

Tematiseret høringsnotat for lokalplan 2.104 – Holbæk Vest

den 22.10.2025

1	INDLEDENDE OPSUMMERING	3
1.1	ÆNDRINGSFORSLAG SOM FØLGE AF HØRINGSSVAR.....	3
	SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE	3
2	BYDELENS STRUKTUR OG RAMMER FOR UDVIKLING	4
2.1	FJORDBYEN BØR UDVIKLES SOM FORLÆNGELSE AF BYMIDTEN (HØRINGSSVAR 1)	4
2.2	MULIGHED FOR ALMENE BOLIGER (HØRINGSSVAR 2)	4
2.3	PLANLÆGNING AF BYGGERI OG ANLÆG (HØRINGSSVAR 5)	4
2.4	BEFOLKNINGSVÆKST (HØRINGSSVAR 3, 5).....	5
2.5	ØNSKER AT ÆLDRE KAN INTEGRERES I FJORDBYEN (HØRINGSSVAR 5)	6
2.6	STØJVOLDENS PLACERING ER UHENSIGTSMÆSSIG (HØRINGSSVAR 8)	6
2.7	UDSIGTSKILER (HØRINGSSVAR 10).....	7
2.8	BIODIVERSITET (HØRINGSSVAR 10)	7
3	VEJ, TRAFIK OG PARKERING	8
3.1	TRAFIKBEREGNINGER OG TRAFIKSIKKERHED (HØRINGSSVAR 5, 4, 3, 8)	8
3.2	INFRASTRUKTUR TIL LETTE TRAFIKANTER OG OFFENTLIG TRANSPORT (HØRINGSSVAR 2, 3, 10, 5)	9
3.3	TRAFIKSTØJ (HØRINGSSVAR 3, 4, 8)	9
3.4	STIER (HØRINGSSVAR 6, 10)	9
3.5	BEMÆRKNINGER VEDR. FORHOLD UDEN FOR LOKALPLANGRÆNSEN (HØRINGSSVAR 5, 3)	10
3.6	ADMINISTRATIONENS INDSTILLINGER	11
4	BEBYGGELSE OG NATUR	12
4.1	MATERIALER (HØRINGSSVAR 2, 9)	12
4.2	BEBYGGELSE PÅ EJENDOMMEN KALUNDBORGVEJ 214 (HØRINGSSVAR 7)	12
4.3	BEPLANTNING AF KANTZONER (HØRINGSSVAR 9)	12
4.4	ADMINISTRATIONENS INDSTILLINGER	13
5	STØJ.....	14
5.1	STØJVOLD (HØRINGSSVAR 8).....	14
5.2	STØJ FRA STILLADSVIRKSOMHED (HØRINGSSVAR 8)	14
6	FORSYNING.....	15
6.1	TUSE VANDVÆRKS KAPACITET (HØRINGSSVAR 5)	15
6.2	SAMLET FORSYNINGSSTRATEGI (HØRINGSSVAR 5)	15
6.3	NY SPILDEVANDSLEDNING (HØRINGSSVAR 11).....	15
6.4	OMKOSTNINGER VED ANLÆG (HØRINGSSVAR 11)	15
6.5	ETABLERING AF RENSNINGSSANLÆG (HØRINGSSVAR 11)	16
6.6	UDLEDNING AF REGNVAND TIL HOLBÆK FJORD (HØRINGSSVAR 11).....	16

1 Indledende opsummering

Lokalplan 2.104, med miljøvurderingsrapport har været i høring i perioden fra den 3. juli 2025 til den 26. september 2025. I høringsperioden modtog administrationen 11 høringssvar. Høringssvarene kan læses i fuld længde i bilag 6.

Bemærkningerne fra høringssvarene er samlet og besvaret indenfor 5 temaer:

Bydelens struktur og rammer for udvikling

Herunder især ønsker om en mere helhedsorienteret løsning af udfordringer som følge af stor lokal befolkningsvækst vedr. trafiksikkerhed, kapacitet i institutioner og fritidstilbud og støjudfordringer.

Vej, trafik og parkering

Herunder utilfredshed med beregninger af trafikmængder og håndtering af ulykkesrisici samt ønsker om bedre og sikrere forbindelser for bløde trafikanter.

Bebyggelse

Der er især få specifikke ønsker til ændringer af materialer og byggefelter indenfor delområde 1.

Støj

Der udtrykkes utilfredshed med placering af støjvold langs Kalundborgvej og håndtering af støj fra stilladsvirksomheden.

Forsyning

Der er især usikkerhed omkring håndtering af regnvand og mulig påvirkning af vandkvaliteten i Holbæk Fjord, rensningsanlæggets kapacitet og fordeling af udgifter til de nødvendige nyanlæg.

