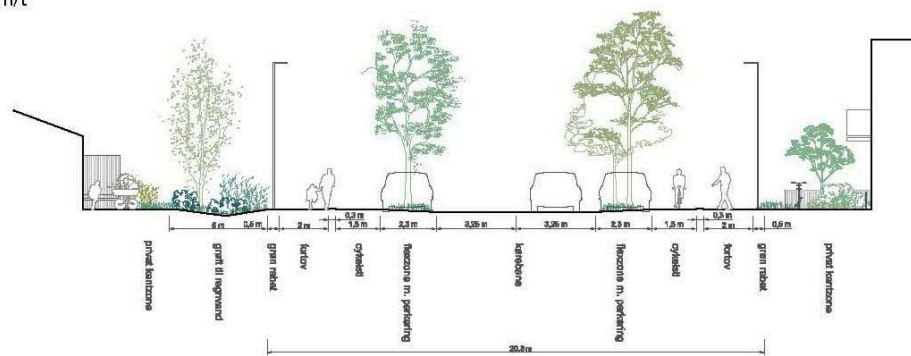
Foruden hovedstier er der mindre stier gennem boligområder og grønne korridorer, der forbinder og skaber et helt netværk af stier, der kobler sig på eksisterende stier omkring området. Lokalplanen giver desuden mulighed for en stiforbindelse, der forbinder på tværs af jernbanen.

Lokalplanen fastlægger i alt tre overordnede vejadgange til hele lokalplanområdet fra henholdsvis Kalundborgvej og Tuse Lågevej. Derudover opretholdes eksisterende vejadgange til enkelte ejendomme. Vejprofil for nye adgangsveje fremgår af Figur 29.



Figur 28: Diagram der illustrerer principper for de overordnede veje og hovedstien i de grønne områder.

Adgangsvej 50 km/t



Figur 29: Vejprofil for adgangsveje med et udlæg på 19,00 m

Lokalplanen regulerer ikke udlæg og anlæg af adgangsveje i rammeområdet, men fastlægger den overordnede placering. Den præcise udformning af vejene vil blive reguleret af de kommende lokalplaner, der skal udarbejdes efterfølgende. Adgangsvej D og E er eksisterende vejadgange, der fortsat skal vejforsyne eksisterende boliger på matrikel 1d, Allerup by, Tuse og matrikel 22h, Tuse by, Tuse.

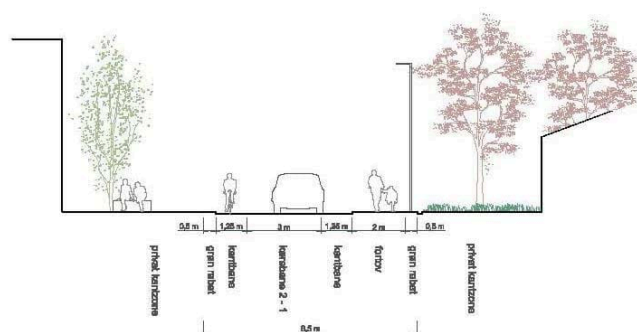
I den byggeretsgivende del af lokalplanen udlægges veje på min. 19,0 m til en ny adgangsvej C, der udlægges areal til en fordelingsvej på min. 8,50 m, og der udlægges større og mindre lokalveje på min. 6,5 m, og min. 5,0 m.

Adgangsvejens udlæg skal foruden kørebaner indeholde både fælles parkeringspladser i form af længdeparkering og fortov og cykelsti i begge sider af vejen, som i princippet vist på Figur 29.

Større lokalveje skal foruden kørebane indeholde plads til hævet safe space for gående i den ene side af vejen, som vist i princippet på Figur 31. Safe space er med til at sinke hastigheden på trafikken, da vejene er indrettet med ét kørespor, der benyttes af trafikanter i begge retninger.

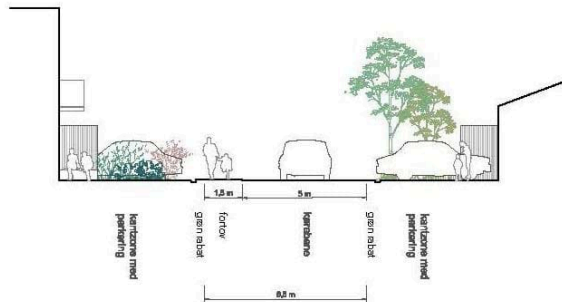
Mindre lokalveje består af en kørebane, som vist i princippet på Figur 32, og findes kun ved veje med et mindre antal boliger.

Fordelingsvej 30 km/t



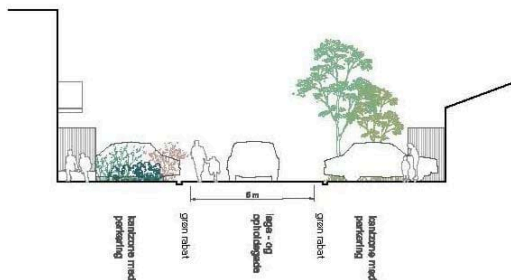
Figur 30: Vejprofil for fordelingsvej med et udlæg på 8,5 m

Lokalvej stor 20 km/t



Figur 31: Vejprofil for større lokalvej med et udlæg på 6,5 m

Lokalvej lille 20 km/t



Figur 32: Vejprofil for mindre lokalveje med et udlæg på 5,0 m

Stier

Lokalplanområdet skal forbindes med stier, så der opnås gode bløde forbindelser internt i området og ud af området.

Der skal etableres en sammenhængende stiforbindelse igennem de grønne områder. Stiforbindelsen består af et netværk af hoved- sekundære- og rekreative stier.

Hovedstier skal anvendes som fællessti for gående og cyklister, udlægges i en bredde på min. 3,5 m med en anlægsbredde på min. 3,00 m., og anlægges med kørefast belægning. Hovedsti skal være oplyst.

De sekundære stier udlægges i en bredde på min. 2 m med en anlægsbredde på min. 1,50 m. og anlægges med asfalt, stenmel, grus eller lignende.

Der kan desuden etableres rekreative

stier. Stierne kan fremstå med varierende bredde og belægning.

Der fastlægges i øvrigt stiadgange ved Kalundborgvej/Tuse Lågevej og en mulig stiadgang ved jernbanen, så det sikres, at områdets stier kobler sig på det omkringliggende stinet.

Parkering

Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i nedenstående normer:

Der skal etableres min. 2 bilparkeringspladser pr. åben-lav bolig, 1,5 p-pladser pr. tæt-lav bolig, og for institutionen skal der etableres min. 1 p-plads pr. 100 m² etageareal.

Der skal etableres min. 1 cykelparkeringsplads pr. åben-lav bolig og tæt-lav bolig. Til institutioner skal der etableres min. 1 cykelparkerings-plads pr. 50 m² etageareal til institution. Heraf skal 10 % være egnet til ladcykler.

For tæt-lav boliger afvikles bilparkering henholdsvis på egen grund, som fælles parkering langs vejene med placeringer som vist i princippet på kortbilag 6.

Ubebyggede arealer

Grøn struktur og beplantning

Helhedsplanens tilgang til områdets udvikling har et naturbaseret afsæt. Nærheden til fjorden dyrkes, og fjorden trækkes så at sige ind i byområdet. Områdets grønne arealer udvikles med afsæt i eksisterende beplantning, terræn og vådområder og med fokus på at skabe varierede levesteder for flora og fauna samt oplevelsesrigdom for beboere og besøgende. De sammenhængende grønne naturarealer indrettes med programmer, der indskrives i den vilde natur og udgør destinationer for eksisterende og nye beboere samt lokale foreninger. Programmerne organiseres, så der skabes rum for liv og aktivitet samt roligere zoner. Det tilstræbes, at bebyggede strukturer i de grønne naturområder som fx. legepladser og lignende udføres i naturlige materialer.

Vand er et vigtigt element i området og skal også være det i fremtiden. Alt regnvand i området forsinkes og renses i åbne regnvandsbassiner, hvorefter det udledes til Holbæk Fjord med en ny regnvandsledning. Vandet kan bruges landskabeligt til at forskønne området, forbedre naturområderne eller skabe nye værdier. I det nye boligområde kan andelen af befæstet areal begrænses, og der kan anvendes permeable overflader på fx parkeringsarealer. Der kan arbejdes med at forsinke regnvandet ved en række kreative og fremsynede LAR-løsninger fx grønne tage, regnvandsrender, nye søområder mv.

De grønne områder inden for delområderne 5a-5p er det samlede landskabelige naturområde, og med lokalplanen sikres det, at mindst 25 % af det samlede grundareal for hele lokalplanområdet friholdes til et offentligt naturområde.

Den landskabelige bearbejdning i naturområdet skal tage afsæt i eksisterende beplantning, terræn og vådområder. Områdets eksisterende diger bevares i store træk, og de er med til at fortælle om områdets tidligere brug og kulturlandskab, der vidner om den landbrugsmæssige drift, der har været i området over lang tid. Digerne har været med til at definere de grønne områders afgrænsning, så de historiske træk bevares. I delområde 5a fastlægger lokalplanen, at den sydlige halvdel af diget, der i dag er pløjet helt væk, skal genoprettes. Det forudsættes desuden, at der kan ske digegennembrud i forbindelse med anlæg af vej- og stiforbindelse. Lokalplanen udpeger endvidere mindre arealer og læhegn med bevaringsværdig beplantning. Læhegnene, placeret i delområde 5a, 5d, 5e, 5h og 5g, ligger i forbindelse med diger og er med til at fortælle om stedets kulturhistorie. Læhegnene giver området karakter og er med til at definere samt skabe variation i de grønne naturområder. I delområde 5d og 5f ligger mindre skovarealer, der med planen også bevares. Områderne skaber afgrænsede og tætte, grønne rum med lysninger flere steder, og vil give en særlig skovkarakter i de grønne naturområder. Skovområdet i delområde 5f kan udtyndes og anvendes til legeområde i forbindelse med den kommende daginstitution.

På grønne områder kan der placeres mindre anlæg og bebyggelse som udsigtstårne, shelters, naturlegepladser til ophold, aktivitet og leg.

I delområde 5a, skal det grønne område have karakter af et englandskab med lav beplantning og grupper af buske og enkelte grupper af småtræer.

Der etableres regnvandsbassiner i de grønne områder til forsinkelse af regnvand fra hele lokalplanområdet inden udledning til Holbæk Fjord. Regnvandet ledes via grøfter til bassinerne. Regnvandsbassinerne skal udformes som rekreative elementer, der indgår som en naturlig del af naturområderne, som vist i følgende eksempler Figur 33, Figur 34, Figur 35 og Figur 36.



Figur 33: Eksempler på våde bassiner.



Figur 34: Eksempler på tørre bassiner.



Figur 35: Eksempler på forskellige udformninger af regnvandsbassiner.



Figur 36: Eksempler på regnvandshåndtering, der indgår som en naturlig del af grønne fællesområder.

Vejtræer

Adgangsvej C skal tilplantes med vejtræer, og det er hensigten, at der plantes træer, hvor det er muligt, og hvor træer ikke er til hinder for overkørsler, oversigtsforhold og sideparkering.

Grøfter

Grøfter til afledning af regnvand skal fremstå med et grønt udtryk. De kan f.eks. beplantes med græs og/eller stauder.

Grønt areal

Der etableres sammenhængende grønne arealer mellem bebyggelsen inden for etape 1. Det grønne areal længst mod øst skal sikre en afstand imellem åben-lavboligerne i delområde 2 og det tilstødende boligområde mod øst.

Eksisterende beplantning

Med lokalplanen bevares eksisterende beplantning i området, som vist på kortbilag 5. Beplantningen indgår primært som en del af de grønne områder. Lokalplanen sikrer bevaring af udvalgte træer i skovområdet i delområde 5f, da der er registreret flagermus i området.

Opholdsarealer

I delområde 1, 2 og 3 skal der etableres fælles og private opholdsarealer.

Fælles opholdsarealer skal fungere som sociale rum for områdets beboere. I henhold til kommuneplanen skal opholdsarealer udgøre min. 10 % af det samlede grundareal ved åben-lav bebyggelse og min. 15 % af områdets areal ved

tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen sikrer, at opholdsarealer udgør min. 15 % inden for hvert delområde.

Der må opføres mindre bebyggelse som legepladser, pergola og drivhuse/væksthuse til fælles brug på arealerne. Drivhuse/væksthuse må have en størrelse på op til 50 m². Synlige anlæg til håndtering af regnvand samt bil- og cykelparkering kan ikke udgøre en del af opholdsarealerne.

I delområde 1 udformes fælles opholdsarealer til tæt-lav boliger som langstrakte grønne rum imellem boligrækkerne, der understøtter boligstrukturen og udsyn mod nord. I delområde 2 og 3 dannes arealerne i boligklyngernes midte.

Fælles opholdsarealer til åben-lav boliger placeres centralt i forhold til åben-lav bebyggelse og områdets generelle flow og etableres som mindre byrumspadser.

Der udlægges ikke egentlige opholdsarealer i delområde 4 ved institutionen, men området omkring institutionen skal fremstå med fælles friarealer til eksempelvis legepladsområde. Evt. indhegninger skal fremstå med grøn beplantning mod delområde 5a, så hegnet sløres, men med mulighed for at skabe kig ind og ud.



Figur 37: Visualisering der viser et eksempel på hvordan fælles opholdsarealer i delområde 1 kan tage sig ud.



Figur 38: Visualisering der viser et eksempel på hvordan fælles opholdsarealer i delområde 2 kan tage sig ud.

Kantzoner

Lokalplanen regulerer kantzoner i forbindelse med tæt-lavbebyggelsen i etape 1. Mod vejen fungerer kantzonen som ankomstareal til boligen, og mod de nære grønne fællesområder fungerer kantzonen som private haver.

Kantzoner mod vej skal have en dybde på min. 5 m. I delområde 1 kan de dog etableres med en dybde på min. 3 m.

Kantzoner mod fællesområder og stier skal have en dybde på min. 3 m.

Delområde 1

I delområde 1 skal der i kantzonen mod vej etableres hegn i naboskel, vinkelret på facaden, for at mindske indbliksgener. Disse må have en højde på maks. 180 cm. og en maksimal længde på 3 m.

Kantzonen mod opholdsarealer afgrænses med lave frugtbærende buske som paradisæble, surbær, ribs, bærmispel og espalieret æble, pære eller hindbær. For at mindske indbliksgener, skal der vinkelret på facaden, etableres hegn i naboskel, med en højde på maksimalt 180 cm. og en maksimalt længde på 3 m.

Hegn må kun opføres i træ som fx. pil og kan suppleres med klatreplanter.

Delområde 2 og 3

I delområde 2 og 3 afgrænses kantzonen mod vej med lavt hegn i op til 120 cm højde, for at der opnås en vis privathed, men stadig med mulighed for udsyn.

Kantzonen mod opholdsarealer skal fremstå som en grøn kantzone med lav grad af belægning. Her prioriteres udsyn og åbenhed, hvorfor kantzonen kun må afgrænses med hegn eller hæk i op til 120 cm højde. For at understrege områdets grønne karakter skal hegn begrønnes med vegetation.

Hegn må kun opføres i træ som fx. pil og kan suppleres med klatreplanter.



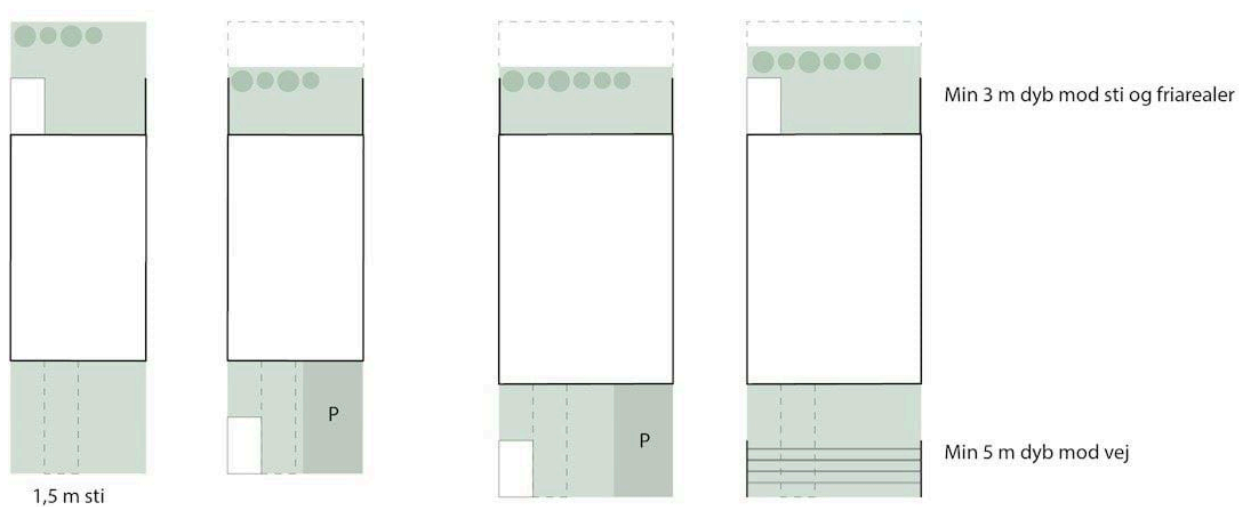
Figur 39: Principielt længdesnit for delområde 1, der viser de grønne nære fællesarealer imellem boligerne og kantzoner.



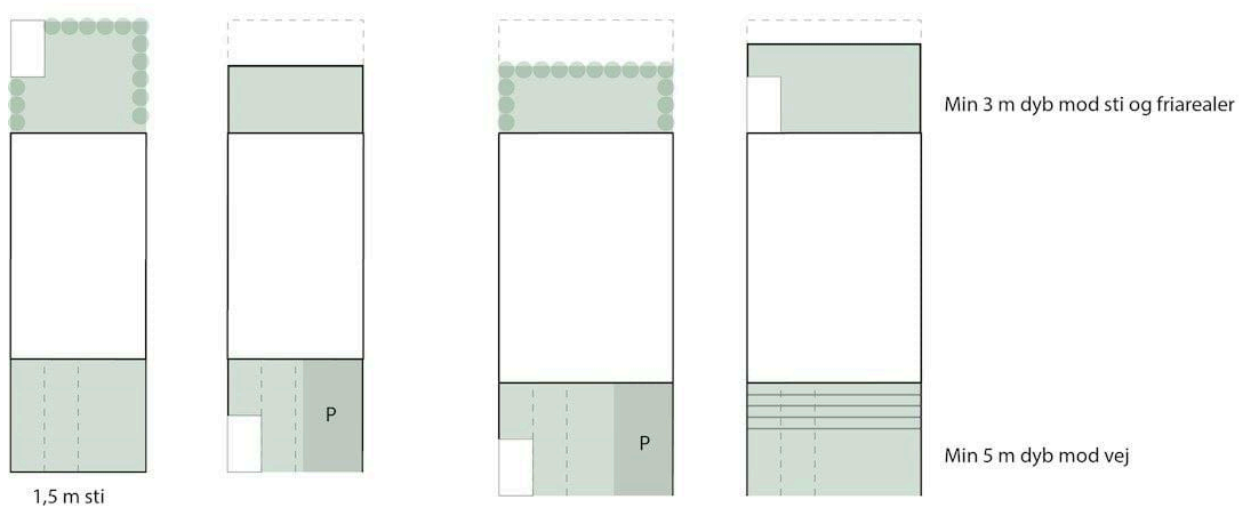
Figur 40: Principielt længdesnit for delområde 2, der viser de grønne, nære fælles opholdsarealer imellem boligerne og kantzoner.

PRINCIPPER FOR INDRETNING AF KANTZONER

Delområde 1



Delområde 2 og 3



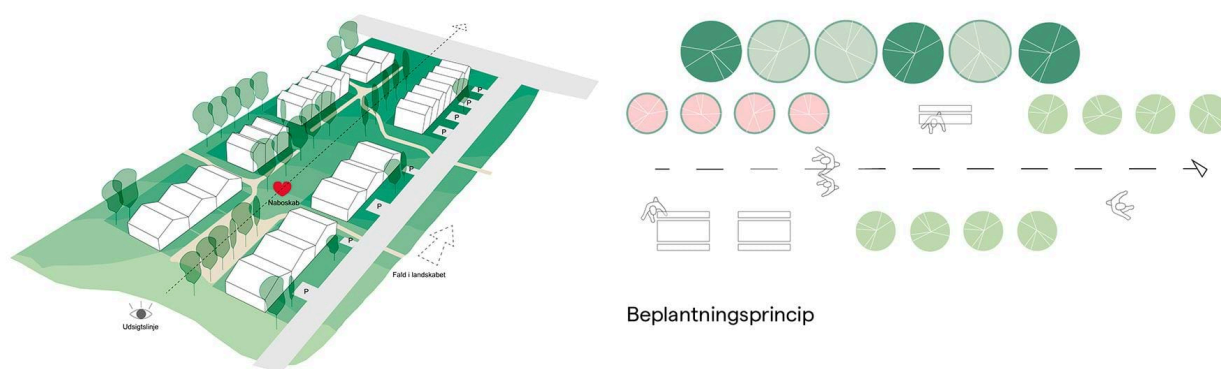
Figur 41: Principper for indretning af kantzoner.



Figur 42: Visualisering der viser et eksempel på, hvordan en lokalvej kan tage sig ud i delområde 2.

I delområde 1 skal beplantningen placeres i rækker af træer og buske, der refererer til plantagebeplantning. Rækkerne understreges af træernes synlige stammer. Rækkerne af træer og buske understreger bebyggelsens udformning i rækker med lange kig i retning af Holbæk Fjord, som i princippet vist på Figur 43.

Beplantningen skal primært bestå af frugtbærende træer og buske med en bund af lave urter eller græsser.



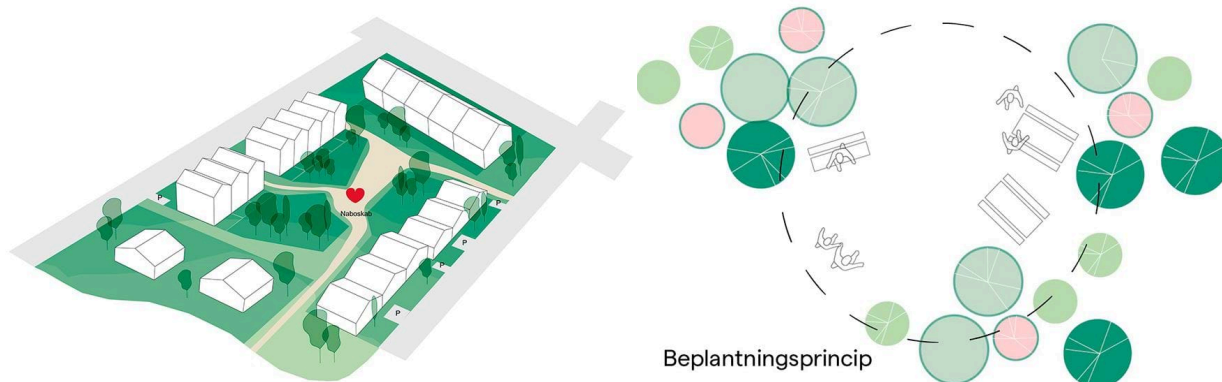
Figur 43: Beplantningsprincip for de fælles opholdsarealer i delområde 1; rækker af træer.



Figur 44: Eksempler på beplantning og beplantningsstrukturer på fælles opholdsarealer i delområde 1.

Delområde 2 og 3

I delområde 2 og 3, hvor boligklyngerne orienterer sig mod en indre fælles have, skal beplantningen placeres i grupper, der danner mindre rum i haven til ophold. Beplantningsgrupperne skal fremstå tætte med flere lag af beplantning, som stauder, buske og træer. Fælles opholdsarealer skal fremstå grønne og med en uformel opdeling af haverummene med beplantningen. Der kan etableres højbede og køkkenhave til fælles brug samt væksthuse.



Figur 45: Beplantningsprincip på fælles opholdsarealer i delområde 2 og 3; grupper af træer.



Figur 46: Eksempler på beplantning på fælles opholdsarealer i delområde 2 og 3.

Støjafskærmning

På grund af vejstøj fra henholdsvis Kalundborgvej, Tuse Lågevej og Holbækmotorvejen, skal der etableres en støjvold og et støjhegn langs lokalplanens sydlige og vestlige afgrænsning.

Støjhegn/skærm på terræn må have en højde på 4 meter.

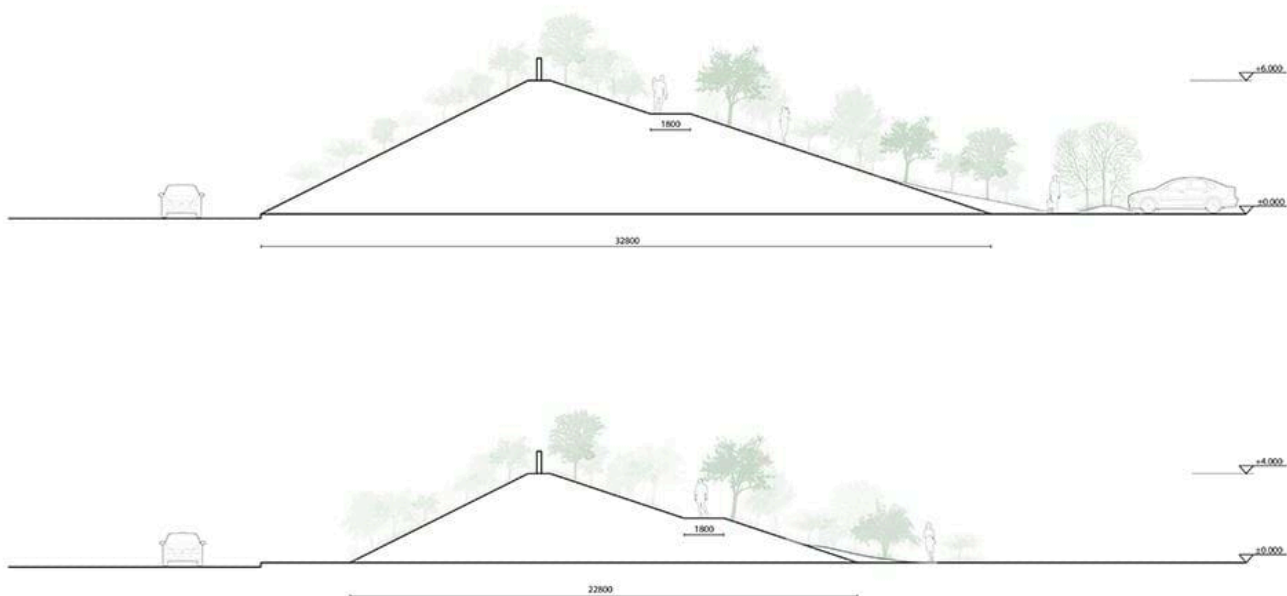
Støjvolden skal etableres som en jordvold med en maksimal højde på 4 og 6 m, hvilket svarer til en anlægsbredde på omkring 33 m. Lokalplanen udlægger areal til støjvolden i rammedelen og fastsætter bestemmelser for støjvoldens udformning og placering, så den fremstår som en landskabelig afgrænsning af byområdet. Mod Kalundborgvej og Tuse Lågevej udlægges servicevej på min. 3 m. i bredden til drift og vedligeholdelse af volden.

På støjvolden må opsættes en støjskærm med en højde på maksimalt 1 meter. Det betyder, at støjvold i kombination med skærm er op til 7 m. høj.

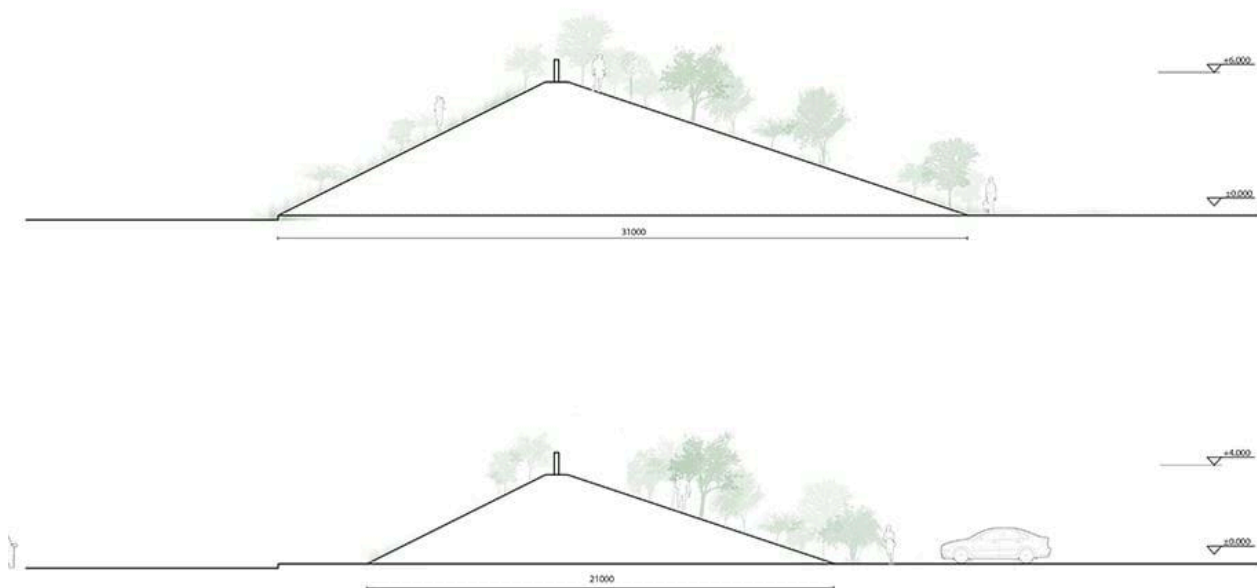
Ud mod Kalundborgvej/Tuse Lågevej skal volden udformes med en maks. hældning på 1:2, imens den ind mod lokalplanområdet må have en maksimal hældning på 1:3 for at sikre, at volden ikke fremstår så stejl ind mod bebyggelsen, hvor man færdes. På voldens side ind mod lokalplanområdet kan der etableres en sti. Se Figur 47 og Figur 48.

På støjvolden etableres beplantning med åbne græsarealer m.m. omgivet af blomstrende krat i lædannende beplantningsgrupper. Det blomstrende krat kan bestå af hjemmehørende arter som eksempelvis skovpære, fuglekirsebær, vintereg, alm. røn, alm. hyld, dunet gedebled, alm. hassel og hæg.

Støjvolden kan variere i udformningen, så den kommer til at fremstå som et organisk landskabselement.



Figur 47: Principsnit for støjvolden.



Figur 48: Principsnit for støjvolden, variation.

Renovation

I den byggeretsgivende del af lokalplan skal der for tæt-lavboligerne etableres fælles affaldsløsninger. De fælles affaldsløsninger skal placeres hensigtsmæssigt i delområderne med både nærhed til flest mulige boliger, og så renovationskøretøjer har mulighed for at tømme dem.

Åben-lavboligerne har affaldshåndtering ved den enkelte bolig.

På Figur 49 ses et princip for placering af fælles renovation.



Figur 49: Princip for placering af fælles renovation i delområde 1, 2 og 3.

Borgerinddragelse

Kommunen har i 2020 gennemført en idéfase med inddragelse af offentligheden og har på baggrund heraf udarbejdet et opsamlende idékatalog. Derudover er der udført indledende landskabsanalyser og afholdt møder med grundejere inden for området, da arealerne er privat ejet. De indledende tiltag har ført til, at der i Kommuneplan 2021 er udlagt en kommuneplanramme 2.B26 til ny byudvikling, der har været fremlagt i offentlig høring. Herefter er der blevet udarbejdet et forslag til en helhedsplan for områdets udvikling. Der er gennemført offentlig høring af helhedsplanen og afholdt borgermøde herom.

Lokalplanforslaget var i offentlig høring i perioden fra den 3. juli til den 26. september 2025, og der blev afholdt et borgermøde den 26. august 2025. Administrationen modtog i høringsperioden 11 høringssvar.

Høringssvarene har givet anledning til forslag til ændringer vedrørende anvendelse, bygningsmateriale, vej- og stibredder, stibelysning, aflæsning af kortbilag, samt redaktionelle rettelser.

Statslig og regional planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng. I afsnittet redegøres der derfor for eventuel relevant statslig og regional planlægning.

