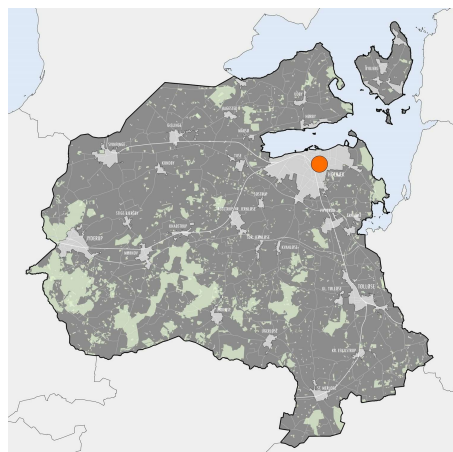


Lokalplan nr. 3.83

Boligområde ved Holbæk Have



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 05. november 2020

Høringsperioden slut: 04. januar 2021

Vedtagelsesdato: 24. februar 2021

Ikrafttrædelsesdato: 12. marts 2021

 **Holbæk
Kommune**
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Baggrund og formål

Baggrund

Nærværende lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg er udarbejdet i forlængelse af afholdt projektudbud, afgjort december 2019, for en omdannelse af området ved Holbæk Have til et nyt boligområde.

Området er et tidligere idrætsområde, der rummer Holbæk Stadion, Stadionhallen og omkringliggende grønne baneanlæg, samt tennishallerne med tilhørende baneanlæg m.m. Med udflytningen af idrætsaktiviteterne til Holbæk Sportsby frigives arealerne til ny anvendelse.

Formål

Formålet med planerne er at fastlægge rammer for fremtidig boligbebyggelse inden for området, med mulighed for indplacering af institutionsformål som daginstitution, skole, plejehjem m.v. samt en gennemgående grøn kile.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser omkring bebyggelsens omfang, placering og udtryk, samt adgangsveje, grønne friarealer og parkering m.v.

Med lokalplanen muliggøres opførelse af ny bebyggelse inden for den vestlige del af arealet, mens planen for de resterende delområder alene har rammekarakter, og vil forudsætte yderligere efterfølgende projektlokalplanlægning.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter i sin helhed ca. 20 ha. Området afgrænses mod vest af eksisterende bebyggelse ud til Roskildevvej, mod nord af Højen og de grønne arealer omkring kapellet og mod syd af vejen Holbæk Have. Mod øst grænser området op til seminariet og en ny boligbebyggelse, der er under opførelse.

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

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





Dispositionsplan med angivelse af projektlokalplanområde vist med gul strejsignatur

Lokalplanens indhold

Hoveddelen af arealet bliver med lokalplanen omfattet af bestemmelser med karakter af en rammelokalplan, mens alene ovenstående angivne delområde projektlokalplanlægges. Delområdet i den første etape udgør ca. en tredjedel af området. For den resterende del af arealet skal gennemføres ny projektlokalplan før nybyggeri kan realiseres.

Området udlægges til boligformål i form af etageboligbebyggelse og rækkehuse. Endvidere muliggøres med planerne en anvendelse til institutionsformål, som eksempelvis skole, børnehave og plejehjem. Planforslagene muliggør opførelse af ca. 1.000-1.375 boliger, heraf ca. 320 boliger i etape 1. Bebyggelsen opføres som en kombination af etageboliger og rækkehusboliger i varierende størrelser.

Arealets sammenhæng til den grønne kile, der strækker sig fra Fælleden ind mod byen, indarbejdes i lokalplanforslaget, og sikres som en grøn central forbindelse gennem arealet.

Planområdet ligger indenfor den kystnære del af byzonen, i en afstand af godt 1 km fra fjorden. Arealet mellem kysten og planområdet er fuldt udbygget, med bymæssig bebyggelse, og ny bebyggelse vurderes ikke at have nogen væsentlig indvirkning på kystlinjen.

Den grønne kile binder natur og by sammen og skaber forbindelse helt ind i det nye boligområde. Den grønne kile består bl.a. af haverum, stier, bakker, søer og private haver samt et snoet lavningsforløb for regnvandsforsinkelse og nedsivning. Opholdsarealer indrettes bl.a. med legepladser målrettet småbørn, og evt. fitnessfaciliteter for større børn og voksne.

Bebyggelsen opføres i 2-5 etager. Lokalplanen disponerer bebyggelsen, så den tilpasses højder og etageantal ved eksisterende bebyggelse. Således fastsættes maksimale etageantal på 2 etager ved ny bebyggelse, der støder op til eksisterende villa- og rækkehusbebyggelse, mens der længere tilbagetrukket på arealet tillades ny bebyggelse i 2-5 etager, og punktvis op til 6 etager, et enkelt sted inde centralt i bebyggelsen.

Den grønne kile skal udgøre min. 20 % af ejendommen. Kilen skal udlægges i en bredde på min. 10 m. Der anlægges en offentligt tilgængelig sti, som binder stierne i Fælleden sammen med stierne omkring Holbæk Have og videre ind til bymidten. Stien udformes som en gang- og cykelsti, målrettet de bløde trafikanter og anlægges med en bredde på min. 4 m. Stien anlægges i fast belægning med belysning.

Eksisterende beplantning bevares i det omfang det er muligt, hvor det bidrager som rumskabende elementer med fortættende havekvalitet sammen med andre karaktergivende bevaringsegne træer. Ny beplantning placeres i grupper og består af løvfældende træer og buske eller andre stedtypiske arter.

Vejadgang til området sker fra Holbæk Have, Borgmestergårdsvej og Højen. Der etableres p-pladser i henhold til kommuneplanens normer. Det eksisterende parkeringsareal bevares i størst muligt omfang.

Cykelparkering skal placeres i den grønne kile, tæt på bebyggelsens portrum hvor der er naturlig forbindelse til stisystemet. Der skal etableres overdækninger for cykler.

Overfladevand fra tage og befæstelser ledes til grøfter, lavninger og regnvandsbassiner, hvorfra der sker en kombineret fordampning/nedsivning og bortledning med en maksimal afløbskoefficient på 0,5. Grøfter og lavninger udformes som forbundne kar og forsinkelsesbassiner.

Byggeriet vil blive projekteret og udført så det opfylder Bygningsklasse 2020. Opvarmning i byggeriet planlægges gennemført enten ved fjernvarme eller alternativ opvarmning som eks. jordvarmepumper.



Illustration af bebyggelsesdispositionen

Lokalplanens delområder

Rammelokalplanen fastsætter de overordnede bestemmelser for et større område og sikrer derved at der skabes en rød tråd i udviklingen af området, selvom det sker over en årrække og af forskellige aktører. En rammelokalplan forudsættes fulgt op af en eller flere mere detaljerede lokalplaner, før området kan udbygges.

Rammelokalplanens primære fokus er disponering af bebyggelsen, fastlæggelse af byrum og grønne områder samt den trafikale løsning. Frem mod fuld udbygning af området vil rammelokalplanen blive suppleret af efterfølgende projektlokalplaner, der fastlægger byggeretsgivende bestemmelser for de enkelte områder.

Nærværende lokalplan udgør en rammelokalplan for hele det tidligere stadionområde i Holbæk samt byggeretsgivende bestemmelser for en del af området i form af etape 1.

Lokalplanen inddeles i 5 overordnede områder, jf. kortbilag 6:

- Delområde 1A, 1B og 1C, samt alle fremtidige delområder herunder omfatter areal udlagt til fælles grønt område i form af en grøn kile.
- Delområde 2, samt alle fremtidige delområder herunder, omfatter areal udlagt til bebyggelse i etape 1, som der med denne lokalplan gives byggeretsgivende bestemmelser for.
- Delområde 3, samt alle fremtidige delområder herunder, omfatter areal udlagt til fremtidig bebyggelse. Ny bebyggelse i område 3 vil kræve supplerende lokalplan.
- Delområde 4, samt alle fremtidige delområder herunder, omfatter areal udlagt til fremtidig bebyggelse. Ny bebyggelse i område 4 vil kræve supplerende lokalplan.
- Delområde 5, samt alle fremtidige delområder herunder, omfatter areal udlagt til fremtidig bebyggelse. Ny bebyggelse i område 5 vil kræve supplerende lokalplan.



Illustration af delområder i lokalplanen

Lokalplanen giver kun byggeret for delområde 1A, 1B samt delområde 2. Den resterende del af den grønne kile i delområde 1C samt område 3, 4 og 5 udgør de næste etaper og forudsætter supplerende byggeretsgivende lokalplaner med specifikke bestemmelser for bebyggelsens omfang, udtryk mv.

Holbæk Have - Udformning og disposition

Lokalplanen muliggør en omdannelse af idrætsanlæggene ved Holbæk Have, som efter realiseringen af Holbæk Sportsby i Vestbyen er blevet frigjort. Det gamle stadionområde omdannes med lokalplanen til et nyt og attraktivt boligområde med fokus på en klar grøn struktur, som inviterer hele Holbæk By inden for.

Stadionområdet har gennem tiden været et samlingspunkt i byen, og et sted som mange borgere har brugt i deres hverdag. Ved at skabe en gennemgående grøn kile, der forbinder Fælleden mod syd og Østre Kirkegård mod nord, og som indeholder legepladser, boldbane, grillplads, regnvandssøer, bakker mv. fastholdes den nye boligbebyggelse på stadionområdet som et forsat samlingssted for hele byen.

Det nye boligområde Holbæk Have er bygget op omkring 3 overordnede principper.

1. Den Grønne Kile

Det tidligere stadionområde lægger sig i skellet mellem by og natur. Med landskabet som det centrale hovedgreb skaber den ny bydel på stadionområdet en stærk grøn forbindelse mellem Fælleden mod syd og de tværgående stiforbindelser på Højen samt Østre Kirkegård i nord.

Den grønne kile forbinder natur og by og giver adgang til fælledens natur fra de enkelte bebyggelser, hvor en række mindre lokale kiler gennemskærer de enkelte kvarterer og sikrer nærhed til det grønne for de nye beboere.

Som ét stort samlende og rekreativt landskabsrum består den grønne kile af offentlige park- og naturarealer, stier, bakker, synlig regnvandshåndtering og regnvandssøer, legepladser mv. Dermed bliver den grønne kile som en landskabelig park bebyggelsens grønne og rekreative centrum.

For at understøtte de rekreative funktioner giver lokalplanen mulighed for, at der i den grønne kile kan opføres bygninger til rekreative og tekniske formål herunder et fælleshus for hele bebyggelsen, overdækkede grillarealer, skure og lign. byggeri til legepladser samt driftshus og anlæg til regnvandshåndtering. Derved sikres de bedst mulige rammer for udviklingen af det rekreative liv der ønskes skabt i den grønne kile, så denne bliver et nyt samlingssted for bebyggelsen i Holbæk Have såvel som for hele byen.



2. Grønne strukturer og gaderum

Selve boligkvartererne i den nye bebyggelse tager udgangspunkt i de kvaliteter, der skabes med den nye grønne kile og de eksisterende grønne omgivelser, og dyrker strukturer, som er velkendte fra området, så som de markante alléer, som kendes fra bl.a. Østre Kirkegård og kasserne området.

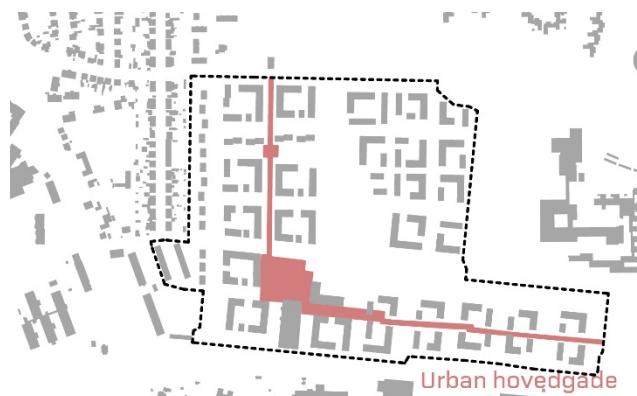
Gaderummene i den nye bebyggelse anlægges således som klassiske allé gader med fokus på et markant grønt udtryk, hvor allétræerne strukturer vejrummene og giver dem en grøn karakter, suppleret af grønne grøfter til åben regnvandshåndtering, grønne kantzoner og forhaver i overgangen fra boligerne og ud til gaderummet. Lokalplanen ligger op til, at en del af den eksisterende beplantning i området søges indarbejdet i de nye alléer og i de øvrige grønne områder. For at understrege den grønne karakter i lokalplansområdets nye bebyggelse åbner lokalplanen op for, at fortove kan anlægges som en blanding af flisebelægning og grus, så gaderummene også i belægning får en udpræget havemæssig og grøn karakter.



3. Den Urbane Forbindelse

Som supplement til den grønne kile løber en mere urban hovedgade gennem området og skaber en bymæssig forbindelse mellem de forskellige kvarterer.

Den urbane hovedgade leder fra Højen i nord til et nyt centralt byrum i syd omkring den eksisterende Stadionhal, der med lokalplanen kan bevares. Fra byrummet løber den urbane hovedgade videre og forbinder til den fremtidig bebyggelse i øst. Det nye byrum indgår som en del af de offentlige arealer i den grønne kile, men tænkes at have et mere urbant og byrumsmæssigt præg.



Byrummet er det nye samlingssted i Holbæk have, hvor fælles offentlige funktioner som eksempelvis en mulig fremtidig daginstitution, et fælleshus for hele bebyggelsen osv. kan placeres. Som en integreret del af bebyggelsen, men med direkte tilknytning til den offentlige grønne kile, bliver byrummet et naturligt samlingssted for både de nye beboere såvel som for Holbæks øvrige borgere.

Med henblik på at markere den urbane hovedgade som et mere bymæssigt gadeforløb fastlægger lokalplanen en række byggelinjer ud mod gadeforløbet, som skal overholdes ved opførelse af ny boligbebyggelse. Derved sikres det, at der tegnes et markant og præcist gadeforløb omkring den urbane hovedgade som kontrast til de øvrige gadeforløb i området, hvor bebyggelsen kan variere mere og skabe forskellige kantzoner, forhaver og en mere havemæssig og grøn karakter i gaderummene.



Illustration af den urbane hovedgade

Det fremtidige byrum er i lokalplanen delt i 2 delområder 1B og 1C, hvoraf 1B indgår i den byggeretsgivende del af lokalplanen. Ved anlæggelse af bebyggelsen i den byggeretsgivende del af lokalplanen kan den del af byrummet, som indgår i delområde 1B, anlægges som et midlertidigt byrum evt. med et grønt præg, således at der senere i forbindelse med en byggeretsgivende lokalplan for naboområdet, kan laves og udføres én samlet plan for hele byrummet.

En helhedsplan for Holbæk Have

Lokalplanen fastsætter som rammelokalplan de overordnede principper for hele den nye bebyggelse Holbæk Have og detaljerer som byggeretsgivende lokalplan yderligere bebyggelsen mod vest.

Den nye bebyggelse mod vest består af en blanding af række- og dobbelthuse og i alt 8 nye karrébebyggelser, hvoraf de 6 er omfattet af den byggeretsgivende del af lokalplanen.

Karrébebyggelserne

Den primære bebyggelsesstruktur i det vestlige område udgøres af delvist åbne karréer bestående af 2-3 bygninger omkring et fælles gårdrum. Lokalplanen fastlægger krav om, at hver karré skal være opbrudt med min. 2 åbninger for at sikre, at karréerne bliver åbne, at gårdrummene bliver tilgængelige og at karréens samlede udtryk og volumen ikke fremstår som én massiv og lukket enhed. Karréernes centrale og åbne gårdrum indrettes som frodige, fælles gårdhaver.

Karréerne opføres primært i 2-5 etager. Lokalplanen fastlægger for hver karré minimums og maksimums etageantal for hvert hjørne, så der skabes variation med spring i etageantal og højde inden for hver enkelte karré. Samtidig sikrer lokalplanens krav til etageantallet for karréernes enkelte hjørner, at den overordnede hovedstruktur for området fastlægges. Karréerne er således højest i hjørnerne mod nord og øst ud mod den grønne kile med 3-5 etager og trapper ned mod syd og vest mod nabobebyggelserne med 2-3 etager og 3-4 etager for hvert hjørne.

Omkring den mindre lokale grønne kile, der skærer sig ind syd for de 2 karréer ved Højen, sikrer lokalplanens krav til etageantal ligeledes, at karrébebyggelserne trapper ned mod den lokale grønne kile og de rækkehusbebyggelser, der

ligger her.

På et enkelt udvalgt sted, hvor skyggeforhold mv. tillader det, åbner lokalplanen op for at der kan bygges op til 6 etager. Det drejer sig om 1 udvalgt hjørne mod øst ud mod byrumspladsen. Lokalplanen stiller her krav til den maksimale udbredelse af eventuel bebyggelse i op til 6 etager, for at sikre at denne ikke bliver større end ønsket.

I den vestlige del af bebyggelseskanten mod Godthåbsvej og Vænget må bebyggelse maksimalt opføres i to etager, tilpasset den omkringliggende skala. Længere mod øst, væk fra Godthåbsvej kan bebyggelsen opføres i 3-4 etager og 3-5 etager for den sidste karré ud mod den grønne kile. Mod Højen må bebyggelse maksimalt opføres i 2-4 etager.



Række- og dobbelthuse mod naboområderne

Ved at udlægge områder til række- og dobbelthuse mod vest sikrer lokalplanen, at den nye bebyggelse i Holbæk Have trapper ned i skala og tæthed, når den møder nabobebyggelserne ved Borgmestergårdsvej og Godthåbsvej. Bebyggelse her kan udføres i 1 etage, 1 ½ etage eller i 2 etager. Der foreskrives en maksimal bygningshøjde på 7,5 m, (inkl. evt. installationer på tag) svarende til 1-1,5 m mindre end den eksisterende bygningshøjde ved dobbelthuse på Godthåbsvej.

Der kan vælges forskellige tagformer ved dobbelthusbebyggelse inden for højdeangivelsen i §5.14.C og 5.14.D, men uanset valg af tagform må bygningshøjden ikke overskride 7,5 m.

Mod Godthåbsvej stiller lokalplanen krav om, at der opføres dobbelthuse, der er trukket tilbage på grunden væk fra skel, så baghaver møder baghaver, og der skabes behørig afstand. Ved at stille krav om dobbelthuse og afstand sikres det, at den nye bebyggelses struktur mod vest har en sammenhæng med den eksisterende, bevaringsværdige struktur langs Godthåbsvej.