1.1 Ændringsforslag som følge af høringssvar

Administrationen indstiller på baggrund af høringssvarene følgende ændringsforslag:

- a. Kortbilag 6 tilrettes, så der udlægges areal til rekreativ sti i skel mod Kalundborgvej 214
- b. § 6.17 vedr. særligt bearbejdede gavle tilrettes, så placeringerne forholder sig til ny sti i delområde 1.
- c. Kortbilag 5 tilrettes, så så flere stier klassificeres som hovedstier og det lettere kan tydes hvor stierne placeres, og hvilken kategori de tilhører.
- d. § 7.4 ændres, så sekundære stier skal udlægges med en bredde på minimum 2,5 meter og anlægges med en bredde på minimum 2 meter.
- e. Der tilføjes krav i § 7.4 om belysning på sekundære stier. Belysningen kan etableres som enten høj eller lav lysarmatur, eventuelt med sensorer, der aktiveres ved bevægelse.
- f. §§ 6.3 og 6.7 ændres, så der i delområde 1 tilføjes mulighed for anvendelse af naturskifer på tagflader, samt tegl på såvel murværk som tag.
- g. Der tilføjes §§ 6.7, 6.18, 6.19, 6.25, at zink ikke må anvendes på overflader.
- h. Kortbilag 6 tilrettes, så byggefelt e og f opdeles i skel mod Kalundborgvej 214 i hhv. byggefelt e1, e2, f1 og f2. Hertil omfordeles byggeretterne jf. § 5.6, så byggefelt e1 tildeles 1285 m², e2 300 m², f1 1245 m² og f2 530 m².

Sammenfattende redegørelse

På baggrund af høringssvar vedrørende trafikberegninger og trafiksikkerhed afsnit 3.1, er der tilføjet et afsnit til den sammenfattende redegørelse der konkluderer, at der ved udbygning af Fjordbyen kan være behov for nye vurderinger af trængsel og trafiksikkerhed, hvis krydset Fjordbyen/Kalundborgvej etableres som vigepligtsreguleret eller rundkørsel, eller krydset Fjorddraget/Kalundborgvej ændres til signalreguleret kryds.

2 Bydelens struktur og rammer for udvikling

(Bemærkninger fra høringssvar nr. 1, 2, 5, 8)

2.1 Fjordbyen bør udvikles som forlængelse af bymidten (høringssvar 1)

Holbæk Vest bør i højere grad blive en forlængelse af Holbæk bymidte, ønsker højere tæthed, ønsker mere fokus på fodgængere og cyklister, færre p-pladser, identitetsskabende arkitektur, blandede boligtyper og aktive stueetager.

Administrationens bemærkninger

Holbæk Kommune har en klar ambition om at udvikle Fjordbyen som en ny bydel med sin helt egen identitet, der tager udgangspunkt i områdets karakter og beliggenhed. Fjordbyen skal have en naturlig tilknytning til fjorden og udformes med et sammenhængende grønt naturområde, som binder de forskellige boligområder sammen. Derudover vil et veludbygget stisystem gøre det muligt at komme fra A til B på en nem og sikker måde.

Det har aldrig været målet, at Fjordbyen skulle fungere som en forlængelse af Holbæk midtby. Midtbyen har sin egen historiske identitet, der er opstået over tid, og det ville ikke være realistisk at forsøge at genskabe en lignende bystruktur på en troværdig og autentisk måde. Derfor skal Fjordbyen udvikles med sin egen unikke identitet.

Lokalplan 2.104 giver mulighed for variation i arkitekturen, herunder etageantal, tagformer, facadeudtryk, materialevalg, passager mellem bygningerne samt udformningen af boligernes ankomstarealer.

2.2 Mulighed for almene boliger (høringssvar 2)

En enkelt bemærker ønsker at kræve 25% almene boliger

Administrationens bemærkninger

Den politiske målsætning for etablering af nye almene boliger er formuleret i kommunens boligstrategi. Her fremgår det, at almene boliger anvendes i områder, hvor der ellers ikke bliver bygget boliger eller det kan bidrage til at der bygges boliger.

Kommunen støtter almene boliger med mellem 8 og 12 pct. af det samlede boligprojekts anskaffelsessum. Derfor forudsætter opførelse af nye almene boliger, at der politisk besluttes at afsætte midler til formålet. Derfor er det ikke i sig selv nok, at der indskrives et krav om almene boliger i lokalplanen, men det forudsætter en politiske beslutning om finansiering.

2.3 Planlægning af byggeri og anlæg (høringssvar 5)

Savner plan for hvad man gør, hvis nogle etaper ikke realiseres

Der mangler tydelighed omkring opdelingen af etaperne og en samlet plan for, hvordan de skal hænge sammen, hvis en eller flere af etaperne ikke realiseres og efterlyser også en overordnet plan og strategi, der tager højde for, at byggeriet vil strække sig over flere år og få betydelig indflydelse på både dagliglivet og infrastrukturen i lokalområdet

Administrationens bemærkninger

Fjordbyen er et område, der skal udvikles over en længere årrække. Derfor har det været afgørende, at planen er udformet robust, så den kan modstå udsving i konjunkturer og byggebranchen. Netop området er opdelt i forskellige delområder, der kan igangsættes efter behov og efterspørgsel, og delområderne forbindes med Fjordparken og udbygningen skal ske efter princippet "indefra og ud".