Natura 2000

Planområdet er ikke omfattet af Natura 2000. Det nærmeste Natura 2000-område N155, Udby Vig, er beliggende ca. 7,8 km nordøst for planområdet. En vedtagelse af lokalplanen vil muliggøre etablering af boliger i planområdet, og det kan udelukkes, at en realisering af lokalplanen vil påvirke Natura 2000-området væsentligt. Vurderingen bygger på de forventede aktiviteter begrænsede og lokale miljøpåvirkninger og afstanden til nærmeste Natura 2000 område.

Udviklingsområder i kystnærhedszonen

Planområdet er omfattet af Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udviklingsområder i kystnærhedszonen. Bekendtgørelsens § 14 udpeger området Rishøjgård som udviklingsområde. Se nærmere under afsnittet om kystnærhedszonen, hvad der gælder for udviklingsområder i kystnærhedszonen.

Vandområdeplan

I Vandområdeplan 2021-2027 er Holbæk Fjord en del af vandområde Isefjord, Indre.

En vedtagelse af plangrundlaget vil medføre at store dele af planområdet kan befæstes i forhold til eksisterende forhold. Der forventes en befæstelsesgrad på ca. 45 %. Den mulige øgede befæstelse vil generere nye mængder overfladevand, der skal udledes til vandforekomsten Holbæk Fjord.

Planen danner grundlag for etablering af regnvandsbassiner, der skal opsamle, forsinke og rense overfladevandet inden udledning til fjorden. Der planlægges både tørre regnvandsbassiner (lavninger) og regnvandsbassiner med permanent vådt volumen. Plangrundlaget beskriver også muligheden for etablering af grøfter til afvanding af overfladevand, og at disse skal beplantes. Afvanding via beplantede grøfter kan bidrage til sedimentationsprocessen og dermed rensning af overfladevandet.

Holbæk Fjord er klassificeret som ikke-god kemisk tilstand, som skyldes overskridelse af de generelle miljøkvalitetskrav i biota for bly, kviksølv og sum af bromerede stoffer (BDE). Ifølge FAQ33 for udledning af miljøfarlige forurenede stoffer til vandmiljøet fremgår det, at det kan "forudsættes, at overholdelse af det generelle kvalitetskrav for vand også sikrer overholdelse af miljøkvalitetskravet for biota".

Bly frigives ofte fra byggematerialer, herunder tage, tagrender, inddækninger mm. Lokalplanen fastlægger at tage, tagrender, tagindækninger og nedløbsrør som hovedregel ikke må udføres i bly, plastik eller kobber". Dette vurderes generelt positivt for vandkvaliteten af overfladevandet, og der forventes således begrænsede mængder bly i det udledte vand til fjorden. BDE er typisk anvendt i elektronik og møbler og forventes derfor ikke at findes i højere koncentrationer end de generelle miljøkvalitetskrav i overfladevandet fra Fjordbyen. I Miljøstyrelsens NOVANA-program er der hverken detekteret BDE eller kviksølv i separate regnvandsudledninger over miljøkvalitetskrav (Miljøstyrelsen, Typetal for forurenende stoffer i regnbetingede udledninger, på baggrund af data fra det nationale overvågningsprogram 2000-2020, 2022).

Da plangrundlaget muliggør rensning i regnvandsbassiner med permanent vådt volumen, må der forventes en væsentlig reduktion i mængden af nærringsstoffer og miljøfarlige forurenende stoffer i det udledte vand. Det vurderes således, at udledningen vil have en ubetydelig påvirkning på stofkoncentration i overfladevandet.

I forbindelse med detailprojektering skal det sikres, at udledning af overfladevand til Holbæk Fjord ikke påvirker vandkvaliteten eller hindrer opfyldelse af målsætningen i vandområdeplanen. I en senere fase skal der ansøges om udledningstilladelse. I den forbindelse skal der udføres beregninger af udledning af næringsstoffer samt miljøfarlige forurenede stoffer til fjorden. For sidstnævnte skal der være særligt fokus på de tre miljøfarlige forurenende stoffer bly, kviksølv og sum af BDE, som er overskredet i Isefjord jf. vandområdeplan 2021-2027.

Emnet beskrives yderligere i miljøvurderingen af lokalplanen.

Havstrategi

Danmarks Havstrategi fastsætter mål og indsatser op for at opnå eller fastholde en god miljøtilstand i havets økosystemer i overensstemmelse med EU's havstrategidirektiv, der er implementeret i lov om havstrategi.

I Havstrategi II (2018-2024) er god miljøtilstand beskrevet ved 11 kvalitative deskriptorer, der indgår i sikringen af god miljøtilstand i havets økosystemer. Disse deskriptorer omfatter biodiversitet, ikke-hjemmehørende arter, erhvervsmæssigt udnyttede fiskebestande, havets fødenet, eutrofiering, havbundens integritet, hydrografiske ændringer, forurenende stoffer herunder i fisk og skaldyr til konsum, marint affald samt undervandsstøj.

Da planområdet ligger i en afstand af omkring 500 m til nærmeste havområde ved Isefjord, alene er udlagt til boliger, offentlige institutioner og dagligvarebutikker, samt afvander til regnvandsbassiner, der har udløb i Isefjord, er den eneste potentielle påvirkning af havmiljøet relateret til forurenende stoffer. Det vurderes, at realisering af planen vil have en ubetydelig påvirkning af målsatte vandforekomster i områdets omgivelser, idet plangrundlaget muliggør rensning i regnvandsbassiner med permanent vådt volumen, og der forventes en væsentlig reduktion i mængden af næringstoffer og miljøfarlige forurenende stoffer i det udledte vand. Derudover tages forholdsregler til sikring af at tage, tagrender, tagindæknings og nedløbsrør ikke må udføres i bly, plastik eller kobber. På den baggrund vurderes det, at vedtagelse af planen ikke vil have negativ indvirkning på havmiljøet.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at realisering af planen vil ikke forringe eller hindre målopfyldelse i havmiljøet som beskrevet i havstrategien.

Kommuneplan 2024

Kommuneplan 2024 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 2024 er omfattet af følgende:

Rammer

Området er omfattet af kommuneplanramme 2.B26 – Rishøjgård, vestlige del – der udlægger området til boligformål, herunder åben-lav, tæt-lav og etageboliger.

Med lokalplanen, skal området, udover boliger, kunne anvendes til en skole, institutioner samt en dagligvarebutik efter nærmere planlægning.

Jf. rammen gælder følgende:



Figur 50: Eksisterende kommuneplanramme 2.B26.

Eksisterende bestemmelser for 2.B26:

Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Boligområde

Fremtidig zonestatus: Byzone

Plandistrikt: 02 Vestby

Maks. Bebyggelsesprocent: 50

Maks. Antal etager: 4

Maks. Højde (m): 14

Lokalplanlægning skal ske med udgangspunkt i retningslinjer for helhedsplanen for området. Der kan indplaceres daginstitutioner og skole inden for området, samt detailhandel i form af dagligvarebutik, efter nærmere planlægning. Der skal udlægges areal til landskabeligt bearbejdet støjafskærmning og grøn beplantning langs områdets afgrænsning mod vest. Der skal sikres friholdt landskabelig kig fra Kalundborgvej gennem området til fjorden. Før området kan udvikles til boligformål skal der sikres en tilfredsstillende trafikafvikling af det samlede område. Der kan etableres en station på jernbanen, centralt i området, og der skal etableres sammenhængende stiforbindelse fra området på tværs af banen og til Fjordstien. Som udgangspunkt skal minimum 25 % af arealet friholdes til grønne områder. Boligområdet skal som udgangspunkt anvendes til tæt-lav og etageboliger og i mindre grad til åben-lav bebyggelse. Den højeste bebyggelse kan placeres mod syd, mens bebyggelsen tættere kysten skal være lavere. Udviklingen af området skal ske etapevis fra øst mod vest.

Miljø:

Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse inden for området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse. Se nærmere under afsnit om risiko for oversvømmelse.

Helhedsplan for Holbæk Vest – Fjordbyen

Der er udarbejdet en helhedsplan for hele området, der sætter den overordnede retning for omdannelsen af Holbæk Vest, jf. kravet i kommuneplanen. Helhedsplanen blev vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 21. juni 2023.

Helhedsplanen beskriver de overordnede visioner og helhedsgreb for den kommende byudvikling og er retningsgivende for nærværende lokalplan.



Figur 51: Visualisering af området fra helhedsplanen.

Det er afgørende, at serviceniveauet i den nye bydel kan følge med. Analyser fra Holbæk Kommune viser, at der umiddelbart vil være behov for at etablere en ny folkeskole samt to nye daginstitutioner i området. Skolen etableres ved det centrale bytorv, hvor den vil være en vigtig driver for bylivet. Fremtidige daginstitutioner placeres mod de grønne naturarealer, mens dagligvarebutikker skal sikres synlighed mod de større veje. Den byggeretsgivende lokalplan del indeholder også mulighed for en institution.



Figur 52: Diagram der viser områdets centrale byfunktioner og institutioner i helhedsplanen.

Arkitekturpolitik

Holbæk Kommune har den 25. oktober 2023 vedtaget en arkitekturpolitik. Arkitekturpolitikens målsætning er, at alle nybyggerier og anlæg såvel som omdannelser skal bidrage med kvalitet til det sted, de opføres. Arkitekturpolitikken skal derfor bidrage til at sætte den arkitektoniske kvalitet på dagsordenen for alle, der ønsker at bidrage til udviklingen.

Arkitekturpolitikken vil blandt andet danne grundlag for lokalplanlægning, idet den igennem et screeningsskema skal sikre dialog mellem Holbæk Kommune og udvikler og dermed bidrage til at konkretisere lokalplanprocesser.

Arkitekturpolitikken skal sikre at:

Projektet bidrager med kvalitet til den overordnede by- eller landskabsmæssige sammenhæng

Projektet udspringer af det sted, det realiseres

Projektet understøtter det gode liv i en menneskelig skala

Lokalplanen er udarbejdet med afsæt i Helhedsplan for Holbæk Vest – Fjordbyen, og for den del af området, hvor der gives byggeret, er der udarbejdet et overordnet skitseforslag med arkitektoniske principper. Helhedsplanen og skitseforslaget tager højde for lokale karakteristika som blandt andet terræn, udsigter og beplantning. Projektet skaber kvarterer med stærk identitet, der byder på en variation af arkitektur og byrum. Denne opdeling understøtter variationen og fremmer en menneskelig skala i området.

Landskabsværdier

Området ligger ikke inden for udpegede bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskab eller større uforstyrret landskab.

Holbæk Kommune har udarbejdet en landskabsplan for hele kommunen, der deler kommunens landskab op i karakterområder. Lokalplanområdet er en del af landskabskarakterområde 7, Tuse Englandskab, der samlet set karakteriseres ved et relativt fladt, lavtliggende englandskab, der munder ud i Holbæk Fjord. Området er primært et mellem skala landskab med opdyrkede marker. Lokalplanområdet ligger inden for et område, der i landskabsplanen vurderes

karakteristisk med en middel tilstand, hvor landskabet fremstår påvirket af den landbrugsmæssige udvikling. Mange arealer er drænet og opdyrket, og det oprindelige naturgrundlag er mindre tydeligt i dette område. Nord for lokalplanområdet, ud mod fjorden, vurderes landskabet at være særlig karakteristisk, hvor den oprindelige karakter opleves som et lavt englandskab i tydeligt samspil med fjorden.

Nærværende lokalplan understøtter landskabsplanen, idet lokalplanens formål er at skabe et nyt byområde på et areal, der i dag er påvirket af en landbrugsmæssig drift under hensyntagen til landskabet og de naturmæssige værdier ud mod fjorden.

Planlagte trafik anlæg

En af grundstammerne i kommunens trafikale hovedstrukturer udgøres af jernbanen, Nordvestbanen (København-Kalundborg). Derudover er der regionale jernbanelinjer fra Holbæk til Nykøbing Sj. og fra Tølløse til Høng. Jernbanenettet betyder, at mange - også mindre byer - i Holbæk Kommune er begunstiget af stationer, 14 i alt + 1 trinbræt, og jernbanens kollektive trafiktilbud. Jernbanerne suppleres af regionale og kommunale buslinjer.

Lokalplanområdet ligger stationsnært inden for en afstand af 2,5 km i fugleflugt til nærmeste stationer. Nærmeste station mod vest er Ny Hagested og nærmeste station mod øst er Stenhus. Parkeringsnormer for stationsnært nybyggeri skal sættes lavt for biler, mens normer for cykelparkering skal sættes højt.

Lokalplanen fastlægger parkering til biler og cykler med baggrund i Holbæk Kommunes parkeringsnormer.

Kollektiv transport (retningslinje 2.4.1)

Der udlægges areal til etablering af ny togstation syd for Nykøbingvej mellem Tuse Lågevej og Kalundborgvej, se Figur 53. Kommuneplanen udlægger arealreservation, der skal sikre, at arealet ikke anvendes til andre formål, medmindre det kan dokumenteres, at dette ikke giver anledning til interessekonflikter.

Der arbejdes med muligheden for etablering af nyt trinbræt placeret centralt i området. Der er parallelt med planlægningen for områdets udvikling igangsat dialog og samarbejde med Region Sjælland, Movia og Lokaltog om realisering af en station i området, som der er skitseret i helhedsplanen. Afklaringsarbejdet er imidlertid endnu ikke så langt, at det er klar til lokalplanlægning, men det forventes, at det vil kunne indgå i den kommende udbygningsetape.

Lokalplanen sikrer arealreservation til ny togstation og, at det er muligt at etablere en stiadgang til fremtidig trinbræt/station på jernbanelinjen.



Figur 53: Kort der viser planlagt togstation.

Veje (retningslinje 3.2.5)

Der skal ved planlægning af nye byområder eller ændring af områdets funktion, lægges vægt på at opnå fremkommelighed, trafiksikkerhed og tryghed for alle trafikanter. Nye byområders konsekvenser for det eksisterende vejnet skal konsekvensberegnes i kommunens trafikmodel således, at eventuelle konsekvenser kan beskrives og tages hånd om i projektets økonomi.

Der er mellem 2021 og 2024 registret trafikmængder og hastighedsniveauer på det omkringliggende vejnet omkring lokalplanens område.

Forud for byudviklingen af Fjordbyen skal det sikres, at trafikafviklingen i Holbæk Vest og omegn ikke strider mod gældende lovgivning og ikke giver anledning til forringet trafiksikkerhed eller fremkommelighed.

Der forventes en væsentlig stigning i trafikken på vejene omkring planområdet, og trafikbelastningen på det overordnede vejnet omkring planområdet vurderes overordnet at stige med op til 12.000 daglige køretøjer foruden bløde trafikanter. Rejsetider for busser i det berørte vejnet må desuden forventes at blive længere.

Trafikafviklingen i og omkring planområdet, især fordeleringen ved motorvejen og landevejen, giver i dag udfordringer for trafikafviklingen i morgen- og eftermiddagsspidsstimen. Det anbefales, at afværgeforanstaltninger ved fordeleringen bygges i takt med at området udvikles. En shunt forbindelse* fra vest mod syd og fra syd mod sydøst kan afhjælpe trafikafviklingen i dagens situation. På den måde skabes en merkapacitet i fordeleringen.

I forhold til trafikafvikling bør planområdet udvikles fra øst mod vest for ikke at belaste den mest kritiske del af vejnettet mellem fordeleringen og rundkørslen ved Tuse Byvej. Gennemføres der et eller flere kapacitetsfremmende tiltag i fordeleringen kan betydningen af rækkefølgen af etaperne for udviklingen have mindre relevans.

*Shunt: Separat, ensrettet bane for højresvingene trafik uden om et vejkrøds, der slutter i en flettestrækning.

Oversvømmelse (retningslinje 5.9.1-5.9.10)

Kommuneplan 2024 udpeger som områder med risiko for oversvømmelse og af kortet herunder fremgår desuden strømningsveje. Kommuneplanen indeholder retningslinjer for oversvømmelsestruede arealer, generelle retningslinjer for klimatilpasningstiltag og håndtering af overfladevand.

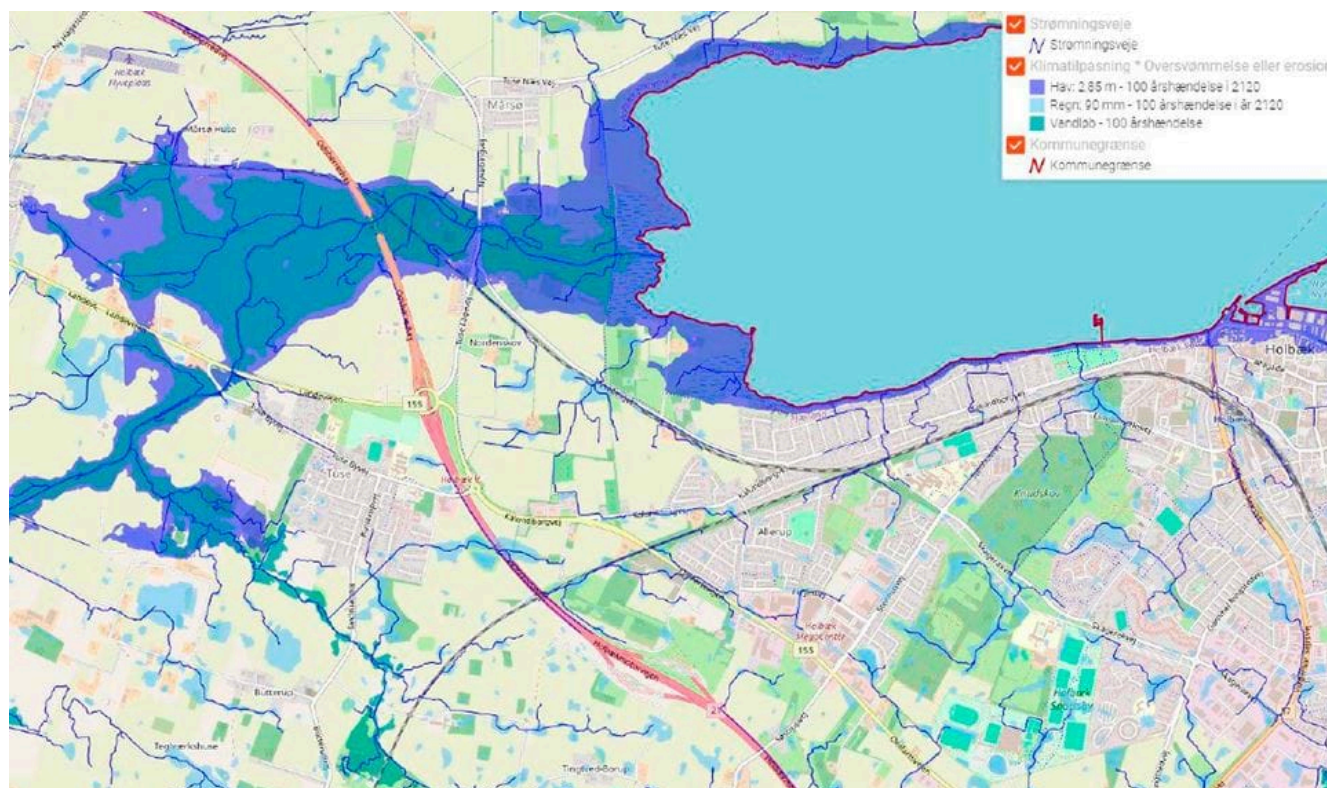
Inden for lokalplanens områder er der udpeget arealer med risiko for oversvømmelse i forbindelse med en 100-årshændelse (regn). Derudover er der strømningsveje inden for området.

Arealer der er i risiko for oversvømmelse skal friholdes for nyt byggeri, anlæg og større terrænændringer. Dette kan kun fraviges ved særlige planlægningsmæssige eller samfundsmæssige hensyn. Ved ny planlægning skal større strømningsveje ind og ud af området som udgangspunkt fastholdes.

Området er udlagt til udviklingsområde i 2019 og er i kommuneplanen udlagt til boligområde.

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udført beregninger af nødvendigt bassinvolumen til håndtering af overfladevand i lokalplanens område og derudover set på mulige placeringer af bassinvolumenet.

Det vurderes, at det er muligt at finde placering for nødvendige regnvandsbassiner og, at disse kan etableres med den nødvendige bassinvolumen. Der skal dog senere ske en sammenstyring af bassinerne for, at de får den nødvendige effekt for at kunne håndtere en 100-års regnvandshændelse.



Figur 54: Kort der viser oversvømmelse og strømningsveje. De udpegede strømningsvejene, der kan ses på kortet, er for vandoplande større end 5 ha.

Kulturarv (retningslinje 1.4.2-1.4.4)

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Holbæk Kommune sker på grundlag af en SAVE-registrering. En SAVE-registrering er en kortlægning og registrering af byers og bygningers bevaringsværdi efter en særlig metode. Metoden i SAVE-arbejdet er udviklet med den hensigt at skabe en enkel og let forståelig fremgangsmåde, der på kort tid kan give et overblik over en bydannelse og en vurdering af de kvaliteter, der er i byen og dens bygninger i dag. Bygninger med en værdi på 1-3 er høj bevaringsværdi, 4-6 er middel bevaringsværdi og 7-9 er lav bevaringsværdi,

Jf. Holbæk Kommunes retningslinjer for bevaringsværdige bygninger, må bevaringsværdige bygninger ikke nedrives eller ændres væsentligt i sit ydre udseende i forhold til bygningens oprindelige udtryk, uden en nærmere vurdering og en tilladelse. Bevaringsværdige bygninger skal sikres bevaret blandt andet gennem lokalplanlægning, og ved lokalplanlægning skal der fastsættes bevaringsbestemmelser, som i videst muligt omfang sikrer de bevaringsværdige bygninger.

Inden for området er der foretaget kortlægning af fredede og bevaringsværdige bygninger. På Kalundborgvej 214, Tuse Lågevej 8 samt Nordskovvej 6 er der kortlagt bygninger med en middel bevaringsværdi på 5. På Kalundborgvej 266 er der kortlagt bygninger med bevaringsværdi 3, 4, 5 og 7. Endvidere er bygninger på Kalundborgvej 202A og 268 kortlagt med en middel bevaringsværdi på 6.

Holbæk Kommune har herudover registreret bevaringsværdige bygninger ved Kalundborgvej 266, ved proprietærgården, Lille Frydendahl. Kalundborgvej 266 er stuehus og tiloversblevne landbrugsbygninger. Stuehuset har en lav værdi (BBR bygn.nr. 1 er registreret med SAVE værdi 7) på grund af store ombygninger og dermed ringe originalitetsværdi og tilstand. Landbrugsbygningerne har en middel SAVE værdi (BBR-bygningerne nr. 2 og nr. 7 er registreret med SAVE værdi 3, og BBR-bygningerne nr. 3 og nr. 4 er registreret med SAVE værdi 5 og 4). Disse bygninger fremstår med en høj originalitetsværdi og mange detaljer.

Lokalplanen sikrer, at de sydlige landbrugsbygninger ved Kalundborgvej 266 (BBR-bygningerne nr. 3, 4 og 7) bevares.

Lokalplanen giver mulighed for, at den bevaringsværdige bygning på Kalundborgvej 202A med bevaringsværdi 6, kan nedrives.

I forbindelse med fremtidige byggeretsgivende lokalplaner i rammeområderne skal det afklares, hvorvidt øvrige bevaringsværdige bygninger kan bevares.

Da lokalplanen ikke sikrer bevaring af de øvrige bevaringsværdige bygninger i området kan det ikke afvises, at disse må blive nedrevet. En bygning, der er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen, må i henhold til loven ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort, og byrådet har meddelt ejeren, om der efter planlovens § 14 vil blive nedlagt forbud mod nedrivning.



Figur 55: Kort der viser bevaringsværdige bygninger af middel værdi

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Det forventes ikke at blive aktuelt at ekspropriere i forbindelse med denne lokalplan.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Jf. Planlovens § 15 stk. 9 skal en lokalplan, der giver mulighed for etablering af butikker, indeholde bestemmelser om det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker og det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål.

Nærværende lokalplan giver ikke mulighed for etablering af butikker. Der vil i forbindelse med fremtidige byggeretsgivende lokalplaner i rammeområdet være mulighed for planlægning for butik.

Kystnærhedszone

Planområdet er beliggende indenfor planlovens kystnærhedszone, hvorfor der stilles en række særlige krav i forbindelse med planlægningen. For al planlægning inden for kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering jf. planlovens § 5b, stk. 1, nr. 1. Erhvervsstyrelsen kan efter ansøgning udstede et landsplandirektiv, der fraviger bestemmelsen i § 5b.

Udviklingsområder i kystnærhedszonen

Udviklingsområderne, der er udlagt i landsplandirektivet, er områder i kystnærhedszonen uden særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser. Udviklingsområder vil derfor som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten.

I forbindelse med udpegningen af udviklingsområdet giver planloven ikke mulighed for at udskyde afklaringen af hensynet til landskabs- og naturinteresser til senere i planlægningen. Disse hensyn skal således være afvejet på forhånd. Med landsplandirektivet har kommunerne fået mulighed for, inden for de udlagte udviklingsområder at planlægge for byudvikling og anlæg, samt give tilladelse til anlæg, svarende til den øvrige landzone, dvs. uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering.

Erhvervsstyrelsen har i september 2019 udstedt landsplandirektiv for omplacering og udlæg af udviklingsområder i kystnærhedszonen, hvor planområdet ved Rishøjgård udpeges som udviklingsområde. Udpegningen som udviklingsområde gælder ikke for arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper.

I landsplandirektivet fastsættes en række vilkår bl.a., at en udpegningsområde kan helt eller delvist være betinget af, at kommunalbestyrelsen ophæver en gældende udpegningsområde i kommuneplanen af Grønt Danmarkskort eller af områder med landskabelige værdier.

Den betingede del af udpegningen som udviklingsområde kan kun træde i kraft, i det omfang kommunalbestyrelsen endeligt vedtager og offentliggør kommuneplanlægning, der helt eller delvist ophæver den pågældende udpegningsområde.

Anbefalingerne har ikke givet anledning til, at det udpegede udviklingsområde ved Rishøjgård udpeges som del af Grønt Danmarkskort.

Kommunalbestyrelsen skal ved kommune- og lokalplanlægning for arealer i et udviklingsområde inddrage hensyn til natur-, landskabs- og miljøinteresser samt væsentlige nationale interesser i øvrigt og i relevant omfang redegøre for, hvorledes der sikres overensstemmelse mellem planlægningen og varetagelsen af disse hensyn.

Området er kommuneplanlagt i Kommuneplan 2021, og videreført i Kommuneplan 2024. Med lokalplanen og den dertilhørende miljørapport redegøres endvidere for natur- og landskabs- og miljøhensyn. Hele eller dele af området er udpeget som område med risiko for oversvømmelse og med strømningsveje inden for området. Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet en vandhåndteringsplan med fokus på håndtering af overfladevand og håndtering af regnvand ved en 100-års hændelse (ekstremregns situation). Udviklingen af det nye boligområde i Holbæk Vest er sket ud fra en helhedsplanlægning for hele Holbæk, og det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil medføre en påvirkning af væsentlige nationale interesser.

Bekendtgørelsen er ikke til hinder for, at erhvervsministeren for de udpegede områder kan anvende beføjelser om landsplanlægning efter planlovens § 3 og er ikke til hinder for, at der kan fremsættes indsigelse mod planforslag for områderne efter planlovens.

Udpegningen som udviklingsområde bortfalder 5 år efter bekendtgørelsens ikrafttræden, hvis udpegningen ikke forinden er trådt i kraft. Området er udpeget i kommuneplan 2021, og efterfølgende videreført i Kommuneplan 2024 og udpegningen er

dermed trådt i kraft.

Planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for kystnær lokalisering

Holbæk by er en by i vækst. Der er gennem de seneste år sket en markant tilvækst af boliger, ved udbygning af de udlagte arealer til byvækst. Der opleves en fortsat efterspørgsel på arealer til ny boligudvikling, og det har gennem en årrække været kommunens ønske at få mulighed for at udvide byen mod vest. Mod syd afgrænses byen af Omfartsvej og motorvej, mod nord grænser byen op til fjorden og udbygningen i Holbæk by er derfor langt overvejende sket ved nyudlæg i den østlige del af byen, i de foregående kommuneplanperioder. En udbygning i Holbæk Vest vil medvirke til at understøtte allerede foretagne investeringer i servicestruktur og infrastruktur, og være med til at sikre balancen imellem Holbæk Vest og Øst. Med landsplandirektiv 2019, fik kommunen mulighed for at planlægge for ny byudvikling ved Holbæk vest, og arealet blev udlagt som et rammeområde i Kommuneplan 2021. En udvikling af arealet indgår således i kommunens boligbyggeprogram, befolkningsprognoser og er videreført i den nyligt vedtagne Kommuneplan 2024.

Offentlighedens adgang til kysten

For planlægning inden for kystnærhedszonen gælder, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges, jf. planlovens § 5b stk. 5.

Lokalplanen hindrer ikke offentlighedens adgang til kysten, idet planområdet ligger med en afstand på omkring 500 meter fra kysten. Planen giver mulighed for, at offentlighedens adgang til kysten udbygges, idet der fra planområdet kan ske stitilslutning til en fremtidig stiforbindelse uden for planområdet med forbindelse til Fjordstien, der følger kysten.

Kystlandskabelig vurdering

Jf. Planlovens § 16 stk. 4 og 5 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Ny bebyggelse inden for den byggeretsgivende del af lokalplanen, etape 1, er boligbebyggelse og en institution, der må opføres med en maksimal højde på 8,5 m. For området, der kun er omfattet rammelokalplanbestemmelser forudsættes gennemført byggeretsgivende lokalplan, for at give mulighed for opførelse af bebyggelse her. Rammelokalplanen rummer mulighed for bebyggelse i op til 4 etager. Rammelokalplanens bebyggelse indgår også i visualiseringerne.

Planlægningen forholder sig til de landskabs- og naturinteresser, der er i området, og berører ikke udpegninger til bevaringsværdigt landskab eller større sammenhængende landskab.

Planområdet er beliggende sydvest for Holbæk Fjord og er omfattet af byområdet Allerup. Holbæk Kommune har udført en landskabsplan som bilag til Holbæk Kommuneplan 2019-2025, som omfatter dette område.

Området er et sammensat område med nærhed til kyst og præget af mange enkeltrækkende levende hegn primært af poppel. Herudover begrænser beplantningen langs Kalundborgvej udsigten til Holbæk Fjord, som ellers er områdets klare styrke.

Samlet set domineres området af jernbanen, som afgrænser området mod nord, motorvejen og andre større vejanlæg hvilket medvirker til, at bygrænsen opleves diffus, når man ankommer ad Kalundborgvej og Omfartsvejen.

Der er i forbindelse medforslag til lokalplanen udarbejdet 12 visualiseringer ud fra otte kamerapunkter. Visualiseringerne er samlet i miljøvurderingen til lokalplanen og i et selvstændigt bilag. For overskuelighedens skyld vises udvalgte kamerapunkter herunder, For hvert kamerapunkt vises en model af de eksisterende forhold og en visualisering af planområdet med bebyggelsen, som lokalplanens etape 1 muliggør, og som beskrives i rammeområderne. Den viste bebyggelse vises som volumenstudier, som ensfarvede blokke og er en simulering af hvordan bebyggelsens forskellige

størrelser vil fylde i området. Dette gøres for at se om bebyggelsen dimensionering alene kan have en landskabsmæssig, som visuel påvirkning inden for og omkring planområdet. Volumenstudiet skal således ikke tages som udtryk for hvordan boligernes facader, tage mv, udføres konkret når boligerne etableres.



Figur 56: Oversigt over fotostandpunkter

K-1 set fra Baunehøj



Figur 57: Billedet viser udsigten til planområdet fra Baunehøj



Figur 58: Visualiseringen viser, hvordan boliger vil være synlige fra Baunehøj markeret med rødt omrids

Visualiseringen fra punkt K-1 viser planområdet set fra et punkt beliggende ved Baunehøj ca. 3,4 km. nord for planområdet. Figur 57 viser de eksisterende forhold set fra Baunehøj. Figur 58 viser, hvor synlig den nye bebyggelse herfra vil være.

Visualiseringerne viser, at store dele af den kommende bebyggelse vil være afskærmet af den eksisterende beplantning langs Nykøbing vej, som afgrænser områdets nordlige del. Terrænet foran planområdet vil ligeledes have en afskærmende effekt. Området mellem Baunehøj og fjorden har karakter af landsby og bryder oplevelsen af et uforstyrret landskab. Visualiseringen viser, at boligernes volumen og højde ikke vil have en forstyrrende effekt på det flade landskab.