Ved at stille krav om dobbelthuse frem for rækkehuse sikres det, at der ikke kan opføres lange sammenhængende rækker af bebyggelse, men derimod enkelte fritstående enheder med luft og udsyn imellem præcis som ved Godthåbsvej. Lokalplanen fastlægger et byggefelt for dobbelthusene, der sikrer at disse opføres tilbagetrukket fra skel mod Godthåbsvejs. Samtidig fastlægger lokalplanen at der inden for byggefeltet i området mod Godthåbsvej maksimalt

kan opføres 10 dobbelthuse med en samlet maksimal størrelse på i alt 3.000 m² boligbebyggelse. Derved sikres det, at der ikke bygges for tæt i området med for mange eller for store enheder.

Af hensyn til at sikre overgangen til nabobebyggelsen v. Godthåbsvej stiller lokalplanen ligeledes krav om, at der mod vest mellem haverne for de nye og de gamle dobbelthuse udlægges et min. 5 meter bredt beplantningsbælte langs skel, hvori den eksisterende beplantning kan indgå.



Snit gennem den sydlige del af Godthåbsvej som viser 2 mulige situationer i form af dobbelthusbebyggelse med henholdsvis fladt tag (maks. 7,5 meter i højden inkl. teknik) og med sadeltag (maks. 7,5 meter i højden inkl. teknik). Der udlægges i lokalplanen et plantebælte på min 5 meter i bredde i skel mellem baghave. Situationen med baghave mod baghave adskilt af beplantning kendes fra andre steder langs Godthåbsvej

Mod øst, over mod karrébebyggelserne stiller lokalplanen krav om en lille facademæssig forskydning i placeringen af hvert dobbelthus, så der opnås en bevæget og varieret kant i forhaverne ud mod gaden. Sammen med brede kantzoner langs karrébebyggelserne skal den varierede kant være med til at sikre, at den interne gade mellem dobbelthusene og karrébebyggelserne fremstår med en grøn og varieret karakter som en kontrast til det mere stramme gaderum mellem karrébebyggelserne, som er en del af den urbane hovedgade i helhedsplanen.

Ved den sydlige ende af Godthåbsvej og Borgmestergårdsvej er der skabt mulighed for en mindre tæt-lav bebyggelse med rækkehuse i 1-2 etager samt en mindre bebyggelse med dobbelthuse, som følger de samme principper som husene mod Godthåbsvej.



Række- og dobbelthuse ved den lokale grønne kile

Syd for de 2 karrébebyggelser ved Højen skærer en lokal grøn kile sig ind i området som en øst-vestlig udløber af den store offentlige grønne kile og park i helhedsplanen. Langs denne lokale grønne kile placeres en række- / dobbelthusbebyggelse i 2-3 etager.

For at sikre, at bebyggelsen ud til den lokale grønne kile ikke virker dominerende, stiller lokalplanen krav om, at maks. 4 huse i hver række kan bygges sammen. Derved sikres en mindre skala i bebyggelsen samt mulighed for kig og passage mellem husene. Yderligere krav om en facademæssig forskydning af hver række skaber en bevæget kant ud mod kilens grønne fællesrum.



Illustration af den lokale grønne kile, eksempel med rækkehuse i 1 ½-2 etager. Rækkehusene kan opføres i op til 3 etager.

Holbæk Have – Bebyggelsens karakter og udtryk

Bebyggelsen i lokalplanområdet som helhed udlægges som en blanding af række- og dobbelthuse samt etageboliger primært i form af karrébebyggelser. For bebyggelsen i den byggeretsgivende lokalplan i den vestlige del af området fastlægges yderligere en række krav til udseende, variation og materialer.

Udgangspunkt i bedre byggeskikstraditionen

Principperne for bebyggelsen i den vestlige del tager udgangspunkt i Holbæks tradition for Bedre Byggeskik, som bl.a. kan ses i naboområdet omkring Godthåbsvej. Bedre Byggeskik-bevægelsen opstod i 1915 med ambitionen om at styrke lokal byggeskik og få kvalitet, enkelthed og klassiske proportioner tilbage i det almindelige danske husbyggeri med fokus på stilfærdig saglighed, solidt håndværk og 'ærlige' materialer.

Med udgangspunkt i en række bestemmelser om farver, materialer og variation lægger lokalplanen op til en moderne fortolkning af principperne fra Bedre Byggeskik, som vist på kortbilag 14 – referencefotos. Her vises, hvorledes der inspireret af elementer i bedre byggeskik kan arbejdes med en bred vifte af arkitektoniske virkemidler, der kan bruges til at fremhæve de grundlæggende elementer der udgør et hus i form af vinduet – hoveddøren – murværket – afslutningen mod tag – harmoni i facaden.

En overordnet materiale- og farveholdning

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser om materialer og farver, der har til hensigt at skabe en bebyggelse med en overordnet materialemæssig sammenhæng og en tilhørende bygningsmæssig variation inden for temaet. Derigennem er det lokalplanens hensigt at skabe et på samme tid sammenhængende men også oplevelsesrigt og spændende boligområde.

De gule mursten og røde tegltage i de karakteristiske Bedre Byggeskiks huse lægges til grund for valg af materialeholdning og farveskala i den nye bydel.

Materialemæssigt bindes de enkelte rækkehus-, dobbelthus- og karrébebyggelser sammen i et slægtskab med et krav om, at bebyggelsens primære facademateriale skal være tegl. Som et moderne tillæg hertil åbner lokalplanen op for, at det primære facademateriale alternativt kan være træ, hvilket sikrer mulighed for variation i arkitektur og bebyggelse.

Gul vælges som den favnende grundtone for boligområdet med mulighed for at nuancere indenfor skalaen af lyse jordfarver. Enkelte lyse grå og rødtonede bygninger kan således blandes ind i bebyggelsen for at skabe kontrast og dynamik, så der skabes en overordnet variation i farver og materialer som vist i princip på illustrationen.

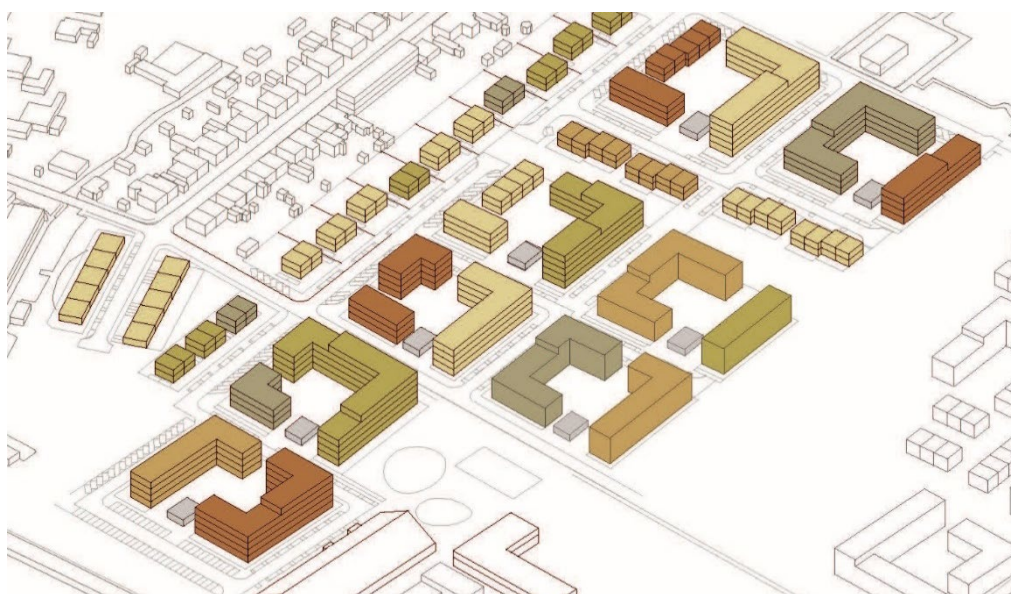
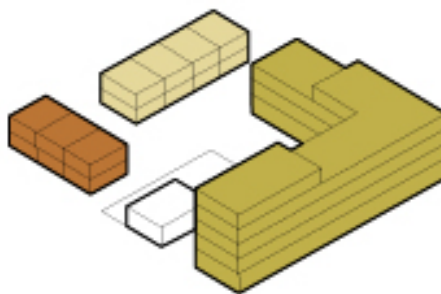


Illustration af eksempel på farveholdning, med mulighed for variationer

Variation i karrébebyggelsen.

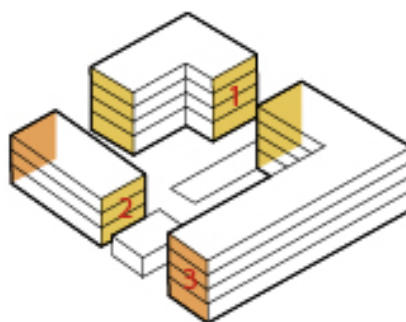
Lokalplanen stiller krav om, at den enkelte karré via min. 2 åbninger skal inddeles i en række selvstændige bygninger, så karréens skala brydes ned og der sikres en åbenhed i bebyggelsen.

Lokalplanen supplerer disse bestemmelser med krav om, at der inden for den enkelte karre skal sikres facademæssig variation mellem de forskellige bygninger, så de fremstår med forskellig detaljering inden for karréens samlede udtryk som vist i princip på illustrationen.



Den facademæssige variation kan opnås ved eksempelvis at bruge forskellige farvenuancer i primære eller sekundære facadematerialer, forskellige vinduestyper og placeringer eller forskellige altantyper mv.

Lokalplanen fastlægger også krav til bearbejdning af gavlene i de enkelte bygninger i karrébebyggelsen, som vist i princip på illustrationen. Gavlene skal altid aktiveres eller bearbejdes på forskellig vis. Hvis ikke gavlen er i brug som åben facade med vinduer, skal den enten begrønnes eller tilføjes detaljer i murværket.



Ved at stille krav om, at karrébebyggelserne skal opdeles med min 2 åbninger, bliver de mange gavle et gennemgående og markant motiv i hele bebyggelsen, som via bestemmelserne i lokalplanen sikres en bearbejdning og arkitektonisk kvalitet.

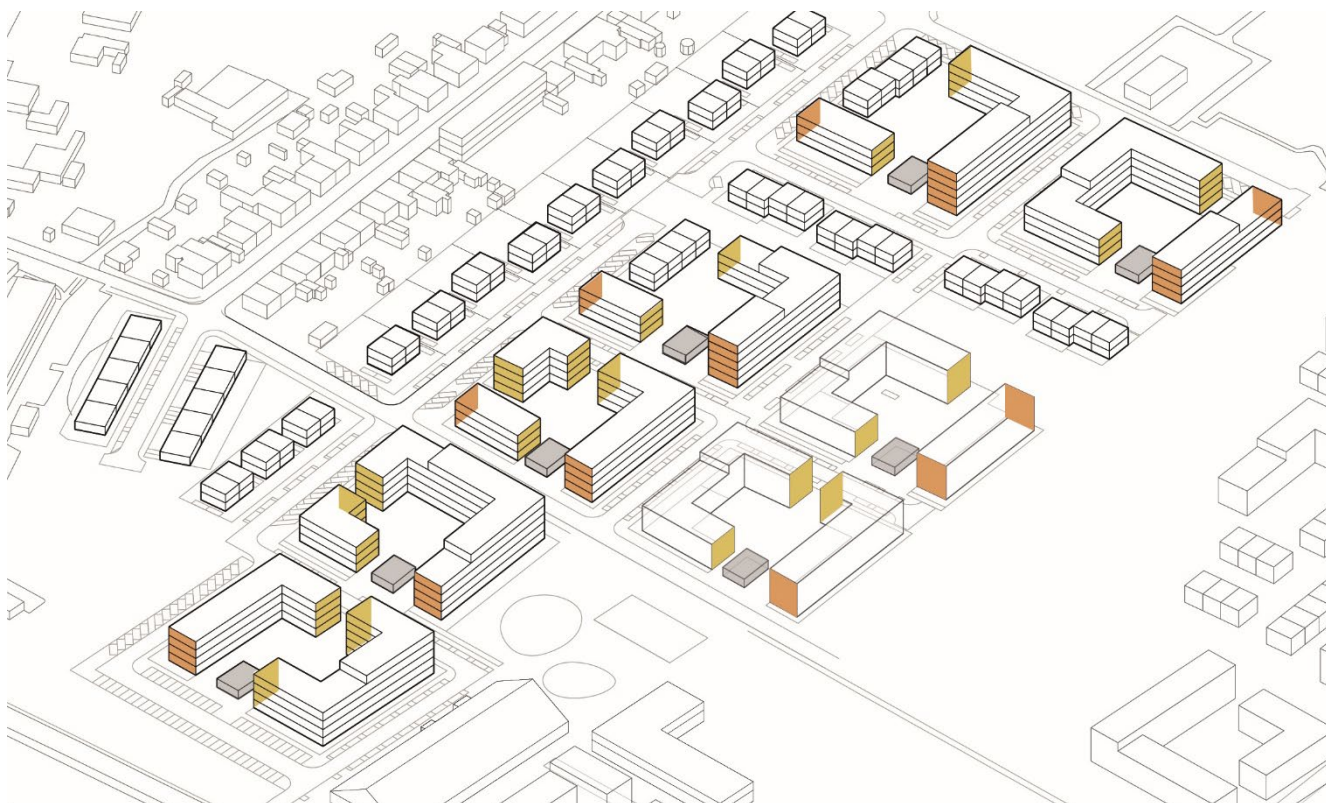


Illustration af gavlmotiv i bebyggelsen

Kantzoner og gårdrum

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser for anlæg af kantzoner. Kantzoner er udlagte grønne arealer mellem bygningernes facader/funktion og det tilstødende gaderum. Her sikrer kantzonerne en overgang fra den private bolig ud til det offentlige byrum.

I lokalplanen fastlægges minimumsstørrelser på kantzonerne v. karrébebyggelsen, så der sikres den ønskede grønne karakter i de forskellige typer af gaderum. Kantzonerne kan her anvendes som små haver og forarealer til boligerne i stueetagerne. Af hensyn til terrænet møder de enkelte karrébebyggelsers stueetager gaderummene i forskellige højder. Sammen med kantzonerne forskellige dybder og udprægede grønne karakter er det med til at skabe varierede, oplevelsesrige og sanselige rum langs facaderne.

For dobbelthuse og rækkehuse fastlægger lokalplanen bestemmelser om forarealer/forhaver, så det sikres at husene også møder gader og den lokale grønne kile med en varieret grøn kant.

Karrébebyggelsens gårdrum anlægges som grønne fællesarealer for de nye beboere. For at sikre mest muligt lys, luft og grønne arealer i gårdrummene anlægges der én samlet miljøstation for hver karré, som placeres i et af karréens mellemrum ud mod gaden. Derved friholdes gårdrummene for unødige anlæg. Indgang til de enkelte opgange sker som hovedregel fra det grønne gårdrum for at understrege gårdrummet som et socialt mødested for de nye beboere og understøtte naboskabet i de enkelte karréer.



Illustration af karrébebyggelse, kantzoner og gårdrum, med variation i bebyggelsestyper

Holbæk Have – Grønne og blå tiltag

Den grønne kile – Holbæk Have

Den landskabelige park i den grønne kile indrettes med et bevægeligt terræn, et slyngende stisystem og en blågrøn struktur af vandelementer og beplantningsvolumener. En gennemgående stiforbindelse for cyklister og gående skaber forbindelse fra fælleden og det nye boligområde mod øst og ind til centrum af byen mod nord. Terræn og beplantning skaber rum, der indbyder til ophold og danner ramme om forskellige aktiviteter som leg for både børn og voksne, sport og naturoplevelser. I forbindelse med mulighed for etableringen af en daginstitution kan der anlægges en legeplads som integreres i parken.

Afledning af regnvand

Regnvand søges så vidt muligt håndteret på terræn i render, kanaler og grønne grøfter, som leder regnvand fra veje og tage ud til parken. I parken ledes regnvandet via grøfter og lavninger til regnvandsbassiner, hvor vandet opstaves, inden afledning via Fors A/S' regnvandsbassin. Den synlige afledning og håndtering af regnvand er med til at give byområdet en særlig karakter, og danner grobund for rekreative oplevelser. Hvor forholdene, herunder eks. terræn m.v., ikke muliggør overfladeafledning, kan der etableres regnvandsledninger og evt. pumpeløsninger.

Beplantning

Den rumskabende beplantning i den grønne kile består af både solitære træer, trægrupper og tætte volumener i form af busketter med buske og mindre træer. Volumenerne danner, sammen med det slyngede stiforløb og det bevægelige terræn, et forløb af rumligheder som både skaber oplevelser på turen gennem parken og rum for aktiviteter og ophold. Som solitære træer og træer i trægrupper anvendes typiske parktræer som f.eks. Robinie. Løn, Fyr og Eg og på fugtige arealer, i forbindelse med regnvandsløsninger, f.eks. El og Pil. I de tætte volumener anvendes mindre træer og buske som f.eks. Naur, Hassel, Mirabeller, Tjørn og Vildæbler. I forbindelse med regnvandsløsninger som grøfter og søer kan skabes en frodig beplantning af enggræsser, siv og andre fugtighedstålende planter. Der tilstræbes en diversitet i beplantningen både for at skabe forskelligartede oplevelser og sikre en høj biodiversitet og robusthed i beplantningen.



Illustration af det åbne grønne og blå rum i den grønne kile

I vejrummene plantes typiske vejtræer som trives godt i bymiljø. De skelnes mellem de gennemgående, nord-sydgående veje med dobbelte træækker, hvor der plantes større, regelmæssige allé-træer som f.eks. Eg, Lind, Fuglekirsebær eller Avnbøg og de mindre øst-vestgående veje hvor der plantes mindre, blomstrende træer som Paradisæbler og mindre kirsebærtræer. Også i byrummene bidrager beplantningen i regnvandsgrøfter med frodighed og biodiversitet.

[Referencer til grønne rum kan ses her](#)

Vejrum

Alléernes træækker giver vejrummene karakter og understreger vejenes indbyrdes heiraki. Langs de primære nord-sydgående veje plantes to rækker træer, mens der langs de sekundære øst-vestgående veje plantes en enkelt række. Vejrummene begrønnes videre af kantzoner langs bygningerne og grønne grøfter til afledning af regnvand. Vejene udlægges med min. 5,5 meter vejbane, et fortov i begge sider og en zone til parkering og vejtræer i enten den ene eller begge sider af vejbanen.

Parkering

Parkering håndteres i gaderummene mellem kronerne på allé-træerne, i P kældre under karrebebyggelsen og på egen matrikel for række- og dobbelthuse. Med en underinddeling af lokalplanområdet for den vestlige del i 3 overordnede parkeringsområder sikrer lokalplanen, at parkeringen til de enkelte bebyggelser sker indenfor en rimelig afstand af boligen.

Borgerinddragelse

I forbindelse med opstart af udarbejdelse af nærværende planforslag har der været afholdt fordebat.

Indkomne bemærkninger ved fordebatten kan ses [her](#).