Når der udarbejdes en lokalplan, fastlægges den fremtidige anvendelse og udformning af et specifikt område. Det er dog vigtigt at bemærke, at en lokalplan ikke indebærer handlepligt. Med en rammelokalplan som lokalplan 2.104, der kun er byggeretsgivende for en mindre del af området, skabes der en fleksibilitet til at igangsætning udarbejdelsen af den næste lokalplan, hvis efterspørgslen på eksempelvis boliger skulle aftage.

2.4 Befolkningsvækst (høringssvar 3, 5)

Der ønskes dokumentation for, om området kan optage den forventede tilflytning. Tuse-Butterup Lokalforum har lavet en beregning der viser hvor mange nye børn der kan forventes i området, samtidig med at de eksisterende fritidstilbud i området allerede er tæt på fuldt udnyttede og Tuse Skole og børnehuset Tusindfryd oplyser at have begrænset kapacitet. Der efterlyses konkrete planer for etablering eller udvidelse af faciliteter.

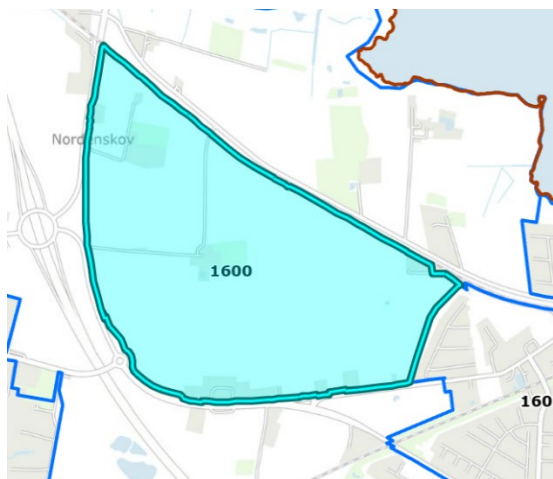
Administrationens bemærkninger

Boligudbygningen af hele Holbæk Vest, Fjordbyen – herunder etape 1 – er indarbejdet i kommunens prognoser. Både befolkningsprognose, skoleprognose og dagtilbudsprognosen – dermed indgår det i grundlaget for kommunens planlægning. Det er også baggrunden for, at der ikke er udarbejdet en særskilt demografisk beregning da det er indarbejdet i kommunens prognoser.

Nedenfor er indsat nyeste prognose for området svarende til Holbæk Vest, Fjordbyen. Perioden er medtaget frem til 2030, hvor det forudsættes at de nye boliger er indflyttet på nuværende tidspunkt.

Aldersgrupper	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
0-2 år	1	4	3	1	2	1	0	1	22	42	63
3-5 år	0	2	4	5	2	1	1	1	19	37	57
6-16 år	5	5	5	2	3	4	5	5	45	89	138
17-24 år	5	1	2	2	2	3	3	2	33	60	86
25-39 år	7	7	7	8	6	4	4	5	93	177	260
40-59 år	11	11	10	7	8	8	8	7	89	170	256
60-79 år	11	9	8	8	9	9	7	7	77	149	223
80+ år	0	0	0	0	0	0	2	2	8	16	25
Hovedtotal	40	39	39	33	32	30	30	29	386	740	1.108

Nedenfor er det geografiske område, som prognosen dækker.



Der er ikke konkrete planer for etablering eller udvidelse af faciliteter til idræt, men der er følgende muligheder:

Udvidelse af eksisterende idrætsanlæg i Tuse

Tuse Idrætsforening ønsker en ny hal og har peget på et areal i tilknytning til den eksisterende hal. Den udvidelse kunne dog blive på bekostning af boldbaner/tennisbaner. Der er dog et areal øst for Tuse idrætsanlæg/ skolen, der kunne bringes i spil.

Sportsbyen

Der er et eller flere byggefelt i lokalplan 2.67 for Sportsbyen som endnu ikke er udnyttet. I lokalplan 2.67 er disse byggefelt beskrevet som Sportslader med en definition som overdækkede åbne eller lukkede konstruktioner til f.eks. dans, fodbold, volleyball, petanque, cykling, håndbold og lignende.

Opførelse af idrætsanlæg i tilknytning til den nye skole i Fjordbyen

I forbindelse med næste etape af Fjordbyen, som forventes at indeholder opførelsen af den nye skole, skal der indtænkes arealer til idrætsfaciliteter. Skolen skal/bør designes, så den kan fungere som et åbent aktivitetssted med flere funktioner, også uden for skoletiden – f.eks. efter kl. 16.

Uanset hvilken løsning – eller kombination af løsninger – der peges på, vil det afhænge af kommunens økonomi og sandsynligvis også kræve en politisk prioritering.