K-2 set fra Tuse Næs Vej



Figur 59: Billedet viser eksisterende udsigt fra Tuse Næs Vej



Figur 60: Visualiseringen viser, hvordan boliger vil være synlige fra Tuse Næs Vej (markeret med rødt omrids)

Visualiseringen fra punkt K-2 viser planområdet set fra et punkt beliggende på Tuse Næs Vej j ca. 2 km nord for planområdet. Figur 59 viser de eksisterende forhold set fra punktet.

Figur 60 viser, hvordan den kommende bebyggelse for det meste vil være afskærmet af beplantningen langs Nykøbingvej. Visualiseringen viser her fra som ved punktet K-1, at boligernes volumen og højde ikke vil have en forstyrrende effekt på det flade landskab.

K-3 set fra Fjordstien



Figur 61: Billedet viser eksisterende udsigt fra Fjordstien



Figur 62: Visualiseringen viser, hvordan boliger fra Fjordstien vil være synlige (markeret med rødt omrids)

Visualiseringen fra punkt K-3 viser planområdet set fra et punkt beliggende på Fjordstien ca. 400 m nordøst for planområdet. Figur 61 viser de eksisterende forhold set fra punktet. Figur 62 viser, hvordan den nye bebyggelse herfra vil være helt

afskærmet af terrænet foran planområdet.

K-4 set syd fra området



Figur 63: Billedet viser eksisterende udsigt syd for området tæt ved Kalundborgvej



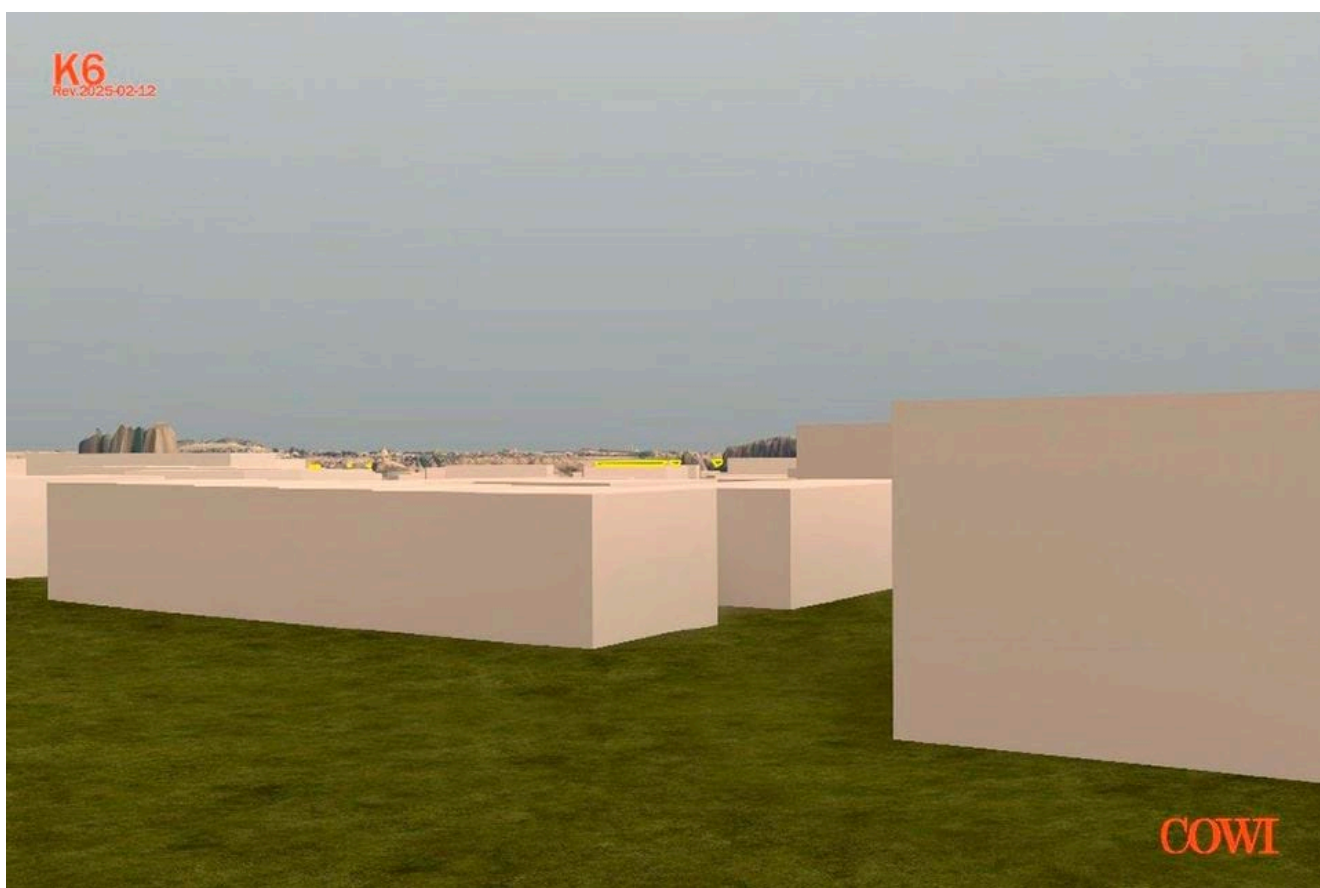
Figur 64: Visualiseringen viser, hvordan boliger vil være synlige fra Kalundborgvej

Visualiseringen fra punkt K-4 viser planområdet set fra et punkt beliggende inde fra planområdet tæt ved Kalundborgvej. Figur 63 viser de eksisterende forhold set fra punktet. Figur 64 viser hvordan den nye bebyggelse herfra vil være helt synlig og ikke være dækket af beplantning eller anlæg. Ydermere vil boliger delvist skjule udsigten ned til fjorden.

K6-K7 set fra støjvolden langs Kalundborgvej



Figur 67: Visualiseringen viser indsyn til Holbæk Fjord fra Kalundborgvej fra en støjvold på 6 meter. Det synlige omrids af Holbæk Fjord kan ses med blå farve.



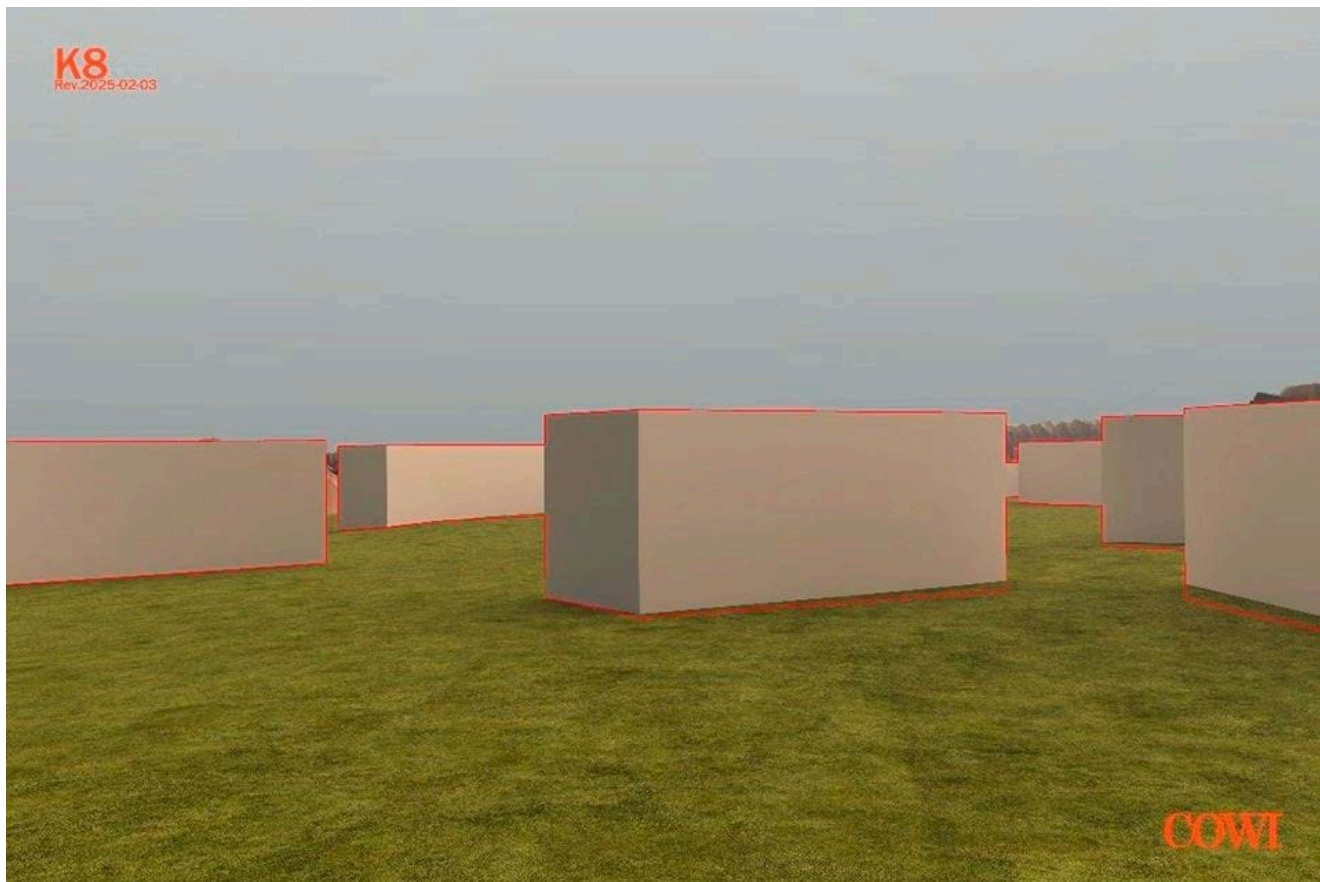
Figur 68: Visualiseringen viser eksempel på boligvolumener, og at der er indsyn til Holbæk Fjord, markeret med gul farve, fra en kommende støjvold på 6 meter ved Kalundborgvej.



Figur 69: Visualiseringen viser indsyn til Holbæk Fjord fra Kalundborgvej fra en støjvold på 6 meter. Det synlige omrids af Holbæk Fjord kan ses med blå farve.



Figur 70: Visualiseringen viser eksempel på boligvolumener og indsyn til Holbæk Fjord markeret med gul farve fra en kommende støjvold på 6 meter ved Kalundborgvej.



Figur 71:

Visualiseringerne viser, hvordan planområdet kan se ud set fra den kommende støjvold, der etableres i afgrænsningen af planområdet langs Kalundborgvej. Figur 67 og Figur 69 Figur 71 viser udsigten fra en kommende støjvold ned til fjorden uden boliger og viser fra disse punkter, at Holbæk Fjorden er synlig ud fra visualiseringspunkterne K6 og K7.

Figur 66 Figur 68 og Figur 70 viser eksempel på, hvordan boliger vil være synlige i området. Det vurderes, at der vil være indsyn til Holbæk Fjord fra punkterne K6 og K7. Store dele af landskabet i planområdet langs Kalundborgvej er i dag for det meste af strækningen afskærmet af høj træbeplantning. Støjvolden vil skabe visuel mulighed for at betragte landskabet på den anden side af denne træbeplantning. Overordnet vurderes det, at støjvolden vil forbedre de rekreative muligheder og hermed skabe nye udsigtspunkter. Det vurderes derfor, at oplevelsen af området vil blive positivt forbedret, da der vil være større udsigt over landskabet end der er mulighed for i dag.

Konklusion

Set fra K1, K2 og K3 er den relativt lave bebyggelse synlig i landskabet, dog også tildækket af den eksisterende beplantning. Den lave bebyggelse gør, at landskabet fra disse punkter falder ind i et sammensat landskab. Den lave bebyggelse fra det kommende Fjordbyen bevirker endvidere, at landskabet vil virke uforstyrret.

Indsynet til Holbæk Fjord fra Kalundborgvej er i forvejen stærkt begrænset på grund af den omkringliggende beplantning af træer i udkanten af planområdet.

Fra punktet K4 vurderes det, at der er indsyn og her vil kommende bebyggelse, for en kort strækning ændre indsynet til fjorden.

Punkterne K6-K7 visualiserer indsynet til fjorden fra en kommende støjvold. Støjvolden vil med en højde på op til 6 meter have en mindre indvirkning på landskabet set fra Kalundborgvej, der som nævnt fremstår afskærmet af høj beplantning, samtidig vurderes det, at støjvolden vil forbedre den visuelle oplevelse af området, da støjvolden etableres som en rekreativ

mulighed i en højde af op til 6 meter over det nuværende terræn. Endvidere vurderes det, at der er synlighed ned til Holbæk Fjord fra punkterne K6 og K7.

Det fremgår af Holbæk Kommunes landskabsanalyse for området, at området generelt på nuværende tidspunkt er landbrugsland under gradvis forandring til mere bynære funktioner. Det vurderes, at en vedtagelse af planen vil forandre landskabet således, at bylandskabet bliver endnu mere fremtrædende, dog i forlængelse af den allerede eksisterende by og således som en del af Holbæks byudvikling. Visuelt vurderes det, at bebyggelsen ikke vil dominere landskabet i højden. Etablering af en støjvold vil forbedre de rekreative og hermed de visuelle muligheder og skabe udsigt over det kommende bylandskab.

Eksisterende lokalplaner

Der er ingen eksisterende lokalplaner inden for området.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkning på nabokommuner. Udviklingen af det nye boligområde i Holbæk Vest er sket ud fra en helhedsplanlægning for hele Holbæk. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil medføre en påvirkning af nabokommuner.

Diverse udpegninger

Naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet ligger to naturbeskyttede søer (VH2 og VH3), som vist på

Figur 73 herunder og kortbilag 5, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Det er efter besigtigelse af området vurderet at vandhul VH2 opfylder kriterierne til naturbeskyttelse. Vandhullet er omfattet af den byggeretsgivende del af lokalplanen.

Hertil ligger der ca. 80 meter øst for lokalplanområdet en registreret § 3-sø (VH4).

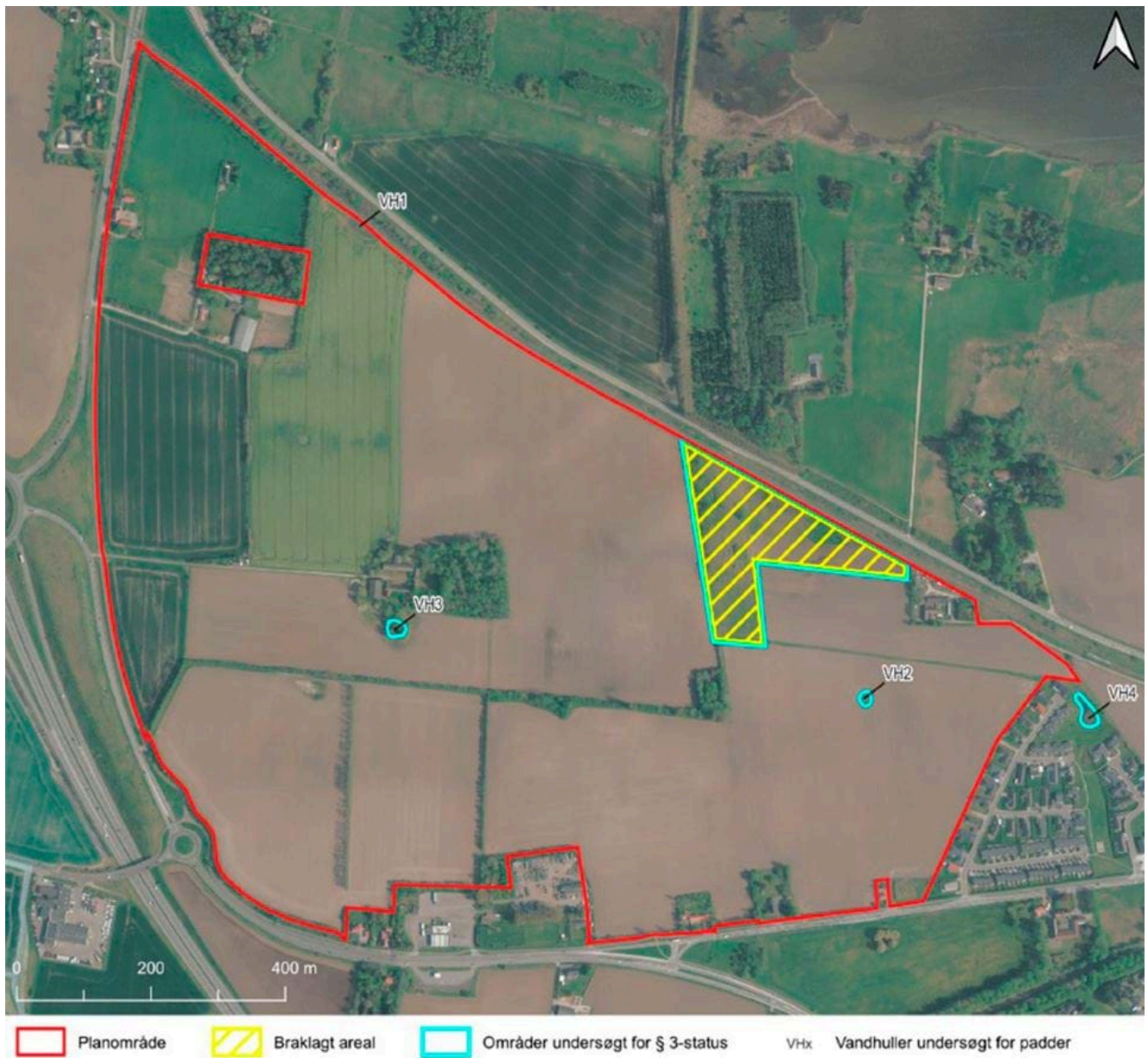
Der findes desuden en mindre lavning i den nordlige del af planområdet (VH1), som ikke er omfattet af naturbeskyttelsesloven, samt et braklagt areal, i den nordøstlige del af planområdet, som efter en besigtigelse er vurderet til ikke at være omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Der må ikke ændres i områdernes tilstand uden forudgående dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Dispensationen kan som udgangspunkt kun gives for naturforbedringer eller vigtige samfundsmæssige hensyn.

Ved realisering af lokalplanen vil der etableres boliger og befæstede arealer rundt om VH2. Der er udarbejdet skyggediagrammer for påvirkningen af skygger fra de kommende omkringliggende boliger til vandhullet.

Skyggediagrammerne viser, at VH2 påvirkes minimalt over det meste af de varme måneder af året. Det gælder også for den del af vandhullet, hvor det potentielt kan udvides. De omkringliggende bygninger vurderes derfor at påvirke VH2 i ubetydelig grad.

Vandhul VH3 bliver bevaret, og dens tilstand må ikke ændres. Der vil med realisering af planen ikke være en fysisk arealinddragelse af vandhullet. Planen giver dog mulighed for, at der kan udføres naturforbedrende tiltag af § 3-natur i form af rydning af træbevoksningen samt generelt at undgå en væsentlig skyggepåvirkning af disse. Vandhullerne vil dermed blive mere lysåbent, hvilket vurderes at medføre en positiv tilstandsændring af vandhullet. Plejetiltagene vil resultere i en tilstandsændring af vandhullet. Kommunalbestyrelsen træffer afgørelsen om naturforbedringerne kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven.



Figur 73: Kort der viser de tre § 3-vandhuller og det braklagte areal, som er besigtiget. Der fremgår desuden et vandhul (VH1), som ikke er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 meter

Uden for området ligger to rundhøje, der hver afkaster en fortidsmindebeskyttelseslinje ind på en mindre del af lokalplanens sydlige område.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen er fastlagt i Naturbeskyttelseslovens § 18, og formålet er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer, herunder både indsynet til og udsynet fra fortidsminderne. Samtidig skal bestemmelsen sikre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder. Bestemmelsen er et generelt forbud mod at ændre på tilstanden inden for beskyttelseslinjen. Der må således ikke opføres eller placeres nogen former for bebyggelse, tilplantes eller ændres på terrænet inden for beskyttelseslinjen.

Med lokalplanen udlægges areal til støjvolden, der placeres inden for en del af de nævnte fortidsmindebeskyttelseslinjer, og med planlægningen forudsættes en dispensation eller reduktion fra fortidsmindebeskyttelseslinjerne. Læs mere herom under afsnittet "Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder".

Det vurderes, at en reduktion af beskyttelseslinjerne ikke vil være i strid med de landskabelige interesser, da disse reelt set ikke er til stede grundet den nuværende plansituation. Hverken indsigt eller udsigt, ind til og ud fra fortidsminderne, vil tabe værdi på baggrund af en vedtagelse af planen, da indsigt og udsigt til fortidsminderne allerede i dag er stærkt reduceret af virksomheder og beboelsesejendomme. Der er indhentet en forhåndsudtalelse fra Miljøstyrelsen, der tilkendegiver, at der ikke træffes afgørelse om reduktion, før der foreligger endeligt vedtaget lokalplan, men at en reduktion som udgangspunkt ikke kan forventes opnået.



Figur 74: Kort der viser fortidsmindebeskyttelseslinjer

Beskyttede sten- og jorddiger

Der er registreret flere beskyttede diger i området, hvoraf de fleste er jorddiger med vegetation, enkelte steder fritlagte som små jordvolde/forhøjninger. I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en digesynsrapport over de registrerede beskyttede diger, der beskriver digernes biologiske værdi og synlighed på stedet.

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende jf. Bekendtgørelse af Museumsloven § 29a. Bestemmelsen i lovens § 29a, stk. 1 gælder dog ikke for diger, der ligger i byzone eller sommerhusområde, medmindre diget afgrænser et byzone- eller sommerhusareal fra landzone

Med lokalplanens vedtagelse vil ét beskyttet dige være beliggende i byzone.

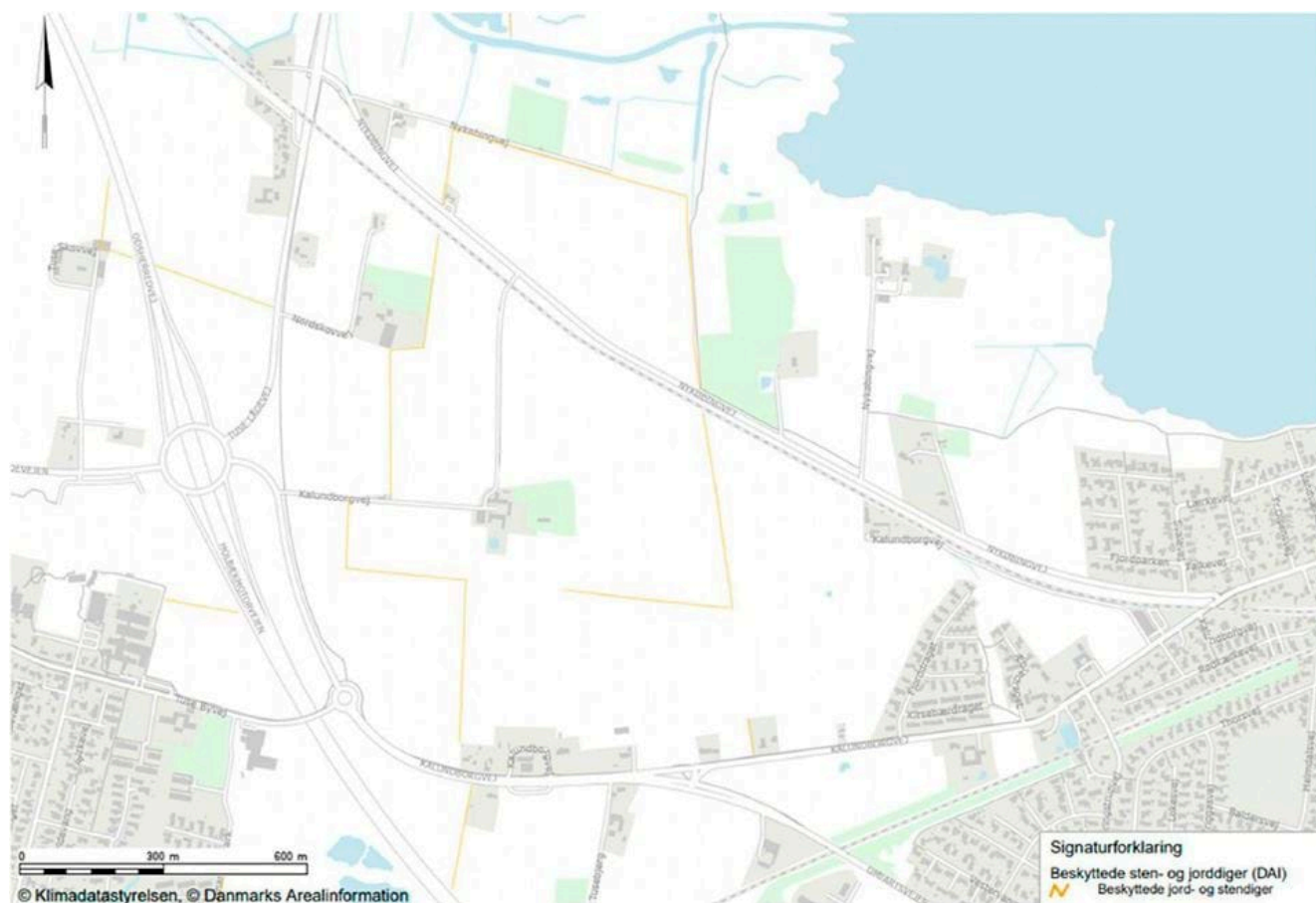
Digesynsrapporten beskriver for det dige, der med lokalplanen ligger i planlagt byzone, at sydlig halvdel er pløjet helt væk. Der er tale om ca. 220 m ejerlavsdige, som er nedlagt omkring 2020. Langs skov er det et tydeligt erkendbart stendige. Midten af det nordlige stykke er ret overgroet i græsser. Den nordlige del ret bredt krat og mindre træer.

Med baggrund i digesynsrapporten fastlægger lokalplanen, at den nordligste del af diget skal fastholdes som beskyttet dige, og at den sydlige del af diget skal genoprettes. Det forudsættes, at der kan ske digegennembrud i forbindelse med anlæg af vej og hovedstiforbindelse.

Det forudsættes desuden, at der kan opnås dispensation til digegennembrud ved blandt andet anlæg af veje og stier på arealer i forbindelse med efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Museumslovens § 29 a om beskyttede diger er en forbudsbestemmelse, der foreskriver, at der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde dispensere fra forbuddet. Muligheden for dispensation følger af lovens § 29 j, stk. 2.

Som hovedregel kan der dispenseres for gennembrud til gennemkørsler, dog bør antallet af gennembrud eller disses bredde og placering vurderes i hvert enkelt tilfælde.



Figur 75: Kort der viser beskyttede sten- og jorddiger ved planens udarbejdelse

Grundvand

Planområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser, men uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande til almene vandværker og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Planområdet er i kommuneplan 2024 udpeget som mindre prioritet for beskyttelse af grundvand.

Brønde skal sløjfes, hvis de er overflødige. Det samme er gældende for boringer, hvis de samtidig er i en stand, der vurderes at kunne medføre forurening af grundvandet. Brønde og boringer, som ikke længere benyttes, bør sløjfes af hensyn til grundvandsbeskyttelsen

Energi og forsyning

Energiforsyning

Andel ApS 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 ikke inden for et varmforsyningsområde, men er en del af Strategisk Varmeplan 2022-2030 for Holbæk by, hvor der planlægges for fjernvarme. Af den strategiske varmeplan fremgår det, at forventet start for konvertering til fjernvarme er i 2024.

Bygningsopvarmning skal ske i henhold til den enhver tid gældende varmeplan for Holbæk Kommune.

Lokalplanen udlægger arealreservation til fælles varmeanlæg inden for den byggeretsgivende del af planen.

Ved planens udarbejdelse forventes området at blive varmforsynet med fjernvarme i 2030-2035, og der er ikke længere lovhjemmel til at pålægge tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Opvarmning kan ske ved individuel opvarmning. Der kan også etableres fjernvarmelignende løsninger. Regler for godkendelse af varmeløsninger jf. varmforsyningsloven skal overholdes. Efter aftale med Fors kan varmeløsningen efterfølgende tilsluttes den kollektive fjernvarmforsyning. I så tilfælde skal anlæggene udføres i henhold til FORS' kravspecifikationer.

Vandforsyning

Området ligger ved lokalplanens udarbejdelse i Tuse Vandværks forsyningsområde. Da Tuse Vandværk ikke har tilstrækkelig kapacitet til at dække det fremtidige vandbehov i Fjordbyen, pågår der en forhandling om, at FORS A/S kan overtage forsyningsområdet.

Forhandlingerne vedrører i særdeleshed de eksisterende ejendomme, som i dag forsynes fra Tuse Vandværk.

Lokalplanområdet må forventes at blive forsynet af FORS A/S.

Regn- og spildevand

Området er ukloakeret og spildevandsplanen angiver, at der skal spildevandskloakeres.

Området kloakeres for regnvand på fællesprivat foranledning – dermed separatkloakeres området. Regnvand afledes til Holbæk Fjord via ledninger eller grøfter. Der sker ikke nedsivning eller anden lokal afledning af regnvandet indenfor lokalplanens område.

Regnvandslav

Grundejere indenfor lokalplans område er forpligtede til at være medlemmer af regnvandshåndteringslav. De nærmere bestemmelser om medlemskab er fastlagt i vedtægterne for regnvandshåndteringslav'et.

Regnvandshåndtering

Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse lavet en orienterende geoteknisk undersøgelse af nedsivningsforholdene i området. På baggrund af de geotekniske boreprofiler vurderes det, at nedsivningsforholdene i området er ringe grundet højt grundvandsspejl og lerlag, som har en lav gennemtrængelighed. Området er dermed ikke egnet til nedsivning af regnvand.

[Læs den geotekniske rapport her](#)

Regnvand skal forsinkes og renses i åbne regnvandsbassiner og derefter udledes til Holbæk Fjord.

Der er også udarbejdet et notat for regnvandshåndtering. På baggrund af notatet og den overordnede geotekniske rapport arbejdes der med en regnvandsløsning, hvor der skal forsinkes op til en 100-års regn inden for lokalplansområdet.

Regnvandshåndtering for delområde 3 og 5c er udarbejdet i et særskilt notat.

[Læs notat for regnvandshåndtering her](#)

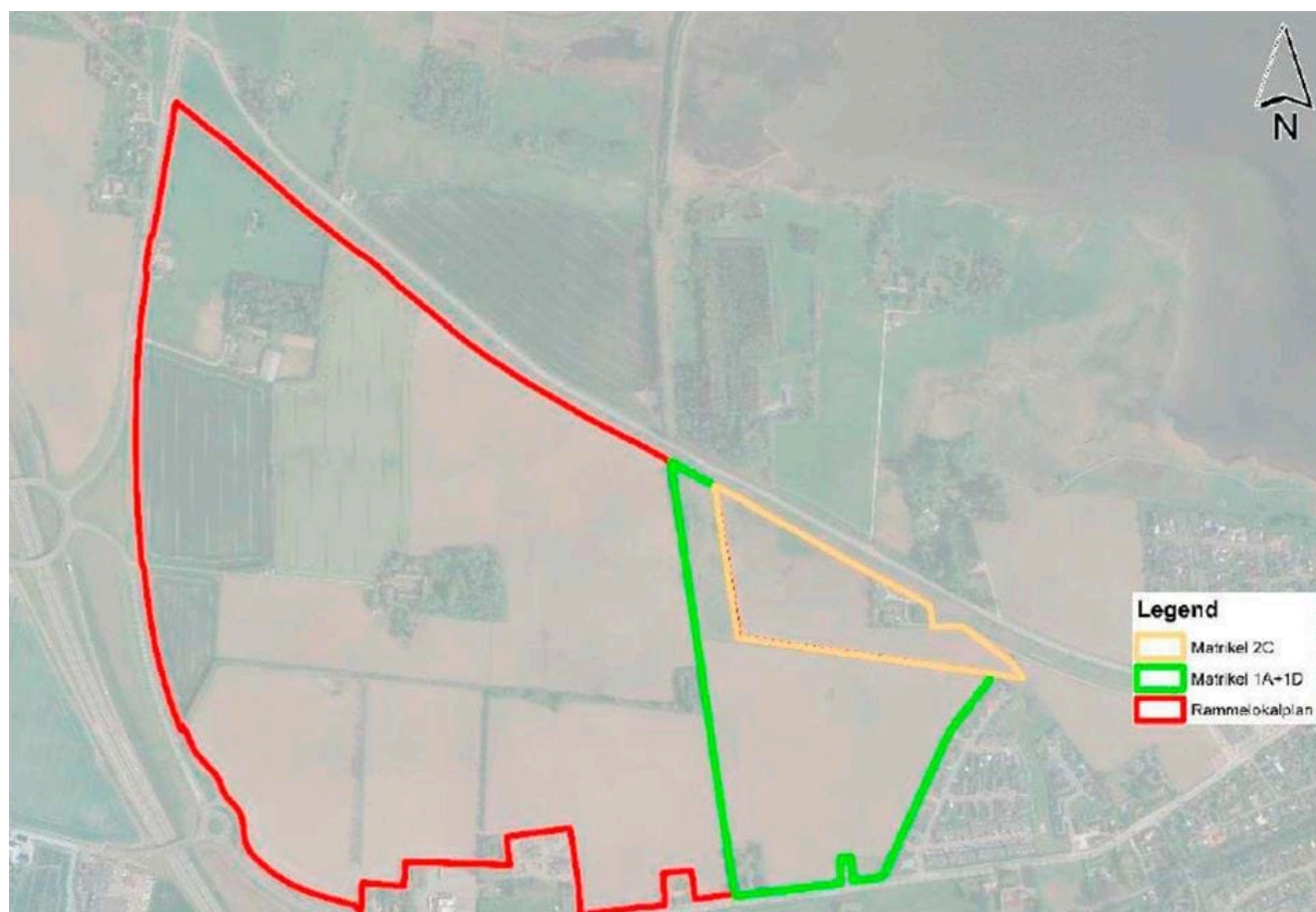
[Læs notat for forhåndsberegning for bassinvolumen for delområde 3 og 5c her](#)

Regnvandsbassinerne er defineret som spildevandstekniske anlæg, men skal af hensyn til herlighedsværdien i området fremstå med et rekreativt udseende. Derfor fastsætter lokalplanens bestemmelser den maksimale hældning på regnvandsbassinet brinker til 1:5.