Ved fordebatmøde den 24.06.2020 blev primært drøftet områdets trafikale påvirkning på de eksisterende villaområder mod vest, og de efterfølgende fremsendte idéforslag og bemærkninger omhandlede også langt overvejende dette emne. Planforslagene blev i forlængelse heraf tilrettet efter supplerende trafikanalyse, således at ca. 75 % af trafikken til og fra området ledes via vejen Holbæk Have. Udover trafikspørgsmålene blev også gjort bemærkninger om tilpasning af bebyggelseskant mod eksisterende bevaringsværdige bebyggelse på Godthåbsvej, med forslag om kun at muliggøre bebyggelse i et plan, samt forslag om at planforslagene bør indeholde bestemmelse om grøn beplantning mellem eksisterende villaer og ny bebyggelse, eller at den grønne kile trækkes helt mod denne bebyggelseskant. Tilsvarende blev tilkendegivet, at den viste bebyggelse mod Højen og mod Østre Kirkegård vurderes at være for høj. Bygningshøjderne i planforslagene vurderedes at være tilpasset eksisterende bebyggelse ved Godthåbsvej med maksimalt tilladte bygningshøjder svarende til eksisterende bebyggelse, og desuden ved bestemmelse om tilbagetrækning af byggefelt væk fra eksisterende villahaver. Mod Højen blev bebyggelseskanten nedjusteret til 2-5 etager, mod en tidligere bebyggelseskant i op til 6 etager.

Ved den efterfølgende offentlige høring indkom høringssvar, der fortsat overvejende vedrørte de samme spørgsmål, herunder trafiksikkerhed på Højen samt bebyggelseshøjde mod eksisterende bebyggelse på Godthåbsvej. Naboerne finder fortsat, at den nye bebyggelse vil belaste de eksisterende villaveje i et unødigt omfang, og at områdets kommende bebyggelse i stedet burde gives adgang alene via Holbæk Have fremfor at vejadgangen kobles til Borgmestergårdsvej og Højen. Naboerne påpeger, at særligt Højen allerede ved eksisterende forhold er belastet af gennemkørende trafik, samt at der ofte opstår trafikfarlige situationer, som følge af parkerede biler på vejbanen. Derudover blev efterspurgt kobling af stiforløb, så nye stier gennem den grønne kile kobles til stiforløb, herunder sammenhængende cykelstier til skoler, både mod øst og mod vest. Forslag om ny vejkobling via Samsøvej har afstedkommet nabobemærkninger fra grundejerforening ved dette nærområde, der ikke ønsker en sådan løsning. Naboer ved eksisterende villaer langs Godthåbsvej fastholdt ligeledes, at bebyggelse i 2 etager langs eksisterende villahaver vurderes at være for højt. Roskilde Stift gjorde indsigelse mod bygningshøjde mod kirkegården, og der blev i forlængelse heraf afholdt dialogmøde og aftalt ændringer i planforslaget.

De fremsendte bemærkninger gav anledning til, at der blev foretaget følgende ændringer ved den endelige vedtagelse:

- Bebyggelseshøjder ved dobbelthuse mod Godthåbsvej nedjusteres fra maks. bygningshøjde på 9 m til maks 7,5 m (inkl. evt. installationer på tag)
- Vejadgange fastholdes som i planforslaget, men der blev truffet beslutning om at gennemføre trafiksikkerhedsforbedrende tiltag på Højen i parallel beslutningssag, og anvisning af mulig vejadgang via Samsøvej for bebyggelsens nordøstlige hjørne i kommende etape udtages
- Bebyggelseshøjder mod Højen nedjusteres fra 2-5 etager til 2-4 etager, og planforslagene justeres endvidere i byggefelt 9 og 10 i overensstemmelse med aftale herom med Roskilde stift
- Bestemmelse om mulig terrænregulering i delområde 4 reduceres fra 3m til 1-3 m, tilpasset omkringliggende terræn, og udformet, så LAR-løsning med afledning af vand til den grønne kile er mulig
- Den del af Borgmestergårdsvej, der ligger inden for lokalplanområdet, nedklassificeres fra offentlig vej til privat fællesvej

Skema med de indkomne bemærkninger og den administrative behandling heraf kan ses [her](#)

Redegørelse

Anden planlægning

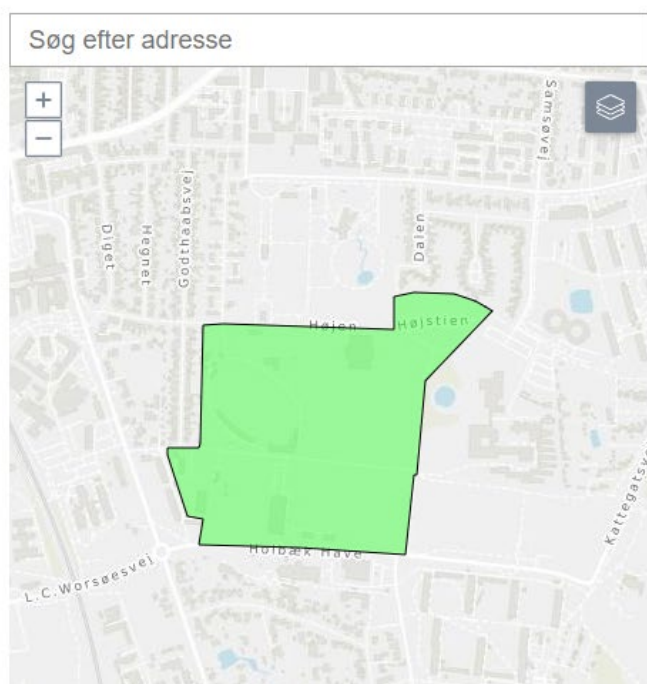
Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2013-2025

Ejendommen er omfattet af gældende Kommuneplanramme 3.R03, der udlægger anvendelsen til rekreative formål, herunder idrætsanlæg m.m., samt et mindre delareal af ramme 3.B17, der udlægger anvendelsen til boligbebyggelse. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg som udlægger planområdet specifikt til boliger og institutionsformål. Kommuneplantillægget indeholder en udbygningsrækkefølge, der foreskriver, hvilken rækkefølge udbygningsområderne kan udbygges efter.

3.R03 - Ved Stadion



Bestemmelser	
Omr. nr.	3.R03
Generel anvendelse	Rekreativt område
Notat: Generel anvendelse	Idrætsanlæg og parkering
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Max. højde (m)	11
Trafik	Adgang til området sker fra Højen og Borgmestergårdsvej. På længere sigt etableres hovedadgang fra Holbæk Have
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg
Generelle rammer	Link

Eksisterende kommuneplanramme 3.R03

3.B22 – Holbæk Have



Bestemmelser	
Område nr.	3.B22
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: generel anvendelse	Tæt/lav boliger, etageboliger og institutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03Østby
Max bebyggelsesprocent	75
Max antal etager	6
Max højde	22 m
Min miljøklasse	1
Max miljøklasse	3
Udbygningsrækkefølge	Den vestlige del af området skal udbygges og projektlokalplanlægges først. Når der er meddelt byggetilladelse til min. 50 % af etagearealet inden for dette delområde, kan efterfølgende delområde påbegyndes udbygget, og så fremdeles.

Eksisterende lokalplaner

Arealet er omfattet af gældende Lokalplan nr. 36, der udlægger arealet til offentlige formål, herunder idræts- og fritidsaktiviteter.

Den eksisterende lokalplan aflyses, for det område, der er sammenfaldende med nærværende lokalplanområde.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den bebyggelse, som er muliggjort med denne lokalplan, ikke vil medføre en påvirkning af nabokommunerne.

Kystnærhedszone

For de kystnære dele af byzonerne, der ligger ud til kysterne, eller som indgår i et samspil med kystlandskabet, gælder bestemmelserne i Planlovens §§ 11 f, stk. 4, hvoraf det fremgår, at kommunalbestyrelsen skal vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed og at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer samt at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og offentligheden sikres adgang til kysten.

Det fremgår endvidere af Planlovens § 16, stk. 5, at der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet har en afstand til Holbæk Fjord på ca. 1,5 km og der er eksisterende bymæssig bebyggelse og infrastruktur mellem kysten og lokalplanområdet. Mellem lokalplanområdet og kysten ligger eksisterende bebyggelse i op til 7 etager og den nye bebyggelse vurderes derfor at indgå i den samlede bymæssige bebyggelse.

På denne baggrund vurderes den med lokalplanen muliggjorte bebyggelse kun at have en meget begrænset visuel påvirkning af kysten.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Planforslagene muliggør ikke dagligvarebutikker og vurderes derfor ikke at påvirke bymiljøet i nogen nævneværdig grad.

Kulturmiljø

Der er ikke udpeget kulturmiljø inden for lokalplanområdet. Umiddelbart vest for området ligger et fint eksisterende boligområde, med en række fine boliger udført i bedre byggeskik. Lokalplanforslaget arbejder med en skalamæssig og materialemæssig tilpasning af kantbebyggelse hertil. Planforslagene omfatter ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger, udover en enkelt nyere omklædningsbygning, Borgmestergårdsvej 22, der imidlertid vurderes at være fejlregistreret. Udpegningen vurderes at omhandle enten en tidligere nedrevet bygning, med den samme placering, eller evt. stadionhallen, der passer på en del af de givne data, men ikke på placeringen. Stadionhallen er ikke beliggende inden for projektlokalplanområdet, og hallens fremadrettede benyttelse vil således blive fastlagt i kommende projektlokalplanlægning. Bygningen tænkes evt. bevaret eksempelvis som fælles aktivitetshus for den nye samlede bebyggelse.

Skovbyggelinje

Planforslagene er ikke omfattet af skovbyggelinjer og vurderes ikke at indebære påvirkninger på skov eller indkig til skovbryn.

Arkitektur

Mod vest grænser området op til et eksisterende bevaringsværdigt villakvarter, med en række fine bygninger opført som byggeri i "Bedre Byggeskik". Området udbygges som et nyt boligområde i en nutidig arkitektur, men byggeriet

tilstræbes at hente inspiration i den tilstødende bebyggelse, dels ved materialevalg, farvesætning og ved tilpasning af bebyggelsens skala, således at der langs eksisterende villahaver maksimalt planlægges for nyt byggeri i to etager. Endvidere er bebyggelsen disponeret, så de karakteristiske stramme gadeforløb overføres til den nye bebyggelse.

Trafikforhold

Anlæg af boligområdet vil medføre en øget trafikmængde og afledte ændringer til trafikken i nærområdet.

Påvirkningerne er belyst ved et trafiknotat med beskrivelse af de afledte trafikale påvirkninger, samt forslag til infrastrukturelle tiltag, der bør gøres.

De fremsendte bemærkninger i fordebatten og i den offentlige høring har givet anledning til, at der er blevet udført supplerende trafikanalyse, herunder analyse af afledt effekt ved en mulig ny adgangsvej for det nordøstlige hjørne, og kobling af vejudlæg internt for ny bebyggelse, så en større del af bebyggelsen gives adgang via Holbæk Have. På baggrund af supplerende analyse anvises en trafikløsning, hvor kun det nordvestlige hjørne af bebyggelsen trafikbetjenes via Højen, mens det nordøstlige hjørne i stedet gives adgang via Holbæk Have. Den sydlige del af bebyggelsen trafikbetjenes via Holbæk Have, mens den vestlige midterste del gives adgang via Borgmestergårdsvej. Ved denne løsningsmodel er den afledte trafik på de omkringliggende villaveje, Højen, Borgmestergårdsvej og Vænget nedbragt betydeligt i forhold til den først skitserede løsning. Derudover er besluttet gennemført tiltag til trafiksikkerhedsforbedring på Højen for de bløde trafikanter, etablering af cykelgade m.v. Disse tiltag gennemføres uafhængigt af nærværende planforslag, da vejstrækningen er beliggende uden for lokalplanområdet.

[Link til trafikanalyse](#)

Grønne områder og ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet, skal udformes, så de inviterer til ophold og til udfoldelse af aktiviteter i byrummene. Området udgøres ved eksisterende forhold af boldbaner og idrætsanlæg med omkringliggende træækker. Arealet har en grøn profil, men vurderes ikke at indeholde særlige landskabelige værdier. Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde.

I kilen skal der etableres en kombineret cykel- og gangsti med en bredde på min. 4 m. Den grønne kile består desuden bl.a. af stier, bakker, søer og private haver samt et snoet lavningsforløb for regnvandsforsinkelse og nedsivning. Opholdsarealer indrettes bl.a. med legepladser målrettet småbørn, og fitnessfaciliteter for større børn og voksne.

[Link til behandling af grønne områder](#)

Offentlig service

Der er god betjening af busser på Roskildevej og på Holbæk Have og cykelafstand til toget.

Lokalplanområdet ligger i skoledistriktet for Holbæk By Skole.

Inden for en radius på omtrent 1-2 km. fra lokalplanområdet ligger der flere børneinstitutioner.

Inden for en radius på 1 km ligger flere både mindre og større dagligvarebutikker.

Energi og forsyning

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Området ligger indenfor kollektivt varmforsyningsområde til naturgas. Kommunalbestyrelsen ønsker at udfase brugen af fossile brændstoffer, og varmforsyningen kan i stedet udføres som fjernvarme. Der er ikke ved eksisterende forhold fjernvarme i nærområdet, men Fors A/S og udvikler er i dialog herom. Fjernvarmforsyning af lokalplanområdets

etageboligbebyggelse og rækkehuse samt institutioner vurderes potentielt at kunne være en bruger- og samfundsøkonomisk god, konkurrencedygtig og klimavenlig løsning.

Bygningsopvarmning kan ligeledes ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal i så fald baseres på vedvarende energi. Holbæk Kommune gør opmærksom på opsætning af evt. ventilation/varmepumper indkapsles og lever op til miljøstyrelsens støjgrænser, og at de opsættes med størst mulig hensyntagen til naboer.

Energistyrelsen har udarbejdet en vejledning hertil - <https://ens.dk/ansvarsomraader/varme/stoejberegner-varmepumper>

Forbud

Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Note**: Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Fors A/S

Regn og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2020-2030 for Holbæk Kommune.

Området er beliggende i separatkloakeret opland. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning.

Der er inden for området fastsat en maksimal befæstelsesgrad på 50 % og en afløbskoefficient fra området på 0.5.

Afledningen af regnvand fra området sker via FORS A/S' regnvandsbassin placeret i den grønne kile. Regnvand skal i videst muligt omfang håndteres synligt og afvandingssystemet skal i videst muligt omfang opbygges af åbne grøfter, regnvandsbassiner og LAR-systemer.

Hvor der ikke kan afledes ved naturlig gravitation ledes regnvand til kloak og/eller pumpes til bassin.

Ved etablering af regnvandsbassiner skal der søges tilladelse hertil og spildevandsmyndigheden skal give en tilladelse. I ansøgningen skal der redegøres for, hvor meget vand, det skal kunne håndtere og hvortil og i hvilke mængder det afledes.

For evt. håndtering af regnvand ud over den tilladelige udledning, træffes aftale med FORS A/S for håndteringen, og evt. udbygning af FORS A/S bassin.

Der skal oprettes et spildevandslaug for drift af de private anlæg, der ikke overdrages til forsyningen.

Det er forsyningsselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg. Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Natur, Miljø og Miljø.

Særskilt for matrikel nr. 11z og 11s skal spildevandsanlægget etableres på privat anledning, og det kræver forsyningsselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningsselskabet på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen.

Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem forsyningsselskabet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med forsyningsselskabets overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloakti slutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af forsyningsselskabet.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet et notat om håndtering af regnvand.

[Link til notat om håndtering af overfladevand.](#)

Løsningen består dels af traditionelle regnvandsbassiner i områdets centrale grønne kile samt nødbassin (areal til oversvømmelse) og dels af grøfter og render til overfladisk afledning af regnvand fra bygninger, veje og andre befæstede arealer. Dertil kommer regnvandsledninger, som leder regnvand til regnvandsbassinet.

Regnvandsbassiner skal kunne fungere som tekniske bassiner, men skal af hensyn til herlighedsværdien i boligområdet se så naturlige ud som muligt. Ved bestemmelse af bassinvolumen er der regnet med bassinsider med skråningsanlæg 1:5, således at disse kan indgå som et rekreativt element. Ved en regnhændelse større end 100 år, vil der ske overløb over skel mod nord i delområde 4, via områdets laveste punkt. Bygninger og evt. følsomme områder og anlæg, koter beliggende højere end overløbspunktet for skybrud.

Løsningsprincipperne er vist på kortbilag 7.

Telekommunikation

Ny bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg.

Bæredygtighed

Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten. For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at regnvand skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt. Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Byggeri og planlægning

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

Transport

Lokalplanområdet ligger centralt i byen, og der er kollektive trafikforbindelser og busstoppesteder på Roskildevej og Holbæk Have.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering og affaldssortering skal følge det til enhver tid gældende regulativ for husholdningsaffald ift. husholdningsaffald og erhvervsaffald skal følge det til enhver tid gældende regulativ for erhvervsaffald.

Regulativ for husholdningsaffald - https://holbaek.dk/media/27578977/regulativ-for-husholdningsaffald_holbaekkommune_2019.pdf

Regulativ for erhvervsaffald - https://holbaek.dk/media/22546268/regulativ-for-erhvervsaffald-holbaekkommune_final_1oktober2019.pdf

Natur

Området rummer ikke udpegninger efter Naturbeskyttelsesloven eller anden natur i væsentligt omfang.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen ligger centralt i byen, og den i planforslagene udlagte grønne kile forbinder bymidten med Fælleden, og vurderes at ville bidrage positivt til mulighederne for at benytte området aktivt til gåture, løbeture og cykelture.

Miljø

Støj

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

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

[Link til støjnotat](#)

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening eller formodning derom indenfor arealet, med undtagelse af en mindre udpegning specifikt på løbebanen på stadion (underlag af slagger)

Bilag IV arter

Der er ikke registreret nogen bilag IV-arter indenfor området, men det vurderes i forlængelse af besigtigelse på stedet, at der i læhegn inden for området er træer, der potentielt kan rumme, eller vil kunne komme til at rumme levesteder for flagermus. En del af disse træer fjernes ved realisering af planerne. Det er vurderet, at der ikke vil ske væsentlig påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte, såfremt det iagttages, at rydning af træer ikke må ske i perioder, hvor der kan være ynglende eller overvintrende flagermus, samt at der opretholdes tilstrækkeligt med eksisterende træer til, at der fortsat er mulige levesteder på området.

Tilsvarende må rydning ikke ske i fuglenes yngleperiode.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 1225 af 25/10/2018). Miljøscreeningen blev offentliggjort som bilag til planforslaget, sammen med tilhørende klagevejledning.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 31 og lokalplan nr. 3.83 vurderedes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planområdet vurderes at vedrøre en naturlig byfortætning efter tidligere anvendelse af arealet er ophørt;
- Planforslagenes anvendelse ligger i forlængelse af den eksisterende anvendelse i det omkringliggende nærområde;
- Planforslagene indebærer ændringer i de eksisterende trafikale forhold, og disse er belyst ved udarbejdede trafikanalyser. Påvirkningerne er således belyst, og vurderes ikke at være så væsentlige, at de hindrer trafikafvikling i væsentlig grad.