2.5 Ønsker at ældre kan integreres i Fjordbyen (høringssvar 5)

Der bør tages højde for, hvordan ældre borgere kan blive en integreret del af den nye bydel ift boligtyper, adgangsforhold, nærhed til dagligvarebutikker, sundhedstilbud og sociale fællesskaber.

Administrationens bemærkninger

Lokalplan 2.104 åbner mulighed for, at boligerne kan udformes med variation, så de appellerer til en bred målgruppe, herunder både boliger i ét og to plan og i forskellige størrelser. Planen indeholder desuden byggefelt, der i omfang vil være velegnede til etablering af bofællesskaber. Derudover er der mulighed for at opføre fælleshuse, som eksempelvis kan inkludere fælleskøkken, gæsteboliger, værksteder og lignende faciliteter. På sigt er det planen, at der skal etableres en dagligvarebutik i området.

2.6 Støjvoldens placering er uhensigtsmæssig (høringssvar 8)

Der spørges til hvorfor støjvoldens placering er ændret fra helhedsplanen, hvor den ligger langs med Kalundborgvej og til lokalplanen, hvor den ligger bag ved eksisterende boliger ved Kalundborgvej. Dertil udtrykkes utilfredshed med, at støjvolden kan påbegyndes etableret udenfor etape 1.

Administrationens bemærkninger

Placering af støjvolden som foreslået i helhedsplanen forudsætter, at der kan opnås enighed om placeringen mellem udvikler og lodsejere langs Kalundborgvej, og det har ikke været muligt at nå til enighed i forbindelse med denne lokalplan.

Støjberegninger udført i januar 2024 viser, at der ikke er behov for støjafskærmning langs Kalundborgvej inden for området omfattet af etape 1. De nye boliger er placeret tilstrækkeligt langt fra Kalundborgvej, så grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj overholdes.

Lokalplanen tillader, at overskudsjorden fra etape 1 bruges til at etablere støjvolden, som skal beskytte kommende boligområder inden for rammelokalplanen, frem for at blive kørt bort. Administrationen kan oplyse, at opførelse støjvold og skærm inden for fortidsmindebeskyttelseslinjer forudsætter tilladelse fra Miljøstyrelsen, så det kan blive nødvendigt at tilpasse støjvoldens udformning, hvis denne ikke kan opnås.

2.7 Udsigtskiler (høringssvar 10)

Der udtrykkes ønske om at sikre udsigtslinjerne el. -kilerne mod Holbæk Fjord i lokalplanens formål, §1.

Administrationens bemærkninger

Etape 1 er placeret i et område, hvor terrænet skråner ca. 13 meter fra Kalundborgvej ned mod Nykøbingvej. Fra Nykøbingvej fortsætter terrænet med at falde helt ned til fjorden. Adgangsvejen fra Kalundborgvej er strategisk placeret, så man ved ankomst får et kig til fjorden hen over bebyggelsen i delområde 3. Bebyggelsen i delområde 3 må maksimalt have en højde på 8,5 meter.

2.8 Biodiversitet (høringssvar 10)

Der udtrykkes støtte til biodiversitetsforbedringer.

Administrationens bemærkninger

Der er i lokalplanen arbejdet med at forbedre biodiversiteten i de grønne områder, bl.a. kan bevaring af eksisterende beplantning, krav om brug af hjemmehørende arter, landskabelig udformning af regnvandsbassiner og variation i terræn medvirke til øget biodiversitet. Desværre kan man ikke med en lokalplan stille krav til drift og vedligehold af de grønne områder, hvilket også kunne være med til at understøtte biodiversiteten.

3 Vej, trafik og parkering

(Bemærkninger fra høringssvar nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10)

3.1 Trafikberegninger og trafiksikkerhed (høringssvar 5, 4, 3, 8)

Lokalplanen løser ikke trafikale udfordringer

Det påpeges, at Kalundborgvej ikke kan afvikle trafikmængden fra ny bydel. Der efterlyses svar på hvad man vil gøre ved de trafikale udfordringer der vil opstå ved etablering af bydelen. Der stilles spørgsmål til, om togstationen tæller med i trafikanalyserne for etape 1, når det først etableres i en senere etape. Det påpeges, at der bør foretages en ny beregning af det samlede antal forventede biler i Holbæk Vest, når parkeringsnormen er justeret op. Der savnes trafikanalyser, som beskriver nuværende og fremtidig trafikafvikling samt mulige trafikale konsekvenser for vejnettet, herunder tilkørselsramperne til og fra motorvejen.

Administrationens bemærkninger

Der blev i 2023 udarbejdet en rapport, som beskriver trafikafviklingen i Holbæk Vest efter udbygning af Fjordbyen fremskrevet til 2032. Den viser, at Kalundborgvej godt kan afvikle trafikmængden fra den nye bydel, samt hvilke tiltag, der bør iværksættes for at imødekomme trafikale udfordringer. Rapporten fremgår af bilag til miljørapporten. Togstationen tæller ikke med i trafikberegningerne. Parkeringsnormen, som fastsættes i lokalplan 2.104, har ikke indflydelse på trafikberegningerne, da det forventede antal biler er baseret på boligtype og beregning af turrater, og ikke antallet af p-pladser.