Følgende beskriver resultatet af et scenarie med en befæstelsesgrad på 45 % og et afløbstal på 20 l/s/ha red.:

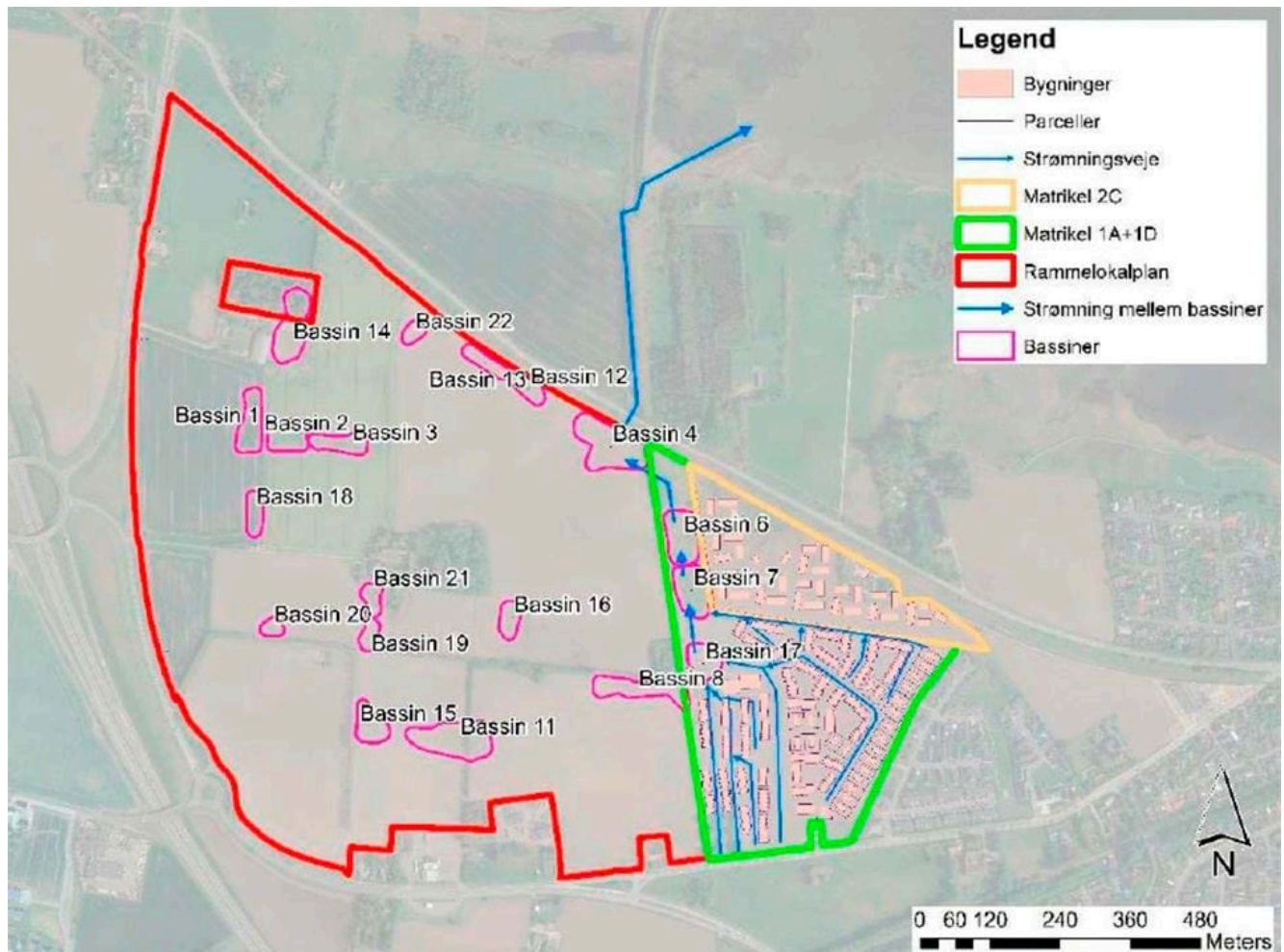
Etape 1

Etape 1 etableres før resten af Fjordbyen. Den fuldt udviklede Fjordby ligger inden- for rammelokalplansområdet. Etape 1 består af matrikel 1A, 1D og 2C. Se figur 76a herunder.



Figur 76a Oversigt over lokalplansområderne (Matrikel 1A, 1D og 2C udgør det byggeretsgivende lokalplansområde)

Når Fjordbyen er fuldt udviklet, vil regnvandet blive ledt ud til Holbæk Fjord gennem en ny udløbsledning, hvis foreløbige placering er som vist herunder.



Figur 76b viser udledning til Holbæk Fjord

Regnvandet i Fjordbyen vil blive opsamlet i et separat regnvandssystem bestående af en kombination af grøfter og ledninger samt åbne bassiner der forsinker vandet. Nogle af bassinerne vil blive anlagt som våde bassiner for at rense regnvandet før det udledes. Regnvandssystemet dimensioneres til en klimafremskrevet gentagelsesperiode på 5 år. Dog dimensioneres de åbne bassiner til at kunne rumme en klimafremskrevet 100-års regn.

Etape 1 etableres før udløbsledningen til Holbæk Fjord. Regnvandet fra Etape 1 ledes derfor langsomt gennem en vandbremse (forsinket i bassiner) ud på overfladen på nabomatriklen langs områdets vestlige skel. Vandet vil sive ned i jorden over et større areal, hvilket fungerer som en buffer for det vand der nedsiver til drænet. Der vil være våde rensebassiner indenfor Etape 1, der vil rense regnvandet før det ledes til lavningen.

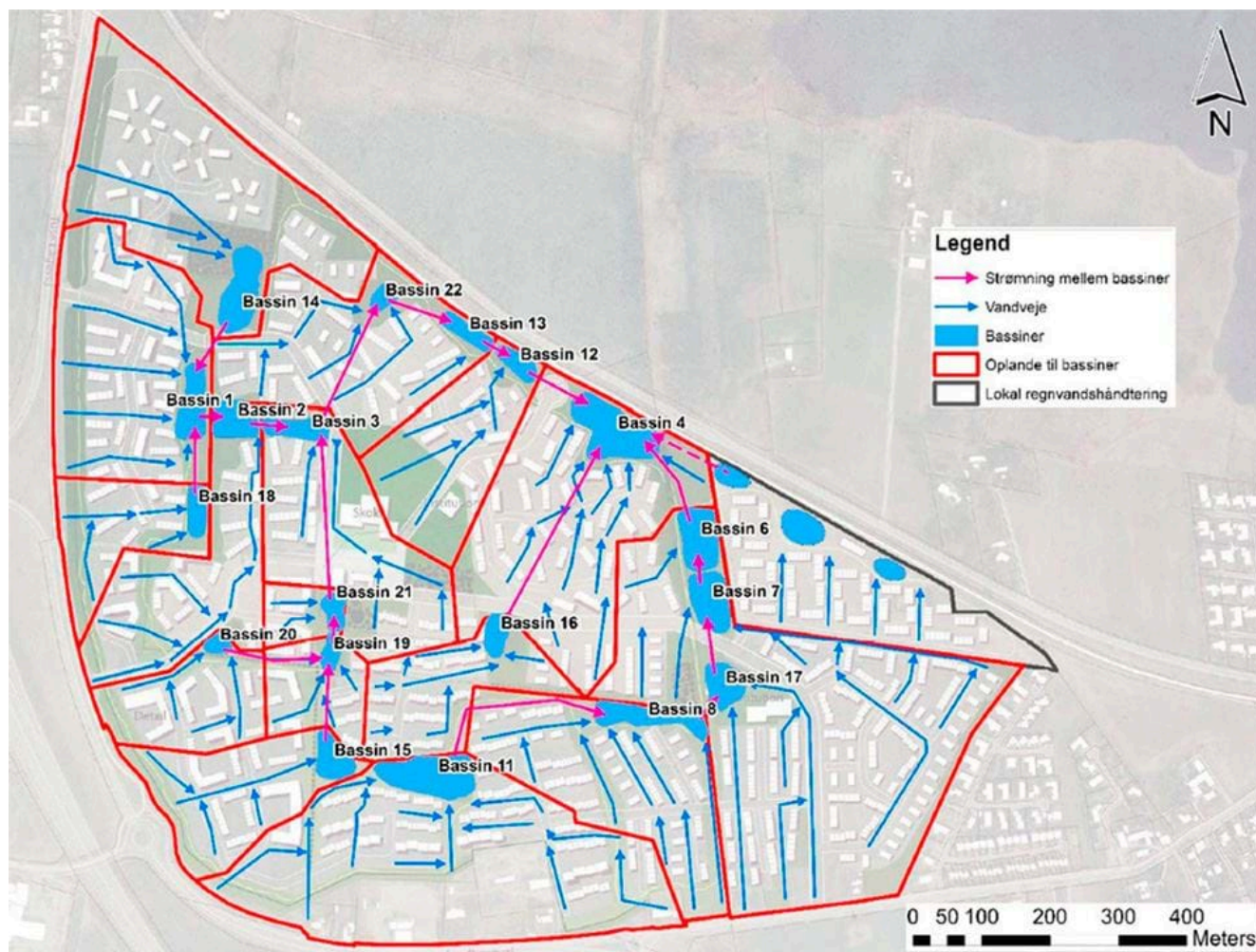
De tre bassiner der planlægges anlagt i matrikel 1A og 1B er placeret og dimensioneret til at kunne indgå i et regnvandssystem der omfatter hele Fjordbyen. Bassinerne vil på sigt (ved en fuldt udbygget Fjordby) modtage vand fra et større opland end ved etableringen af etape 1. Bassinerne er dimensioneret til at kunne forsinke regnvand fra en 100-års hændelse om 100 år ved en fuldt udbygget Fjordby, med et afløbstal på 20 l/s/ha red.

Bassinvolumen for en 100-års regn (ekstremregn)

Ved et afløbstal på 20 l/s/ha. red. skal der etableres 47.500 m³ forsinkelsesvolumen. Uafhængigt af afløbstallet, skal der desuden etableres 11.600 m³ vådvolumen, hvis der befæstes 45%. I alt 59.100 m³ bassinvolumen. Volumen fordeles ud på flere bassiner under hensyntagen til den overordnede bebyggelsesplan, veje, beskyttede diger og topografi.

Der vil være behov for en høj grad af styring mellem bassinerne, så et opstrøms bassin ikke tømmer hurtigere end bassinerne nedstrøms, og skybrudsvandet vil dermed blive forsinket flere gange.

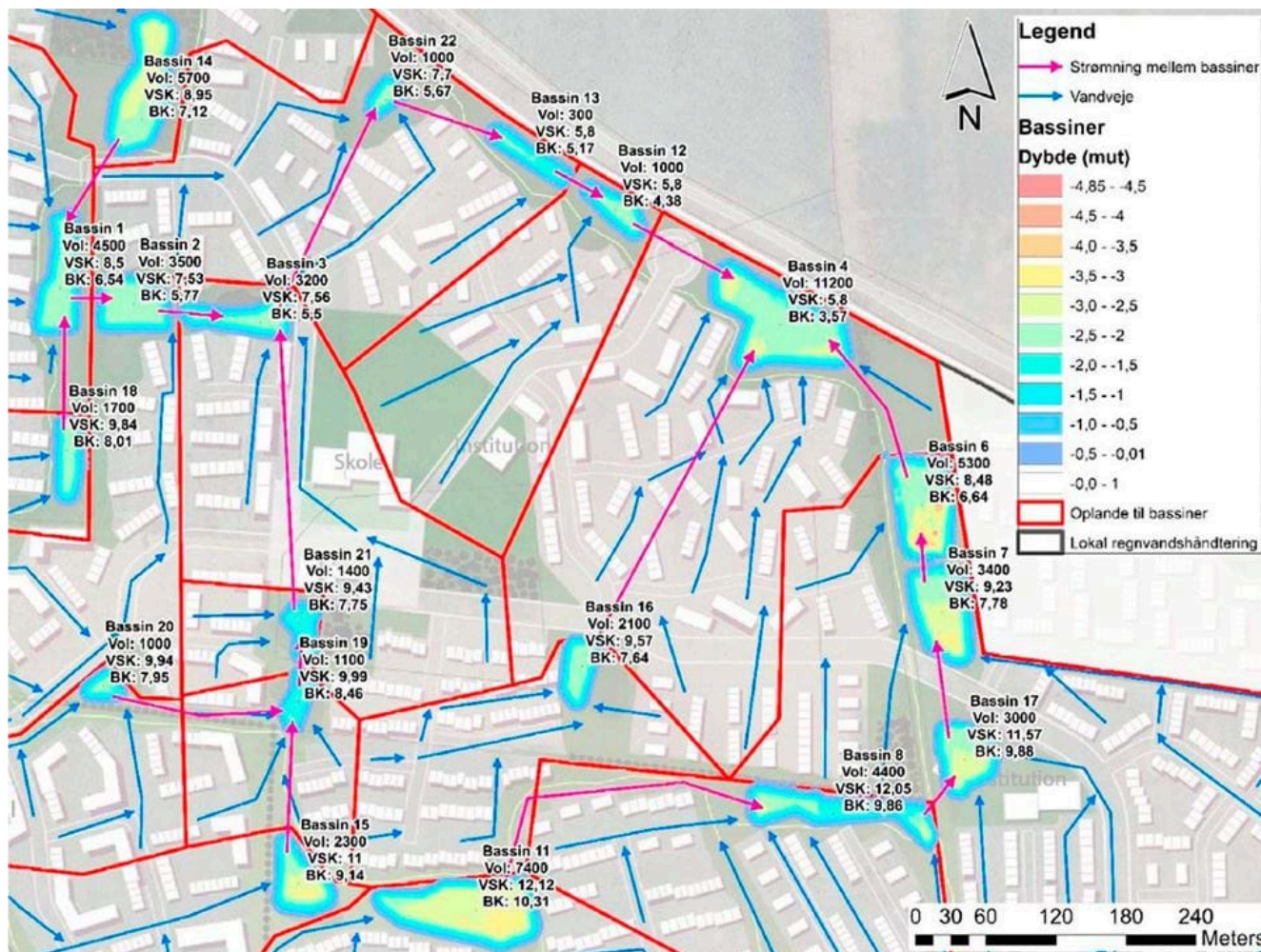
Til hvert bassin er opgjort et topografisk opland, hvorfra det vil være muligt at lede vand til hvert bassin på terræn. På Figur 76 fremgår princippet for bassinplaceringer, hvilket også fremgår af kortbilag 7.



Figur 76c: Overordnet regnvandshåndtering med bassiner der viser en 100-års regnhændelse (bassiner, oplande og strømning mellem bassiner).

Alt regnvand fra planområdet vil blive ledt til bassin 4, hvorfra der er afløb til Holbæk Fjord med 20 l/s/ha. red. via en ny regnvandsledning. Regnvand i delområde 3 og 5c håndteres inden for delområdet, hvorefter det kan ledes forsinket til udløbspunkt via bassin 4.

I det nordlige vandopland, hvorfra regnvandet skal ledes til Bassin 14, er det ikke muligt at lede alt vandet til bassinet på grund af terrænforskelle. Det vil derfor være nødvendigt at pumpe regnvandet fra dele af oplandet til Bassin 14.



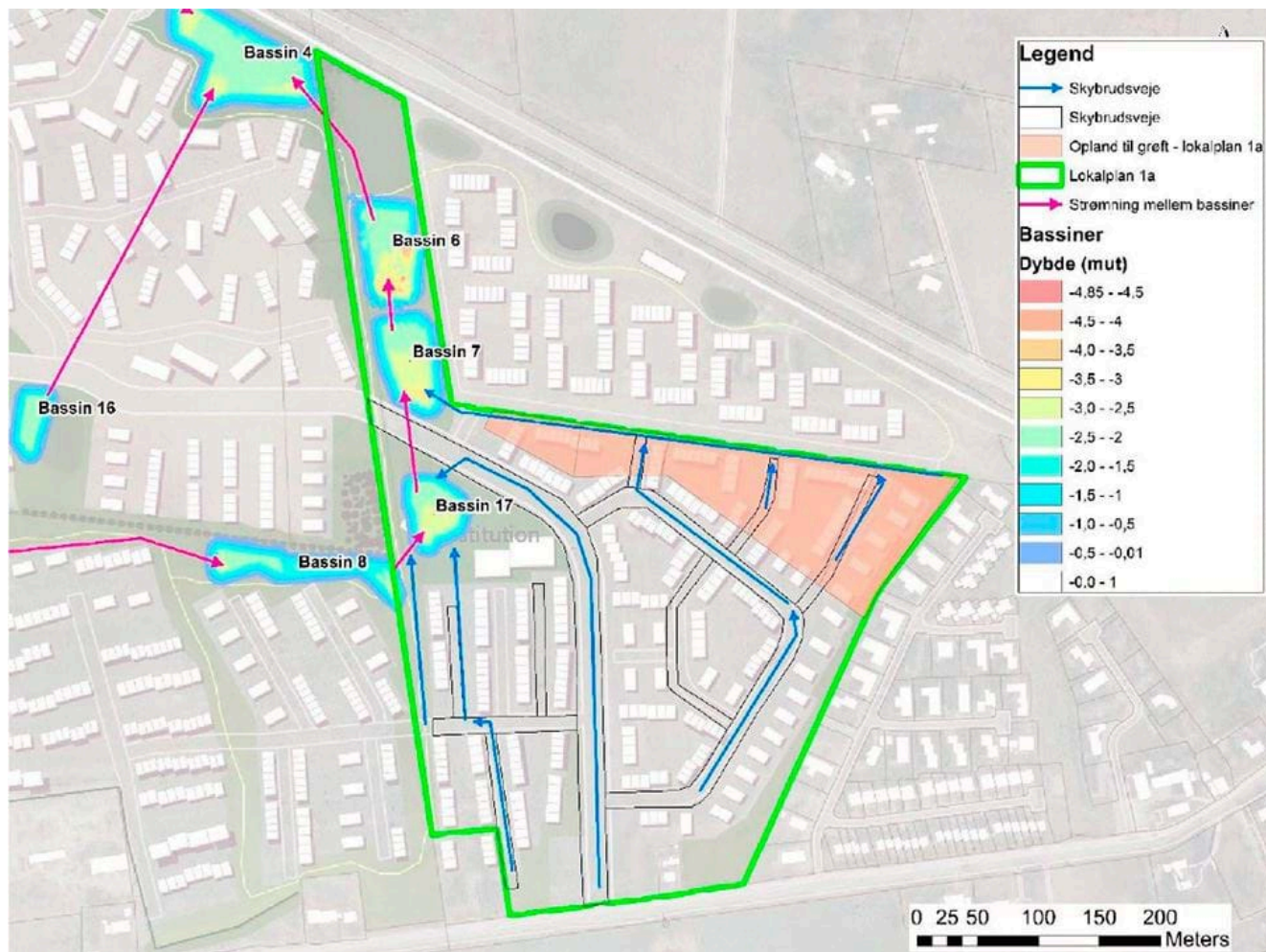
Figur 77: Oversigt over bassiner. Figuren viser placering af bassiner i oplandet, udgravningsdybder og strømningsveje mellem bassinerne. Ud for hvert bassin er der angivet volumen i bassin i m³ (Vol), maksimal vandspejlskote (VSK) og bundkote i bassin (BK). Fra regnvandshåndteringsplan juni 2024.

Bassinvolumenerne skal optimalt set tilpasses den mængde af regnvand der afstrømmer i oplandet, fratrasket afløbet på 20 l/s/ha. red. Dette sikrer, at der ikke anlægges bassiner med en overkapacitet, eller bassiner med for lille kapacitet, hvorfra der vil ske overløb til nedstrøms bassiner.

Der er indsat bassiner med et samlet volumen på 63.500 m³. Udformningen af bassinerne vil i den videre proces blive detaljeret yderligere.

Bassinerne er udarbejdet ud fra det eksisterende terræn. Bassinerne er indarbejdet i terrænet med en dybde på omkring 1,6 til 2 m. Da bassinerne i flere tilfælde er placeret i et skrående terræn, vil dybden af bassinerne i disse områder være dybere end 2 m ift. eksisterende terræn. Bassinerne er lavet med et skråningsanlæg på 1:5.

Regnvandshåndteringsplanen beskriver regnvandshåndteringen nærmere inden for delområde 1, 2, 4 og 5a, jf. Figur 78. Inden for delområde 1, 2 og 4 vil det være nødvendigt at anlægge skybrudsveje for at kunne lede skybrudsvandet til bassinerne. De blå pile viser skybrudsveje på terræn i området. Størstedelen af skybrudsvandet i området vil blive til ledt de brede veje i området, som har funktion af skybrudsveje, hvor vandet kan ledes til Bassin 17 og derfra videre til Bassin 7, 6, 5 og til sidst ende i bassin 4 inden udledning til Holbæk Fjord. En del af området langs den nordlige områdeafgrænsning kan ikke afledes til skybrudsvejen syd for (Orange område), da terrænet hælder mod nord, og vil derfor skulle ledes til Bassin 7 via en grøft langs den nordlige områdeafgrænsning. En 5 m bred grøft med anlæg 1:3 vil kunne håndtere vandmængderne, som vist på Figur 78. Beregningen foretaget er et overslag på nødvendig dimension af grøft. Dimensionen skal konkretiseres på et senere tidspunkt i projektet.



Figur 78: Regnvandshåndtering inden for den byggeretsgivende del af lokalplanen. Den laksefarvede markering ved boliger viser oplandet til grøften i den nordøstlige del af den byggeretsgivende del af lokalplanen.



Figur 79: Placering af skybrudsveje inden for delområde 1, 2 og 4. Skybrudsveje 2, 3, 7 og 8 er grøfter. Terrænet i området falder mod nord. Regnvand der falder i nordlig retning opsamles i grøft og ledes til bassin 7.

Delområde 3 og 5 c

Afløbskoefficienten fastsat til 1,0 (100 %) på tagflader og tætte terrænelægninger.

Der planlægges med, at der etableres to åbne bassiner (søer) med delvist areal for mulig nedsivning.

Da nedsivningsarealet for hhv. 5 og 100 års regn er sat til 6.400 m² for, at bassinet fortsat ved en 5 års regn kan anvendes til leg og, at de to åbne bassiner blot har 987,9 m² "beregnet areal" skal de resterende m² findes andet sted inden for delområdet. Der vurderes at være tilstrækkeligt med plads på arealet til at kunne etablere disse.

Generelle principper:

- Bassinet skal kunne lagre en 5 års regn og nedsivningen skal ske indenfor 24 timer (foreløbigt).
- Der vil blive beregnet et foreløbigt areal for håndtering af en 100 års regn (gentagelsesperiode=100 år).
- Der ønskes etableret åbent bassin med permanent vådt volumen (sø). Det åbne bassin skal have et permanent vandspejl ved etablering af tæt bund som ler- eller bentonitmembran. Beregningen tager udgangspunkt i, at der ikke sker nedsivning fra den nederste 1 meter i bassinet, hvilket vil udgøre det våde volumen. Det regnvand, der ledes til bassinet, nedsives via skråningerne ovenover vandspejlet. Det antages, at der etableres et overløb i matriklen som sikring for vandet ikke løber over kanten af bassinet. Muligheder for overløb undersøges senere i projektet.
- Alt tagvand, p-pladsvand og vejvand ledes enten ved ledning eller på terræn til det åbne regnvandsbassin.

Der skal gøres opmærksom på, at der skal foretages nedsivningsprøver af områderne for at kende den korrekte nedsivningsevne og arealer undersøges, om nedsivning af regnvand er tilladt.

Forhåndsberegningerne forudsætter etablering af åbent bassin i samme dybde som nuværende skråning (fordybning i terræn), eller at permanent sø etableres med op til 1 meter under eksisterende skråningsdybde.

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.

Bymiljø og lokale værdier

Grønne områder i byen

For hele lokalplanområdet udlægges det store grønne fællesareal, der sammenbinder hele området. Landskabet udvikles med afsæt i eksisterende beplantning, terræn og vådområder. Landskabet udvikles med fokus på at skabe varierede levesteder for flora og fauna samt oplevelsesrigdom for beboere og besøgende. De grønne områder indrettes med sekvenser af forskelligartede landskabsrum. For den del af de grønne områder der berører etape 1 (byggeretsgivende lokalplan), vil det grønne område have karakter af et englandskab med lav beplantning og grupper af buske og enkelte grupper af småtræer. I etape 1 for den byggeretsgivende lokalplan udlægges der derudover nære fælles opholdsarealer til brug for beboerne i de tilstødende boliger.

Fællesarealerne varierer i størrelse, udformning og brug og giver mulighed for forskellige former for ophold og aktivitet, og med varierende forhold hvad angår sol og skygge.

Lokalplanen sikrer, at der udlægges minimum 25 % af grundarealet til grønne arealer.

Bebyggelse og arkitektoniske kvalitet

Disponeringen af boligerne i 1. etape (byggeretsgivende lokalplan) er udformet med udgangspunkt i helhedsplanens struktur. Delområderne rummer forskellige bebyggelsesstrukturer, der tager afsæt i områdets specifikke forhold. Der er lagt vægt på at skabe både variation og sammenhæng i bybilledet, ved at fastsætte bestemmelser for forskellige boligtyper, etageantal, materialer og facadeudtryk.

Lokalområder og kulturarv

I områdets midte ligger Lille Frydendal, der er en proprietærgård med bevaringsværdig. Gården bevares delvist og er med til at fremhæve og fortælle om stedets brug og historie. Lokalplanen beskytter desuden ikke de øvrige bevaringsværdige bygninger.

Der ligger flere beskyttede sten- og jorddiger i planområdet, som ligeledes er med til at fortælle om stedets brug igennem tiden. Området er som udgangspunkt disponeret efter, at digerne placeres i de grønne områder, nogle steder sker der dog dige-gennembrud i forbindelse med vejudlæg og stier.

Transport

Området er placeret tæt ved motorvejen og kun få kilometer fra Holbæk centrum. Kalundborgvej, der løber langs med området, er den primære vej, som forbinder området med motorvejen og Holbæk.

Der gives mulighed for tre adgangsveje til området fra Kalundborgvej/Tuse Lågevej, der forbindes til bydelens centrum. Alle bydelens øvrige veje forbindes til adgangsvejene. Adgangsveje skal indeholde gang- og cykelsti i hver side, hvilket giver trafiksikre forhold for bløde trafikanter.

Nye rekreative forbindelser etableres med koblinger til planområdets veje samt til eksisterende netværk udenfor området. Der arbejdes med muligheden for etablering af nyt trinbræt ved jernbanen, som kan betjenes af det nye byområde. Ved et eventuelt kommende trinbræt giver planen mulighed for en stiforbindelse på tværs af jernbanen og ud af området.

Landskab

Landskabelig værdi

Planområdet er beliggende sydvest for Holbæk Fjord. Det er hensigten, at bebyggelsen og det landskabelige hovedgreb udformes og placeres med udgangspunkt i de eksisterende landskabelige udsigtsforhold og underbygges af de grønne områder og bebyggelsesstrukturerne.

Landskabet i de grønne naturarealer udvikles med afsæt i eksisterende beplantning, terræn og vådområder, og vil dermed være med til at understøtte og synliggøre de iboende kvaliteter på stedet.

Med lokalplanen bevares eksisterende grønne læhegn og de eksisterende skovområder bevares og udvides.

Bebyggelsen skal tilpasses terrænet, så det i videst muligt omfang følger de eksisterende landskabelige forhold.

Natur

Naturbeskyttelse og plante/dyreliv

Det grønne område udformes og udlægges i forbindelse med lavbundsarealer, diger, levende hegn mv., hvilket er med til at bevare og skabe varierede levesteder for flora og fauna.

Lokalplanen udlægger endvidere et stiforløb igennem de grønne områder, der kobler sig på boligområderne og skaber god tilgængelighed til naturen for områdets beboere. Endvidere kobler hovedstiforbindelsen sig til det omkringliggende stinetsværk, hvilket giver gode bløde forbindelser ud af området også.

Ressourcer og miljø

Arealanvendelse og ressourcer

Lokalplanen beskytter ikke alle de bevaringsværdige bygninger inden for planområdet, og det er alene dele af bebyggelsen på Kalundborgvej 266, der sikres delvist bevaret. Denne har en historisk værdi for området og med fordel kan den indgå i den fremtidige udvikling af området.

Vand og klimasikring

Planområdet omfatter flere mindre lavninger udpeget som områder, der kan være udsat for oversvømmelse. I forbindelse med helhedsplanen er flere af disse områder planlagt som etablerede søområder. Bebyggelse placeres som udgangspunkt ikke i lavområderne. De eksisterende naturlige strømningsveje skal udnyttes til vandhåndtering.

Forurening

En realisering af planen vil medføre en øget trafik, der kan være forbundet med udledning af kvælstofoxider. Planområdet ligger tæt på Holbæk motorvejen og Kalundborgvej, og en væsentlig forringelse af luftkvalitetens nuværende tilstand vurderes ikke sandsynlig.

Social og sundhed

Sundhedstilstanden & rekreativt indhold

Området skal rumme en blanding af boligtyper og -størrelser. I første etape muliggøres opførelse af flere forskellige boligtyper, som er med til at danne grundlag for en mangfoldighed i området. Endvidere fastlægges der i 1. etape for den byggeretsgivende lokalplan principper for arkitektoniske variationer i facaderne og placering af bebyggelsen, der er med til at skabe en levende og sammenhængende bydel.

Der lægges vægt på god adgang til grønne områder, både de nære grønne opholdsarealer imellem boligerne samt det store grønne fælles naturområde, der binder hele lokalplanområdet sammen.

Vejrummene i etape 1 for den byggeretsgivende lokalplan udformes med grøn beplantning i siderne og med plads til de bløde trafikanter. Den byggeretsgivende lokalplan fastlægger bestemmelser for kantzoner, der bl.a. støder op til vejene, så vejrummene bliver aktive og levende, hvilket er med til at skabe tryghed i området.

Økonomi

Erhverv og service

Med en realisering af hele lokalplanområdet vil området blive en ny bydel i Holbæk med omkring 3.000 boliger. Nærværende byggeretsgivende lokalplan muliggør en institution og fremtidige byggeretsgivende lokalplaner vil muliggøre etablering af skole, institutioner samt en dagligvarebutik til områdets forsyning.

Kommunal økonomi

Arealet er privatejet og udvikles på privat initiativ. Udarbejdelsen af lokalplanen indebærer ikke i sig selv kommunale udgifter.

Inden for den byggeretsgivende første etape i området udlægges et areal til en daginstitution. Med lokalplanen fastsættes ikke bestemmelser om ejerforhold. Såfremt der ønskes opført en kommunal daginstitution på arealet, forudsætter dette en særskilt sagsfremstilling og forhandling med privat grundejer.