På baggrund af høringssvar i fordebatten er udarbejdet supplerende analyser af trafikscenarier og konklusioner i analysen er indarbejdet i dispositionen af vejadgange m.v. i planerne, så afledt trafik på eksisterende villaveje nedbringes i forhold til den oprindelige bebyggelsesplan.

- Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde, og planforslagene muliggør opførelse af boligbebyggelse, som i højde og tæthed er tilpasset skalaen mod eksisterende tilstødende bebyggelse i området;
- Planforslagenes mulighed for at opføre ny bebyggelse ikke vurderes at indebære visuel påvirkning af kystlandskabet
- Alene en tredjedel af arealet kan bebygges med planforslagene. De resterende to tredjedele forudsætter udarbejdelse af ny projektlokalplanlægning
- Omdannelse af arealet til boligformål er indarbejdet i boligbyggeprogram og befolkningsprognoser og indgår således i eksisterende behovsanalyser

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport blev offentliggjort sammen med planforslaget.

Servitutter

Der er udarbejdet en servitutregørelse med gennemgang af de på områdets givne matrikler lyste servitutter. Servitutregørelsen kan ses her: [link](#)

Ejer og bygherre er desuden forpligtigede til selv at danne sig et overblik over de tinglyste servitutter og aflyse i nødvendigt omfang. Det er desuden ikke alle rør, kabler og ledninger der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el, telefon, tele- og tv-kabler samt vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Inden lokalplanområdet kan benyttes til miljøfølsom anvendelse, skal Holbæk Kommune og Region Sjælland give en tilladelse i henhold til jordforureningsloven, for de delarealer, hvor en sådan ikke allerede er meddelt.

Lokalplanens gennemførelse

Arealerne inden for det projektlokalplanlagte område er solgt til udvikler, og udvikling af arealerne i medfør af nærværende lokalplan vil derfor skulle ske på privat initiativ. For den øvrige del af området forudsættes gennemført ny projektlokalplanlægning inden realisering af ny bebyggelse.

Rammelokalplan og lokalplan for etape 1

Bestemmelser

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for at udvikle Holbæks tidligere stadionområde til et nyt og attraktivt boligområde. Området vil udvikles over en årrække og rammelokalplanen vil sikre at der opnås en helhed i området mens de byggeretsgivende bestemmelser for en del af området sikrer mulighed for gennemførelse af etape 1.

Lokalplanens indhold

Rammelokalplanen fastsætter de overordnede bestemmelser for et større område og sikrer derved at der skabes en rød tråd i udviklingen af området, selvom det sker over en årrække og af forskellige aktører. En rammelokalplan forudsættes fulgt op af en eller flere mere detaljerede lokalplaner før området kan udbygges.

Rammelokalplanens primære fokus er disponering af bebyggelsen, fastlæggelse af byrum og grønne områder samt den trafikale løsning. Frem mod fuld udbygning af området vil rammelokalplanen blive suppleret af efterfølgende projektlokalplaner der fastlægger byggeretsgivende bestemmelser for de enkelte områder.

Nærværende lokalplan udgør en rammelokalplan for hele det tidligere stadionområde i Holbæk samt byggeretsgivende bestemmelser for en del af området i form af etape 1.

Lokalplanen inddeles i 5 overordnede områder:

- Delområde 1A, 1B og 1C, samt alle fremtidige delområder herunder omfatter areal udlagt til fælles grønt område i form af en grøn kile.
- Delområde 2, samt alle fremtidige delområder herunder, omfatter areal udlagt til bebyggelse i etape 1, som der med denne lokalplan gives byggeretsgivende bestemmelser for.
- Delområde 3, samt alle fremtidige delområder herunder, omfatter areal udlagt til fremtidig bebyggelse. Ny bebyggelse i område 3 vil kræve supplerende lokalplan.
- Delområde 4, samt alle fremtidige delområder herunder, omfatter areal udlagt til fremtidig bebyggelse. Ny bebyggelse i område 4 vil kræve supplerende lokalplan.
- Delområde 5, samt alle fremtidige delområder herunder, omfatter areal udlagt til fremtidig bebyggelse. Ny bebyggelse i område 5 vil kræve supplerende lokalplan.

Lokalplanen giver kun byggeret for delområde 1A, 1B samt delområde 2. Den resterende del af den grønne kile i delområde 1C samt område 3, 4 og 5 udgør de næste etaper og forudsætter supplerende byggeretsgivende lokalplaner med specifikke bestemmelser for bebyggelsens omfang, udtryk mv.

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. LBK nr. 287 af 16/04/2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanen har til formål:

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

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanens område er afgrænset som vist på kortbilag 5, og omfatter jf. matrikelkortet, følgende matrikelnumre; 11aæ, 11ø, 11ah, 11m, 11z, 11s, 14fh, Holbæk Markjorder samt del af matrikel 11a og vejmatrikel 7000b, Holbæk Markjorder, samt alle parceller der efter den endelige vedtagelse af lokalplanen udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2. Lokalplanens område ligger i, og skal forblive i, byzone.
- 2.3. Lokalplanens område opdeles i delområde 1A, 1B og 1C samt område 2, 3, 4 og 5 som vist i princip på kortbilag 6.

- 2.4. Lokalplanens delområde 1A, 1B og 1C samt alle eventuelle fremtidige delområder herunder udlægges til rekreativ grøn kile og skal tilsammen udgøre min. 56.000 m².
- 2.5. Lokalplanens delområde 2, 3, 4, og 5, samt alle eventuelle fremtidige delområder herunder, udlægges til bebyggelse.

§ 3 Anvendelse

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

Delområde 1A, 1B og 1C – Den grønne kile

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

Delområde 3, 4 og 5 – Bebyggede områder

- 3.5. Lokalplanens delområde 3, 4, og 5 må kun anvendes til boligformål (helårsboliger) med dertilhørende fællesarealer samt offentlige formål som eksempelvis daginstitution, sportshal, park og lignende.
- 3.6. Der kan inden for delområde 3, 4 og 5 indrettes serviceerhverv såsom restauranter, liberale erhverv, fritidsundervisning og arbejdende værksteder, som er forenelige med anvendelsen til boliger og som kan indpasses naturligt i området.
- 3.7. Muligt omfang af den enkelte virksomhed jf. §3.6 skal fastlægges i forbindelse med senere byggeretsgivende lokalplaner.

Delområde 2 – Bebygget område

- 3.8. Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse) i form af rækkehuse, dobbelthuse og etageboliger med dertilhørende private haver og fællesareal så som grønt friareal med tilhørende fællesfaciliteter, stiforløb, anlæg til regnvandshåndtering, fællesanlæg såsom fælleslokaler samt parkering og vejareal.
- 3.9. Der kan inden for lokalplanens delområde 2 i forbindelse med boligbebyggelsen indrettes mindre serviceerhverv såsom restauranter, liberale erhverv, fritidsundervisning og arbejdende

værksteder, som er forenelige med anvendelsen til boliger og som kan indpasses naturligt i området.

- 3.10. Arealet af den enkelte virksomhed jf. §3.9 må ikke overstige 300 m².

§ 4 Udstykninger

- 4.1. Lokalplanområdet kan udstykkes som én eller flere storparceller i overensstemmelse med den overordnede disponering som vist i princip på illustrationsplanerne på kortbilag 3 og 4.
- 4.2. Række- og dobbelthuse kan udstykkes særskilt på egen matrikel.
- 4.3. Eventuelle offentlige institutioner som eksempelvis børnehave eller lign. kan udstykkes særskilt på egen matrikel inklusive fællesarealer, legepladser mv.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1. Bebyggelse inden for lokalplanens område skal disponeres som vist i princippet på illustrationsplanerne på kortbilag 3 og 4 samt for delområde 2 som vist på kortbilag 8 og 9.
- 5.2. Bebyggelse kan opføres i 1-6 etager. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 22 meter målt fra færdigt terræn.
- 5.3. Ud over bebyggelse nævnt i §5.4 – 5.13 kan der inden for de enkelte delområder opføres mindre bygninger og anlæg til tekniske formål som er nødvendige for områdets anvendelse.

Delområde 1A, 1B og 1C – Den grønne kile

- 5.4. Bebyggelsens omfang inden for lokalplanens delområde 1A, 1B og 1C udlagt til rekreativ grøn kile, må maksimalt udgøre 1.350 m² set for området som ét. Det samlede maksimale etageareal fordeles mellem de enkelte delområder som beskrevet i §5.5 – §5.7.
- 5.5. Bebyggelse i form af mindre bygninger og anlæg til fælles formål inden for lokalplanens delområde 1A må maksimalt udgøre 100 m² etageareal for området som ét. Ved evt. opførelse af mindre bygninger og anlæg til fællesformål skal disse placeres i god afstand til delområdets nordlige skel under hensyntagen til aktiviteterne på kirkegården.
- 5.6. Bebyggelse i form af mindre bygninger og anlæg til fælles formål inden for lokalplanens delområde 1B må maksimalt udgøre 150 m² etageareal for området som ét.
- 5.7. Bebyggelse i form af i form bygninger og anlæg til fælles formål inden for lokalplanens delområde 1C må maksimalt udgøre 1.100 m² etageareal for området som ét.

Delområde 2, 3, 4 og 5 – Bebyggede områder

- 5.8. Bebyggelsens omfang inden for lokalplanens delområde 2, 3, 4 og 5 udlagt til boligbebyggelse må maksimalt udgøre 115.000 m² set for området som ét. Det samlede maksimale etageareal fordeles mellem de enkelte delområder som beskrevet i §5.9 – §5.11.
- 5.9. Inden for lokalplanens delområde 2 kan der maksimalt opføres 37.035 m² etageareal for området set som ét.
- 5.10. Inden for lokalplanens delområde 3 kan der maksimalt opføres 10.285 m² etageareal set for området som ét.
- 5.11. Den øvrige bebyggelse jf. §5.8 placeres i delområde 4 og 5 efter nærmere fastsættelse i senere byggeretsgivende lokalplaner for delområderne.
- 5.12. Bebyggelse til helårsbeboelse i delområde 2, 4 og 5 kan udføres som rækkehuse, dobbelthuse, og etageboliger. Inden for hvert delområde skal beboelse opføres som en blanding af bygningstyper så der sikres en varieret sammensætning af boliger.
- 5.13. Bebyggelse til helårsbeboelse i delområde 3 kan udføres udelukkende som etageboliger.

5.14. Særligt for delområde 2

- a) Den fastlagte bebyggelse i delområde 2, jf. §5.9, må opføres i etaper. Bebyggelsen skal udføres så de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede lokalplansprincipper.
- b) Ny bebyggelse i delområde 2 skal opføres inden for de angivne byggefelter vist i princip på kortbilag 8.

Tæt-lav bebyggelse

- c) Byggefelt 3 og 4 udlægges til tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse i 1-2 etager, med en maksimal bygningshøjde målt fra færdigt terræn på 8,5 meter. Ved saddeltag med en hældning på min. 45 grader kan der bygges op til 9 m for tagryg målt fra færdigt terræn.
- d) Byggefelt 5 udlægges til tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse i 1-2 etager, med en maksimal bygningshøjde målt fra færdigt terræn på 7 meter, dog med mulighed for placering af installationer på tag på yderligere 0,5 m, så den samlede højde maksimalt må andrage 7,5 m.
- e) Byggefelt 8 og 11 udlægges til tæt-lav bebyggelse i form af række- og dobbelthuse i 2-3 etager, eksklusiv eventuel tagterrasse, med en maksimal bygningshøjde på 13 meter målt fra færdigt terræn.
- f) Bebyggelse i form af dobbelthuse i byggefelt 3 og 5 skal springe i facadelinje for hvert dobbelthus med min. 1 meter så der skabes et varieret gadeforløb.

- g) Bebyggelse i form af dobbelthuse i byggefelt 5 må maksimalt udgøre 10 dobbelthuse (20 boligenheder) med en samlet maksimal størrelse på i alt 3.000 m² for den samlede boligbebyggelse i byggefeltet. Eventuelle skure, carporte og andre lignende småbygninger til bebyggelsen jf. §5,14.W. kan opføres ud over de fastsatte 3.000 m².
- h) Bebyggelse i form af række- og dobbelthuse i byggefelt 8 og 11 skal springe i facadelinje for hvert fjerde række- eller dobbelthus med min. 1 meter så der skabes et varieret gadeforløb.
- i) Bebyggelse i form af række- og dobbelthuse i byggefelt 8 og 11 må maksimal opføres som 4 sammenhængende rækkehuse inden der skabes et gennembrud i husrækken.

Karrébebyggelse

- j) Byggefelt 1, 2, 6, 7, 9 og 10 udlægges til karrébebyggelse i form af rækkehuse og etageboliger i 1-6 etager med en maksimal bygningshøjde på 22 meter målt fra færdigt terræn. Eventuelle tagterrasser kan etableres fra 2.-5. etage. Der må ikke etableres tagterrasser over 6. etage.
- k) Karrébebyggelse i byggefelt 2, 6, 7, 9 og 10 skal opføres med facade i den markerede facadebyggelinje vist med blå på kortbilag 8, så der sikres et ensartet gaderum omkring den nord-sydgående gade. Bebyggelse i facadebyggelinjen kan variere fra den markerede byggelinje med +/- 15 cm.
- l) Husdybden for boliger i etagebebyggelse må ikke overstige 12 meter.
- m) For hver karrébebyggelse i byggefelt 1, 2, 6, 7, 9 og 10 skal karréen indeholde min. 2 åbninger, så der skabes en opbrudt karréstruktur. De 2 åbningerne må ikke placeres i facadebyggelinjerne vist med blå på kortbilag 8. For hver karré skal én af de 2 åbninger placeres i den sydlige facade. Særligt for BF9 og BF10 gælder, at den anden af de 2 åbninger skal placeres i den nordlige facade ud mod Højen / Holbæk Østre Kirkegård, så der sikres et opbrud i facaden ud mod kirkegården.
- n) Hver af de 2 åbninger jvf. §5.14m skal samlet være min. 6 meter bred eksklusiv bredden på en evt. miljøstation, som kan placeres i åbningerne jvf. §5.14.T. - §5.14.V

Note: Ved placering af en miljøstation i åbningen kan §5.14.N opnås ved eksempelvis at have en afstand på 2 meter fra miljøstation til facade / gavl på den ene side og en afstand på 4 meter fra miljøstation til facade / gavl på den anden side således at der samlet set er min. 6 meter åbning.

- o) Der kan i den enkelte karré foruden åbninger etableres port gennemgange / passager. Port gennemgange / passager kan placeres i samtlige facader.
- p) Den enkelte karrébebyggelse inden for byggefelt 1, 2, 6, 7, 9 og 10 skal fremstå med variation i højden ved forskelligt etageantal. Bebyggelsens etagehøjder fastlægges som vist på kortbilag 9 med et minimums og en maksimums etageantal gældende for hvert hjørne, så der sikres spring i etagehøjde inden for karrébebyggelsen i hvert byggefelt.

2 etager fastlægges med en maks. bygningshøjde på 9 meter
 3 etager fastlægges med en maks. bygningshøjde på 13 meter
 4 etager fastlægges med en maks. bygningshøjde på 16 meter
 5 etager fastlægges med en maks. bygningshøjde på 19 meter

6 etager fastlægges med en maks. bygningshøjde på 22 meter

- q) Spring i etagehøjde jævnfør §5.14.P skal enten ske i forbindelse med åbninger i karréen jævnfør §5.14.M eller med en minimumsafstand på 6 meter fra et hjørne.
- r) I forbindelse med karrébebyggelserne i byggefelt 1, 2, 6, 7, 9 og 10 kan der etableres kælder herunder parkeringskælder i hele byggefeltets udstrækning.

s) **Særligt for BF9 og BF 10**

For karrébebyggelse i BF9 og BF10 gælder, at der ikke må opføres altaner og terrasser til ophold langs den nordlige facade ud mod Højen / Holbæk Østre Kirkegård.

For karrébebyggelse i BF9 og BF10 gælder, at primære opholdsrum som køkken og stue ikke må placeres med vinduer langs den nordlige facade ud mod Højen / Holbæk Østre Kirkegård.

For BF9 og BF10 gælder skærpede højdekrav for den nordlige facade ud mod Højen / Holbæk Østre Kirkegård.

For bebyggelse langs den nordlige afgrænsning af BF9 fastlægges 4 etager med en vejledende højde på 13,6 meter over gældende vejkode for Højen svarende til en vejledende højde for bebyggelsens murkrone i kode 30,8.

For bebyggelse langs den nordlige afgrænsning af BF10 fastlægges 4 etager med en vejledende højde på 12,7 meter over gældende vejkode for Højen svarende til en vejledende højde for bebyggelsens murkrone i kode 30.6.

Fastsatte topkoter for murkrone kan i forbindelse med den endelige byggesagsbehandling være genstand for mindre ændringer i forbindelse med eksempelvis en evt. omlægning af Højen og deraf ændring af vejkode, skærpede krav i bygningsreglement og lign.

Miljøstationer i karrébebyggelse

- t) For hver karrébebyggelse i byggefelt 1, 2, 6, 7, 9 og 10 opføres der én samlet miljøstation som evt. kan kombineres med overdækket cykelparkering og andet.
- u) Miljøstationerne opføres inden for byggefeltene i en af de 2 åbninger i karréen jævnfør §5.14.m Miljøstationerne placeres i åbningen langs karréens kant i flugt med den øvrige facadelinje så den understøtter gaderummet.
- v) Miljøstationerne kan sammenbygges med en eventuel rampe / nedkørsel til p-kælder eller med den omkringliggende karrébebyggelse.

Mindre småbygninger, tekniske installationer og tagterrasser

- w) Solceller, tekniske installationer, ventilationsanlæg og hætter samt andre lignende punktvis opbygninger kan etableres på tage op til 2 meter udover den fastsatte maksimale bygningshøjde for bebyggelse jf. §5.14.C - §15.14.E samt §5.14.J og §5.14.P. Ventilationsanlæg og lign. punktvis opbygninger skal være tilbagetrukket min. 2 meter fra udvendig facadekant på karrébebyggelse og min. 2 meter fra facadekant mod vej ved række- og dobbelthusbebyggelser.
For bebyggelse med dobbelthuse i BF5 gælder særskilt, at solceller, tekniske installationer, ventilationsanlæg og hætter samt lignende punktvis opbygninger kan etableres på tage op til 0,5 meter ud over den fastsatte maksimale bygningshøjde for bebyggelsen jf. §5.14, pkt. d. Ventilationsanlæg og lign. punktvis opbygninger skal være tilbagetrukket min. 2 meter fra facadekant mod vej.