Vejdirektoratet er allerede i gang med analysearbejdet ift vejdirektoratets ombygning af fordelerring og rampeanlæg for at imødekomme trafikmængden afledt af Holbæk Vest jf. kommunens dialog m. vejdirektoratets myndighedsafdeling. Adgangen er alle placeret ud til kommunale veje.

Manglende beregning af det trafikscenarie, som lokalplanen er baseret på

I forbindelse med helhedsplanen blev der udarbejdet en trafikrapport af COWI med beregninger af to scenarier for trafiktilslutning. Den lokalplan, der nu er sendt i høring, opererer med et tredje scenarie, hvor der ikke er foretaget beregninger af den forventede trafikbelastning og ventetider.

Administrationens bemærkninger

Trafikrapporten indeholder beregninger af 3 scenarier, hvoraf scenarie A adskiller sig fra lokalplanen fordi lokalplanen indeholder mulighed for at etablere en NY vej ud til Kalundborgvej fra etape 1. Dette er der ikke beregnet for i modellen, og derfor er der forskel mellem lokalplan og adgange beregnet i trafikmodellen. Det vurderes, at hvis det nye kryds til Holbæk Vest etableres som signalreguleret kryds, vil det ikke ændre meget i modellen i forhold til forventede trafikbelastning og ventetider. I trafikmodellen er Fjorddraget og den nye vej til Holbæk Vest sammenlagt i ét signalreguleret kryds, da modellen opererer på overordnet makroniveau, der betyder at modellen ser på det overordnede vejnet.

Hvis det nye kryds etableres som vigepligtsreguleret eller rundkørsel, eller Fjorddraget ændres til signalreguleret kryds, vil det have så stor betydning, at der bør laves nye beregning. Tager man udgangspunkt i at Fjorddraget forbliver vigepligtsreguleret og den nye vej til Holbæk Vest etableres som signalreguleret, vil signalreguleringen have mere indflydelse på vejnettet end Fjorddraget, og der forventes ikke andre resultater, da det vurderes overordnet set ikke at have betydning for rutevalget, og derved ikke vejnettet.

Derfor indarbejdes i den sammenfattende miljøredegørelse et afsnit, der beskriver dette forhold.

Ulykkesrisiko ved ny vejadgang

Vejadgangen ligger tæt på adgang til Fjorddraget, bløde trafikanter skal krydse biltrafik to gange, hvilket vil øge risikoen for ulykker.

Administrationens bemærkninger

Ved planlægningen af Fjordbyen har der været fokus på at sikre gode forbindelser til eksisterende stinet. Holbæk Kommune er opmærksom på at flere kryds kan betyde flere uheld, men krydsene er nødvendige for at kunne afvikle trafikken hensigtsmæssigt. De trafikale risici er kort beskrevet i miljørapportens afsnit 2.2.2 samt i trafiksikkerhedsrevisionen, som fremgår af bilagene til miljøvurderingsrapporten. Holbæk Kommune vil løbende følge den samlede trafikafvikling og iværksætte eventuelle trafikale afværgeforanstaltninger i takt med Fjordbyens udvikling.

3.2 Infrastruktur til lette trafikanter og offentlig transport (høringssvar 2, 3, 10, 5)

Flere ønsker etablering af bl.a. busvendeplads, trinbræt og cykelstier forud for bebyggelsen for at undgå trafikale udfordringer og så beboere kan fravælge bilen. Der opfordres til at følge COWI's anbefalinger om, at infrastrukturen udbygges først, for at sikre en god oplevelse i forhold til trafikafvikling og trafiksikkerhed.

Administrationens bemærkninger

Det er vurderet at være for omkostningstungt at anlægge midlertidig busvendeplads og stoppested i forbindelse med etape 1. Kommunen vil se på mulighed for at optimere placering af busstoppested på Kalundborgvej til betjening af beboere indenfor etape 1. Stoppesteder etableres ifm. senere etaper, når der kommer gennemgående vejforbindelse. Hvad angår etablering af en ny station vil det være Banedanmark og Lokalbaneln, der beslutter den videre proces med anlæggelsen af stationen.

Det er en forudsætning for ibrugtagning af boliger indenfor etape 1, at der er etableret vejadgang. For den rammegivende del af lokalplanen, vil udbygningen af infrastruktur afhænge af de kommende byggeretsgivende lokalplaner.

3.3 Trafikstøj (høringssvar 3, 4, 8)

Der spørges til dokumentation for støjbelastning fra trafik efter udbygning. Hertil anbefaler vejdirektoratet, at Holbæk kommune bør sikre sig, at de støjberegninger, der ligger til grund for placeringen af den kommende bebyggelse i lokalplanområdet er foretaget ud fra en planlægningshorisont på mindst 10 år, og i øvrigt foretaget iht. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4 fra 2007 om Støj fra veje.