Det samlede areal har en størrelse, så det vil medføre behov for trafikale følgeanlæg, jf. konklusioner i de gennemførte trafikanalyser. Følgeanlæg er eksempelvis kapacitetsudvidelse ved fordelerringen ved motorvejen og etablering af en shunt*. Disse bør i henhold til analyserne udføres tidligt i processen. Tilsvarende vil opgradering af Fjordstien til trafiksti og udvikling af en station centralt i området indebære afledte kommunale investeringer. Projekterne udmøntes først i kommende udbygningsetaper, og fordelingen af udgifter hertil mellem parterne er endnu ikke afklaret.

Shunt: Separat, ensrettet bane for højresvingene trafik uden om et vejkryds, der slutter i en flettestrækning.

Miljø

Støj

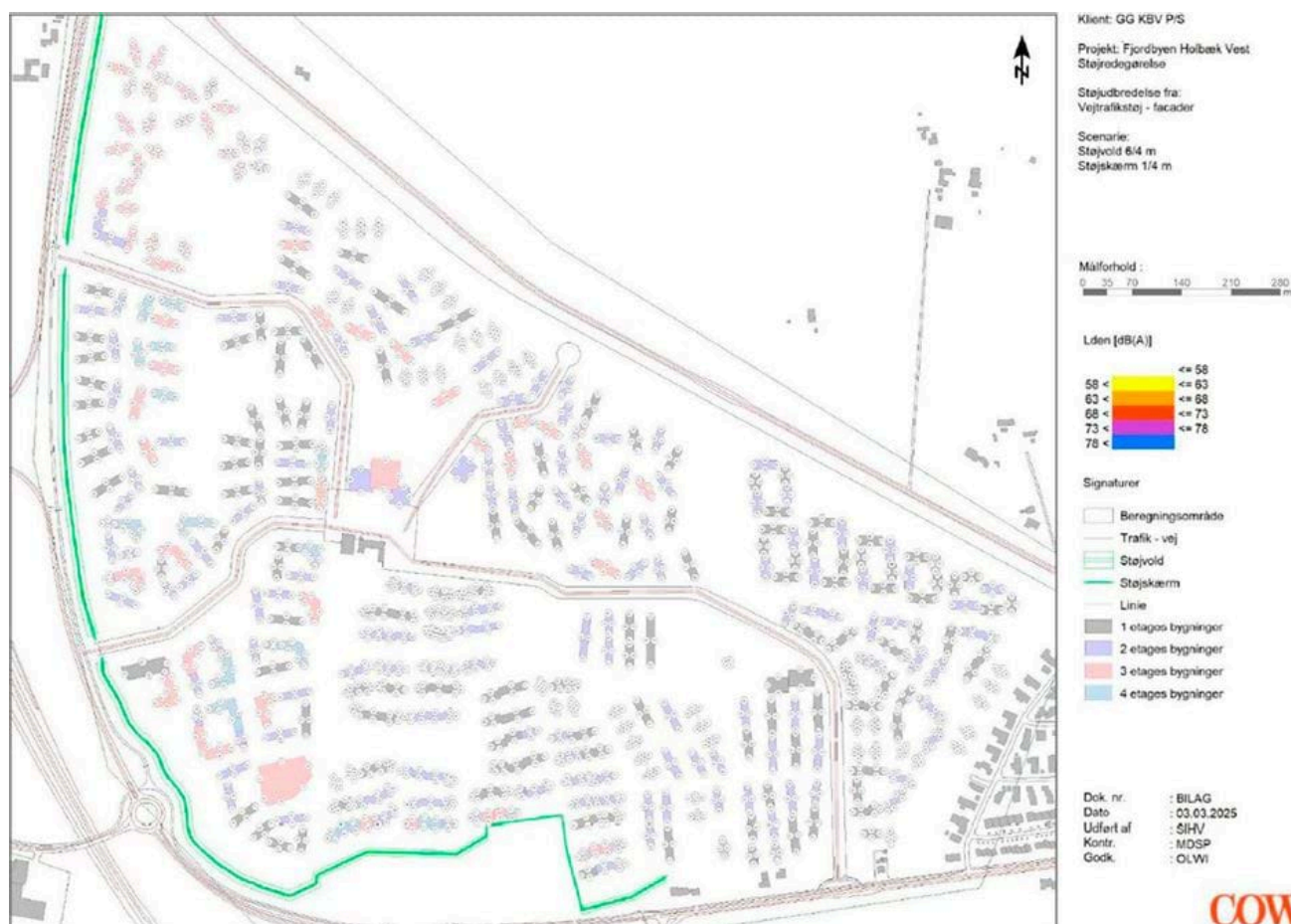
Der er foretaget beregning af støj fra vej- og togtrafik for lokalplanens området. Notatet behandler alene trafikstøj fra veje og jernbane på facade. Alle beregninger er udført med forudsætningen, at der etableres støjvold på hhv. 6 m og 4 m langs dele af Kalundborgvej og Tuse Lågevej samt støjskærme på 1 m på voldene og enkeltstående støjskærm på 4 m. på terræn. Støjvoldene kan ses på kortbilag 5 og Figur 80.

Der er således udarbejdet støjkonturkort, der for højderne 1,5, 4,5, 7,5 og 10,5 meter over terræn definerer området, hvor grænseværdien for vejtrafikstøj på $L_{den} = 58$ dB er overholdt. Indenfor disse rammer er der udarbejdet et forslag til bebyggelsesplan.

Supplerende beregning af facadestøjniveauer på bygningsfacader i foreslåede bebyggelsesplan viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi for vejtrafikstøj ($L_{den} 58$ dB) er overholdt.

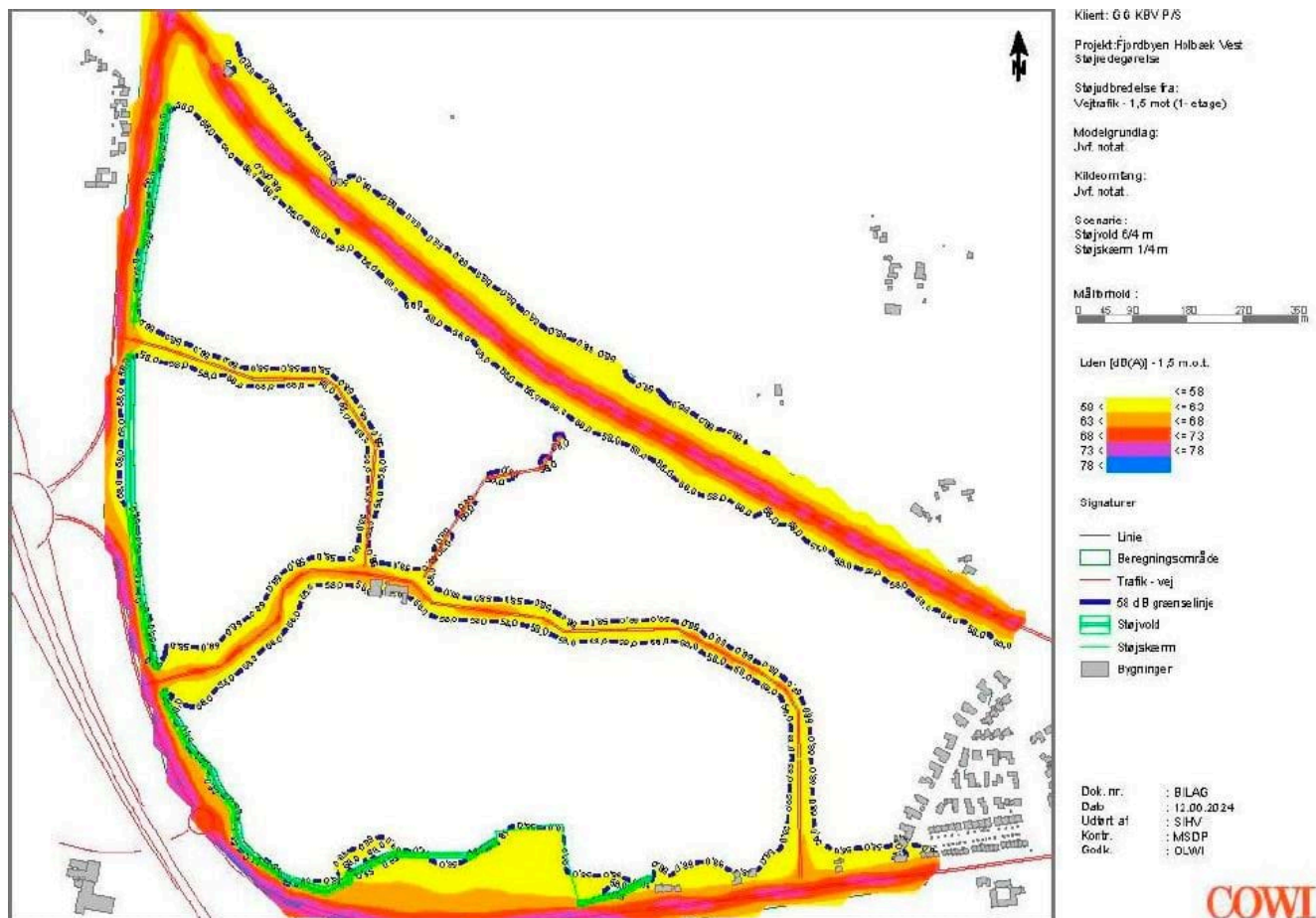
Støj fra jernbane overholder grænseværdien i hele planområdet. Den resulterende støj fra jernbanetrafik vil være væsentligt under grænseværdien på $L_{den} 64$ dB. Dette skyldes til dels den relativt lave jernbanetrafik på strækningen og den beskedne mængde togsæt.

De udendørs opholdsarealer er generelt beliggende i længere afstand fra veje end facader, hertil er størstedelen af opholdsarealerne afskærmet af bebyggelsen, når denne etableres. En støjanalyse af det planaktuelle område viser, at grænseværdier for støj på opholdsarealer er overholdt.

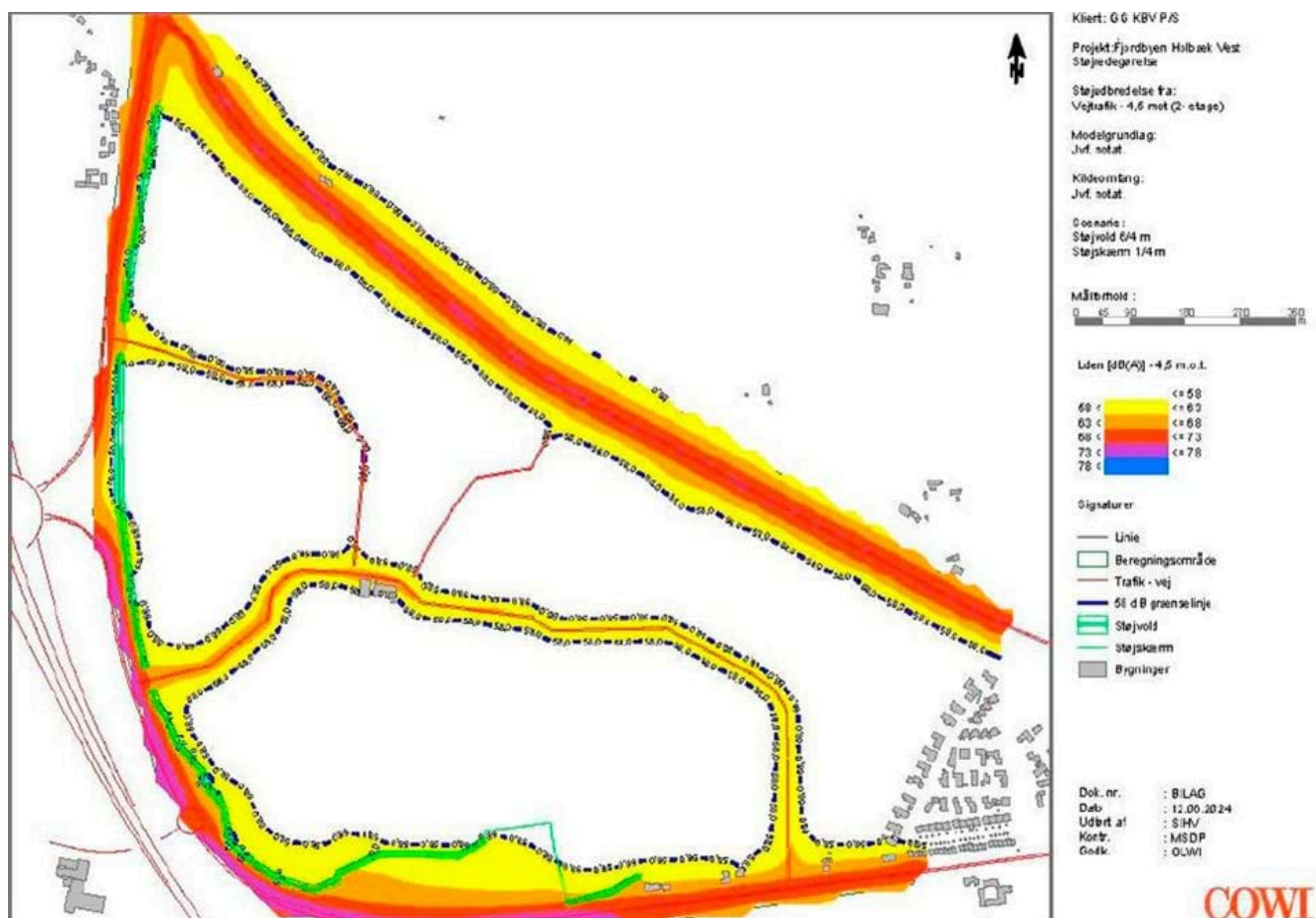


Figur 80: Facadestøj kortet viser, at Fjordbyens bebyggelse disponeres, så facadestøjen holdes under 58 dB.

Støjpåvirkningen er noteret på den enkelte facade, men markeres kun med en farve, hvis støjpåvirkningen ligger over 58 dB.

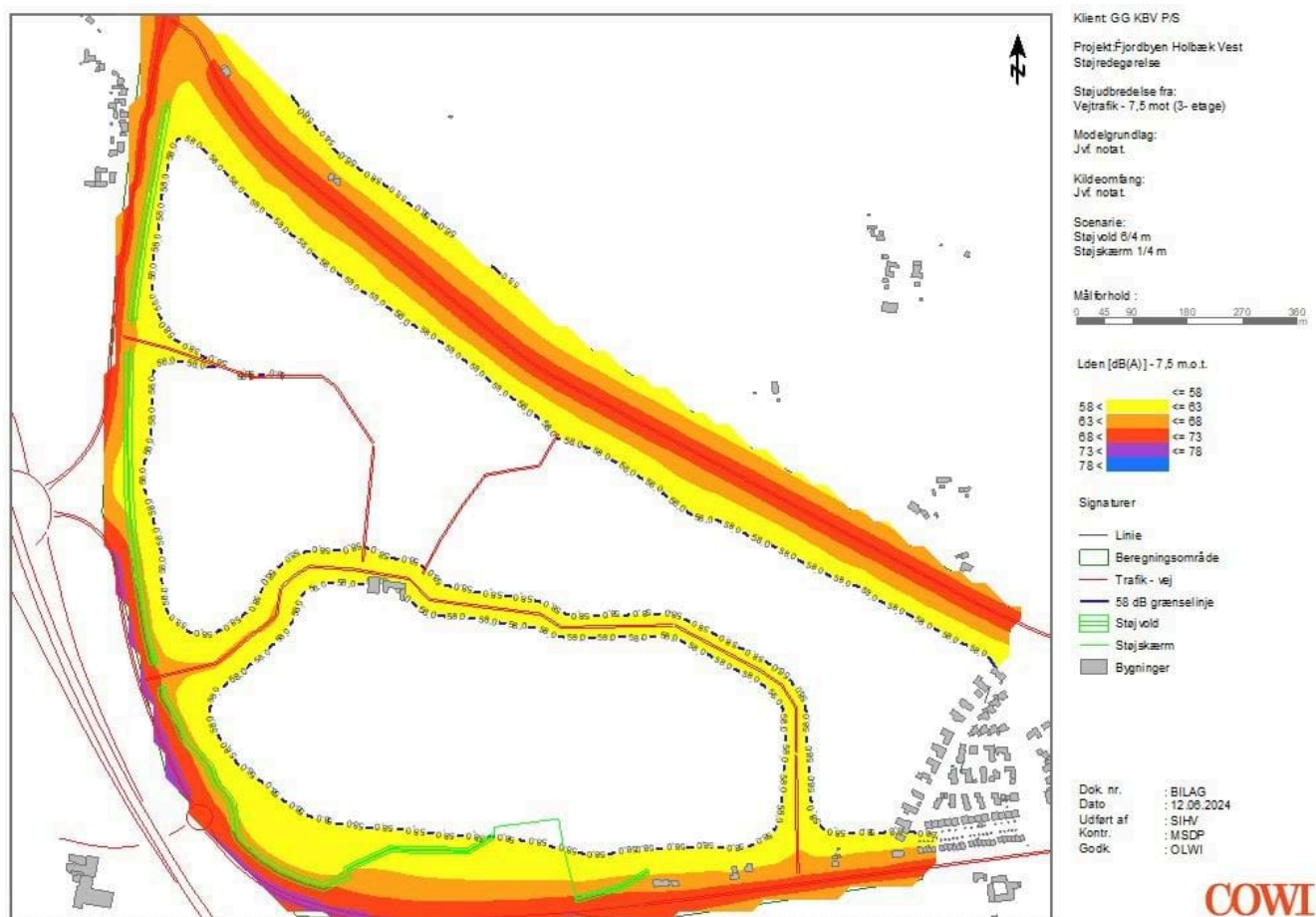


Figur 81: Støjdbredelseskort 1,5 m over terræn. Støjkortet er beregnet uden bebyggelse og viser den rene støjdbredelse fra eksterne og planlagte interne veje.

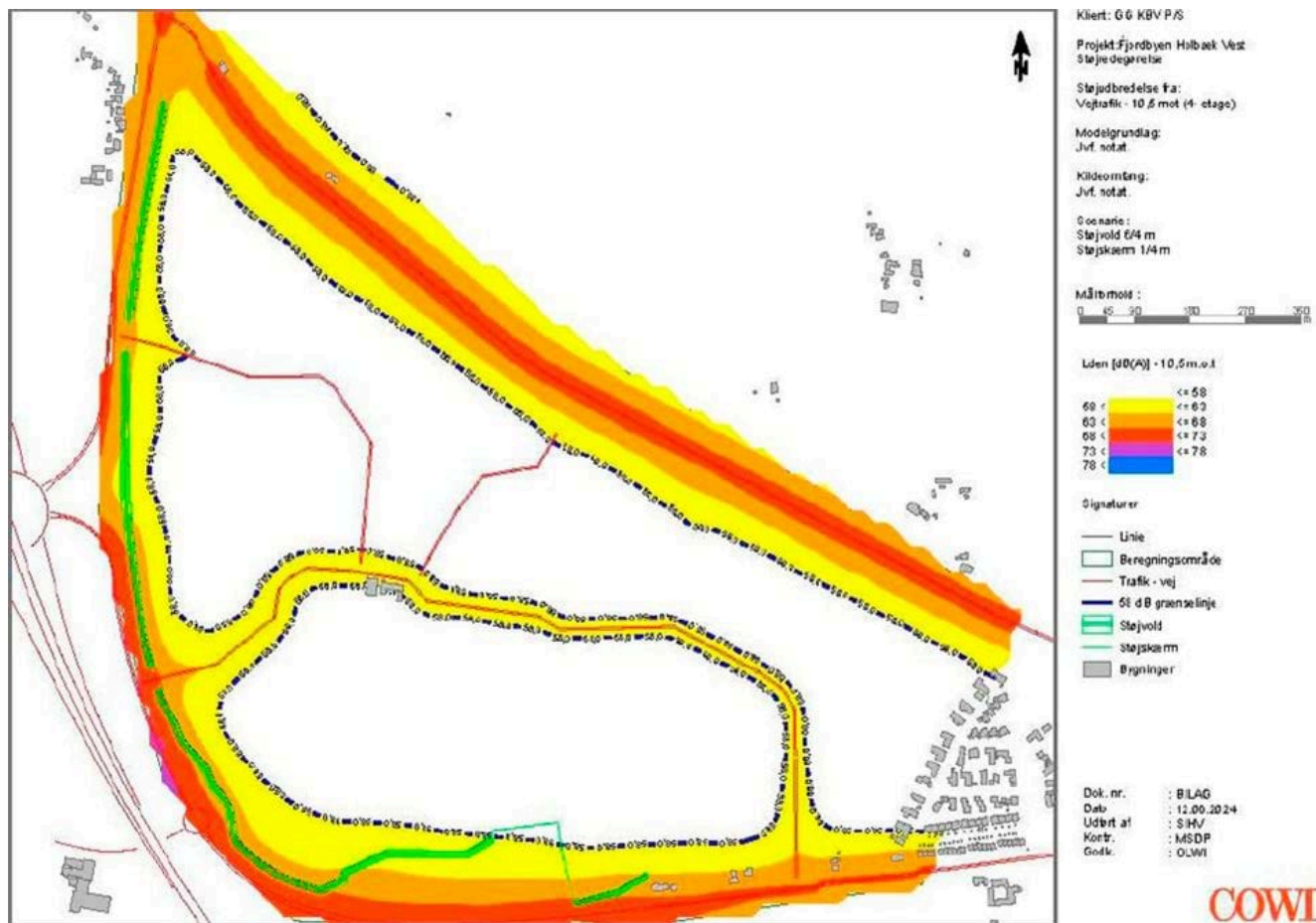


Figur 82: Støjdbredelseskort 4,5 m over terræn. Støjkortet er beregnet uden bebyggelse og viser den rene støjdbredelse fra eksterne og planlagte interne veje.

fra eksterne og planlagte interne veje.



Figur 83: Støjværdibredelseskort 7,5 m over terræn. Støjkortet er beregnet uden bebyggelse og viser den rene støjværdibredelse fra eksterne og planlagte interne veje.



Figur 84: Støjbreddeskort 10,5 m over terræn. Støjkortet er beregnet uden bebyggelse og viser den rene støjbreddelse fra eksterne og planlagte interne veje.

Vibrationer fra jernbane

Jf. Miljøstyrelsen skal der ved planlægning af nye boliger, der ligger nærmere end 25 m fra en lokalbane, påvise, at det ikke medfører vibrationsproblemer.

Lokalplanen sikrer, at der ikke opføres nye boliger, institutioner eller plejehjem nærmere end 25 m fra jernbanen.

Virksomhedsstøj

I tilknytning til lokalplanens område er der fire virksomheder, en tankstation, et autoværksted og en stilladsvirksomhed ved Kalundborgvej og et autoværksted ved Nykøbingvej. Det er aftalt med ejeren af ejendommen, at autoværkstedet ved Nykøbingvej ophører, når lokalplanforslaget vedtages. Da tankstationen og det andet autoværksted, vil ligge bagved den kommende støjvold, vil der ikke være virksomhedsstøj fra disse virksomheder.

Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen har Holbæk Kommune truffet afgørelse i forbindelse med en støjklage, vedrørende stilladsvirksomheden umiddelbart syd for planområdet, hvis aktiviteter medvirker til udbredelse af støj ind over planområdet, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj. Afgørelsen gav ikke anledning til at give virksomheden et påbud om støjdæmpning.

Det vurderes på baggrund af Holbæk Kommunes afgørelse og støjmålinger, at der ved planens vedtagelse ikke udlægges miljøfølsom anvendelse på støjplagede arealer i etape 1.

Holbæk Kommune har meddelt, at der ikke er andre virksomheder i området, som vurderes af medføre støjgener.

Jordforurening

I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplanen er der udarbejdet en redegørelse for muligheden for at træffe jordforureninger indenfor planområdet, herunder en historisk redegørelse for mulige jordforurenende aktiviteter.

Tankstation

Der har siden 1960'erne frem til i dag været drevet tankstation umiddelbart syd for lokalplanens område. Der er på arealet konstateret 2 forureninger med olieprodukter, i 1988 under et tidligere oliedepot og i 2001 ved olieudskiller og standerområde. Den konstateret jordforurening fra 2001 førte til et oprensningspåbud efter jordforureningsloven. Dette areal er sidenhen blevet afgravet for jordforureningen, og i 2006 blev det af Holbæk Kommune skønnet, at 90 % af forureningen er fjernet, og i 2013 blev påbudssagen afsluttet.

Arealet og forureningen omkring selve tankstationen og dets standerområde er i dag blevet frigivet og færdigbehandlet af regionen, jfr. afgørelse fra Region Sjælland. Forureningen er endeligt afgrænset og på baggrund af afgørelsen forventes den efterladte restforurening ikke at påvirke naboområderne. Holbæk Kommune har dog bedt bygherre om at få afklaret, om der er risiko for træffes forurening stammende fra den forurening som blev konstateret i 1988 inden for planområdet, vha. jordprøver og/eller vand eller poreluftprøver i skel i til planområdet forbindelse med byggesagsbehandlingen af etableringen af de omkringliggende boliger. Kravet skyldes, at Holbæk Kommune under udarbejdelsen af lokalplanen har gjort opmærksom på, at der i 1988 blev påvist fri fase olie under et tidligere oliedepot. Der blev i forbindelse med dette opsamlet 1.500 liter olie samt bortkørt en ukendt mængde forurenede jord. Forureningen er ikke afgrænset eller oprenset efter de krav som bliver stillet i dag i forhold til undersøgelser og oprensning.

Frugtplantage

Der har historisk været drevet frugtplantage på en større del af planområdets sydlige areal. Generelt har drift af frugtplantager været ledsaget af anvendelse af pesticider, som kan have medført forurening af jorden/markerne, hvorfra frugtplantagen blev drevet, samt mere afgrænsede forureninger på de arealer, hvorfra pesticider er blevet opbevaret og optanket på sprøjteudstyr. På baggrund af den historiske redegørelse kan der siges noget generelt om de anvendte pesticider, idet pesticider anvendt i perioden 1930-1955 er sværere nedbrydelige end senere anvendte pesticider.

En del af planområdet har tidligere været anvendt til landbrugsdrift, der omfatter en tidligere frugtplantage, hvor der med al sandsynlighed er anvendt 1., 2. og 3. generations pesticider.

I forhold til indledende miljøscreening af arealet, hvorpå der har været frugtplantage, har Region Sjælland oplyst, at retningslinjer for pesticidundersøgelser er under udarbejdelse. Region Sjælland henviser til deres generelle "krav til indledende undersøgelse" og oplyser, at det vurderes fra sag til sag, og at historikken er afgørende.

Den tidligere frugtplantage dækkede et areal på knap 3 ha.

Af geologiske profiler ses, at det øverste pløjelag er ca. 20-30 cm og herunder træffes hyppigst glaciale aflejringer (Moræneler). I borerne længst mod øst er der dog mellem pløjelaget og de glaciale aflejringer omlejret materiale (muldblandet og sandet og ler). Der er truffet grundvand i niveauet omkring 2 m under terræn, (Boregruppen, 2020).

Af Region Sjællands generelle krav fremgår det, af afsnit 3.3, at der "*som udgangspunkt analyseres mindst 2 medier (jord, vand eller poreluft) fra en undersøgt forureningskilde, uanset om der er synlige tegn på forurening.*"

Det foreslås, at der indledningsvist udtages 8 stk. jordprøver (det skal afklares med regionen om dette er et tilstrækkeligt omfang) under pløjelaget dvs. anslået fra 0,20-0,50 m u.t. Jordprøverne udtages som blandeprøver á 4-5 nedstik, der analyseres for de stoffer der har været i bekæmpelsesmidler der er anvendt inden for driftsperioden. Der analyseres både for udvaskelige og jordbundne pesticider og nedbrydningsprodukter og metaboliter, for Round-up, for tungmetaller samt arsen og kvikksølv.

I miljøbeskyttelsesloven er der krav om oplysningspligt til kommunen, hvis der konstateres forurening, både i forbindelse med gravearbejde og i forbindelse med en undersøgelse.

Herudover skal der ved nyttiggørelse/genanvendelse af forurennet jord samt etablering af midlertidige mellemdepoter for forurennet eller muligt forurennet jord indhentes tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 19 eller § 33.

Det er ved en screening undersøgelse anbefalet, at der indledningsvis udtages 8 stk. jordprøver 0,20-0,50 m under terræn. Jordprøverne skal udtages som blandeprøver á 4-5 nedstik, hvor der analyseres for de stoffer der har været i bekæmpelsesmidler der er anvendt inden for driftsperioden. Der analyseres både for udvaskelige og jordbundne pesticider og nedbrydningsprodukter/metaboliter, for Round-up, for tungmetaller samt arsen og kviksølv.

Da der skal etableres boliger som parcelhuse, rækkehuse og enkelte boligblokke og offentlige institutioner, skal der ved senere planlægning eller senest inden tilladelse til den konkrete etablering af boliger udarbejdes en historisk redegørelse af forhold omkring plantagen, der præciserer driftsperioder og eventuelle punktkilder. I tilfælde af at den historiske redegørelse viser det nødvendigt, skal der ligeledes foretages de nødvendige jordprøver. Det vurderes samtidig, at en eventuel senere offentlig indsats ikke bliver uforholdsmæssigt fordyret, da en eventuel indsats overfor grundvandet ikke forhindres med de aktuelle bygningsfodaftryk.

Etablering af støjvold

I forbindelse med realisering af lokalplanen vil det blive nødvendigt at tilvejebringe støjdæmpende foranstaltninger ud mod trafikken på Kalundborgvej. Der forventes derfor etableret en støjvold, som der afsættes areal til i rammelokalplan. Etablering af støjvolden vil med stor sandsynlighed ske med jord fra arealerne i lokalplanområdet og kan derfor rumme forskellige grader af forurening. Det skal i forbindelse med etablering af støjvolden derfor vurderes, om dette vil kræve yderligere vurdering af påvirkning på miljøet, herunder specielt ændring af afstrømning af overfladevand.

En vedtagelse af planen vil medføre udlæg af arealer til boliger hvor et forureningsomfang og en forureningsgrad af tidligere anvendte pesticider endnu ikke er kendt til fulde.. Ved etableringen af følsom anvendelse skal der forinden udtages jordprøver for at kortlægge et eventuelt omfang af pesticidforurennet jord jf. bl.a § 72b, så eventuelle nødvendige afværgeforanstaltninger kan bringes i anvendelse.

Fund og fortidsminder

Der er tidligere gjort fund inden for området, jf. nedenstående afsnit om arkæologiske interesser. Hvis der fremkommer fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning jf. Museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. Museumslovens § 27.

Arkæologiske interesser

Nyere tids interesser

På arealet findes flere beskyttede sten- og/eller jorddiger, som der skal tages hensyn til under arbejdet.

Arkæologi/jordfund

På den sydlige del af arealet er registreret en fredet gravhøj (SB 31243) og en 100 meter fortidsmindebeskyttelseszone fra en anden gravhøj går ind i arealet (SB 312419) og en markering af 2-3 overpløjede gravhøje (SB 17, 109 og 110). På arealet er ligeledes registreret flere genstande fra stenalderen, som tyder på en markant menneskelig tilstedeværelse i perioden (SB 31, 40, 48, 53, 56, 57, 59, 63, 64, 88, 98, 99, 101, 102 og 104-106). Hertil er der under nedlæggelse af

spildevandsledning i området gjort fund af bopladsaktivitet af uspecificeret oldtidskarakter (SB 119). Stenalderregistreringerne ligger jævnt fordelt over hele området. Lige øst for området har museet tidligere foretaget en forundersøgelse, som påviste nyere tids forstyrrelser i jorden, som formodentligt har ødelagt alle spor af tidligere tider. Dette skulle ikke være tilfældet for det pågældende område, da det ligger længere væk fra nyere tids bebyggelse. Lige vest for området har museet også foretaget undersøgelser i forbindelse med bygning af motorvejen, og her var bevaringsforholdene bedre. Der fremkom en mindre bebyggelse dateret til bronzealder/ jernalder.

Museum Vestsjælland orienterer om muligheden for at sikre bygherre mod udgifter i forbindelse med standsning af jordarbejdet.

Museum Vestsjælland anbefaler, at der bliver foretaget en arkæologisk forundersøgelse forud for byggemodning i området.

Miljøvurdering

Planforslaget er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planen udarbejdes inden for fysisk planlægning og arealanvendelse, og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 2 pkt. 10. b, anlægsarbejder i byzoner, og det vurderes, at planen ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelser.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planforslaget. Miljørapporten medtager følgende emner:

- Beskyttede naturtyper.
- Beskyttede arter.
- Støj.
- Trafik og trafiksikkerhed.
- Vandområder.
- Materielle goder.
- Arkæologisk kulturarv.
- Visuelle forhold.
- FN's Verdensmål.

Miljørapporten er i høring sammen med planforslaget.