- x) Ud over den i §5.14.C - §15.14.E samt §5.14.J og §5.14.P fastlagte bebyggelse må der inden for området opføres mindre bygninger såsom carporte, garager, cykelparkering, legehuse, affaldsstationer og lignende. Bygningerne må ikke opføres med en større højde end 3 m over terræn, dog kan eventuelle væksthuse opført med saddeltag opføres med en maks. højde på op til 5 meter.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1. Boligbebyggelse inden for det enkelte byggefelt skal fremstå som en helhed i forhold til materialevalg og formgivning.
- 6.2. Mindre bygninger såsom carporte, redskabsskure, legehuse, cykelskure, affaldsstationer og lignende kan opføres i let konstruktion og skal gives en udformning og et udseende, der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 6.3. Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tag og facader med undtagelse af solceller, vinduer og glaspartier. Glansværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 30.
- 6.4. Solfangere/solceller på tage synlige fra terræn (eksempelvis saddeltage) skal indgå som integrerede bygningselementer og opsættes i plan med overfladen på facader og tagflader, således at elementerne indgår som husets andre bygningselementer i overfladen. Solceller på tage som ikke ses fra terræn (eksempelvis flade tage) kan opsætte frit dog efter forskrifter fastsat i §5.14.V. Solceller må ikke placeres på jorden.

6.5. Særligt for delområde 2, 1A og 1B

- a) Materialer

Facader skal fremstå med det primære facadematerialer i naturlige og/eller genanvendelige materialer i form af tegl og træ. Tegl skal fremstå i blank mur. Sekundære facadematerialer i form af metal, glas og beton kan anvendes til mindre facadepartier og bygningsdele.

- b) Farver

Farver på facader i den enkelte bygning skal indgå i et samspil med nabobygningerne samt de byrum, som bygningen relaterer sig til. Bygningernes primære facadematerialer skal fremstå i jordfarver i gule nuancer. Enkelte bygninger kan fremstå i røde eller lyse grå toner, så der opnås et samlet og varieret udtryk i området som vist i princip på illustration i lokalplanens redegørelse.

Bygninger opført med træ som primært facademateriale kan foruden jordfarver i gule, røde eller lyse grå toner også opføres i farven sort eller de kan fremstå med træets naturlige farve.

Sekundære facadematerialer jf. §6.5.a og bygningsdele så som vinduer, døre mv. kan fremstå i andre farver end gul, rød og lyse grå toner.

- c) Variation

Karrébebyggelse i byggefelt 1,2,6,7,9 og 10 skal jf. §5.14.M og N opdeles med min. 2 åbninger således at bebyggelsen inden for byggefeltet opdeles i min. 2 selvstændige bygninger.

For hver bygning som karréen opdeles i skal der sikres en variation mellem de enkelte bygninger, så de fremstår med forskellig detaljering inden for karréens samlede udtryk som vist i princippet på illustration i redegørelsen.

Variationen opnås ved eksempelvis at bruge forskellige farvenuancer i primære eller sekundære facadematerialer og / eller forskellige vinduestyper, forskellig vindues placering, forskellige altantyper mv.

d) Gavle

Karrébebyggelse i byggefelt 1,2,6,7,9 og 10 skal jf. §5.14.M og N opdeles med min. 2 åbninger hvorved der skabes en lang række gavlmotiver i den enkelte karré som vist i princip på illustration i lokalplanens redegørelse.

Fritstående gavle i karrébebyggelsen skal gives en særlig facademæssig karakter i sammenhæng med bygningens overordnede arkitektoniske idé enten ved brug af facadebegrønning, særlige murværksdetaljer eller vinduesåbninger og eventuelt altaner og/eller karnapper.

e) Anlæg på tage

Ventilationsanlæg og andre tekniske installationer på tage jf. §5.14.W må ikke fremstå i galvaniseret stål men skal fremstå sortmalet eller på anden vis integreret i bygningens overordnede arkitektoniske idé eksempelvis via. anden farvesætning, materialebrug eller afskærmning i overensstemmelse med bygningens øvrige farve og materialemæssige udseende.

Kantzoner v. karrébebyggelse

- f) Langs facader i karrébebyggelse i byggefelt 1, 2, 6, 7, 9 og 10 skal der indrettes en kantzone som skaber en overgang mellem bygningens funktion og det tilstødende byrum.
- g) Langs nord- og østvendte facader i karrébebyggelsen etableres som udgangspunkt smalle kantzoner med en bredde på min. 1-2 meter.
- h) Langs syd- og vestvendte facader i karrébebyggelsen etableres som udgangspunkt brede kantzoner med en bredde på min. 2-4 meter.
- i) Kantzonerne v. karrébebyggelser skal have en grøn karakter. Min 40% af arealet skal begrønnes. Hegn skal have en grøn karakter enten i form af en hæk, buske eller transparent, begrønnet espalier. Mod vej må hegnes i op til maks. 1,2 meters højde.

Gårdrum v. karrébebyggelse

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

Forareal v. række- og dobbelthuse

- k) I forarealer mod vej og sti ved række- og dobbelthuse i byggefelt 3, 4, 5, 8 og 11 kan der kun opføres carporte og skure, hvis dette sker som en integreret del af den samlede bebyggelse der

anlægges inden for byggefeltet.

Eventuelle carporte og skure som opføres skal fremstå som en naturlig og integreret del af den samlede bebyggelses arkitektur i forhold til placering, udseende, materialer og farver

- l) Forarealer mod vej v. række- og dobbelthuse i byggefelt 3, 4, 5, 8 og 11 skal indrettes med en grøn karakter.

Hegn skal have en grøn karakter enten i form af en hæk eller buske. I forarealerne må hegnes i op til maks 1.2 m højde.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

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

Parkering

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

7.4 Særligt for delområde 2, 1A og 1B

- a) Den interne trafikbetjening i delområde 2, 1A og 1B fastlægges i princippet som vist på kortbilag 10 og 11.
- b) Vejtype A-A udlægges i minimum 15,9 m bredde og anlægges med min. 5,5 m kørebane.
- c) Vejtype B-B udlægges i minimum 12,7 m bredde og anlægges med min. 5,5 m kørebane.
- d) Vejtype C-C udlægges i minimum 10,7 m bredde og anlægges med min. 5,5 m kørebane.
- e) Vejtype D-D udlægges i minimum 11,7 m bredde og anlægges med min. 5,5 m kørebane.
- f) Vejtype E-E udlægges i minimum 12,3 m bredde og anlægges med min. 5,5 m kørebane.
- g) Vejtype F-F udlægges i minimum 16,6 m bredde og anlægges med min. 7,0 m kørebane.
- h) Vejtype G-G udlægges i minimum 10,7 m bredde og anlægges med min. 5,5 m kørebane.
- i) Vejtype H-H udlægges i minimum 9,2 m bredde og anlægges med min. 6,0 m kørebane.

- j) Vejtype I-I udlægges i minimum 12,3 m bredde og anlægges med min. 5,5 m kørebane.
- k) Kørebaner skal befæstes med asfalt eller belægningssten og afgrænses med kantsten, bånd eller vandrander af granit- eller beton.
- l) Stier skal udlægges i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 11.
- m) De 2 overordnede stier fra Seminariestien til Borgmestergårdsvej og Højen samt langs den eksisterende Borgmestergårdsvej skal anlægges med en bredde på min. 4 m som befæstede stier med eksempelvis asfalt eller grus så disse kan fungere som serviceadgang til regnvandsbassiner. Der skal etableres tilslutning til naboområdernes vej- og stisystemer. Gang og cykelstien skal være med offentlig adgang for fodgængere og cyklister.
- n) Øvrige befæstede stier anlægges med en bredde på min. 1,5 meter og etableres med permeabel belægning fx grus.
- o) Der kan foruden stier nævnt i §7.17 og §7.18 anlægges simple trædestier igennem områdets grønne fællesarealer. Trædestier kan anlægges med varierende bredde og belægning.

Parkering

- p) Der skal udlægges bilparkering svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig i rækkehuse og dobbelthuse, og 1 parkeringsplads pr. bolig i etagebebyggelse. For kollegie- og ungdomsboliger skal der udlægges parkering svarende til 0,8 parkeringsplads pr. bolig.
- q) Der skal udlægges bilparkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m² serviceerhverv og foreningsformål.
- r) Der skal for delområde 2, 1A og 1B under ét udlægges et passende antal handicapparkeringspladser svarende til:

Parkeringsområdets størrelse	Handicappladser alm. bil (3,5 x 5,0 m)	Handicappladser Kassebil (4,5 x 8,0 m)
1-9	0	1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3
151-200	3	4
201-500	4	4
501-1000	4	5

Handicapparkeringspladser kan placeres uden for de angivne parkeringsområder på kortbilag 10 og skal fordeles jævnt i området og tæt på indgange til bebyggelser.

- s) Parkeringspladser skal etableres på terræn på egen grund, langs vejareal eller i parkeringskældre under de enkelte bebyggelser som i princippet vist på kortbilag 10.

- t) Parkering på egen grund etableres som 1,5 p-plads v. dobbelthuse og 1 -plads ved rækkehuse.
- u) Parkering udlagt på egen grund i kælder såvel som på terræn samt parkering langs vej og fællesarealer medregnes i parkeringsdækningen for muliggjort anvendelse inden for ejendommen.
- v) Parkeringsdækning for de enkelte ejendomme jf. §7.4.P og §7.4.Q skal håndteres inden for de på kortbilag 10 viste tre parkeringsområder, så der sikres parkering i rimelig tilknytning til den pågældende anvendelse.
- w) I parkeringsområde 2 jf. kortbilag 10, skal der foruden parkeringsdækning til bebyggelse inden for området reserveres udlæg til min. 36 p-pladser på terræn som reserveres til parkeringsdækning af nabobebyggelse i lokalplanens delområde 3.
- x) Der skal etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig for etageboliger.
- y) Der skal etableres mindst 4 cykelparkeringsplads pr. 100 m² serviceerhverv. Cykelparkeringen skal placeres i passende afstand til erhvervet.

§ 8 Skiltning

- 8.1. Skiltning og reklamering, udover navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.
- 8.2. For eventuelt serviceerhverv og offentlige funktioner gælder, at skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.
- 8.3. Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
- 8.4. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

§ 9 Terræn

- 9.1. Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn, undtaget herfra er dog områder angivet på kortbilag 13, hvor der kan terrænreguleres med + / - 3 meter.
- 9.2. Terrænregulering skal afsluttes i flade, bløde kurver med maksimal hældning på 1:2. Terrænreguleringer tættere på ydre skel/områdegrænse end 1 meter er ikke tilladt. Undtaget er dog skel mellem byggefelt 1 og Holbæk Have hvor regulering er tilladt indtil 8 meter over skel.
- 9.3. I forbindelse med anlæg af regnvandsbassin samt render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, kan terrænet reguleres med yderligere -1 m ift. stk. 9.1 for at sikre, at en hensigtsmæssig

vandaflledning kan finde sted.

- 9.4. I delområde 1A, 1B og 1C samt på fælles friarealer kan der inden for de udpegede arealer jf. kortbilag 7, etableres bassiner, grøfter og bakker eller lignende med en terrænregulering på op til + 3/- 6 m.

§ 10 Øvrige ubebyggede områder

- 10.1. Rammelokalplanens delområde 1A, 1B og 1C som vist i princip på kortbilag 6 og 7, skal udlægges til et offentligt grønt parkområde (Den grønne kile) og indrettes med forskellige rekreative funktioner så som opholdsområder, legemuligheder, sportsbane og lign.
- 10.2. Det offentlige grønne parkområde i delområde 1A, 1B og 1C skal have karakter af en landskabelige park, der indrettes med et bevægeligt terræn, et slyngende stisystem og en blågrøn struktur af vandelementer og beplantningsvolumener som vist i princip på kortbilag 3 og 7.
- 10.3. Beplantningsvolumener i det offentlige grønne parkområde består af både solitære træer, trægrupper og tætte volumener af buske og mindre træer.
- 10.4. Friarealer til daginstitutioner i form af legeplads samt friarealer til andre lignende offentlige formål kan etableres som en del af rammelokalplanens delområde 1A, 1B og 1C og indhegnes fra det øvrige parkområde i den grønne kile.
- 10.5. Der skal i rammelokalplanens delområde 1A, 1B og 1C anlægges en gennemgående stiforbindelse fra Seminariestien til Borgmestergårdsvej og Højen samt langs den eksisterende Borgmestergårdvej som vist i princip på kortbilag 6.
- 10.6. Afløbskoefficienten for lokalplanområdet må ikke overstige 0,5, og befæstelsesgraden for lokalplanområdet må ikke overstige 50%.

Regnvandshåndtering

- 10.7. Regnvand skal så vidt muligt afledes overfladisk og indgå som en naturlig del af friarealer og bidrage til arealernes rekreative kvalitet samt områdets biodiversitet. I de tilfælde hvor det ikke er teknisk muligt, kan regnvandet afledes via rør til regnvandsbassin eller offentlig regnvandssystem.

Note: Dimensionering af nedsivning og mulighed for bortledning i øvrigt skal ske efter kommunens anvisninger.

- 10.8. Der skal i lokalplanens delområde 1A, 1B og 1C så vidt muligt anlægges render, kanaler og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, som vist i princip på kortbilag 7.
- 10.9. Der skal i lokalplanens delområde 1A, 1B og 1C anlægges regnvandsbassiner med en placering, som vist i princip på kortbilag 7. Bassiner skal som udgangspunkt udformes med flade brinker med en maks. hældning på 1:5. Ved brinker med stejlere hældning end 1:5 afgrænses med værn eller hegn.

10.10 Særligt for delområde 2, 1A og 1B

- a) I delområde 1A skal der etableres et offentligt grønt parkområde (Den grønne kile) som vist i princippet på illustrationsplanerne i kortbilag 3 og 4.
- b) Den grønne kile i delområde 1A skal udlægges til et grønt parkområde og fremtræde med en grøn og frodig karakter, rumdannende beplantninger og synlige overfladeløsninger og forsinkelsesløsninger til håndtering af regnvand integreret i landskabet. Området indrettes med forskellige rekreative funktioner så som opholdsområder, legemuligheder, sportsbane og lign.
- c) Lokalplanens delområde 1B skal udlægges som et grønt byrum og indrettes med opholdsmuligheder og arealer til arrangementer og events.
- d) Afløbskoefficienten for delområde 1A, 1B og 2 under ét må ikke overstige 0,5 og befæstelsesgraden for delområderne under ét må ikke overstige 50%.
- e) Udover fælles grønt friareal i delområde 1A og 1B skal der til den enkelte karrébebyggelse i delområde 2 i de angivne byggefelter vist på kortbilag 8 etableres friarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet. Friarealer omfatter gårdum, kantzoner, private haver og eventuelle fælles tagterrasser. Inden for hver karrébebyggelse skal der som en del af friarealerne anlægges en legeplads/legeområde til den samlede karrébebyggelse.

Grøn struktur og beplantning

- f) Der anlægges et minimum 5 meter bredt beplantningsbælte B1 langs skel mod nabobebyggelse på Godthåbsvej som vist i princip på kortbilag 12. Beplantningsbæltet skal bestå af træer og buske som danner et tæt grønt bælte der afskærmer bebyggelsen langs Godthåbsvej og den nye bebyggelse i byggefelt 5.

Eksisterende bevoksning kan helt eller delvis indgå i beplantningen.

Af hensyn til skyggegener i haverne bør der ved ny beplantning vælges træsorter som naturligt ikke bliver for høje ligesom der kan der foretages beskæring i beplantningsbæltet af hensyn til skyggegener.

- g) Der anlægges et 5 meter bredt beplantningsbælte B2 langs skel mod nabobebyggelse (Holbæk Budoskole) som vist i princip på kortbilag 12. Beplantningsbæltet skal bestå af træer og buske som danner et tæt grønt bælte der afskærmer den nye bebyggelse og Holbæk Budohal.

Eksisterende bevoksning kan helt eller delvist indgå i beplantningen.

Af hensyn til skyggegener bør der ved ny beplantning vælges træsorter som naturligt ikke bliver for høje ligesom der kan der foretages beskæring i beplantningsbæltet af hensyn til skyggegener.

- h) Langs vejtype H-H etableres en træække bestående af solitære træer og/eller vejtræer langs den ene vejside som vist i princip på kortbilag 12. Der anvendes samme træart som eksisterende træer langs Borgmestergårdsvej.

Flest muligt af de eksisterende træer søges bevaret og integreret i træækken.

- i) Langs vejtype A-A, B-B og F-F plantes allétræer / vejtræer langs begge sider af vejen som vist i princip på kortbilag 12. Allétræer må maksimalt have en indbyrdes afstand på 25 meter. Der anvendes større, regelmæssige allétræer som f.eks. Eg, Lind, Fuglekirsebær eller Avnbøg.
- j) Langs vejtype C-C, D-D, E-E og G-G plantes allétræer / vejtræer langs den ene vejside som vist i princip på kortbilag 12. Allétræer må maksimalt have en indbyrdes afstand på 20 meter. Der anvendes mindre, blomstrende træer som Paradisæbler, Hæg og Kirsebær.
- k) Langs vejtype I-I plantes allétræer / vejtræer langs den ene side af vejen som vist i princip på kortbilag 12. Allétræer må maksimalt have en indbyrdes afstand på 10 meter. Der anvendes større regelmæssige allétræer som f.eks. Eg, Lind, Fuglekirsebær eller Avnbøg. Ved etablering skal der plantes træer med en minimumshøjde på 4 meter
- l) Grøfter til afledning af regnvand placeret langs vejarealer eller i byrum som vist i princip på kortbilag 12 skal fremstå grønne og beplantes med f.eks. græs eller stauder.

§ 11 Belysning

- 11.1. Der skal etableres belysning langs veje og stiforbindelser samt på parkeringsarealer.
- 11.2. Belysningen må ikke virke blændende i forhold til omgivelserne. Belysning kan udformes som master med en nedadrettet lyskilde som sidder maksimalt 6 meter over terræn eller som lav belysning i form af fx pullerter.

§ 12 Tekniske anlæg

- 12.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varme- og vandforsyning, samt de offentlige anlæg for spildevand.

Note: Jf. Planlovens § 19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

- 12.2. Efter godkendelse fra kommunalbestyrelsen kan §12.1 fraviges til fordel for lokal forsyning via eksempelvis luft/vand-varmepumpe eller lign.

§ 13 Grundejerforening

- 13.1 Der skal stiftes en eller flere grundejerforeninger, der varetager vedligeholdelse af fællesområder, fælles vejanlæg og fællesanlæg i lokalområdet. Grundejerforeningers vedtægter skal godkendes af byrådet i Holbæk Kommune.