Administrationens bemærkninger

Støjberegningerne er foretaget iht. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4 fra 2007 om støj fra veje. Planlægningen af Fjordbyen har været nogle år undervejs, og støjberegningerne er foretaget 2022, hvorfor de er fremskrevet til 2032. Se bilag til miljøvurderingsrapporten.

Støjforanstaltninger for eksisterende matrikler mod kalundborgvej

Den ekstra mængde trafik fra den nye bydel vurderes at svare til en funktionsændring af Kalundborgvej, hvorfor det er nødvendigt at inkludere støjforanstaltninger for eksisterende matrikler mod kalundborgvej.

Administrationens bemærkninger

Administrationen vurderer ikke, at der er tale om en funktionsændring. Støjforanstaltninger skal kun etableres ved nyanlæg af veje.

3.4 Stier (høringssvar 6, 10)

Ønsker om bedre stiforbindelser og sikring af etablering

Det skal sikres at der kommer både rekreative stier og en rute til hurtigkørende cyklister, så der er flere, der vælger cyklen. Der spørges til, om sekundære stier vil være belyst. Det bemærkes at lokalplanens sekundære sti er 1,5 m bred, hvor den i helhedsplanen er 3 m bred, hvilket ifølge trafiksikkerhedsrevisionen kan medvirke til øget utryghed og øget uheldsrisiko.

Administrationens bemærkninger

Holbæk Kommune ønsker at skabe et sikkert og trygt stisystem i Fjordbyen og vil derfor imødekomme forslaget om at øge bredden på de sekundære stier fra 1,5 meter til 2 meter. Derudover skal sekundære stier forsynes med belysning, enten i form af høje eller lave lysarmaturer, og eventuelt med sensorer, der aktiveres ved bevægelse. Administrationen anbefaler hertil, at illustrationer og kortbilag tilrettes, så flere stier klassificeres som hovedstier og det fremgår tydeligere hvilken kategori stierne tilhører. Se kort herunder.



3.5 Bemærkninger vedr. forhold uden for lokalplangrænsen (høringssvar 5, 3)

Lokalforum ser gerne, at der laves konkrete planer for opgraderingen af Fjordstien. Cykel-motorvejen på Fjordstien bliver også først tilkoblet i en senere etape, hvorfor blød trafik skal bevæge sig via Kalundborgvej. Det er derfor nødvendigt også at se på cykelstierne og specielt belysningen på det stykke mod Tuse, hvor der i dag ikke er belysning. Der er ønske om sikring af forhold for bløde trafikanter udenfor bydelen, og særligt udkørsel fra Fjorddraget og Æbledraget er farlig allerede i dag.

For at nedbringe trængslen ønskes pendler station på København/Kalundborg banen sydvest for jernbanens underkørsel under omfartsvejen samt lyskryds ved broen over jernbane til Megacentret.

Administrationens bemærkninger

Bemærkningerne vedrører forhold, der ligger udenfor lokalplangrænsen, og der er ikke hjemmel i planloven til at håndhæve forhold vedrørende dette ifm. lokalplanen. Holbæk Kommunes mobilitetsafdeling er orienteret om bemærkningerne og tager dem i betragtning, når der skal udarbejdes prioriteringssager vedrørende igangsættelse af ny anlægsopgaver.

3.6 Administrationens indstillinger

- Kortbilag 5 tilrettes, så så flere stier klassificeres som hovedstier og det lettere kan tydes hvor stierne placeres, og hvilken kategori de tilhører.
- § 7.4 ændres, så sekundære stier skal udlægges med en bredde på minimum 2,5 meter og anlægges med en bredde på minimum 2 meter.
- Der tilføjes krav i § 7.4 om belysning på sekundære stier. Belysningen kan etableres som enten høj eller lav lysarmatur, eventuelt med sensorer, der aktiveres ved bevægelse.

4 Bebyggelse og natur

(Bemærkninger fra høringssvar nr. 2, 7, 9)

4.1 Materialer (høringssvar 2, 9)

Det ønskes at der stilles krav til bæredygtige materialer frem for hensyn til udseende. Det ønskes desuden, at zink udgår som materiale af miljømæssige hensyn.

Administrationens bemærkninger

Der er ikke hjemmel i Planloven til at stille krav om anvendelse af bæredygtige materiale. I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal der foretages en LCA beregning. Fra den 1. juli 2025 er der trådt nye og skærpede LCA-krav for nybyggeri i Danmark, som kræver en livscyklusanalyse (LCA) af bygningens klimapåvirkning og sætter grænseværdier for CO₂-udledningen per kvadratmeter per år. De skærpede LCA-krav er en del af en politisk aftale, der har til formål at reducere byggebranchens miljøbelastning, fremme mere bæredygtige løsninger og begrænse CO₂-udledningen fra byggeriet markant.

Administrationen indstiller, at mulighed for at anvende zink fjernes.