Bilag IV-arter

I henhold til Habitatbekendtgørelsens § 6, skal der, i redegørelsen til planforslag i medfør af planloven, indgå en vurdering af forslagets virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger.

Ifølge bekendtgørelsen om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelsen af planen kan betyde:

at planen skader Natura 2000-områder.

at yngle- og rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt.

at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura-2000 områder eller bilag IV-arter.

Flagermus

Der er registreret flagermus aktivitet i gårdbygningen på Kalundborgvej 266 (delområde 12) og i ældre træer i det umiddelbart nærliggende skovområde øst for bygningen (delområde 5f).

Det har ikke været muligt at finde ind- og udslusningshullet for flagermusene ved gårdbygningen. En gennemførelse af en eventuel nedrivning eller renovering af bygningen forudsætter derfor en undersøgelse af hvor hullet er, så eventuelle flagermus senere hen kan udsluses inden for en kort periode fra sidst i august til først i september. Det vurderes, at der ved udslusningen ikke er væsentlig risiko for individdrab på flagermus.

Det er på baggrund af naturundersøgelsen vurderet, at skovområdet øst for gården ved Kalundborgvej 266, udgør et vigtigt fourageringshabitat, for primært dværgflagermus, i både yngleperioden og sensommeren.

Der er derfor udpeget og afmærket gamle træer, der kan bevares og senere veteraniseres. Træerne er vist på Figur 85 herunder.



Figur 85: Afmærkede træer der skal bevares.

Træerne er udpeget i lokalplanen, som træer der skal bevares for at opretholde nuværende flagermusaktivitet i området. Det vurderes på den baggrund at lokalplanen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet i området.

Det vurderes desuden, at en mulig udslusning af flagermus fra ejendommen ikke vil have væsentlig betydning for flagermusenes økologiske funktionalitet i området, da lokalplanen sikrer veteranisering af træer og bevaring af ældre træer i skovområdet. Lokalplanen giver desuden mulighed for rydning af andre træer/underbeplantning i skovområdet, der vil forbedre flagermusenes levestandard i området, idet dette sandsynligvis vil forbedre området som fourageringsområde.

Padder

Der er ikke fundet bilag IV-padder inden for planområdet.

Der er ved vandhul 2 (VH2 på Figur 86) registreret lille vandsalamander i form af et voksent individ og en larve. Lille vandsalamander er fredet under artsfredningsbekendtgørelsen og må ikke slås ihjel. Da der ved realiseringen af den byggeretsgivende lokalplan (etape 1) etableres boliger og veje rundt om VH2, skal der under anlægsfasen etableres paddehegn, så individer ikke vandrer ind på byggepladser. Afvanding af veje ledes uden om VH2. Skyggediagrammer viser,

at skygger fra boliger ikke vil påvirke VH 2 permanent. Det vurderes derfor, at vandhullet ikke forringes som ynglested for lille vandsalamander. Der er ikke fundet padder ved vandhul 3. Det vurderes dog, at levevilkår for padder med tiden forbedres, da det forventes, at vandhullet vil blive mere lysåbent.

Der er fundet stor vandsalamander uden for planområdet ved vandhul 4 (VH4). En mindre del af den østlige del af planområdet vurderes potentielt at blive anvendt som rasteområder.

En realisering af lokalplanen vil dog ikke muliggøre etablering af boliger og veje på disse arealer, hvorfor det vurderes, at rasteområderne ikke påvirkes af planerne. Afvandingsystemer ledes ligeledes uden om området. I anlægsfasen skal det sikres, at rasteområdet ikke anvendes til byggepladsaktivitet, og at rasteområdet der krydser ind over planområdet hegnes af med paddehegn, så individer ikke vandrer ind på eventuelle byggepladser, i så fald de etableres i nærheden.

Der inddrages ikke raste- eller yngleområder for bilag-IV arten stor vandsalamander, som er fundet uden for planområdet. Der tages hensyn til lille vandsalamander inden for planområdet og stor vandsalamander i forbindelse med anlægsfasen ved brug af paddehegn. Det vurderes derfor, at planerne ikke har indvirkning på lille og stor vandsalamander, herunder bilag IV-paddearten stor vandsalamander.



Figur 86: Vandhuller undersøgt for padder inden for og omkring planområdet

Der blev ved undersøgelserne af planområdet ikke fundet markfirben og realisering af planen vurderes derfor ikke at medføre en væsentlig påvirkning for markfirben. Realisering af planen påvirker derfor ikke områdets økologiske funktionalitet, og der er ligeledes ikke risiko for individdrab. Realisering af planen vurderes derfor ikke at medføre en væsentlig påvirkning for markfirben

Fugle

Langt størstedelen af fuglearter, som er registreret i området, er almindeligt forekommende havefugle eller arter der almindeligt ses i landbrugslandet. Herudover er der registreret et mindre antal rødlistede og truede fuglearter. Disse findes dog også i almindelige landbrugs- og forstadsområder.

Planområdet er egnet for en del ynglende arter. Langt størstedelen af arterne er almindeligt forekommende havefugle eller arter der almindeligt ses i landbrugslandet. syv fugle er optaget på den danske rødliste.

Herudover er to af de observerede arter optaget på fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I: rød glente og rørhøg. Både de truede arter og bilag I-arterne findes dog også almindeligt i let drevne landbrugsområder og i forstadsområder.

Området vurderes desuden at have værdi for ynglende og rastende fugle, men kun for almindeligt forekommende fugle. Af den grund vurderes realisering af lokalplanen ikke at medføre en væsentlig påvirkning på fuglene. Det skyldes at der er mange andre lignende områder med landbrugsarealer. Denne type af landskab vurderes ikke at være en begrænsende faktor for nogen af de registrerede fugle.

Samlet konklusion

En vedtagelse af planen vurderes at have en samlet ubetydelig påvirkning på bilag-IV arter i området.

Redegørelse for Natura-2000 kan ses under afsnittet Redegørelse forhold til anden planlægning, 'Natura 2000'.

Servitutter

Der er udarbejdet en servitutreddegørelse med gennemgang af de på områdets givne matrikler lyste servitutter. Eventuel aflysning af servitutter er alene rettet mod den byggeretsgivende del af lokalplanen (delområde 1-5c).

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

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

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 1a m.fl. Allerup By, Tuse:

Dato/Løbenr: 23.06.1930-1154-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft mv.

Servitutten kan alene aflyses ved samtykke fra påtaleberettigede.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1a og den solgte parcel

Dato/Løbenr: 10.08.1932-1391-21 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Servitutten vurderes ikke at være relevant for projektet. Kan ikke aflyses under nuværende matrikulære forhold.

Påtaleberettiget: Det daværende Holbæk Amtsvejbestyrelse. Overgået til Holbæk Kommune som vejmyndighed.

Dato/Løbenr: 09.08.1935-911017-21 Dok om byggelinier mv.

Servitutten kan alene aflyses ved samtykke fra vejmyndigheden.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettiget: Det daværende Holbæk Amtsråd. Overgået til Holbæk Kommune som vejmyndighed.

Dato/Løbenr: 04.10.1961-7014-21 Dok om adgangs begrænsning mv

Servitutten kan alene aflyses ved samtykke fra vejmyndigheden.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettiget: Det daværende Ministeriet for offentlige arbejder og Holbæk Amtsråd. Overgået til Holbæk Kommune som vejmyndighed.

Dato/Løbenr: 01.07.1970-8262-21 Dok om byggelinier mv

Servitutten kan alene aflyses ved samtykke fra vejmyndigheden.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettiget: Det daværende Vestsjællands Amtsråd. Overgået til Holbæk Kommune som vejmyndighed.

Dato/Løbenr: 10.02.1976-3938-21 Dok om byggelinier mv

Servitutten kan alene aflyses ved samtykke fra vejmyndigheden.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettiget: Det daværende Vestsjællands Amtsråd. Overgået til Holbæk Kommune som vejmyndighed.

29.04.1993-6392-21 Dok om forbud mod salg mv, Prioritet forud for pantegæld

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Servitutten kan alene aflyses ved samtykke fra Landbrugsstyrelsen.

Påtaleberettiget: Jordbrugskommissionen for Vestsjællands amt. Overgået til Landbrugsstyrelsen som behørig myndighed.

Dato/Løbenr: 04.08.1994-28878-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Servitutten kan alene aflyses ved samtykke fra påtaleberettigede.

Påtaleberettiget: Holbæk Byråd

Dato/Løbenr: 18.08.2016-1007522174, 0,4kV - 10 kV jordkabel og transformerstation 480N med grundareal op til 5 m²

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.
Servitutten kan alene aflyses ved samtykke fra påtaleberettigede.
Påtaleberettiget: SEAS-NVE NET A/S

Dato/Løbenr: 16.10.2018-1010195082 Deklaration om fri oversigt
Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.
Aflysning kan muligvis ske ved jf. Tinglysningslovens § 20 eller ved samtykke fra den påtaleberettigede. Påtaleberettiget:
Holbæk kommune

Dato/Løbenr: 17.10.2018-1010198382 Deklaration vedr. spildevandsledning og brønde.
Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.
Aflysning kan muligvis ske ved jf. Tinglysningslovens § 20 eller ved samtykke fra den påtaleberettigede. Påtaleberettiget:
FORS Spildevand Holbæk A/S

Dato/Løbenr: 07.02.2019-1010478766 Deklaration om vejret
Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.
Servitutten vedrører ikke længere matr.nr. 1a m.fl. og bør aflyses.
Aflysning kan muligvis ske ved jf. Tinglysningslovens § 20 eller ved samtykke fra den påtaleberettigede. Påtaleberettiget:
matr.nr. 1a Allerup By, Tuse

Dato/Løbenr: 14.06.2023-1014898630 Salgs- og pantsætningsforbud
Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.
Ikke undersøgt nærmere
Påtaleberettiget: Rishøjgaard P/S, Gefion Group A/S, Henrik Nicolai Krebs og entreprenør Morten C. Henriksen A/S

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 1d Allerup By, Tuse:

Dato/Løbenr.: 23.06.1930-1154-21 Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv., grøft mv.
Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.
Der bør afklares om drænet stadig findes i marken.
Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 1a og 1d Allerup By, Tuse.

Dato/Løbenr.: 23.06.1930-911020-21 Dokument om grøft mv.
Servitutten er en tilstandsservitut og er i strid med bestemmelserne i lokalplanen og kan derfor aflyses med henvisning til lokalplanen.
Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 1a Allerup By, Tuse.

Dato/Løbenr: 09.08.1935-911021-21 Dokument om byggelinier mv.
Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.
Servitutten er aktuel for ejendommen. Kortlægning af byggelinjen bør foretages inden lokalplanarbejdet til afklaring af, hvorvidt servitutten bør håndteres ifm. udarbejdelse af planen.
Påtaleberettiget: Vejmyndigheden, Holbæk Kommune.

Dato/Løbenr: 19.01.1961-386-21 Dokument om oversigt mv.
Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.
Servitutten er aktuel for ejendommen. Oversigtsarealet bør konkretiseres, og der bør tages højde for den i lokalplanarbejdet.
Påtaleberettiget: Holbæk Kommune.

Dato/Løbenr: 04.10.1961-7014-21 Dokument om adgangsbegrænsning mv.
Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.
Servitutter vedrørende adgangsbegrænsninger omfatter typisk størrelsen, placeringen og antallet af overkørsler til tidligere

amtsveje. Vejen er i dag klassificeret som en kommunevej, hvorfor Holbæk Kommune må anses for værende myndighed for servitutten. Servitutten er derfor utidssvarende, men bør betragtes i forbindelse med evt. etablering af ny vej med udkørsel til Kalundborgvej. Servitutten kan alene aflyses ved samtykke fra vejmyndigheden.

Påtaleberettiget: Det daværende Ministeriet for offentlige arbejder og Holbæk Amtsråd. Overgået til Holbæk Kommune som vejmyndighed

Dato/løbenr: 10.02.1976-2958-21 Løbenr. skal være 3938 Dokument om byggelinier mv.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Vejen er omlagt siden tinglysningstidspunktet. Kortlægning af byggelinjen bør dog foretages inden lokalplanarbejdet til afklaring af, hvorvidt servitutten bør håndteres ifm. udarbejdelse af planen. Servitutten kan alene aflyses ved samtykke fra vejmyndigheden, Holbæk Kommune.

Påtaleberettiget: Det daværende Vestsjællands Amtsråd. Overgået til Holbæk Kommune som vejmyndighed.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2c Allerup By, Tuse:

Dato/løbenr: 23.06.1930-1154-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Omhandler afledning af vand

Påtaleberettiget: Ejer af matr.nr. 1a

Dato/løbenr: 09.08.1935-911023-21 Dok om byggelinier mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Byggelinje langs Kalundborgvej i en afstand af 17,5 m fra vejmidten, hvor der ikke må opføres bygninger eller andre faste anlæg.

Påtaleberettiget: Vejmyndighed (Holbæk)

Dato/løbenr: 16.02.1938-3577-21 Dok om færdselsret mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument skal rekvireres, omhandler formentlig vejen fra Kalundborgvej igennem Kalundborgvej nr. 202b og nr. 204, alternativet en gammel jernbaneoverskæring fra Nykøbingvej.

Påtaleberettiget: Formentlig vejmyndighed (Holbæk)

Dato/løbenr: 04.10.1961-7014-21 Dok om adgangsbegrænsning mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Servitut vedrørende adgangsbegrænsninger til Kalundborgvej

Påtaleberettiget: Vejmyndighed (Holbæk)

Dato/løbenr: 22.11.1968-12118-21 Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument skal rekvireres. Dette omhandler med al sandsynlighed Kalundborgvej 204 som grunden tidligere har været sammatrikuleret med. Eventuelle ledninger vil fremgå af LER dokumentationen, som der er taget højde for.

Dato/løbenr: 2.11.1968-12119-21 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument skal rekvireres. Dette omhandler med al sandsynlighed Kalundborgvej 204 som grunden tidligere har været sammatrikuleret med.

Dato/løbenr: 01.07.1970-8262-21 Dok om byggelinier mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Byggelinje langs Tuse Lågevej og Kalundborgvej, i en afstand af 20 m hvortil tillægges 1,5 gange evt. højdeforskel + 1 m

(højde- og passagetillæg)

Påtaleberettiget: Vejmyndighed (Holbæk)

Dato/løbenr: 10.02.1976-3938-21 Dok om byggelinier mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Deklaration om friholdelse af genstande og bevoksning samt byggelinje. Ikke relevant matr.nr. 2c

Påtaleberettiget: Vejmyndighed (Holbæk)

Dato/løbenr: 08.06.1977-16006-21 Dok om færdselsret mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Anm byrder - Dokument skal rekvireres, omhandler formentlig vejen fra Kalundborgvej igennem Kalundborgvej nr. 202b og nr. 204, alternativet en gammel jernbaneoverskæring fra Nykøbingvej.

Dato/løbenr: 17.08.1989-14333-21 Dok om forsynings/afløbsledninger mv

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

DEKLARATION om kloakanlæg - omhandler ekspropriations til etablering af kloakledning. Der skal tages højde for at bebyggelsen, hegn beplantning op til 2 m op ad ledningen. Den etablerede kloakledning fremgår af LER dokumentationen

Påtaleberettiget: Holbæk kommune

Dato/løbenr: 04.08.1994-28878-21 Dok om forsynings/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Spildevandsledninger med tilhørende brønde placeret som på vist kortbilag i servitutten og fremgår af LER dokumentationen. Der skal tages højde for at bebyggelsen, hegn beplantning op til 2 m op ad ledningen. Ledningsejer kan foretage eftersyn, udskiftninger og vedligeholdelse af ledninger og tilbehør mod erstatning for derved forvoldt skade.

Påtaleberettiget: FORS Spildevand Holbæk A/S

18.08.1994-101396-21 Dok om forsynings/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

1) Anbringelse af 10kW transformerstation med 5m² grundareal samt uhindret adgang. Anbringelse af et til flere 0,4-10kW kabelsystemer.

2) Kabel og transformerstation omhandler ikke 2c men er formentlig kommer med fra 2cb. Yderligere indeholdende deklARATION om KTAS / TDC-ledning som også fremgår af LER Dokumentationen.

Påtaleberettiget: TDC

13.07.2016-1007435262 Afløb: ledninger og tekniske anlæg

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

DEKLARATION vedr. kloakledninger og brønde - Kloakanlæg: a. Spildevandsledningen med tilhørende brønd skal til enhver tid tåles og respekteres og have lov til at ligge uforstyrret. I et bælte på 2,00 m til hver side af ledningens midte. Fremgår af LER dokumentationen

Påtaleberettiget: FORS Spildevand Holbæk A/S

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Bonusvirkning

Planlovens § 15, stk. 4, giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen udformer en landzonelokalplan, så den erstatter de tilladelser efter lovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige, for at lokalplanen kan gennemføres. Bestemmelsen giver hjemmel til den såkaldte bonusvirkning af lokalplaner for så vidt angår landzonetilladelser. Hvis kommunalbestyrelsen i forbindelse med efterfølgende sagsbehandling ønsker at fravige lokalplanens bonusbestemmelser, kræver det landzonetilladelse, jf. § 35.

Lokalplanen giver bonusvirkning til etablering af støjafskærmning, sti og beplantning på støjvolden. Langs ydersiden af støjvolden kan der desuden anlægges servicevej på 3 m til vedligeholdelse af støjvold. Derudover giver lokalplanen bonusvirkning til anlæg til håndtering af overfladevand/regnvandshåndtering og tilkørsel og adgang til anlæggene, beplantning i anlæggene samt terrænregulering.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Bygge- og beskyttelseslinjer

Realisering af lokalplanen forudsætter reduktion af eller dispensation fra to fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Miljøstyrelsen træffer afgørelse om reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen. En reduktion kan ske efter ansøgning fra kommunen og kan i øvrigt kun ske, hvis den ikke er i strid med enten de landskabelige interesser eller andre naturbeskyttelsesinteresser, som fortidsmindebeskyttelseslinjen har til formål at beskytte. Det er et hovedprincip, at reduktion kun kan ske, hvis der er tale om en administrativ lettelse. Det er således en forudsætning, at kommunen via planlægning (normalt ved lokalplan) tilvejebringer en samlet regulering af arealanvendelsen og bebyggelsesforholdene, der kan erstatte et antal konkrete afgørelser om dispensation og dermed medføre en administrativ lettelse for kommunen. Dette betyder, at en reduktion for eksempel kan komme på tale for områder, hvor der over en længere periode skal ske byudvikling (typisk boligområde eller erhvervsområde). Derimod vil opførelse af et mindre antal bygninger eller opførelse af enkeltbebyggelse (dagligvarebutik, tankstation, fritidscenter og lignende.) som hovedregel ikke kunne danne grundlag for reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen. Miljøstyrelsens afgørelser om reduktion af bygge- og beskyttelseslinjer kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra fortidsmindebeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse om dispensation kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet af bl.a. ejeren af ejendommen, adressaten og en række myndigheder og organisationer.

Ophævelse af landbrugspligt

Lokalplanen udlægger det samlede område til ny byudvikling. Inden for området er den langt overvejende del af arealet omfattet af landbrugspligt. Er en ejendom noteret som en landbrugsejendom eller landbrugsejendom uden beboelse betyder det, at der er landbrugspligt på ejendommen.

Lokalplanen er alene byggeretsgivende for den østlige del af lokalplanen, herunder matr. Nr. 1a og 2c, Allerup By Tuse. Henset til områdets samlede størrelse, må det forventes, at der går mere end 5 år, før det samlede område er udbygget. Med lokalplanen kan landbrugspligten på ejendomme inden for den byggeretsgivende del af lokalplanen begæres ophævet, mens det for den resterende del vurderes at måtte afvente de efterfølgende byggeretsgivende projektlokalplaner for de efterfølgende etaper.

I henhold til § 6, stk. 1, nr. 1 kan landbrugspligten ophæves på en landbrugsejendom eller en del heraf ved erklæring fra en praktiserende landinspektør (eksempelvis i forbindelse med ejendommens udstykning), hvis jorden inden 5 år skal anvendes til udbygning af bysamfund med boliger og dertil hørende fællesarealer, til erhverv m.m., til offentlige formål eller til sommerhusbebyggelse mv., som udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål. Det er en betingelse, at jorden ligger i byzone, i sommerhusområde eller i områder af landzone, som i en endeligt vedtaget eller godkendt lokalplan er udlagt til de nævnte formål.

Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det formål, som lokalplanen fastlægger.

Lokalplanens gennemførelse

Hele lokalplanområdet er privat ejet. Udviklingen af arealerne i medfør af nærværende lokalplan vil derfor skulle ske på privat initiativ. For området, der kun er omfattet rammelokalplanbestemmelser forudsættes gennemført byggeretsgivende lokalplan, for at give mulighed for opførelse af bebyggelse her.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Formål

Det er lokalplanens formål, at:

1.1 Holbæk Vest udbygges til et område med blandede byfunktioner, der tilpasser sig landskabets udformning, og sikrer forskellige boligformer og bebyggelsestyper, der understøtter nærheden til Fjorden.

1.2 fastlægge den overordnede struktur, herunder vej- og stiadgange, samt en grøn struktur, der skal sikre, at området fremstår med karakter af sammenhængende grønt fællesareal/landskab mellem boligområderne (kvartererne), og bevarer dele af den eksisterende beplantning

1.3 ny bebyggelse opføres i en arkitektur, der både skaber variation og helhed i området

1.4 håndteringen af regnvand indgår som et landskabeligt og rekreativt element, der understøtter brugen af udearealerne

1.5 sikre, at overskudsjord genanvendes til den landskabelige bearbejdning/udformning af støjvolden

1.6 fastlægge områdets anvendelse inden for delområde 1-5c til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesarealer samt offentlige formål i form af institutioner som f.eks. daginstitutioner

1.7 fastsætte byggeretsgivende bestemmelser for delområde 1-5c, der sikrer en variation af boligtyper og facader samt bebyggelsens indpasning i en landskabelig sammenhæng.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4.

2.2 Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler; 1a, 1d og 2c Allerup by, Tuse, 1a og 1c Tuselund, Hørby, 17b, 18c, 22a, 22h, 31e, 36, 54a og 56b Tuse By, Tuse, samt alle parceller, der efter den endelige vedtagelse af lokalplanen udstykkes i lokalplanområdet.

2.3 Området er beliggende i landzone. Med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres delområde 1-5c, vist på kortbilag 6, til byzone og den resterende del forbliver i landzone.

2.4 Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1, 2, 3, 4, 5a-5p, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14, 15, 16 og 17, som angivet på kortbilag 5.

2.5 I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1.

Bonusvirkningen gælder for etablering af støjvolde, støjskærm, servicevej til støjvolde, beplantning på støjvolde, terrænregulering og anlæg som stier og andet på støjvold samt anlæg til håndtering af overfladepladdevand/regnvand, servicevej til anlæggene, beplantning i anlæg og terrænregulering, der opføres eller udføres efter bestemmelserne og bilag i lokalplanens §3, §4, §7, §9 og §10.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanens område udlægges til boligformål i form af etage-, tæt-lav-, og åben-lav bebyggelse. Der kan inden for området etableres bebyggelse til offentlige formål og institutioner, herunder plejehjem, daginstitutioner, skole samt tekniske anlæg, herunder støjvold og varmeanlæg.

Delområde 1

3.2 Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse. Der kan opføres fælleshus(e) inden for området.

Delområde 2

3.3 Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Der kan opføres fælleshus inden for området.

Delområde 3

3.4 Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse. Der kan opføres fælleshus(e) inden for området.

Delområde 4

3.5 Delområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af institution som eksempelvis daginstitution.

Delområde 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g 5h, 5i, 5j, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o og 5p

3.6 Delområderne må kun anvendes til grønt naturområde med synlige bassiner til opsamling af regnvand, stiforbindelser samt mindre bebyggelse som shelters, bålhytter, udsigtstårn, legeplads og lignende. Enkelte steder kan veje og stier krydse delområderne.

Inden for arealerne, udlagt hertil på kortbilag 5, kan der anlægges støjafskærmning samt trinbræt i forbindelse med jernbanen.

Delområde 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 og 17

3.7 Der skal udarbejdes byggeretsgivende lokalplan/lokalplaner for delområderne, før der må etableres bebyggelse i områderne.

Generelt

3.8 Der kan etableres anlæg, som er nødvendige til områdets forsyning herunder bassiner til opsamling af regnvand.

§4 Udstykninger

Delområde 1

4.1 Udstykning til tæt-lav bebyggelse i delområde 1 skal have en grundstørrelse på min. 100 m².

Delområde 2

4.2 Udstykning til enfamilieboliger i delområde 2 skal have en grundstørrelse på min. 200-700m²

Udstykning til tæt-lav bebyggelse i delområde 2 skal have en grundstørrelse på min. 100 m²

Delområde 3

4.3 Udstykning til tæt-lav bebyggelse i delområde 3 skal have en grundstørrelse på min. 65 m².

Delområde 4

4.4 Udstykning til Institutionsbyggeri inklusive fællesarealer, legepladser mv. kan ske i delområde 4

Generelt

4.5 Der må ske udstykning til konkrete delformål som tekniske anlæg, herunder støjvold og parkering samt veje og stier.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Der må ikke opføres byggeri nærmere end 25 m fra jernbanen, jf. afstandslinje som vist på kortbilag 5. Dog kan der opføres fælleshus(e).

5.2 Byggelinjen langs Kalundborgvej skal respekteres. Der må ikke opføres bygninger eller andre faste anlæg inden for byggelinjen. Byggelinjen er placeret i en afstand af 17,5 m fra vejmidten.

Byggelinje langs Tuse Lågevej og Kalundborgvej skal respekteres. Der må ikke opføres bygninger eller andre faste anlæg inden for byggelinjen. Byggelinjen er placeret i en afstand af 20 m fra Tuse Lågevej og Kalundborgvej hvortil tillægges 1,5 gange evt. højdeforskel + 1 m (højde- og passagetillæg).

Delområde 1

5.3 Bebyggelse må opføres i op til 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Varmecentral må dog maks. have en bygningshøjde på 4 m.

5.4 Boligbebyggelse skal opføres inden for de angivne byggefelter a, b, c, d, e1, e2, f1, f2, g og h, som vist på kortbilag 6.

Der skal etableres kantzoner, fri- og opholdsarealer inden for de dele af byggefelterne, der ikke anvendes til bebyggelse, i overensstemmelse med principperne på figur 41.

Note: Byggefelternes placering mellem kantzonerne sikrer, at boligbebyggelse har en afstand på min. 2,5 m. mod skel mod vej.

5.5 Der kan opføres op til 1 udhus til den enkelte bolig. Udhuse skal placeres indenfor kantzonearealer, må have en højde på op til 2,5 meter og må udgøre op til 5 m².

Øvrige sekundære bygninger, inden for kantzonen, tillades ikke.

5.6 Inden for det enkelte byggefelt må der opføres bebyggelse med et maksimalt etageareal som det fremgår af skemaet herunder.

Byggefelt	Etageareal
a	1.550m ²
b	1.620 m ²
c	1.500 m ²
d	1.705 m ²
e1	1285 m ²
e2	300 m ²
f1	1.245 m ²
f2	530 m ²
g	1.500 m ²
h	915 m ²
arealudlæg til varmecentral	30 m ²
I alt	<u>12.095 m²</u>

5.7 Inden for hvert byggefelt (byggefelt a-h) skal der være bebyggelse i både 1 og 2 etager.

5.8 Der skal sikres mindst 1 passage inden for det enkelte byggefelt. Ved passager skal afstanden mellem facader være mindst 5 meter.

5.9 Bebyggelsen skal placeres som 'længer' i en nord-sydgående retning, i princippet som vist på figur 11 i redegørelsen.

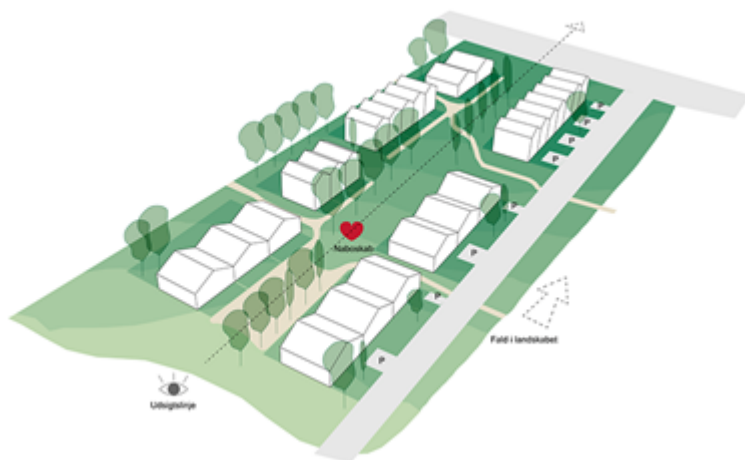
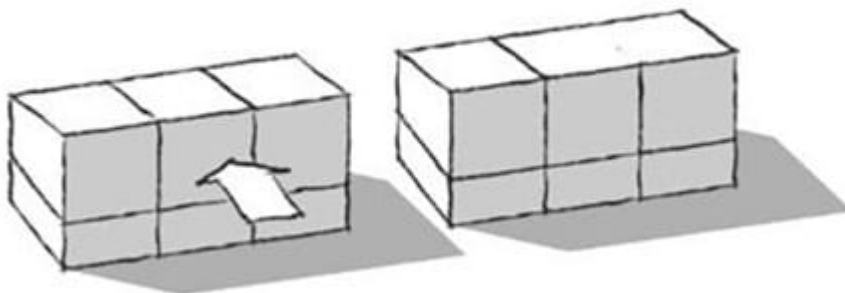


Illustration af bebyggelsens disponering

5.10 Inden for det enkelte byggefelt skal der ske mindst én forskydning mellem boliger i naboskab, på min. 1 m i vandret plan.



Illustration, der viser forskydning mellem tæt-lav bebyggelse, som er med til at skabe variation

Delområde 2

5.11 Bebyggelse må opføres i op til 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter

Åben-lav

5.12 Åben-lav bebyggelse skal placeres inden for den viste principielle udstykning på kortbilag 5, med min. 2,5 m afstand til skel. Sekundær bebyggelse må opføres i skel efter gældende bygningsreglement.

5.13 For åben-lav bebyggelse, herunder tiny-houses, må bebyggelsesprocenten maksimalt udgøre 30 % for den enkelte grund.

Tæt-lav

5.14 Tæt-lav boligbebyggelse skal opføres inden for de angivne byggefelter i-o som vist på kortbilag 6.

Der skal etableres kantzoner, fri- og opholdsarealer inden for de dele af byggefelterne, der ikke anvendes til bebyggelse, i overensstemmelse med principperne på figur 41.

Note: Byggefelternes placering mellem kantzonerne sikrer, at boligbebyggelse har en afstand på min. 2,5 m. mod skel mod vej og sti.

5.15 Der kan opføres op til 1 udhus til den enkelte bolig. Udhuse skal placeres indenfor kantzonaereal, må have en højde på op til 2,5 meter og må udgøre op til 5 m².

Øvrige sekundære bygninger, inden for kantzonen tillades ikke.

5.16 Inden for det enkelte byggefelt (tæt-lav) må der opføres bebyggelse med et maksimalt etageareal som det fremgår af skemaet herunder.

Byggefelt	Etageareal
i	3.020 m ²
j	3.345 m ²
k	3.190 m ²
l	2.535m ²
m	2.695 m ²
n	2.695 m ²
o	305 m ²
I alt	17.785 m ²

5.17 Der må opføres fælleshus på op til 170 m² bebygget areal inden for det viste byggefelt x på kortbilag 6.

5.18 Inden for hvert byggefelt (byggefelt i-n) skal der være bebyggelse i både 1 og 2 etager.

For at sikre boligbebyggelsen mod vejtrafikstøj må der dog kun opføres bebyggelse i op til 1 etage inden for byggefelt o og i den del af byggefelt p, der på kortbilag 6 er angivet som 1 etage.

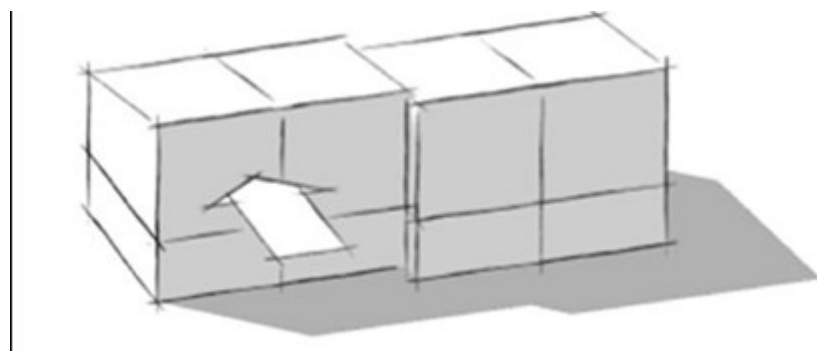
5.19 Der skal sikres mindst 3 passager inden for det enkelte byggefelt. Ved passager imellem tæt-lavbebyggelsen skal afstanden mellem facader være min. 5 m.