13.2. Særligt for delområde 2, 1A og 1B

- a) Såfremt delområderne udstykkes i flere storparceller og/eller mindre grunde skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanens område.
- b) Grundejerforeningen er forpligtet til at forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje herunder parkeringspladser langs vej samt stier, belysning og grønne fællesarealer herunder også beplantning. Drift og vedligeholdelse omfatter tillige afvanding og oprensning af de i området integrerede overfladeløsninger og forsinkelsesløsninger til håndtering af regnvand, dog ikke eventuelle anlæg som ejes og driftes af FORS, Holbæk Kommune eller anden aktør.
- c) Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- d) Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.
- e) Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til at tage skøde på anlagte veje herunder parkeringspladser langs vej samt stier, LAR-løsninger og grønne fællesarealer.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagningstilladelse

- 14.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet spildevandskloaknettet.
- 14.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret fællesarealer for den enkelte afsluttede bebyggelse herunder legeplads jf. §10.8.e.
- 14.3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før befæstet vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen er etableret jf. § 7.
- 14.4. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet varme- og vandforsyning.
- 14.5. Senest ved ibrugtagning af 80 % af den samlede byggeret i delområde 2 skal regnvandsbassin, grøfter og regnvandsledninger, stisystemer og fællesarealer inden for delområde 1A i den grønne kile være anlagt.
Mindre arealer inden for delområde 1A, som er nødvendige til brug for byggeplads og kørsel i forbindelse med færdiggørelse af den resterende del af bebyggelsen i delområde 2 kan dog undlades. Sådanne arealer skal være anlagt senest ½ år efter ibrugtagning af den sidste del af bebyggelsen inden for delområdet.
- 14.6. Senest ved ibrugtagning af 80 % af den samlede byggeret i delområde 2 skal byrummet i delområde 1B være anlagt. Da delområde 1B udgør halvdelen af et fremtidigt byrum kan byrummet anlægges med en midlertidig karakter, evt. som et midlertidigt grønt område, således at der senere kan laves og udføres en samlet plan for helle dette delområde.
Mindre arealer inden for delområde 1B, som er nødvendige til brug for byggeplads og kørsel i forbindelse med færdiggørelse af den resterende del af bebyggelsen i delområde 2 kan dog undlades. Sådanne arealer skal være anlagt senest ½ år efter ibrugtagning af den sidste del af

bebyggelsen inden for delområdet.

§ 15 Aflysning af Lokalplaner

15.1 Lokalplan 36 aflyses for den del af lokalplanen der er sammenfaldende med nærværende lokalplanafgrænsning

§ 16 Midlertidige Retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må området ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.

Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 17 Lokalplanens Retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til plandata.dk

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

Lokalplan 3.83 er vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen den 24. februar 2021

KORTBILAG 01 - oplysende kortbilag

Luftfoto & områdeafgrænsning

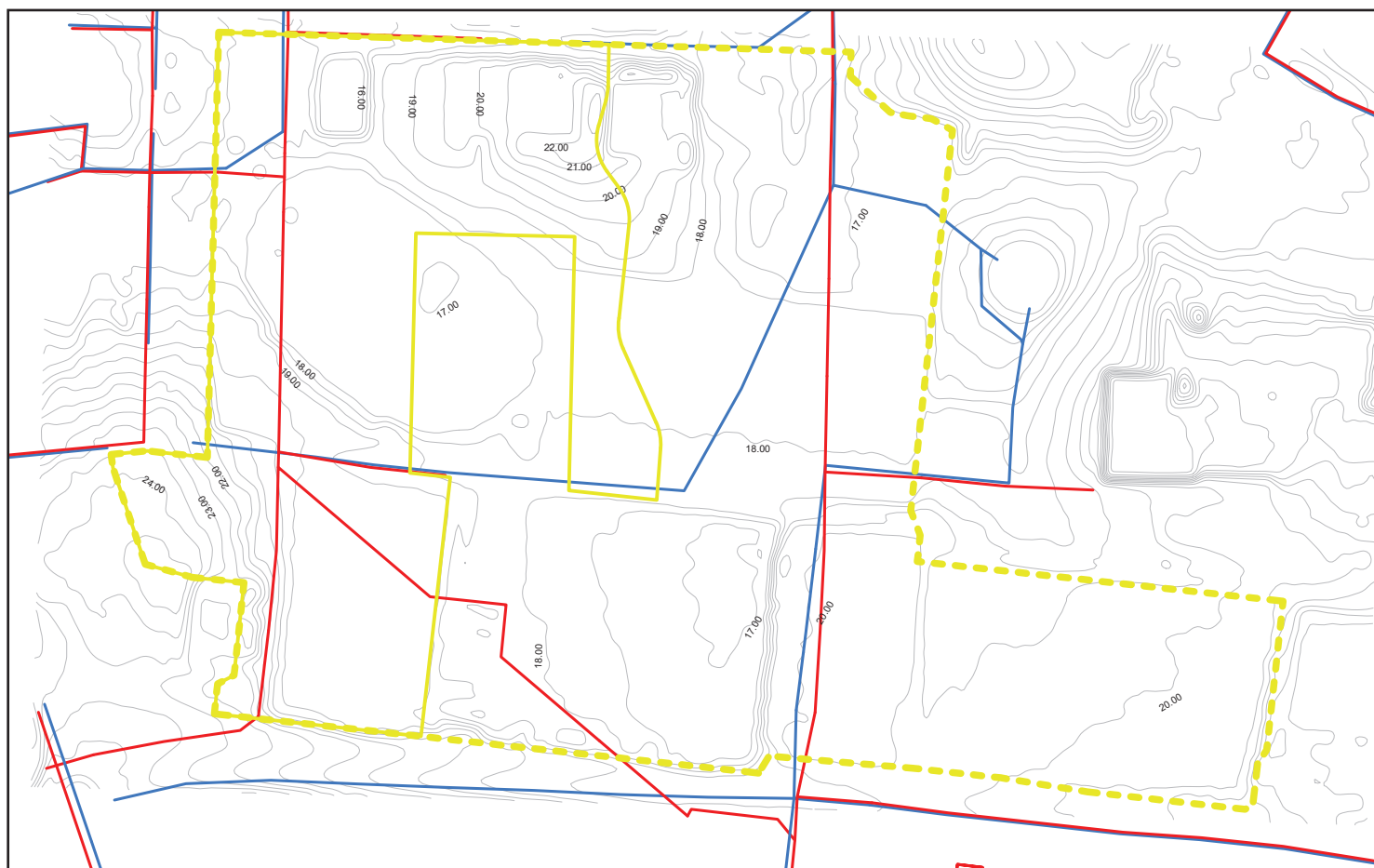
- Område for rammelokalplan
- Område for byggeretsgivende lokalplan



KORTBILAG 02 - oplysende kortbilag

Bindingskort

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



KORTBILAG 03 - oplysende kortbilag

Illustrationsplan

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



KORTBILAG 04 - oplysende kortbilag

Rumlig illustrationsplan

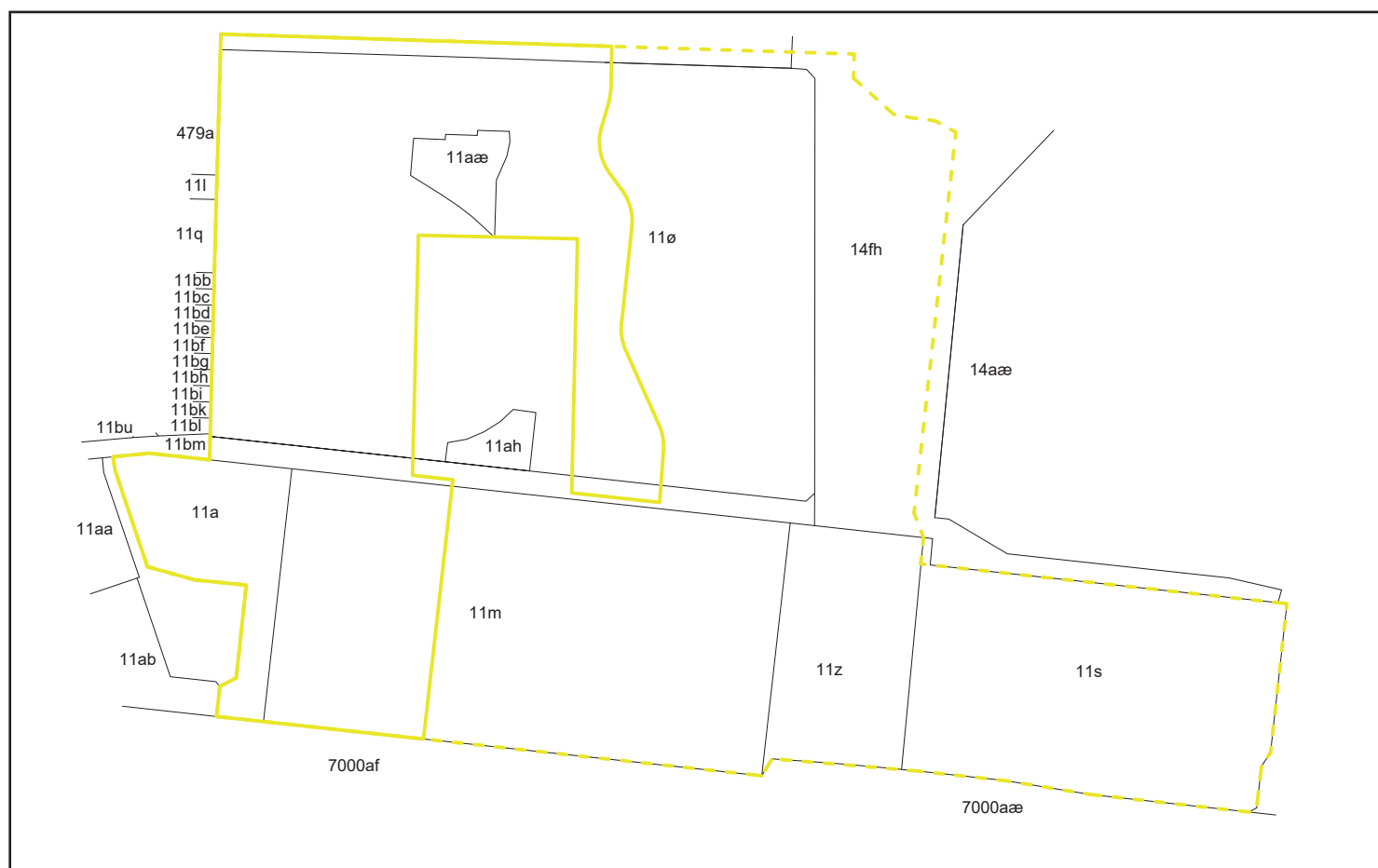
- | | | | |
|-------|---------------------------------------|---|----------------|
| ----- | Område for rammelokalplan | ▲ | Vejtilslutning |
| ————— | Område for byggeretsgivende lokalplan | ▲ | Stitilslutning |



KORTBILAG 05 - juridisk bindende kortbilag

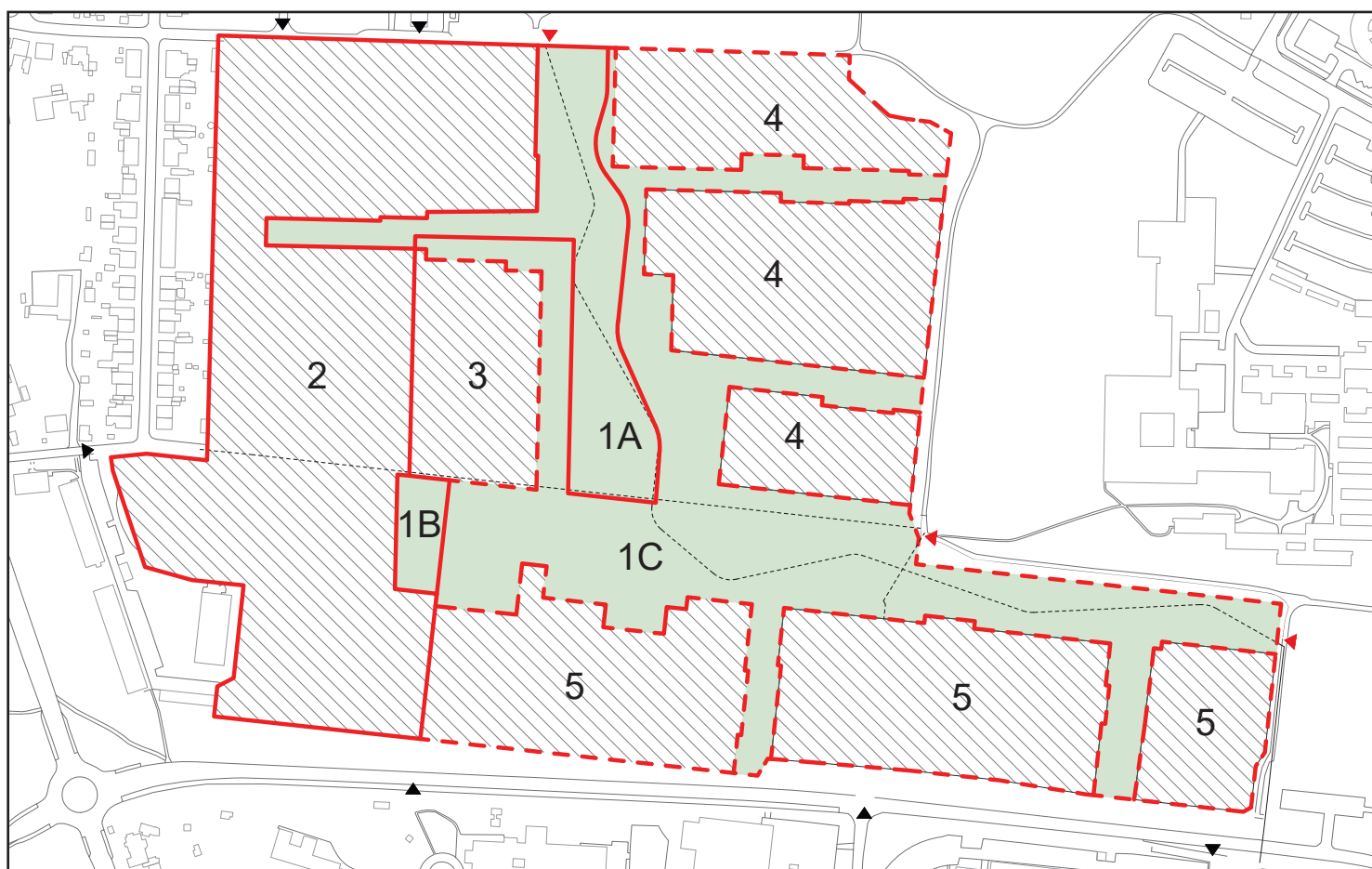
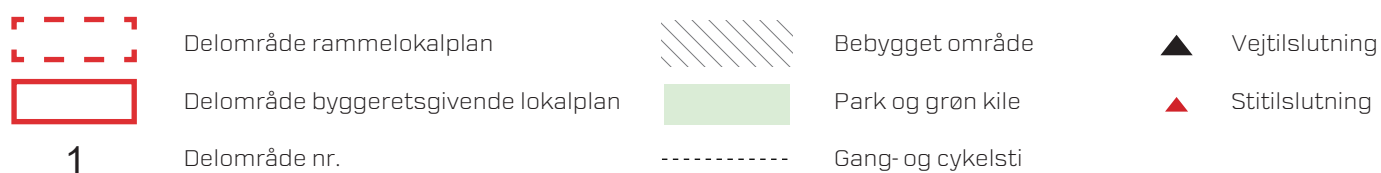
Område- og matrikelkort

- Område for rammelokalplan
- Område for byggeretsgivende lokalplan
- 11m Eksisterende matrikelnumre
- Eksisterende skel