4.2 Bebyggelse på ejendommen Kalundborgvej 214 (høringssvar 7)

Byggefelterne e og f ønskes opdelt i ovenstående ejendoms nordlige matrikelskel. Der er til høringssvaret fremsendt nyt forslag til kortbilag og ønsker til fordeling af byggeret. Hertil ønskes, at den rekreative sti placeres mellem byggefelterne, imellem de to matrikler og at de særligt bearbejdede gavle i delområde 1 bør placeres, så de vender ud mod stierne. Hertil ønskes, at der gives mulighed for at beklæde bygninger med naturskiffer og tegl på tagflader og facader indenfor delområde 1, herunder med integrerede solceller.

Administrationens bemærkninger

Administrationen vurderer, at ovenstående ønsker, ikke har væsentlig betydning for bebyggelsens udseende, omfang eller kvaliteter, og at ændringerne kan indarbejdes:

Opdeling af byggefelter og omfordeling byggeret, ændring af stiforløb, ændring af placering af de særligt bearbejdede gavle, mulighed for at beklæde bygninger med naturskiffer og tegl på tagflader og facader indenfor delområde 1. Integrerede solceller på Facader og tagflader er der mulighed for jf. § 6.33.

4.3 Beplantning af kantzoner (høringssvar 9)

Der ønskes også mulighed for anden beplantning i kantzoner mod opholdsarealer. Det foreslås derfor, at der i § 10.16 ændres fra skal til kan: "Kantzoner mod opholdsarealer *kan* desuden afgrænses med lave frugtbærende buske som paradisæble, surbær, ribs, bærmispel og espalieret æble, pære eller hindbær."

Administrationens bemærkninger

Holbæk Kommune imødekommer ikke forslaget om at der gives mulighed for anden beplantning i kantzoner, da Gefion er frafaldet deres ønske.

En borger har bemærket at der er flagermus på vedkommendes matrikel og forventer at dette undersøges.

Håndtering: I miljørapporten til forslag for lokalplanen indgår flagermusundersøgelser for de bygninger og træer der kan forventes at blive direkte påvirket af lokalplanen ved nedrivning eller fældning. Borgens matrikel er derfor ikke omfattet af undersøgelsen

4.4 Administrationens indstillinger

- §§ 6.3 og 6.7 ændres, så der i delområde 1 tilføjes mulighed for anvendelse af naturskifer på tagflader, samt tegl på såvel murværk som tag.
- Der tilføjes §§ 6.7, 6.18, 6.19, 6.25, at zink ikke må anvendes på overflader.
- § 6.17 vedr. særligt bearbejdede gavle tilrettes, så placeringerne forholder sig til ny sti i delområde 1.
- Kortbilag 6 tilrettes, så byggefelt e og f opdeles i skel mod Kalundborgvej 214 i hhv. byggefelt e1, e2, f1 og f2. Hertil omfordeles byggeretterne jf. § 5.6, så byggefelt e1 tildeles 1285 m², e2 300 m², f1 1245 m² og f2 530 m².
- Kortbilag 6 tilrettes, så der udlægges areal til rekreativ sti i skel mod Kalundborgvej 214.

5 Støj

(Bemærkninger fra høringssvar nr. 8)

5.1 Støjvold (høringssvar 8)

Støjvoldens vil fungere som en sluse og støjhegnet vil reflektere støj fra vejen, mod vores matrikel og derfor øge trafikstøj målt på vores matrikel.

Administrationens bemærkninger

Beregningerne af den fremskrevne trafikstøjs udbredelse ved etablering af støjskærmende foranstaltninger som beskrevet i lokalplanen, fremgår af miljørapportens afsnit 6.2.1. En støjanalyse af vejtrafikstøj i forbindelse med byudviklingen af Fjordbyen, og støjvoldens effekt i øvrigt, viser at der ikke vil være en stigning i vejtrafikstøjen omkring borgerens bolig. Analysen viser herudover at støjvolden ikke vil reflektere vejtrafikstøj tilbage på borgerens bolig.

5.2 Støj fra stilladsvirksomhed (høringssvar 8)

Der udtrykkes utryghed ved, at udfordringer med støj fra stilladsvirksomhed er håndteret ved at stille krav i lokalplanen om, at ibrugtagning af boligbebyggelse kun kan ske ved overholdelse af de vejledende støjgrænser.

Administrationens bemærkninger

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. Der vil med al sandsynlighed blive fremsat betingelser vedrørende støj fra virksomheden i forbindelse med den videre planlægning af etape 2.

6 Forsyning

(Bemærkninger fra høringssvar nr. 5,11)

6.1 Tuse Vandværks kapacitet (høringssvar 5)

Tuse Vandværk forsyner i dag området til og med Fjorddraget, men ifølge helhedsplanens hvidbog har værket ikke kapacitet til også at dække etape 1.

Administrationens bemærkninger

FORS vil overtage forsyningen fra Tuse Vandværk, se også side 72 i lokalplanen.