5.20 Inden for hvert byggefelt skal bebyggelsen etableres som en klynge, inddelt i min. 3 nabogrupper, jf. Figur 12 i redegørelsen, af tæt-lav bebyggelse.



Illustration, der viser et eksempel på bebyggelsens disponering som klynge

5.21 For facader, der er længere end 45 m, skal der ske en forskydning på min. 1 m i vandret plan, jf. figur 13 i redegørelsen



Tegning, der illustrer forskydning mellem tæt-lav bebyggelse, som er med til at skabe variation

Delområde 3

5.22 Bebyggelse må opføres i op til 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter,

5.23 Boligbebyggelse skal opføres inden for de angivne byggefelt p-u, som vist på kortbilag 6.

Der skal etableres kantzoner, fri- og opholdsarealer inden for de dele af byggefeltene, der ikke anvendes til bebyggelse, i overensstemmelse med principperne på figur 41.

Note: Byggefelternes placering mellem kantzonerne sikrer, at boligbebyggelse har en afstand på min. 2,5 m. mod skel mod vej og sti.

5.24 Der kan opføres op til 1 udhus til den enkelte bolig. Udhuse skal placeres inden for kantzonearealer, må have en højde på op til 2,5 meter og må udgøre op til 5 m².

Øvrige sekundære bygninger, inden for kantzonen, tillades ikke.

5.25 Inden for det enkelte byggefelt (tæt-lav) må der opføres bebyggelse med et maksimalt etageareal som det fremgår af skemaet herunder.

Byggefelt

Etageareal

p	2.495 m ²
q	2.200 m ²
r	2.785 m ²
s	2.160 m ²
t	2.121 m ²
u	2.308 m ²
I alt	14.069 m ²

5.26 Inden for hvert byggefelt (byggefelt p-u) skal bebyggelsen etableres som en klynge.

5.27 Der må opføres fælleshus(e) på op til 500 m² bebygget areal inden for det viste byggefelt v på kortbilag 6.

Delområde 4

5.28 Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 30 %.

5.29 Bebyggelse må opføres i op til 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

Delområde 5a

5.30 Der må kun opføres mindre bebyggelse og anlæg til anvendelse af arealerne, som legepladser, udkigstårn, shelters og lignende, der understøtter anvendelse til bevægelse, leg og ophold samt til vedligehold og drift af områderne.

5.31 Mindre bebyggelse må samlet set udgøre op til 150 m².

Delområde 12

5.32 De på kortbilag 5 viste bevaringsværdige bygninger nr. 3, 4 og 7, på Kalundborgvej 266, skal bevares.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

Tagudformning (tæt-lav boligbebyggelse)

6.1 Inden for hvert byggefelt skal bebyggelsen udføres med min. to af følgende tagprofiler: Symmetriske saddeltage, asymmetriske saddeltage og ensidig taghældning.

6.2 Symmetriske saddeltage skal udføres med en taghældning på min. 25 grader. Asymmetriske saddeltage skal udføres med en taghældning på min. 14 grader. Ved bebyggelse med ensidig taghældning, skal tage udføres med en taghældning på min. 6 grader.

Materialer og farver (tæt-lav boligbebyggelse)

6.3 Facader skal opføres i træ, skifer eller tegl i form af beklædningsstegl eller mursten. Facader kan begrønnes med vegetation.

6.4 Facader skal opføres i sorte, grå eller lyse farver som beige, knækket eller cremehvide eller træets/skiferens naturlige farve. Ved beklædningsstegl kan desuden bruges gule eller brune farver.

6.5 Inden for hvert byggefelt skal bebyggelsen fremstå med min. to af følgende facadevariationer: Skift i materialer og farver, relief i murværk, baldakin, påsat udhus eller kvist/karnap.

Facadevariationerne skal etableres på facader mod øst og/eller vest.

6.6 Særlige gavle, jf. principdiagrammet figur 25 i redegørelsen, skal fremstå med min. to af følgende detaljeringsprincipper: Flere vinduesåbninger, større hjørnevinduer, materialedetaljer, overdækning i form af tilbagetrækning af stueplan eller markeres med terrasse på terræn



Diagrammet viser den overordnede placering af særlige gavle i delområde 1

6.7 Tage skal udføres i tagpap med listedækning, naturskifer, eternitskifer, tagsten, metal i grå eller sorte farver eller som grønne tage med vegetation.

Hvis facader udføres med beklædningsstegl, kan tage også udføres med tegl i gule, brune, grå eller sorte farver.

6.8 Varmecentral

Varmecentral må udføres som en eller to containerenheder, med fladt tag, og med facader der fremstår sortmalede

eller træbeklædte, med krav om afskærmende beplantning.

Delområde 2

Tagudformning (tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse)

6.9 Inden for byggefelt i-n skal bebyggelsen udføres med min. to af følgende tagprofiler: Symmetriske saddeltage, asymmetriske saddeltage, ensidig taghældning eller flade tage.

Inden for byggefelt o skal tag udføres med én af de ovennævnte tagprofiler.

6.10 Åben-lav bebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage, asymmetriske saddeltage, ensidig taghældning eller som flade tage.

6.11 Symmetriske saddeltage skal udføres med en taghældning på min. 25 grader. Asymmetriske saddeltage skal udføres med en taghældning på min. 14 grader. Ved bebyggelse med ensidig taghældning, skal tage udføres med en taghældning på min. 6 grader.

Materialer og farver (tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse)

6.12 Inden for byggefelt i-n skal bebyggelsen udføres med min. to af følgende facadematerialer: blank mur i tegl, beklædningstegl eller træ.

Inden for byggefelt o skal facader udføres med mindst én af de ovennævnte facadematerialer.

Facader kan begrønnes med vegetation.

6.13 Åben-lav bebyggelse skal udføres med facader af blank mur i tegl, beklædningstegl eller træ. Gavle skal udføres som murede gavle, hvis der anvendes tegl på facader. Facader kan begrønnes med vegetation.

6.14 Facader skal udføres i afdæmpede brune, røde, grå eller gule nuancer eller i træets naturlige farve.

6.15 Inden for hvert byggefelt skal bebyggelsen udføres med min. to af følgende facadevariationer: Skift i materialer, relief i murværk, baldakin, påsat udhus eller kvist/karnap.

6.16 Inden for hvert byggefelt skal mindst 1 af tæt-lav nabogrupperne, jf. Figur 8, fremstå med skift i facadematerialer mellem stueetage og 1. sal, så der tydeligt fremstår en base og top. Undtaget herfra er byggefelt o.

6.17 Særlige gavle, jf. principdiagram i figur 25 i redegørelsen, skal behandles med min. to af følgende detaljeringsprincipper: Flere vinduesåbninger, større hjørnevinduer, materialedetaljer, overdækning i form af tilbagetrækning af stueplan eller markeres med terrasse på terræn.



Diagrammet viser den overordnede placering af særlige gavle, Delområde 2

6.18 Tage skal udføres i tagpap med listedækning, skifer, eternitskifer i grå eller sorte farver, metal som ståltagplader i grå, lyse eller rødbrune farver, vingeteglsten i sorte, gule eller røde farver, eller som grønne tage med vegetation.

Hvis facader udføres med beklædningstegl, kan tage også udføres med beklædningstegl i gule, brune, grå eller sorte farver.

6.19 Fælleshus skal opføres med facader i tegl, beklædningstegl eller træ i afdæmpede brune, røde, grå og gule farver eller træets naturlige farve. Tage skal udføres i tagpap med listedækning, skifer, eternitskifer i sorte eller grå farver, metal som ståltagplader i grå eller rødbrune farver, vingeteglsten i sorte, gule eller røde farver, eller som grønne tage med vegetation. Hvis facader udføres med beklædningstegl, kan tage også udføres med beklædningstegl i afdæmpede brune, røde grå, gule eller sorte farver.

Delområde 3

Tagudformning (tæt-lav boligbebyggelse)

6.20 Tage skal udføres med følgende tagprofiler: Symmetriske saddeltage, asymmetriske saddeltage eller flade tage.

6.21 Symmetriske saddeltage skal udføres med en taghældning på min. 30 grader. Asymmetriske saddeltage skal udføres med en taghældning på min. 16 grader.

6.22 Bebyggelse i 1 etage skal, inden for det enkelte byggefelt, fremstå med ens taghældning.

Materialer og farver (tæt-lav boligbebyggelse)

6.23 Facader skal udføres i tegl, beklædningstegl eller træ. Facader kan fremstå som blank mur eller pudset.

6.24 Facader skal udføres i afdæmpede brune, røde eller grå farver.

6.25 Tage skal udføres i tagpap med listedækning, skifer, eternitskifer, metal i grå eller sorte farver, teglstenstage i røde vingetegl eller som grønne tage med vegetation. Flade tage skal udføres som grønne tage med vegetation.

Fælleshus(e)

6.26 Fælleshus(e) skal udføres med facader i træ og/eller glas og med tag i træ, tagpap med listedækning, glas eller transparent plast.

Delområde 4

Tagudformning (institutionsbyggeri)

6.27 Tage kan udføres med følgende tagprofiler: Saddeltage, asymmetriske saddeltage eller tage med ensidig taghældning.

Materialer og farver (institutionsbyggeri)

6.28 Facader skal udføres i træ, skifer, beklædningstegl eller metalplader.

6.29 Facader skal udføres i sorte, grå eller lyse farver som beige, knækket eller cremehvide, i træets naturlige farve, eller som monokrom farve i rød eller grøn.

6.30 Tage skal udføres i tagpap med lister, træ eller som metalplader i samme farveholdning som facader.

Delområde 1, 2, 3 og 4

Sekundær bebyggelse

6.31 Udhuse og byggeri til affaldsstationer skal, inden for det enkelte delområde, udføres i træ eller i samme materiale som bebyggelsen inden for delområdet. Tage på udhuse og affaldsstationer skal udføres som ståltagplader, grønne tage med vegetation eller tagpap. Affaldsstationer kan desuden opføres uden tag.

Pergolaer skal udføres i træ.

Drivhuse og væksthuse på grønne fællesarealer skal udføres med facader og tag primært i glas.

Delområde 1, 2, 3 og 4

Solfangere/solceller

6.32 Solfangere/solceller på tage synlige fra terræn skal indgå som integrerede bygningselementer og opsættes i niveau med overfladen på facader og tagflader.

Inventar

6.33 Tage, taginddækninger, tagrender og nedløbsrør må ikke udføres i zink, bly, plastik eller kobber. Dog kan der anvendes plastik på tag(e) på fælleshus(e) i delområde 3.

Delområde 5a og 5c

6.34 Bebyggelse som fx. legepladser og lignende skal overvejende udføres i naturlige materialer.

Delområde 5b

6.35 Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområdet.

§7 Vej, sti og parkeringsforhold

7.1 Vejadgange til lokalplanområdet skal ske fra Kalundborgvej og Tuse Lågevej, med en placering som i princippet vist på kortbilag 5. Der skal som vist på kortbilaget etableres tre vejadgange A, B og C. Derudover kan eksisterende vejadgange D og E opretholdes.

7.2 Stiadgange til lokalplanområdet skal ske fra Kalundborgvej, Tuse Lågevej og ved banen med en placering, som i princippet vist på kortbilag 5. Der skal som vist på kortbilaget etableres fem stiadgange a, b, c, d og e.

Stiadgangen ved banelegemet, markeret med 'e' på kortbilag 5, skal tilsluttes en sti på tværs af banen, der sikrer sammenhæng til områdets stinet.

Derudover skal der etableres stiadgange til delområderne 1-5c, som vist i princippet på kortbilag 6.

7.3 Mellem Kalundborgvej, Tuse Lågevej og støjvolden skal der sikres servicevej med et udlæg på min. 3 m til drift og vedligehold af støjvold.

7.4 Der skal udlægges areal til hovedsti og sekundære stier, som vist i princippet på kortbilag 5, og der skal udlægges areal til en rekreativ sti, som vist i princippet på kortbilag 6.

Hovedsti skal anlægges som fællessti for gående og cyklister. Stien skal udlægges med en bredde på min. 3,5 m og anlægges med en bredde på min. 3 m og etableres med kørefast belægning og belysning.

Sekundære stier skal udlægges med en bredde på min. 2,5 m og anlægges med en bredde på min. 2 meter og etableres med fast belægning som asfalt eller belægningssten samt belysning.

Note: Belysningen kan være lysarmaturer med bevægelsessensorer.

Den rekreative sti kan anlægges med varierende bredde og belægning, f.eks. stenmel eller grus.

Delområde 1, 2, 3, 5a – 5c

7.5 Den interne trafikbetjening i delområde 1, 2 og 3 fastlægges som vist på kortbilag 6.

7.6 Mindre lokalveje skal udlægges i min. 5,0 m bredde og anlægges med min. 5,0 m kørebane, som i princippet vist på kortbilag 8.

Større lokalveje skal udlægges i min. 6,5 m bredde og anlægges med min. 5,0 m kørebane og min. 1,5 m fortov i den ene side af kørebanen, som i princippet vist på kortbilag 8.

Fordelingsvejen skal udlægges i min. 8,5 m. bredde og anlægges med min. 3,0 m kørebane, min. 1,25 m kantbane i begge sider af vejen samt min. 2 m. fortov i den ene side af vejen.

Adgangsvej C skal udlægges i min. 20,3 m bredde og anlægges med 6,5 m kørebane, 2 m fortov og 1,8 m cykelsti samt minimum 2,3 m til parkering og beplantning i begge sider af vejen, som vist på kortbilag 8.

7.7 Kørebaner skal befæstes med asfalt eller belægningssten og afgrænses med kantsten, bånd eller vandreder af granit- eller beton.

7.8 Stiadgang til hovedsti og sekundær sti skal ske fra Kalundborgvej og rammeområderne 5d og 5p, med en placering som vist i princippet på kortbilag 6.

Parkering

7.9 Der skal etableres parkeringspladser til biler i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer herfor.

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

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

1 p-plads pr. 100 m²

7.10 Fællesparkering skal placeres langs vejareal og fælles parkering uden for vejarealer skal placeres, som i princippet vist på kortbilag 6.

7.11 Alle parkeringspladser skal forberedes til ladestandere ved beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser jf. gældende ladestanderbekendtgørelse.

Bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, skal etablere mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringspladsanlægget og forberede mindst hver femte parkeringsplads til ladestandere.

7.12 Der skal etableres parkeringspladser til cykler i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer herfor.

Ved opførelse af ny bebyggelse til boligformål skal der som minimum sikres følgende antal cykelparkeringspladser:

Mindst 1 p-plads pr. åben-lav bolig

Mindst 1 p-plads pr. tæt-lav bolig

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

1 p-plads pr. 50 m². Heraf skal 10 pct. være egnet til ladcykler.

§8 Skiltning

8.1 Skiltning og reklamering, udover navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted. Der kan opsættes et henvisningsskilt til institution. Dog må der skiltes i forbindelse med liberalt erhverv i boligen.

For eventuelt liberalt erhverv i boligen skal skiltning, udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter. Der kan opsættes skilt på maksimalt ¼ m². Skiltet skal placeres ved indgangsdøren.

§9 Terræn

9.1 Efter byggemodning må terræn maksimalt reguleres med +/- 0,5 meter.

I forbindelse med byggemodning kan der ske nødvendig terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, hvis terrænet udføres med naturlige overgange. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 0,5 m mod lokalplanområdets østlige afgrænsning.

9.2. I forbindelse med anlæg af regnvandsbassiner samt render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, kan terrænet reguleres med yderligere iff. § 9.1 for at sikre, at en hensigtsmæssig vandaflledning kan finde sted.

9.3. I forbindelse med byggemodning kan der mod Kalundborgvej og Tuse Lågevej terrænreguleres helt til skel for at sikre, at nye veje rammer samme terrænniveau som Kalundborgvej og Tuse Lågevej.

9.4 Terrænregulering i forbindelse med etablering af støjvold er undtaget fra §§ 9.1-9.3. Støjvold skal etableres i henhold til §§ 10.21-10.23.

§10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

Grøn struktur og beplantning

10.1 Delområderne 5a-5p, som vist i princip på kortbilag 5, skal udlægges til et grønt naturområde og indrettes i grønne rammer. I ikke-støjbelastede områder kan der etableres forskellige funktioner så som mindre anlæg og bebyggelse som shelters, bålhytter, udsigtstårn, naturlegepladser og lignende. Enkelte steder kan veje og stier krydse områderne.

Note: Der udlægges grønne områder svarende til minimum 25 % af lokalplanens område.

10.2. Karakteren i delområderne 5a-5p skal være med afsæt i eksisterende beplantning, terræn og vådområder og skal fremstå som et landskabeligt område, der indrettes med et varieret terræn, et slyngende stisystem og en blågrøn struktur af vandelementer, som vist i princippet på kortbilag 2 og 3. Der må ikke opsættes hegn inden for arealerne.

10.3. Ny beplantning i delområderne 5a-5p skal bestå af overvejende hjemmehørende arter og kan bestå af både solitære træer, trægrupper og tætte volumener af buske og mindre træer.

10.4 Inden for delområde 5a og 5c skal området fremstå med karakter af englandskab med lav beplantning og grupper af buske og enkelte grupper af småtræer.

10.5 Langs den på kortbilag 6 viste adgangsvej C skal der plantes vejtræer.

10.6 Inden for delområde 1 og 2 skal der etableres beplantning på fælles parkeringsarealer. For hver 6 parkeringspladser i en række skal mindst 2,3 m x 5,0 m afsættes til beplantning.

10.7 Grøfter til afledning af regnvand skal fremstå grønne og beplantes med f.eks. græs eller stauder.

10.8 Eksisterende bevaringsværdig beplantning, som er udpeget på kortbilag 5, skal bevares. I tilfælde af, at beplantningen rammes af sygdom eller på anden måde, ikke er mulig at bevare, skal denne erstattes med ny beplantning.

Underbeplantningen, herunder træer, indenfor eksisterende bevaringsværdig beplantning markeret med "A" kan udtyndes.

De på kortbilag 5 viste bevaringsværdige træer må ikke fældes og skal fremstå med veteraniseringer.

Note: Bevaring af ældre træer i skovområdet og en samtidig rydning af andre træer vil forbedre flagermusenes levevilkår i området, da dette sandsynligvis vil forbedre området som fourageringsområde.

Fri- og opholdsarealer

10.9 Der skal inden for det enkelte delområde, i delområde 1, 2 og 3, udlægges fælles og private opholdsarealer. Fælles opholdsarealer skal have en størrelse svarende til minimum 15 % af delområdets areal. Synlig regnvandshåndtering og bil- og cykelparkering kan ikke udgøre en del af opholdsarealerne.

10.10 Fælles opholdsarealer skal indrettes som overvejende grønne arealer og til ophold og leg. Arealerne skal kunne indbyde til fysisk aktivitet og fungere som sociale rum for områdets beboere samt anlægges med god tilgængelighed.

Der kan opføres mindre bebyggelse som legepladser, pergola og drivhuse/væksthuse til fælles brug på arealerne. Det enkelte drivhus/væksthus må udgøre op til 50 m².

10.11 Fælles opholdsarealer skal placeres i princippet som vist på kortbilag 6.

10.12 Inden for delområde 1 skal fælles opholdsarealer tilplantes med træer og buske, der plantes i lige nord-sydgående rækker, og der skal sikres lange kig mellem bebyggelsens og beplantningens rækker, som vist i princippet på illustrationen på figur 43 i redegørelsen. Træer og buske skal overvejende være frugtbærende som f.eks. kirsebær, æble, pære og hindbær, surbær, bærmispel og lignende med bund af lave urter eller græsser. Byrumsinventar skal placeres mellem beplantningsrækkerne.

De på kortbilag 6 viste fælles opholdsarealer have en bredde på min. 10 m.



Illustration der viser et eksempel på, hvordan beplantning og bebyggelse disponeres, så der sikres lange kig i nordlig og sydlig retning.

10.13 Inden for delområde 2 skal fælles opholdsarealer overvejende fremstå med beplantning, der står i grupper, og beplantning skal bestå af både stauder, buske og træer. Stier og befæstede opholdsarealer skal anlægges i grus eller fliser. Der kan etableres højbede og køkkenhave til fælles brug.

10.14 Friarealer til daginstitution i form af legeplads skal etableres inden for delområde 4 og kan indhegnes fra det øvrige grønne område i delområde 5a. Indhegninger skal fremstå med grøn beplantning mod delområde 5a, så hegnet sløres, men med mulighed for at skabe kig ind og ud.

Kantzoner

10.15 Tæt-lav bebyggelse skal fremstå med kantzoner mod vej og mod opholdsarealer, som vist i princippet på kortbilag 6.

I delområde 1 skal kantzoner mod vej skal have en dybde på min. 3-5 m. I delområde 2 og 3 skal kantzoner have en dybde på min. 5 m.

Kantzoner mod opholdsarealer og stier skal have en dybde på min. 3 m.

I kantzonerne kan der opsættes udhuse, jf. § 5, pergola, parkering samt hegn.

10.16 Inden for delområde 1 skal kantzoner mod vej og opholdsarealer afgrænses af hegn i naboskel, vinkelret på facaden, med en højde på maksimalt 180 cm. og en længde på maksimalt 3 m.

Kantzoner mod opholdsarealer skal desuden afgrænses med lave frugtbærende buske som paradisæble, surbær, ribs, bærmispel og espalieret æble, pære eller hindbær.

Alle hegn skal opføres i træ som fx. pileflet eller trælameller og kan suppleres med klatreplanter.

10.17 Inden for delområde 2 og 3 skal kantzoner mod vej afgrænses med hegn med en højde på maksimalt 120 cm.

Kantzoner mod opholdsarealer skal fremstå som en grøn kantzone med lav grad af belægning og skal afgrænses med begrønnet hegn eller hæk på maksimalt 120 cm.

Alle hegn skal opføres i træ som fx. pileflet eller trælameller og kan suppleres med klatreplanter.

Regnvandshåndtering

10.18 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.

Der kan etableres serviceveje til regnvandsbassiner og grøfter.

Note: Dimensionering af regnvandssystemet samt afledning og udledning af regnvand i øvrigt skal ske efter kommunens anvisninger.

10.19 Der udlægges arealer til regnvandsbassiner med en placering, som vist i princippet på kortbilag 7. Bassiner skal som udgangspunkt udformes med brinker med en maksimal hældning på 1:5. Udstrækningen af permanent våde bassiner skal følge principperne som vist på illustrationsplanen på kortbilag 2. Der kan foruden regnvandsbassiner etableres regnvandsgrøfter.

10.20 Regnvandsbassiner og grøfter skal fremstå som landskabelige, rekreative elementer og må ikke fremstå som tekniske anlæg. Brinker skal etableres med beplantning. Der må ikke opsættes hegn omkring regnvandsbassiner.

Støjafskærmning

10.21 Der udlægges areal til støjvold med støjskærm og støjskærm på terræn, som vist i princippet på kortbilag 5.

10.22 Støjvolden skal mod vej udformes med en maksimal hældning på 1:2 og mod lokalplanområdet med en maksimal hældning på 1:3. Højden på støjvolden må ikke overstige 4 m og 6 m, som vist på kortbilag 5, 9a og 9b. Der skal opsættes støjafskærmning på støjvolden i en højde af 1 m

Støjskærm på terræn må have en højde på op til 4 m.

10.23 Støjvolden skal fremstå med beplantning, som vist på kortbilag 9a og 9b, med åbne græsarealer omgivet af blomstrende krat i lædannende beplantningsgrupper. Det blomstrende krat skal overvejende bestå af

hjemmehørende arter som skovpære, fuglekirsebær, vintereg, alm. røn, alm. hyld, dunet gedeblad, alm. Hassel og hæg. På voldens side ind mod lokalplanområdet skal der etableres en sti.

Diger

10.24 Det på kortbilag 6 viste dige skal fastholdes som dige med dets nuværende vegetation og må som udgangspunkt ikke gennembrydes. Dog kan der ske gennembrydning af diget ved anlæg af gennemkørsel til den på kortbilag 6 viste fremtidige vej og ved anlæg af den på kortbilag 6 viste stiadgang til stiforbindelser.

10.25 Diget, som er vist på kortbilag 6, skal genoprettes eller markeres med bevoksning som eksempelvis hvidtjørn placeret på linje med det tidligere dige. Diget kan gennembrydes ved anlæg af gennemkørsel til den på kortbilag 6 viste vej og ved anlæg af de på kortbilag 6 viste stiadgange til stiforbindelse. Bevoksning kan desuden placeres så der fremstår mindre åbninger i diget der tilgodeser særlige udsigts- og solforhold.

Naturbeskyttelse

10.26 Området omkring det naturbeskyttede vandhul i delområde 5e kan fremstå lysåbent mod øst og syd, som vist i princippet på kortbilag 5.

Note: Kommunalbestyrelsen træffer afgørelsen om naturforbedringerne kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

10.27 Der må ikke foretages ændring i tilstanden af den naturbeskyttede sø i delområde 2, og der må ikke ledes vejvand til søen.

§11 Belysning

11.1. Der skal etableres belysning langs veje og hovedstien og 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 For tæt-lav bebyggelse skal der etableres fælles affaldsløsninger.

12.2 For åben-lav bebyggelse skal affald håndteres ved den enkelte bolig.

12.3 Der kan etableres fælles varmeanlæg inden for den på kortbilag 6 viste arealreservation. Anlægget skal afskærmes af beplantning.

§13 Miljø

Vejtrafikstøj

13.1 Området skal udformes, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj for boligområder og institution L-den 58 dB.

Jernbanestøj og vibrationer

13.2 Området skal udformes, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra forbi kørende tog for boligområder, kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra forbi kørende tog for boligområder og institution L-den 64 dB.

13.3. Der skal overholdes en mindsteafstand mellem nærmeste spormidte og boliger og institution på min. 25 m. Det vejledende vibrationsniveau fra forbi kørende tog er ved lokalplanens udarbejdelse 75 dB KB-vægtet.

Virksomhedsstøj

13.4 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj skal overholdes, herunder også støj fra fælles varmeanlæg,

§14 Grundejerforening

14.1 Der skal stiftes en fælles grundejerforening, der varetager vedligeholdelse af fællesområder, fælles vejanlæg og fællesanlæg i området. 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 samt støjvold og dennes beplantning.

Derudover skal der stiftes en grundejerforening for henholdsvis delområde 1, 2 og 3, der varetager vedligeholdelse af det enkelte delområdes fællesområder. Grundejerforeningers vedtægter skal godkendes af byrådet i Holbæk Kommune.

14.2. Hvis delområderne udstykkes yderligere, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanens område.

§15 Regnvandslav

15.1 Grundejere indenfor lokalplanens område er forpligtede til at være medlemmer af regnvandshåndteringslav.

Note: De nærmere bestemmelser om medlemskab er fastlagt i vedtægterne for regnvandshåndteringslav'et".

§16 Forudsætninger for ibrugtagen

16.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgange, veje, stier og parkeringsforhold inden for det enkelte delområde er etableret, jf. § 7. Dog kan der etableres bilparkeringspladser langs adgangsvejen til forsyning af delområde 2.

16.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er plantet vejtræer, jf. § 10.5.

16.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, der er etableret fælles fri- og opholdsarealer for den enkelte, afsluttede bebyggelse, jf. § 10.9.

16.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før regnvandshåndtering inden for det enkelte delområde er etableret, jf. §§ 10.18-10.20.

16.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er sikret, at Miljøstyrelsens udendørs grænseværdier for vejtrafikstøj er overholdt ved bebyggelse til boliger, institution samt opholdsarealer, jf. § 13.

16.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er sikret, at Miljøstyrelsens udendørs grænseværdier for virksomhedsstøj er overholdt ved bebyggelse til boliger og institution samt opholdsarealer, jf. § 13.

§17 Aflysning af servitutter

17.1 Servitut, tinglyst 23.6.1930, med dagbogsnummer 911020 er en tilstandsservitut og er i strid med bestemmelserne i lokalplanen og skal derfor aflyses.

Lokalplanens retsvirkninger

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.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan ske som hidtil. Lokalplanen medfører i sig selv ikke krav om etablering af de anlæg mv. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 2.104 Fjordbyen Holbæk Vest er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 26. november 2025.

Oplysende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens redegørelse og oplyser om de eksisterende forhold samt de mulige, fremtidige forhold i planområdet.