KORTBILAG 06 - juridisk bindende kortbilag

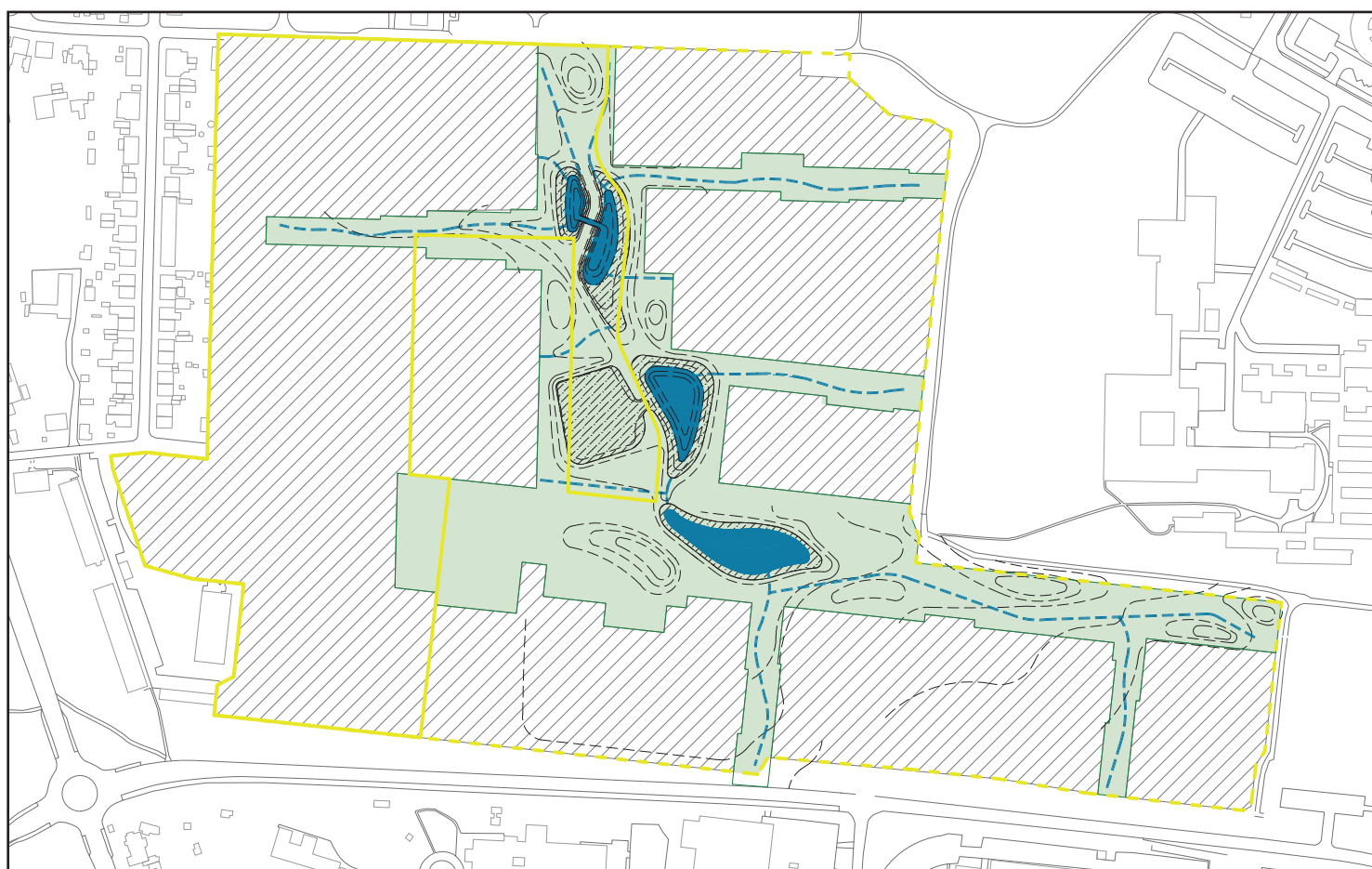
Anvendelsesplan



KORTBILAG 07 - juridisk bindende kortbilag

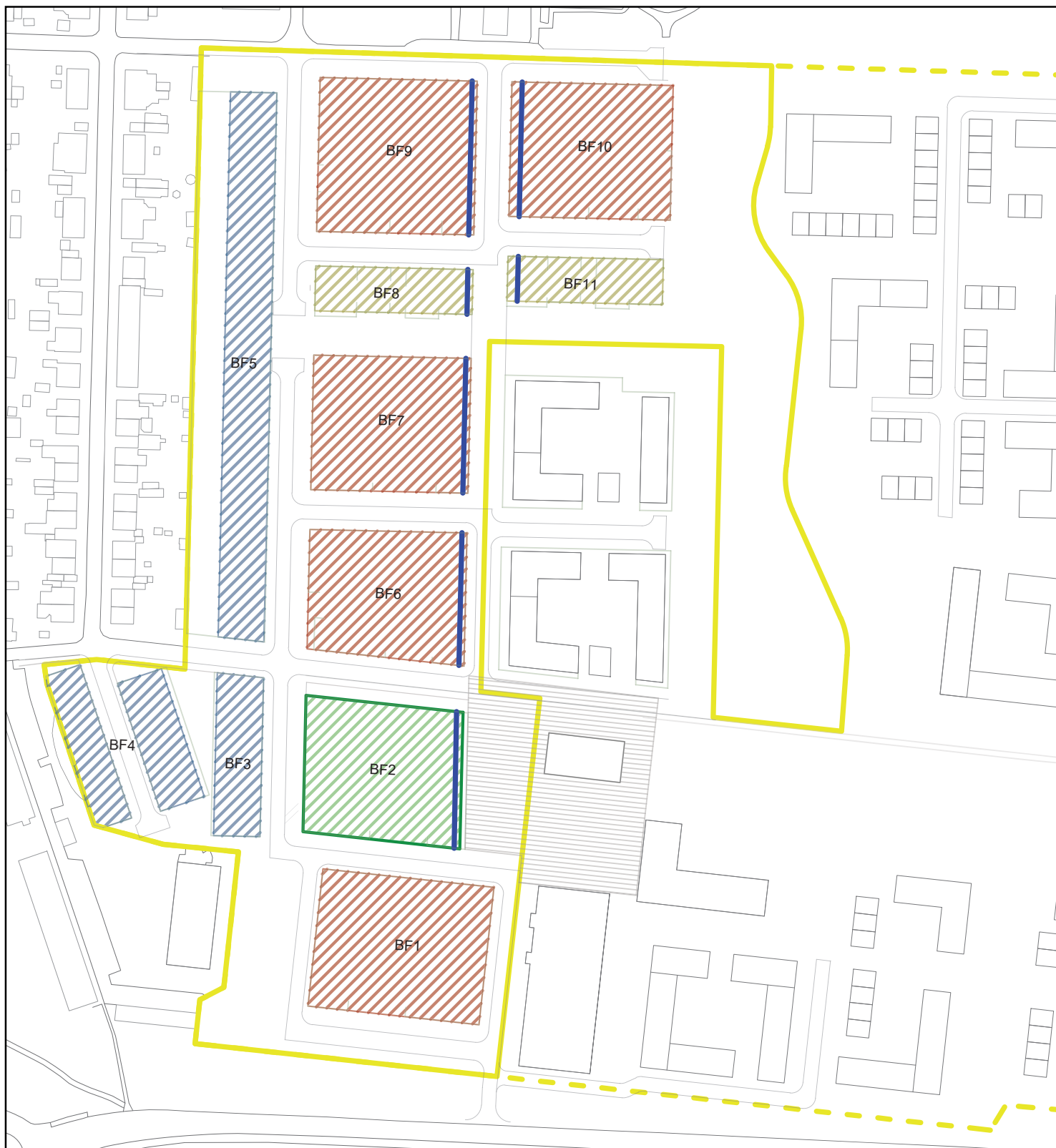
Regnvandshåndtering og terrænplan

- | | | | |
|-------|---|---|-------------|
| ----- | Område for rammelokalplan | ● | Vådt bassin |
| ———— | Område for byggeretsgivende lokalplan, delområde 1A, 1B og 2. | ⊖ | Tørt bassin |
| ---- | Grøft/lavning til afledning af regnvand | ⊖ | Bakke |



Delområde 2 - Byggefelter og byggelinjer

Delområde 2 - Byggefelter og byggelinjer



KORTBILAG 09 - juridisk bindende kortbilag

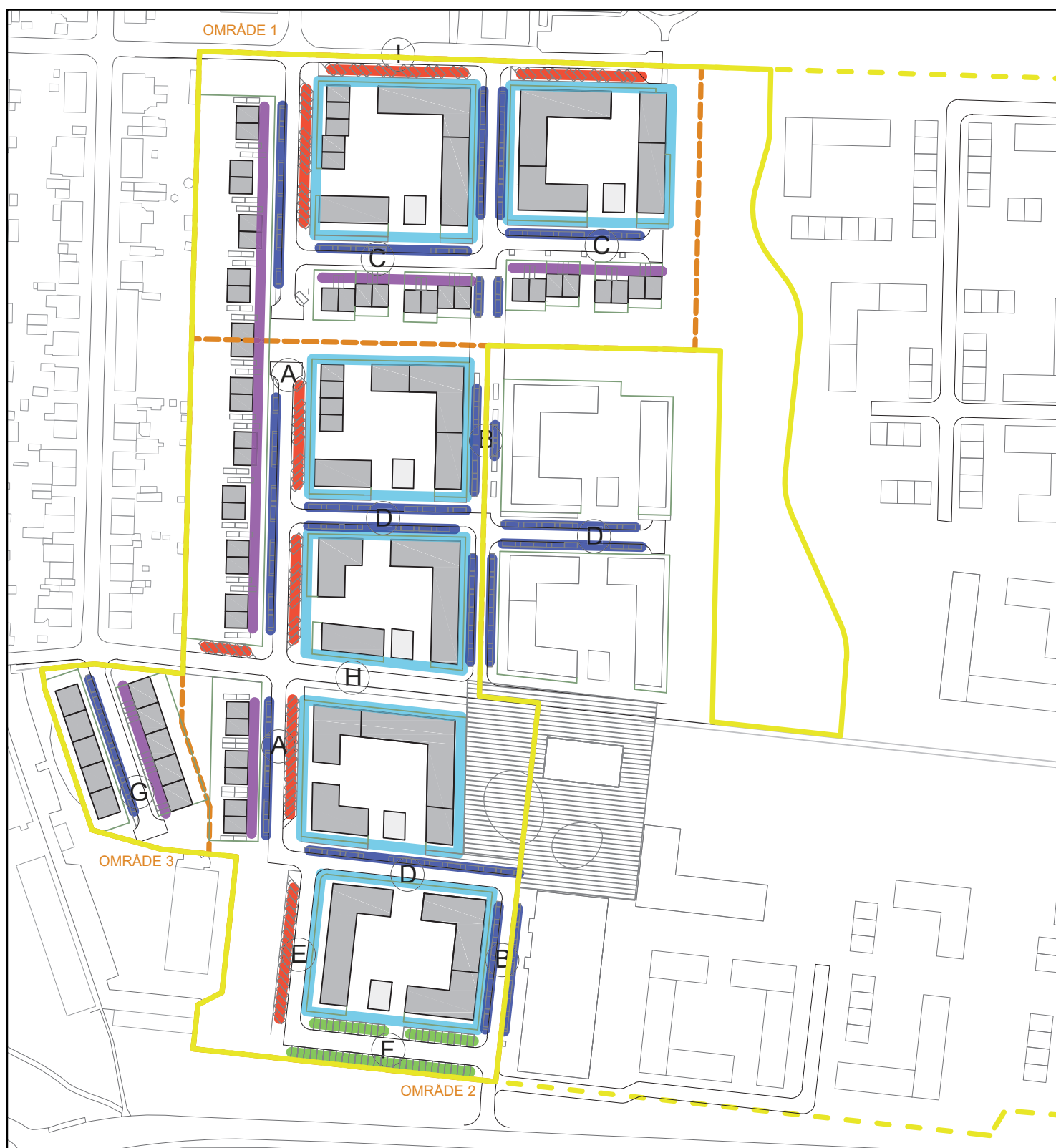
Delområde 2 - Etagehøjder



KORTBILAG 10 - juridisk bindende kortbilag

Delområde 2 - Indretning af veje og fælles parkeringsområder

- | | | | |
|---|----------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Længdeparkering på vejareal |  | 90 graders parkering på vejareal |
|  | 45 graders parkering på vejareal |  | Parkering på privat matrikel |
|  | Parkeringskælder |  | Parkeringsområde |



KORTBILAG 11 - juridisk bindende kortbilag

Delområde 2 - Trafikflow

— Primær vej, dimensioneret for 12m lastbil



Vendeplads, dimensioneret for distributionsvogn

— Sekundær vej, dimensioneret for distributionsvogn



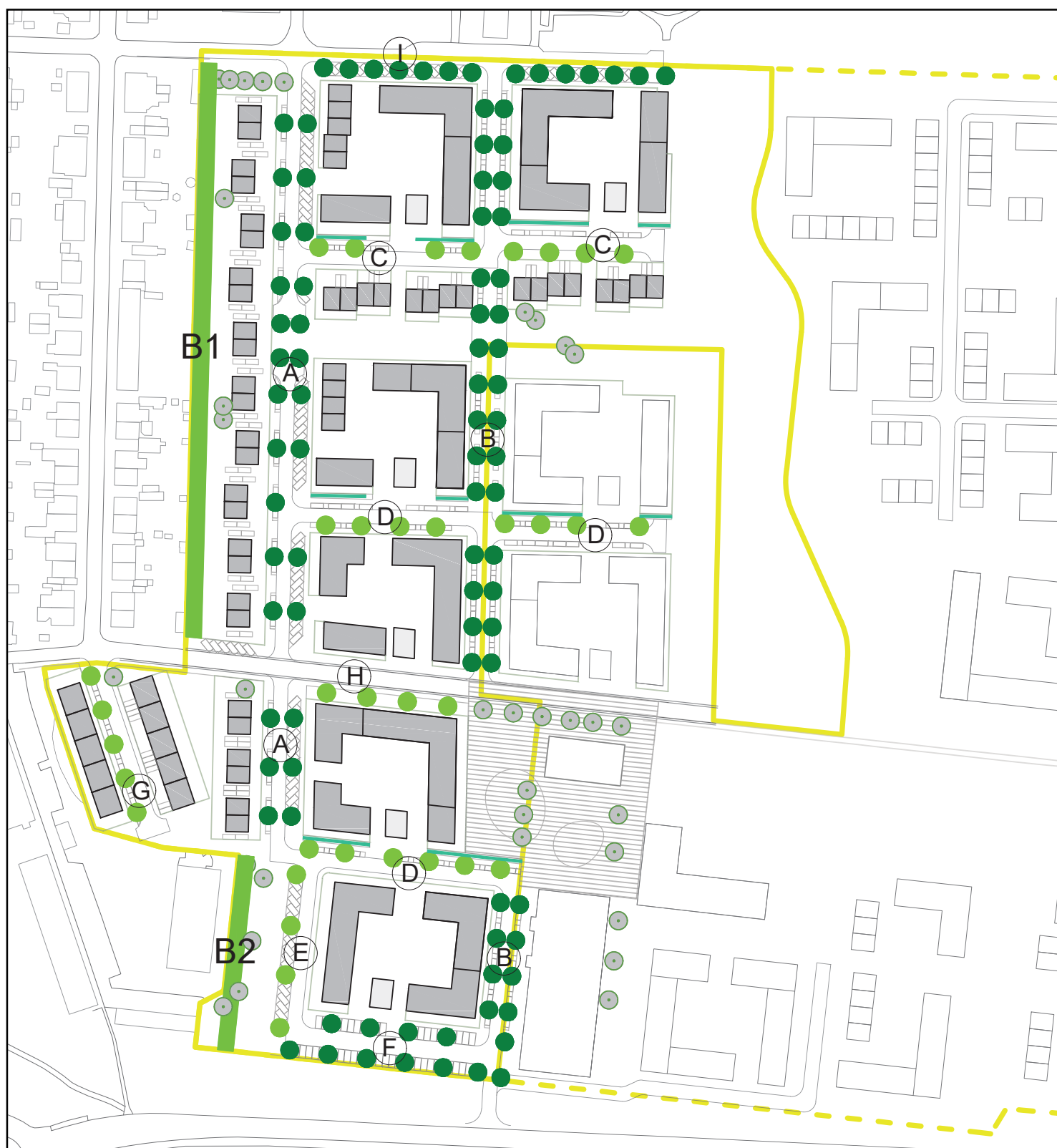
Overordnet stiforbindelse



KORTBILAG 12 - juridisk bindende kortbilag

Grønne strukturer og LAR

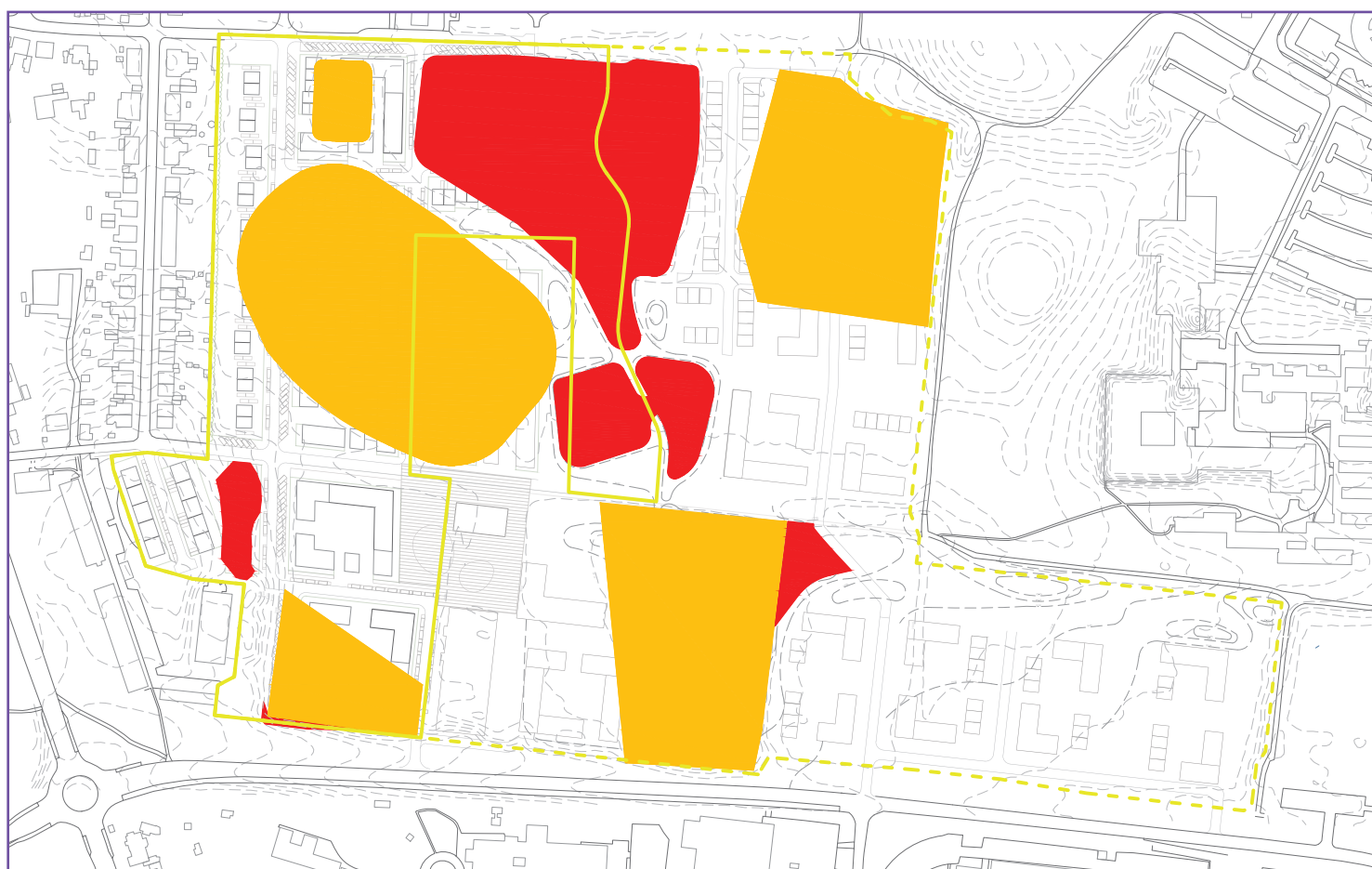
- | | | | | | |
|---|--------------------|---|---------------------------------------|---|---------|
| B1 | Bepplantningsbælte |  | Vejtræer |  | Grøfter |
|  | Allétræer |  | Eksisterende beplantning søgt bevaret | | |



KORTBILAG 13 - juridisk bindende kortbilag

Terrænregulering

- | | | | |
|-------|---------------------------------------|--|--------------------|
| ----- | Område for rammelokalplan | | Påfyldning: 0 - 3m |
| _____ | Område for byggeretsgivende lokalplan | | Afgravning: 0 - 3m |



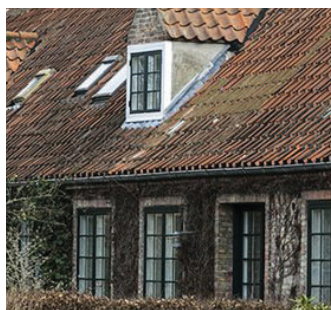
KORTBILAG 14

Arkitektur referencer

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

Bedre byggeskik

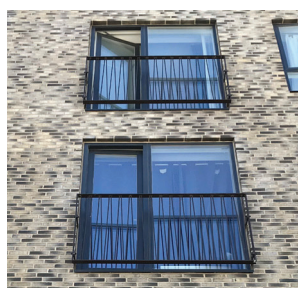
...i en moderne fortolkning



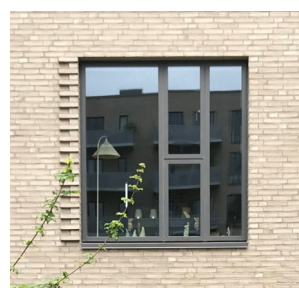
Eksempel fra Bedre Byggeskik med markerede vinduer