6.2 Samlet forsyningsstrategi (høringssvar 5)

Det anbefales, at der udarbejdes en samlet forsyningsstrategi for Holbæk Vest, som omfatter vand, spildevand, varme og el, og som afspejler både kommunens klimamål og de tekniske realiteter. Denne strategi bør være en forudsætning for igangsættelse af etape 1. Hertil ønskes, at lokalplanen for etape 1 indeholder konkrete bestemmelser om varmforsyning. Der efterlyses afklaring af om energiforsyningen skal baseres på individuelle løsninger – fx solcelleanlæg på hver parcelgrund – eller om der skal etableres fælles systemer, som solcelleparker eller fællesanlæg.

Administrationens bemærkninger

Det er kommunes vurdering, at der med lokalplanen 2.104 er redegjort for, hvordan man forventer at Fjordbyen skal forsynes. Der kan dog forekomme afvigelser som følge af konjunkturer eller eventuelle projektændringer, der opstår som en naturlig del af samfundsudviklingen. I lokalplanens redegørelsesdel beskrives den generelle varmforsyning af området under afsnittet "Energi og Forsyning". Med lokalplan 2.104 er der givet mulighed for både individuelle og fælles løsninger for energiforsyning.

6.3 Ny spildevandsledning (høringssvar 11)

Der spørges til, om der skal etableres en ny kloakledning fra Fjordbyens 3.000 boliger frem til Holbæk Rensningsanlæg, og om det er en trykledning, eller om skal spildevandet ledes af de eksisterende og overbelastede kloakledninger.

Administrationens bemærkninger

Gefion er i dialog med FORS A/S vedrørende spildevandsledning. Holbæk Kommune er i dialog med Fors A/S om en større forbedring af spildevandssystemet ind mod Holbæk Renseanlæg fra Holbæk Vest. Den kommende indsats skal sikre afledningen af spildevand fra den vestlige del af Holbæk og mindske antallet af overløb ved Strandparken. Løsningsmulighederne klarlægges i forbindelse med udarbejdelsen af nye udledningstilladelser til Holbæk Renseanlæg og Strandparken pumpestation i 2027/2028.

6.4 Omkostninger ved anlæg (høringssvar 11)

Der spørges til, hvad opgradering af Holbæk Rensningsanlæg og ledningsnet til at koste, hvem der skal betale for investeringsomkostningerne, om kommunens kloaktillsluttede ejendomme skal bidrage til projektøkonomien, samt hvem der skal varetage og betale den efterfølgende drift samt vedligeholdelse af anlæg og ledningsnet.

Administrationens bemærkninger

Omkostningerne vil afhænge af hvilken/hvilke løsningsmuligheder der vælges at implementere. Omkostningerne skal indarbejdes i Fors' budget og vil blive dækket via Fors' indtægter. Fors A/S står for drift og vedligehold af alle de offentlige kloakledninger og dertilhørende anlæg. Driftsomkostninger er indarbejdet i Fors budget. Der er ingen borgere der kan vælge, hvilke kloakprojekter de vil have at deres afledningsbidrag går til at betale for. Alle Fors' indtægter går til at betale for Fors' udgifter.

6.5 Etablering af rensningsanlæg (høringssvar 11)

Hvad er tidsplanen for etablering af rensningsanlæg og ledningsnet, og har Holbæk Kommune givet godkendelse til etablering af kloakeringsprojektet til Fjordbyens 3.000 boliger, så et samlet anlæg kan stå færdigt og være godkendt inden den forventede byggestart medio 2026?

Administrationens bemærkninger

Der er kapacitet i systemet til at aflede spildevand fra Etape 1 af Holbæk Vest, uden ændringer af det nuværende spildevandssystem. Løsningsmulighederne for afledning af spildevand fra Etape 2, fastlægges i forbindelse med udarbejdelsen af de nye udledningstilladelser til Holbæk Renseanlæg og Strandparken Pumpestation i 2027/2028.

6.6 Udledning af regnvand til Holbæk Fjord (høringssvar 11)

Der spørges til hvad udledningen af rensset dræn- og regnvand fra Fjordbyen betyder for miljøet i Holbæk Fjord, og den tilsvarende manglende mængde regnvand, der ikke nedsives vil betyde for dannelsen af grundvand.

Administrationens bemærkninger

Der er ikke foretaget en nærmere vurdering af udledningen af det rensede overfladevand til fjorden end hvad der fremgår af miljørapportens afsnit 6.4, da der ikke er ansøgt om en lokalplan med udledning til fjorden endnu. Når der indsendes en anmodning om en lokalplan for Etape 2 af Holbæk Vest, vil udvikler skulle redegøre for de mulige miljøkonsekvenser, som udbygningen af området kan have. Udviklers miljøkonsekvensanalyse skal vurderes af Holbæk Kommunes administration, inden lokalplanen kan vedtages politisk.

Det blev vurderet i forbindelse med afgrænsningen af miljøvurderingsrapporten, at planen ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på grundvandet, se begrundelse i miljørapportens tabel 4-2 side 26.