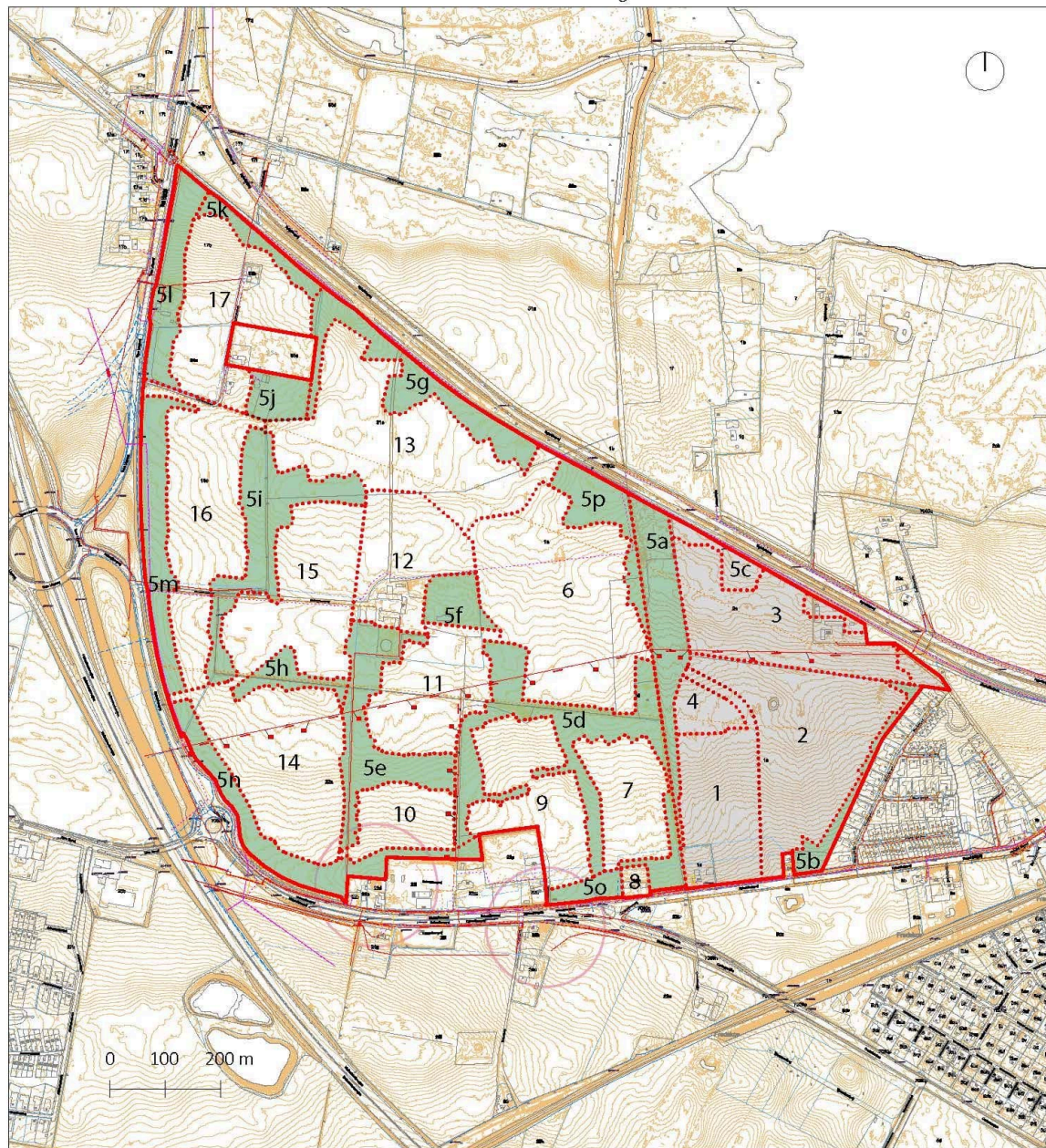
Kortbilag 1

KORTBILAG 1 - oplysende kortbilag

Eksisterende terræn, forsyningsledninger, fortidsminder, oversigt rammeområde og byggeretsgivende område

- | | | | |
|--|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| | Lokalplanområde | — | Lavspænding kabel 0,4 Kv |
| | Delområde og delområdenummer | — | Højspænding kabel 10 kV |
| | Byggeretsgivende delområder: 1-5c | — | Højspænding kabel 30-400 k |
| | Grønt område: Delområde 5a-5p | — | Gasledning |
| — | Terrænkote 0,25 m | — | Kloakledning |
| — | Spildevandsledning | — | Regnvandsledning |
| — | Fortidsmindebeskyttelseszone | — | Trykledning |
| | | — | Telekabel |
| | | — | Lysleder/fibernet |
| | | — | Vandledning |

Der må ikke måles på tegningen



1:10.000

Kortbilag 1 Terræn Og LER 1.10000

Kortbilag 2

KORTBILAG 2 - oplysende kortbilag

Illustrationsplan

-  Lokalplanområde
-  Delområde og delområdenummer



1:10.000

Kortbilag 3

KORTBILAG 3 - oplysende kortbilag

Illustrationsplan

-  Lokalplanområde
-  Delområde og delområdenummer



1:4.000

Juridisk bindende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende i forhold til de fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 4

Områdeafgrænsning og eksisterende matrikler

Kortbilag 4 Matrikelkort 1.10.000

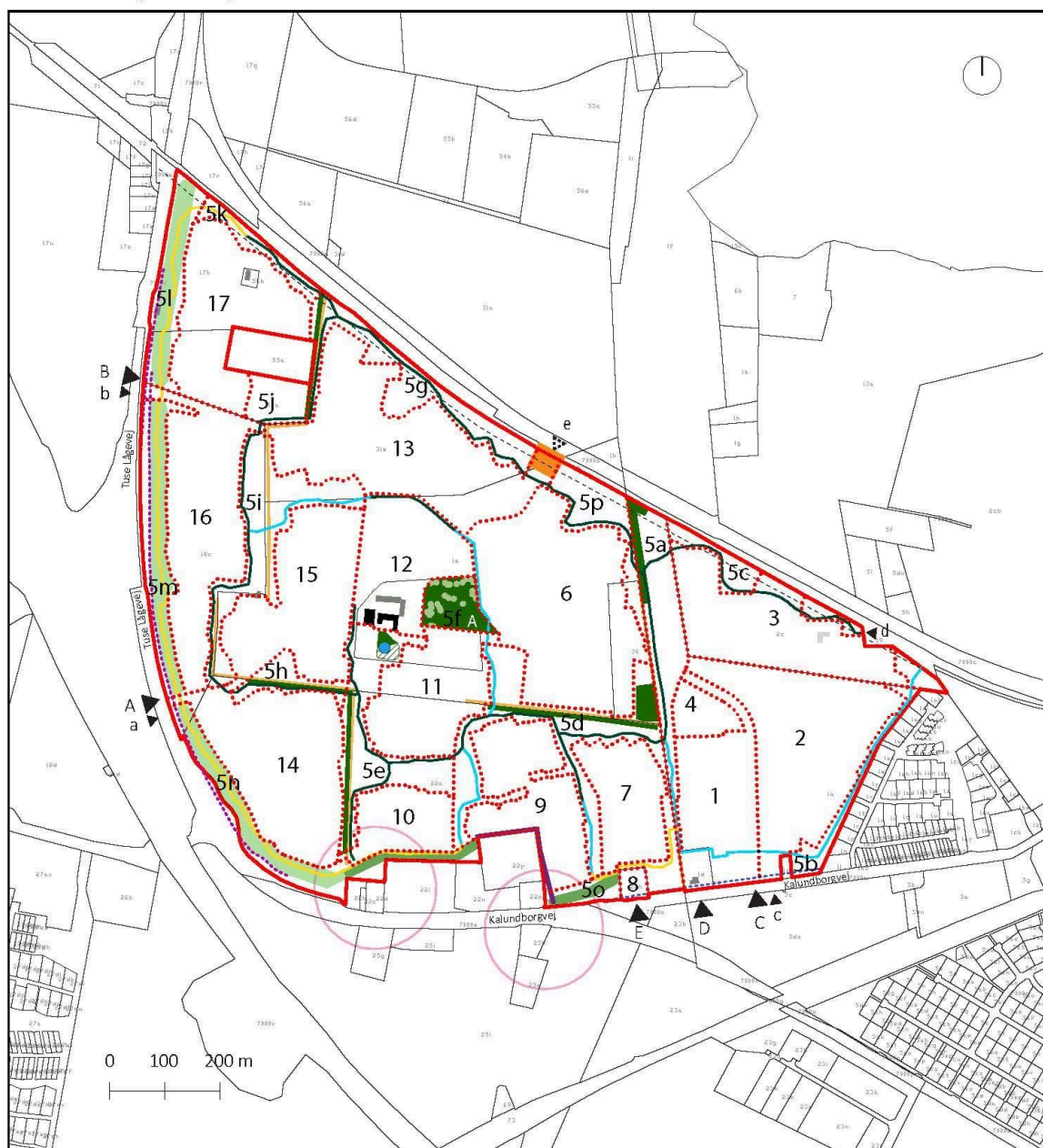
Kortbilag 5

KORTBILAG 5 - juridisk bindende kortbilag

Anvendelsesplan, delområde 1-16

- Lokalplanområde
- Delområde og delområdenummer
- Vejadgang A, B, C, D og E
- Stiadgang a, b, c og d
- Mulig stiadgang e
- Vejbyggelinje 17,5 m fra Kalundborgvej ekskl. højde- og passagetillæg
- Vejbyggelinje 20 m fra Tuse Lågevej ekskl. højde- og passagetillæg
- Beskyttede sten- og jorddiger*
- Foreløbig arealreservation til trinbræt
- Afstandslinje 25 m fra jernbane

- Bevaringsværdig bygninger (nr. 3, 4 og 7), der skal bevares
 - Bevaringsværdig bygning, der kan bevares
 - Bevaringsværdig bygning, der kan nedrives
 - Naturbeskyttet sø/vandhul
 - Bevaringsværdig beplantning
 - Bevaringsværdig beplantning
 - Bevaringsværdige træer
 - Lysåben beplantning
 - 6 m støjvold i kombination med 1 m støjhegn
 - 4 m støjvold i kombination med 1 m støjhegn
 - 4 m støjhegn på terræn
 - Hovedsti
 - Sekundær sti
 - Trædesti
- *Nærmere opmåling bør foretages.



1:10.000

Kortbilag 6

KORTBILAG 6 - juridisk bindende kortbilag

Anvendelsesplan, delområde 1-5c (etape 1)

	Lokalplanområde		Fremtidigt vejudlæg		Kantzone mod vej, min. 3-5 m
	Delområde og delområdenummer		Vejbyggelinje 17,5 m		Kantzone mod opholdsareal min. 3 m.
	Vejadgang		Afstandslinje 25 m fra jernbane		Byggefelt 1-2 etager og byggefelt betegnelse
	Sti/adgang		Fælles parkering uden for vejarealer		Byggefelt 1 etage og byggefelt betegnelse
	Hovedsti, principiel		Grønt område		Byggefelt fælleshus og byggefelt betegnelse
	Sekundær sti, principiel		Fælles opholdsareal		Principiel udstykning åben/lav
	Vejudlæg lokalvej lille 5,00 m		Beskyttet dige		Eksisterende bebyggelse
	Vejudlæg lokalvej stor 6,50 m		Dige, der skal genoprettes		Jernbane
	Fordelingsvej 8,50 m		Areal med beplantning, der skal bevares		Naturbeskyttet sø/vandhul
	Vejudlæg adgangsvej C 19,00 m		Arealreservation fælles varmeanlæg		<i>*Nærmere opmåling bør foretages.</i>



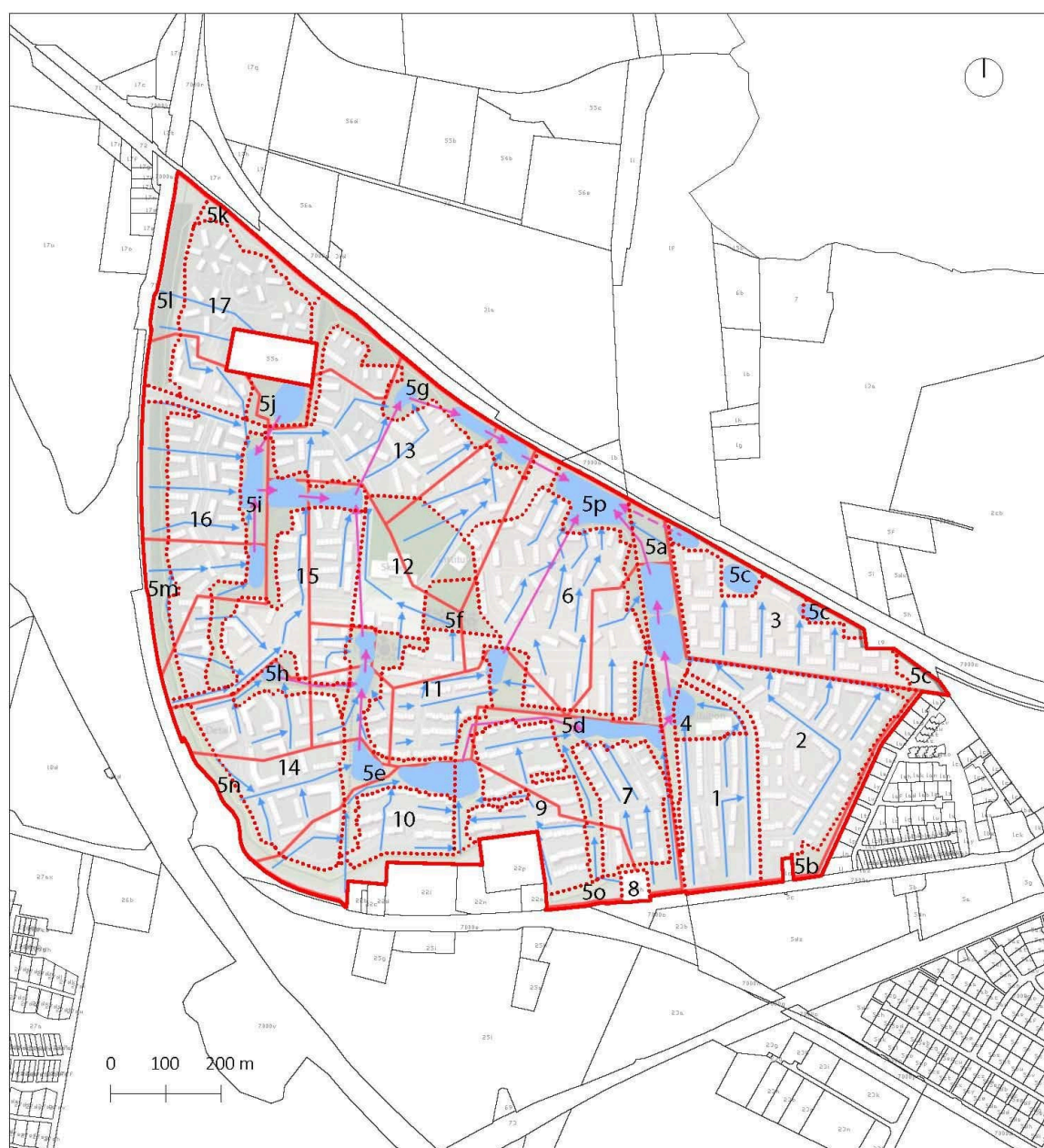
1:4.000

Kortbilag 7

KORTBILAG 7 - juridisk bindende kortbilag

Regnvandshåndtering

-  Lokalplanområde
-  Delområde og delområdenummer
-  Strømning mellem bassiner, principiel
-  Vandveje, principiel
-  Regnvandsbassin, principiel
-  Oplande til bassiner



1:10.000

KORTBILAG 8- juridisk bindende kortbilag

Vejprofiler

Adgangsvej 50 km/t

Fordelingsvej 30 km/t

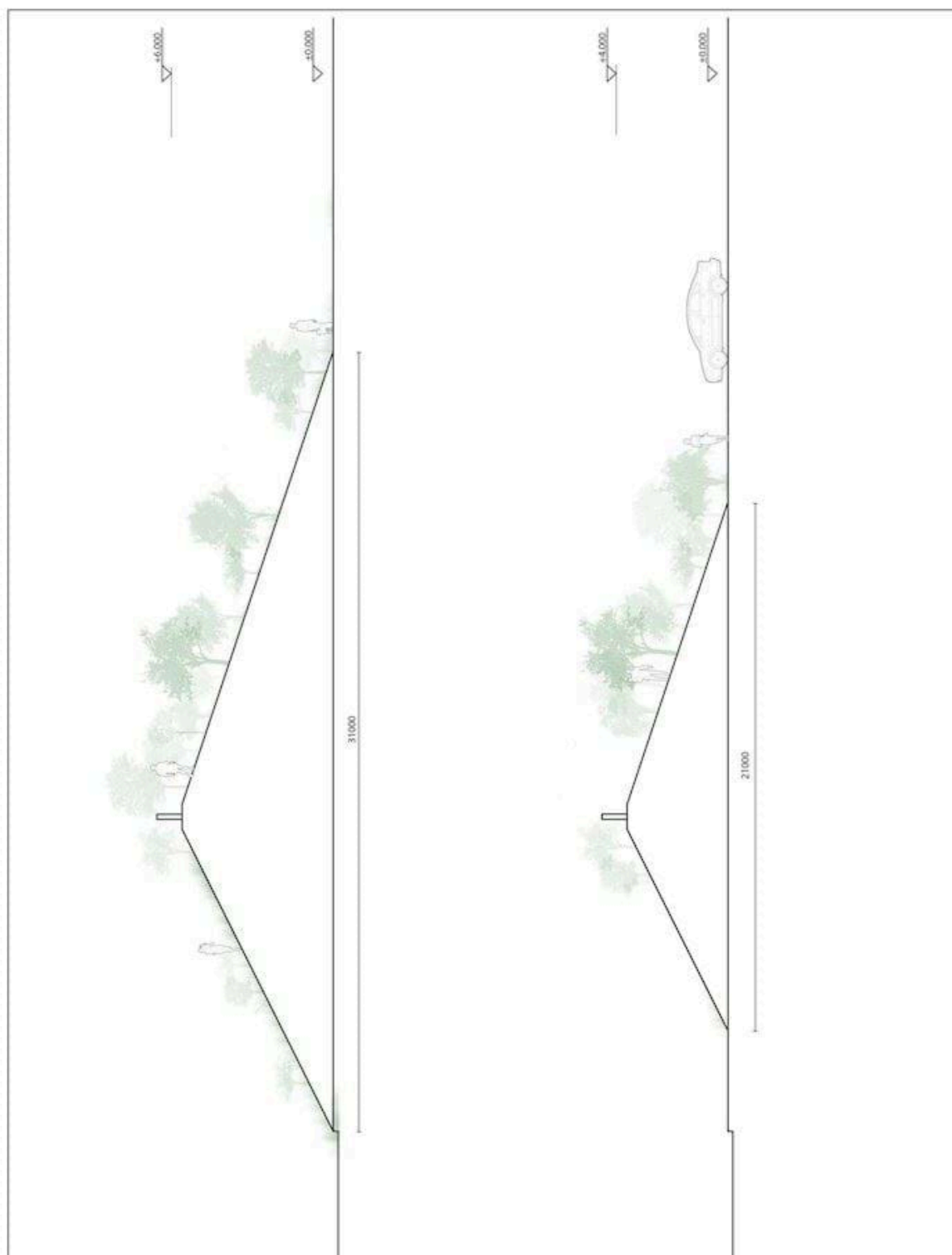
Lokalvej stor 20 km/t

Lokalvej lille 20 km/t

Kortbilag 9b

KORTBILAG 9b - juridisk bindende kortbilag

Støjvold med beplantning



MILJØVURDERING AF FORSLAG TIL LOKALPLAN 2.104 FJORDBYEN HOLBÆK VEST

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

Indhold

1	Indledning	2
2	Integration af miljøhensyn	2
2.1	Miljøhensyn	3
2.1.1	Biologisk mangfoldighed, flora og fauna	3
2.1.2	Befolkningen og menneskers sundhed	3
2.1.3	Jordbund	4
2.1.4	Overfladevand	4
2.1.5	Klimatiske faktorer	4
2.1.6	Materielle goder	4
2.1.7	Landskab og visuelle forhold	5
2.1.8	Arkitektonisk og arkæologisk kulturarv	5
3	Høringssvar	5
3.1	Trafik og trafiksikkerhed	6
4	Alternativer	7
5	Overvågning	7

1 Indledning

Det sidste trin i miljøvurderingsprocessen er den sammenfattende redegørelse. I denne sammenfattende redegørelse beskrives det, hvordan høringssvar, der omhandler plangrundlaget og/eller miljøvurderingen, er taget i betragtning. Den sammenfattende redegørelse offentliggøres samtidig med den vedtagne plan.

Forslag til Lokalplan 2.104 Fjordbyen Holbæk Vest, med tilhørende miljørapport har været i offentlig høring i perioden 3. juli til 26. september 2025.

I forbindelse med forslaget til Lokalplan 2.104 Fjordbyen Holbæk Vest, er der udarbejdet en miljørapport med miljøvurdering af planen efter miljøvurderingsloven. Ifølge miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, skal der i forbindelse med de endeligt vedtagne planer udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet (se kapitel 2),
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning (se kapitel 3),
- hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet (se kapitel 4), og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet (se kapitel 5).

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af Lokalplan 2.104 Fjordbyen Holbæk Vest og sammen med den tilhørende miljørapport.

2 Integration af miljøhensyn

Miljøvurderingen er udarbejdet med henblik på at sikre en integration af miljøforhold i planforslaget. Allerede i forbindelse med udarbejdelse af forslaget har miljøhensyn indgået som en væsentlig del af planlægningen, idet formålet med planen er byudvikling. Da byudvikling ofte indebærer ændret arealanvendelse og potentielt kan påvirke miljøet, er planen omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1. Miljøvurderingen skal sikre, at potentielle påvirkninger på natur, klima, vand, landskab og befolkning indgår i planlægningsprocessen på et tidligt tidspunkt.

Emnerne i miljørapporten er fastsat i afgrænsningsrapporten, hvor det blev vurderet, at påvirkningen på følgende miljøfaktorer skal indgå i miljøvurderingen:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkningen og menneskers sundhed
- Jordforurening
- Overfladevand
- Klimatiske faktorer
- Materielle goder
- Landskab og visuelle forhold
- Arkitektonisk og arkæologisk arv

2.1 Miljøhensyn

Miljøvurderingen har i den forbindelse bidraget til, at indarbejdelsen af disse miljøhensyn samt høring af berørte myndigheder og offentligheden foreligger dokumenteret. Herunder er et kort opsummeret resume:

2.1.1 Biologisk mangfoldighed, flora og fauna

S3-beskyttet natur

Der ligger tre vandhuller inden for de aktuelle planområder, hvoraf et vandhul ikke er under naturbeskyttelsesloven. Planforslagene vurderes ikke at påvirke vandhullerne, da planerne ikke inddrager disse arealer.

Bilag IV-arter

Der er fundet flagermus ved Kalundborgvej 266 og i skovområdet øst for bygningen. Planen er efterfølgende udarbejdet således at gamle træer vil blive bevaret for at opretholde deres aktivitet og at flagermusene fortsat kan bruge området som levested. En vedtagelse af planen forudsætter en udslusning af flagermus fra bygningen på Kalundborgvej 266. En udslusning foretaget efter gældende forskrifter vil ikke have en betydning for flagermusenes økologiske funktionalitet i området. Der er fundet lille og stor vandsalamander i området. Planen har en ubetydelig påvirkning på bilag-IV-arterne, og der tages hensyn til lille vandsalamander inden for planområdet og stor vandsalamander uden for planområdet ved brug af paddehegn under anlægsfasen.

2.1.2 Befolkningen og menneskers sundhed

Trafik- og jernbanestøj

Støj fra jernbane ligger under grænseværdien i hele området, med niveauer væsentligt under Lden 64 dB. En vejstøjanalyse viser, at grænseværdierne for støj på opholdsarealer overholdes. Planens vedtagelse overholder grænseværdier for vej- og jernbanestøj.

Støj fra virksomhed

Der er identificeret én virksomhed, der kan give virksomhedsstøj i planområdet. For at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på 40 dB til nærmeste nabo, kan der opsættes en 4 meter høj støjskærm omkring virksomheden. Det er i lokalplanen fastsat, at boliger først må tages i brug, når det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt. Derfor vurderes virksomhedsstøj ikke at have betydning for menneskers sundhed i området.

Støj fra varmeforsyning

Det vurderes at eventuelle støjgener fra varmepumper bliver håndteret lokalt. Mulighed for varmepumper forventes ikke at medføre væsentlige støjgener i området.

Trafik

Trafikbelastningen vurderes at stige med op til 12.000 daglige køretøjer, samt længere rejsetider for busser. Ændringen i trafikmængder kan afhjælpes ved nødvendige tiltag for fremkommeligheden. Udviklingsområderne bør udvikles fra øst mod vest for at undgå belastning af kritiske vejnet. Kapacitetsfremmende tiltag i fordeleringen kan minimere betydningen af etaperækkefølge. Det er vigtigt at investere i infrastrukturens evne til at håndtere trafikforsinkelser, inden problemer opstår.

Infrastrukturen i Fjordbyen bør planlægges omhyggeligt, da smalle veje og usikre forhold for lette trafikanter kan forringe trafikafvikling og trafiksikkerhed. Afværgeforanstaltninger bør indføres løbende, eksempelvis en shunt mod syd og sydøst. Trafikafviklingens påvirkning vurderes moderat negativ.

Trafiksikkerhed

Med en forringet trafiksikkerhed på det overordnede vejnet må der også forventes at kunne ske uheld eller ulykke i Fjordbyen. Det vurderes at smalle kørebanearealer kan give anledning til udfordringer med samtidig passage af større køretøjer. Yderligere planlægges faciliteterne for lette trafikanter på et niveau med ringe eller smalle forhold i forhold til stinettet, som kan medvirke til øget ulykke og øget uheldsrisiko. Planen vil give mulighed for flere kryds der forventelig også vil give en større risiko for uheld. Trafiksikkerhedens påvirkning på menneskers sundhed ved byudvikling af Fjordbyen vurderes at være moderat, da der er risiko for stigning i antal af trafikuheld.

2.1.3 Jordbund

Planen åbner op for nye boliger og institutioner, men tidligere forurening fra en tankstation, oliedepot og frugtplantage kræver jordprøver før byggeriet kan begynde. Restforurening fra oliedepotet skal undersøges nærmere, og eventuelle pesticider fra plantagen kan håndteres med et nyt jordlag. Der etableres også en støjvold langs Kalundborgvej, som muligvis kan indeholde forurenede jord og det skal derfor vurderes om dette kræver yderligere miljøvurdering.

2.1.4 Overfladevand

Plangrundlaget vurderes at have en ubetydelig påvirkning på vandmiljøet. Detailprojektering skal sikre, at udledning af overfladevand til Holbæk Fjord ikke påvirker vandkvaliteten eller hindrer målsætningen i vandområdeplanen. Det vurderes, at vedtagelsen af plangrundlaget i sig selv ikke indebærer risiko for tilstandsforringelse eller hindring af målopfyldelse af målsatte vandområder. Der skal senere søges om udledningstilladelse og udføres beregninger af udledning af næringsstoffer og miljøfarlige stoffer.

2.1.5 Klimatiske faktorer

Risiko for oversvømmelse

Planen vil bevirke at regnvand skal håndteres ved ekstreme regnhændelser. Herudover er der områder inden for planområdet som risikerer at blive oversvømmet ved ekstremregn. Beregninger viser, at det er muligt at placere regnvandsbassiner med den nødvendige volumen.

Drivhusgasser

Holbæk Kommune er generelt ved at reducere Kommunens samlede udledning af CO₂. Dog vil enhver etablering af nybyggeri have en omkostning for klimaet i form af den CO₂ der udledes ved anlægsfasen og den efterfølgende drift. Klimaaftrykket ved en etablering af Fjordbyen vil dog være ubetydelig.

2.1.6 Materielle goder

Vedtagelsen af lokalplanen muliggør opførelse af omkring 3.000 boliger samt institutioner, skole, butikker og en støjvold i Holbæks største byudviklingsområde på cirka 100 hektar. Planen understøtter forventet tilflytning og boligbehov, og forventes at gavne både detailhandel, byliv og rekreative muligheder i kommunen.

2.1.7 Landskab og visuelle forhold

Planen giver mulighed for, at der etableres boliger og en støjvold i området. Visualiseringer viser, at Fjordbyen vil kunne ses nord for området, men at beplantning og bygningernes højde gør, at området ikke vil fremstå markant i landskabet. Mod syd skjuler eksisterende beplantning det meste af området fra Kalundborgvej, og den nye støjvold på op til 6 meter vil også forblive delvist skjult. På enkelte strækninger vil der dog fortsat være udsyn fra Kalundborgvej til fjorden, og rammelokalplanen sikrer, at der bliver mulighed for kig over Fjordbyen fra støjvolden. Det vurderes positivt, at støjvolden kan give rekreative muligheder og udsyn til Holbæk Fjord enkelte steder.

2.1.8 Arkitektonisk og arkæologisk kulturarv

Med lokalplanens vedtagelse vil et eksisterende beskyttet dige være beliggende i byzone inden for den byggeretsgivende del af lokalplanen. Fra besigtigelsen af digerne i området beskrives det for diget, at den sydlige halvdel er pløjet væk. Lokalplanen fastsætter, at den nordligste del af diget skal fastholdes som beskyttet dige, og at den sydlige del af diget skal genoprettes. En vedtagelse af planen forudsætter herudover, at der kan ske digegennembrud i forbindelse med anlæg af vej og hovedstiforbindelse.

Planen vil muliggøre byggeri inden for beskyttelseslinjerne af to fortidsminder.

For at realisere lokalplanen skal Miljøstyrelsen give dispensation til at reducere beskyttelseslinjerne. Det vurderes at reduktionen af beskyttelseslinjerne vil ikke være i strid med landskabelige interesser, da disse ikke er til stede på grund af den nuværende situation. Da de allerede er reduceret af virksomheder og boliger. Vedtagelsen af planen vil derfor ikke påvirke de fredede fortidsminder væsentligt.

I planområdet findes flere bevaringsværdige bygninger, som ifølge kommuneplanen normalt skal bevares. Kun bygninger på Kalundborgvej 266 – herunder én med høj bevaringsværdi – søges bevaret, da der er foretaget nye registreringer. Samlet vurderes det dog, at planen vil have betydelig negativ indflydelse på de bevaringsværdige bygninger, især da de fleste på nuværende tidspunkt har middel bevaringsværdi. En måde hvormed påvirkningen kan reduceres vil være at der i den senere lokalplanlægning efter en konkret vurdering fastsættes bevaringsbestemmelser for bygningerne. Det er vurderet i miljørapporten, at vedtagelse og realisering af initiativerne i planen, kan påvirke: Trafiksikkerheden i Fjordbyen vurderes som moderat påvirket, da smalle veje for lette trafikanter samt flere nye kryds kan øge risikoen for uheld og ulykke. Trængsel på veje vurderes som moderat påvirket.

Bevaringsværdige bygninger kan ud fra nuværende bevaringsværdi blive væsentlig påvirket. Miljøvurderingens konklusion er herudover, at vedtagelse af Lokalplan 2.104 Fjordbyen Holbæk Vest, ikke forventes at medføre væsentlige virkninger på miljøet.

3 Høringssvar

Forslag til Lokalplan 2.104 Fjordbyen Holbæk Vest, samt den tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring fra den 3. juli til den 26. september 2025.

I høringsperioden er der indkommet 11 høringssvar.

På baggrund af høringssvarene har administrationen udarbejdet et høringsnotat, der indeholder en gennemgang og vurdering af de indsendte bemærkninger.

Miljørapporten har medvirket til at afdække planens konsekvenser for de forhold, der er vurderet at kunne have en væsentlig betydning for miljøet. Miljørapporten har fungeret som et oplysningsgrundlag for udarbejdelsen, vedtagelsen og fremlæggelsen af planforslagene.

Høringssvarene giver anledning til ændringer af lokalplanen samt nedenstående justeringer til miljørapporten vedrørende trafik og trafiksikkerhed.

Denne sammenfattende redegørelse behandler ikke høringssvarene yderligere, idet der henvises til det tematiserede høringsnotat, samt kommunens vurdering og eventuelle ændringer af planen. Denne fremgangsmåde er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens Udkast til Vejledning til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) fra 2018, hvor der står:

"Den sammenfattende redegørelse har karakter af et udbygget høringsnotat og kan i mange tilfælde erstatte dette. Ønskes et selvstændigt høringsnotat, kan afsnittet i den sammenfattende redegørelse, der beskriver, hvordan de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen og er taget i betragtning, erstattes af en henvisning til høringsnotatet. Et traditionelt høringsnotat kan imidlertid ikke erstatte den sammenfattende redegørelse"

3.1 Trafik og trafiksikkerhed

Der bemærkes i høringssvar at der i trafikrapport *Trafikafvikling Holbæk Vest, COWI 2023*, til miljørapporten indgår scenarier for trafiktilslutning som ikke svarer overens med den valgte tilslutningsløsning i forslag til lokalplanen.

Trafik

Lokalplanen indeholder mulighed for at etablere ny vejadgang ud til Kalundborgvej fra etape 1, som ikke er at finde i trafikrapporten da denne løsning er kommet til senere i arbejdet med lokalplanen. Trafikrapporten fra 2023 indeholder beregninger af scenarier hvor et scenarie beskriver vejadgang ved Fjorddraget (ca. 150 m. øst for ny vejadgang) og et andet scenarie ved ombygning af eksisterende kryds (ca. 300 m. vest for ny vejadgang).

Trafikrapporten, anvendt i miljørapporten, opererer med en trafikmodel på et overordnet makroniveau, der betyder at modellen ser på det overordnede vejnet. Det vurderes derfor, at hvis den nye vejadgang til Holbæk Vest etableres som signalreguleret kryds, vil dette ikke ændre væsentlig i trafikberegningsmodellens resultater i forhold til den forventede trafikbelastning og heraf ventetider som anvendt i miljørapporten.

Trafiksikkerhed

Vejadgangen til Fjorddraget forbliver vigepligtsreguleret og den nye vejadgang forventes at blive signalkrydsreguleret. Der vurderes derfor ikke at være en kumulativ effekt på trafiksikkerheden ved at den ny vejadgang til Holbæk Vest er beliggende 150m fra vejadgang til Fjorddraget. Ved et eventuel andet eller senere behov for regulering af trafik ved ny vejadgang til Holbæk Vest eller Fjorddraget, f.eks. hvis der etableres en rundkørsel ved vejadgang eller trafikregulering ved Fjorddraget, kan der være behov for nye beregninger af vejtrafik og trafiksikkerhed.

Konklusion

Bemærkninger til trafik og trafiksikkerhed ændrer ikke på konklusionerne til emnerne i miljørapporten. Trafikrapporten *Trafikafvikling Holbæk Vest, COWI 2023*, vedlægges herudover til miljørapporten som bilag, såvel som øvrige rapporter og undersøgelser, der ligger til grund for de vurderinger som miljørapporten indeholder.

4 Alternativer

Der indgår ikke alternative forslag til udviklingen af Fjordbyen eller forslag til alternative anvendelser inden for Lokalplan 2.104 Fjordbyen Holbæk Vest.

5 Overvågning

I henhold til § 12 stk. 4 i miljøvurderingsloven skal den planlæggende myndighed overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens eller programmets gennemførelse. Overvågningen kan eksempelvis gennemføres for at identificere uforudsete negative virkninger på og træffe hensigtsmæssige afhjælpende foranstaltninger.

Eksisterende overvågningsordninger kan anvendes, i det omfang det er hensigtsmæssigt. Karakteren af overvågningen, afhænger blandt andet af planens eller programmets karakter og detaljeringsgrad og dermed de forudsete miljøpåvirkninger. Der er ikke fastsat nærmere krav til, hvordan overvågningen skal ske.

Miljøvurderingen af lokalplanen og kommuneplantillægget har vist, at der, udover bevaringsværdige bygninger, ikke forventes at være væsentlige miljøpåvirkninger, fra de anlæg, som lokalplanen og kommuneplantillægget muliggør. Der er således ikke identificeret væsentlige miljøpåvirkninger, som vurderes at medføre behov for særskilt overvågning.