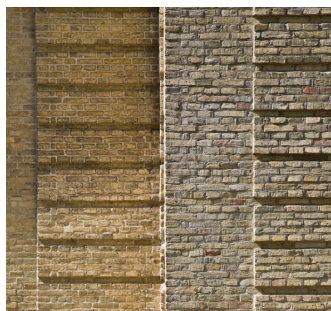
Eksempel på markering af vindue med indramning



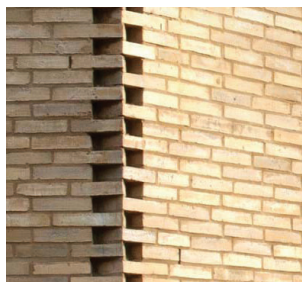
Eksempel på markering af vindue med fransk altan



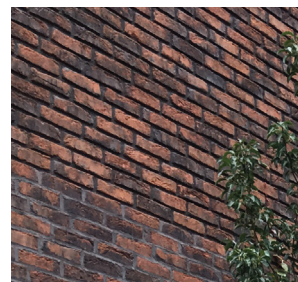
Eksempel på markering af vindue med murværksdetalje



Eksempel på murværksdetalje fra Bedre Byggeskik



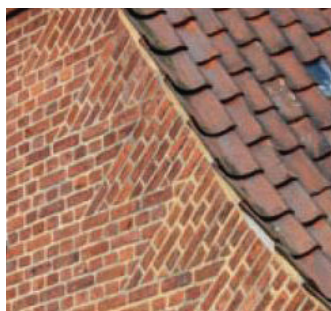
Eksempel på enkel murværksdetalje omkring hjørne



Eksempel på detalje i murværk med skift i fugefarve



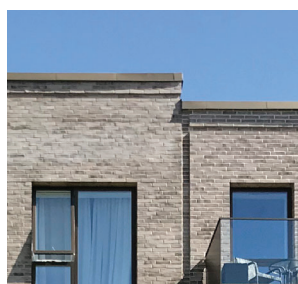
Eksempel på enkel murværksdetalje



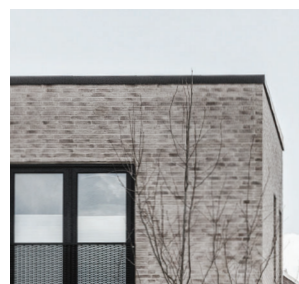
Eksempel fra Bedre Byggeskik på detaljering af facadens møde med taget



Eksempel på afslutning på bygning med fremtrukne sten



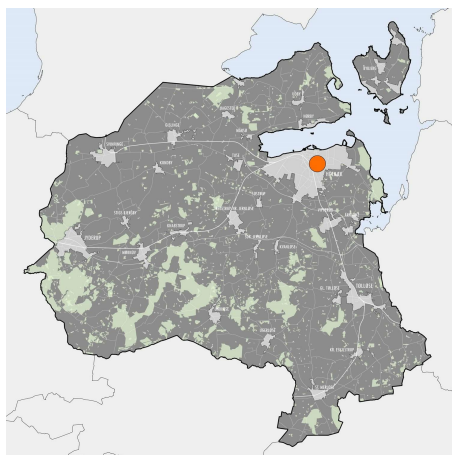
Eksempel på markering med fremtrukne sten



Eksempel på simpel murkrone hvor der ikke arbejdes med særlig markering af facadens møde med taget

Kommuneplantillæg nr. 31

Boligområde ved Holbæk Have



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 05. november 2020

Høringsperioden slut: 04. januar 2021

Vedtagelsesdato: 24. februar 2021

Ikrafttrædelsesdato: 12. marts 2021

 **Holbæk
Kommune**
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

31- Byudvikling ved Holbæk Have

Formål

Nærværende kommuneplantillæg med tilhørende lokalplan er udarbejdet i forlængelse af afholdt projektudbud, afgjort december 2019, for en omdannelse af området ved Holbæk Have til et nyt boligområde. Området er et tidligere idrætsområde, der rummer Holbæk Stadion, Stadionhallen og omkringliggende grønne baneanlæg, samt tennishallerne med tilhørende baneanlæg m.m. Med udflytningen af idrætsaktiviteterne til Holbæk Sportsby frigives arealerne til ny anvendelse. Formålet med Kommuneplantillægget er at fastlægge rammer for fremtidig projektlokalplanlægning til boligbebyggelse, med mulighed for indplacering af institutioner som f.eks. skole, børnehave og plejehjem, inden for området.

Indhold

Kommuneplantillægget fastlægger rammer for bebyggelsens omfang, etageantal og bygningshøjder, samt grønne friarealer i form af en grøn kile centralt i området. Med kommuneplantillægget fastlægges udbygningsrækkefølge for udviklingen, således at der muliggøres opførelse af ny boligbebyggelse inden for den vestlige del af arealet, mens de resterende delområder først kan projektlokalplanlægges og udbygges herefter. Hoveddispositionen af området udlægger en gennemgående grøn kile, der forbinder området både til fælleden og til de grønne forløb ind mod bymidten. Planforslagene sikrer, at min. 20 % af lokalplanens areal skal anlægges som en grøn kile. Den grønne kile vil både fungere som fælles friareal for lokalplanområdets beboere og som offentlig passage. Kilen skal anlægges som et sammenhængende areal med en bredde på min. 10 m.

Bebyggelsen kan opføres som rækkehusbebyggelse i maks. 2 etager langs eksisterende villabebyggelse mod vest, samt i blandet rækkehus- og karrebegyggelse i 2-5 etager for den øvrige del, og punktvis et enkelt sted op til 6 etager.

Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

Det er vurderet, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Kommuneplan 2017-29

Ejendommen er omfattet af gældende Kommuneplanramme 3.R03, der udlægger anvendelsen til rekreative formål, herunder idrætsanlæg m.m., samt et mindre delareal af ramme 3.B17, der udlægger anvendelsen til boligbebyggelse.

Der er derfor udarbejdet dette kommuneplantillæg, som udlægger planområdet specifikt til boliger og institutionsformål, med en ny kommuneplanramme 3.B22.

Kommuneplantillægget indeholder en udbygningsrækkefølge, der foreskriver, hvilken rækkefølge udbygningsområderne kan udbygges efter.

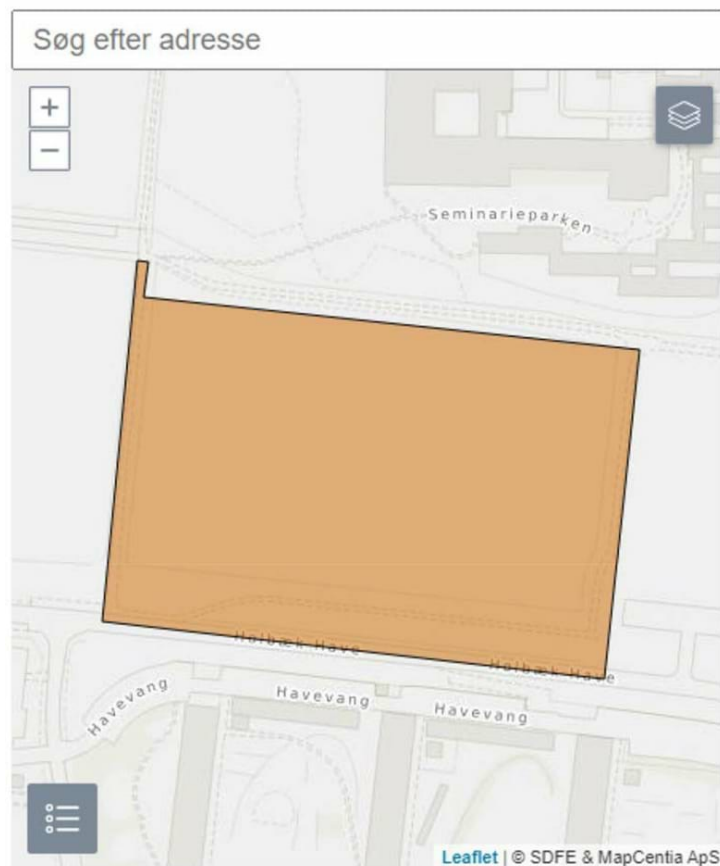
3.R03 - Ved Stadion



Eksisterende kommuneplanramme 3.R03

Bestemmelser	
Omr. nr.	3.R03
Generel anvendelse	Rekreativt område
Notat: Generel anvendelse	Idrætsanlæg og parkering
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Max. højde (m)	11
Trafik	Adgang til området sker fra Højen og Borgmestergårdsvej. På længere sigt etableres hovedadgang fra Holbæk Have
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg
Generelle rammer	Link

3.B17 - Boligområde ved Holbæk Have



Eksisterende kommuneplanramme 3.B17

Bestemmelser	
Omr. nr.	3.B17
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Etageboliger, tæt/lav boliger
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Max. bebyggelsesprocent	45%
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	12
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	1
Opholds- og friarealer	Friarealer skal udformes efter en samlet plan, der medvirker til at styrke sammenhængen og nærheden til den overordnede grønne kile - Fælledkilen, og de grønne arealer i det tilstødende offentlige, rekreative areal.
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Generelle rammer	Link



Ny kommuneplanramme 3.B22

Bestemmelser	
Område nr.	3.B22
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: generel anvendelse	Tæt/lav boliger, etageboliger og institutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03Østby
Max bebyggelsesprocent	75
Max antal etager	6
Max højde	22 m
Min miljøklasse	1
Max miljøklasse	3
Udbygningsrækkefølge	Den vestlige del af området skal udbygges og projektlokalplanlægges først. Når der er meddelt byggetilladelse til min. 50 % af etagearealet inden for dette delområde, kan efterfølgende delområde påbegyndes udbygget, og så fremdeles.

Eksisterende lokalplaner

Arealet er omfattet af gældende Lokalplan nr. 36, der udlægger arealet til offentlige formål, herunder idræts- og fritidsaktiviteter. Den eksisterende lokalplan aflyses med projektlokalplan 3.83, for det område, der er sammenfaldende med nærværende planområde.

Kystnærhedszone

For de kystnære dele af byzonerne, der ligger ud til kysterne, eller som indgår i et samspil med kystlandskabet, gælder bestemmelserne i Planlovens §§ 11 f, stk. 4, hvoraf det fremgår, at kommunalbestyrelsen skal vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed og at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer samt at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og offentligheden sikres adgang til kysten.

Lokalplanområdet har en afstand til Holbæk Fjord på ca. 1,5 km og der er eksisterende bymæssig bebyggelse og infrastruktur mellem kysten og lokalplanområdet. Mellem lokalplanområdet og kysten ligger eksisterende bebyggelse i op til 7 etager og den nye bebyggelse vurderes derfor at indgå i den samlede bymæssige bebyggelse.

På denne baggrund vurderes den med lokalplanen muliggjorte bebyggelse kun at have en meget begrænset visuel påvirkning af kysten.

Miljø

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

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

Anlæg af boligområdet vil medføre en øget trafikmængde og afledte ændringer til trafikken i nærområdet. Påvirkningerne er belyst ved et trafiknotat med beskrivelse af de afledte trafikale påvirkninger, samt forslag til infrastrukturelle tiltag, der bør gøres.

De fremsendte bemærkninger i fordebatten har givet anledning til, at der er blevet udført supplerende trafikanalyse, herunder analyse af afledt effekt ved en mulig ny adgangsvej via Samsøvej, og kobling af vejudlæg internt for ny bebyggelse, så en større del af bebyggelsen gives adgang via Holbæk Have.

Projektforslaget indeholder tre vejadgange – dels fra Holbæk Have, Borgmestergårdsvej og Højen. Fordelingen af den fremadrettede trafik foretages således, at ca. halvdelen af den kommende trafik fra det samlede område ledes via ny vejadgang til Holbæk Have, mens de to eksisterende boligveje ved Højen og Borgmestergårdsvej får afledt trafik svarende til ca. ¼ af områdets boligbebyggelse hver især.

Der er ikke registreret nogen bilag IV-arter indenfor området, men det vurderes i forlængelse af besigtigelse på stedet, at der i læhegn inden for området er træer, der potentielt kan rumme, eller vil kunne komme til at rumme levesteder for flagermus. En del af disse træer fjernes ved realisering af planerne. Det er vurderet, at der ikke vil ske væsentlig påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte, såfremt det iagttages, at rydning af træer ikke må ske i perioder, hvor der kan være ynglende eller overvintrende flagermus, samt at der opretholdes tilstrækkeligt med eksisterende træer til, at der fortsat er mulige levesteder på området. Tilsvarende må rydning ikke ske i fuglenes yngleperiode.

Miljøvurdering

Der blev foretaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 1225 af 25/10/2018).

Miljøscreeningen var offentliggjort som bilag til planforslaget, med tilhørende klagevejledning.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 31 og lokalplan nr. 3.83 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planområdet udelukkende vurderes at vedrøre et område på lokalt plan og er en naturlig byfortætning efter tidligere anvendelse af arealet er ophørt;

- Planforslagene anvendelse ligger i forlængelse af den eksisterende anvendelse i det omkringliggende nærområde;

- Planforslagene indebærer ændringer i de eksisterende trafikale forhold, jf. udarbejdede trafikanalyser, men disse vurderes ikke at være så væsentlige, at de hindrer trafikafvikling i væsentlig grad.

På baggrund af høringssvar i fordebatten er udarbejdet supplerende analyser af trafikscenarier, og konklusioner i analysen er indarbejdet i dispositionen af vejadgange m.v. i planerne, så afledt trafik på eksisterende villaveje nedbringes i forhold til den oprindelige bebyggelsesplan.

- Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde, og planforslagene muliggør opførelse af boligbebyggelse, som i højde og tæthed er tilpasset det eksisterende i området;

- Planforslagene mulighed for at opføre ny bebyggelse ikke vurderes at indebære visuel påvirkning af kystlandskabet

- Alene en tredjedel af arealet kan bebygges med planforslagene. De resterende to tredjedele

forudsætter udarbejdelse af ny projektlokalplanlægning

- Omdannelse af arealet til boligformål er indarbejdet i boligbyggeprogram og befolkningsprognoser og indgår således i eksisterende behovsanalyser

Screeningsskema kan ses [her](#)

Høring

Der har været afholdt fordebat omkring planforslagene. Indkomne høringssvar fra fordebatten kan ses [her](#)

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-29 for Holbæk Kommune samt Forslag til Lokalplan 3.83 var efterfølgende udsendt i offentlig høring fra den 05.11.2020 til den 04.01.2021.

Skema med behandling af de indkomne høringssvar kan ses [her](#)

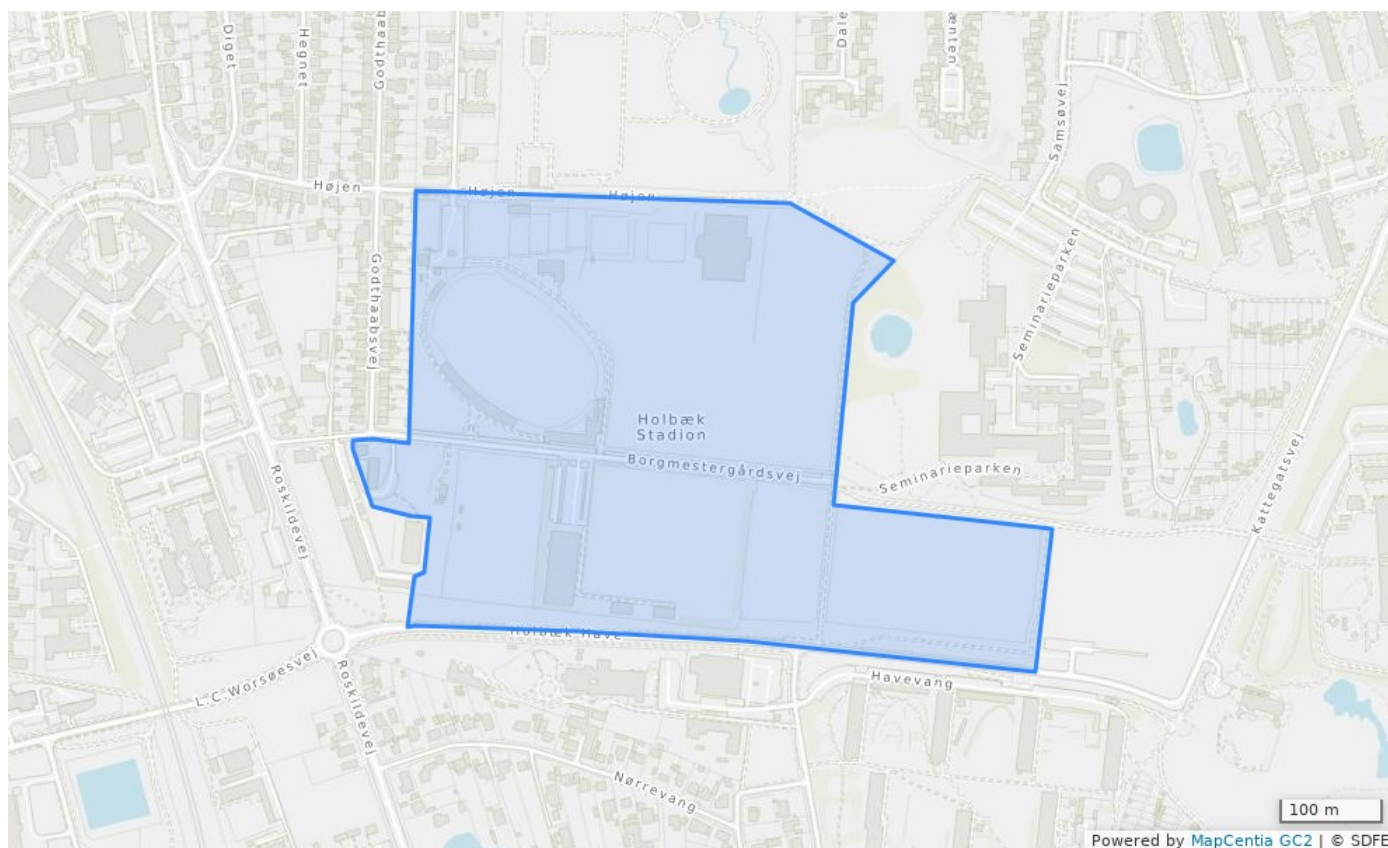
Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[3.B22 - Holbæk Have](#)

[3.R03 - Ved Stadion](#)

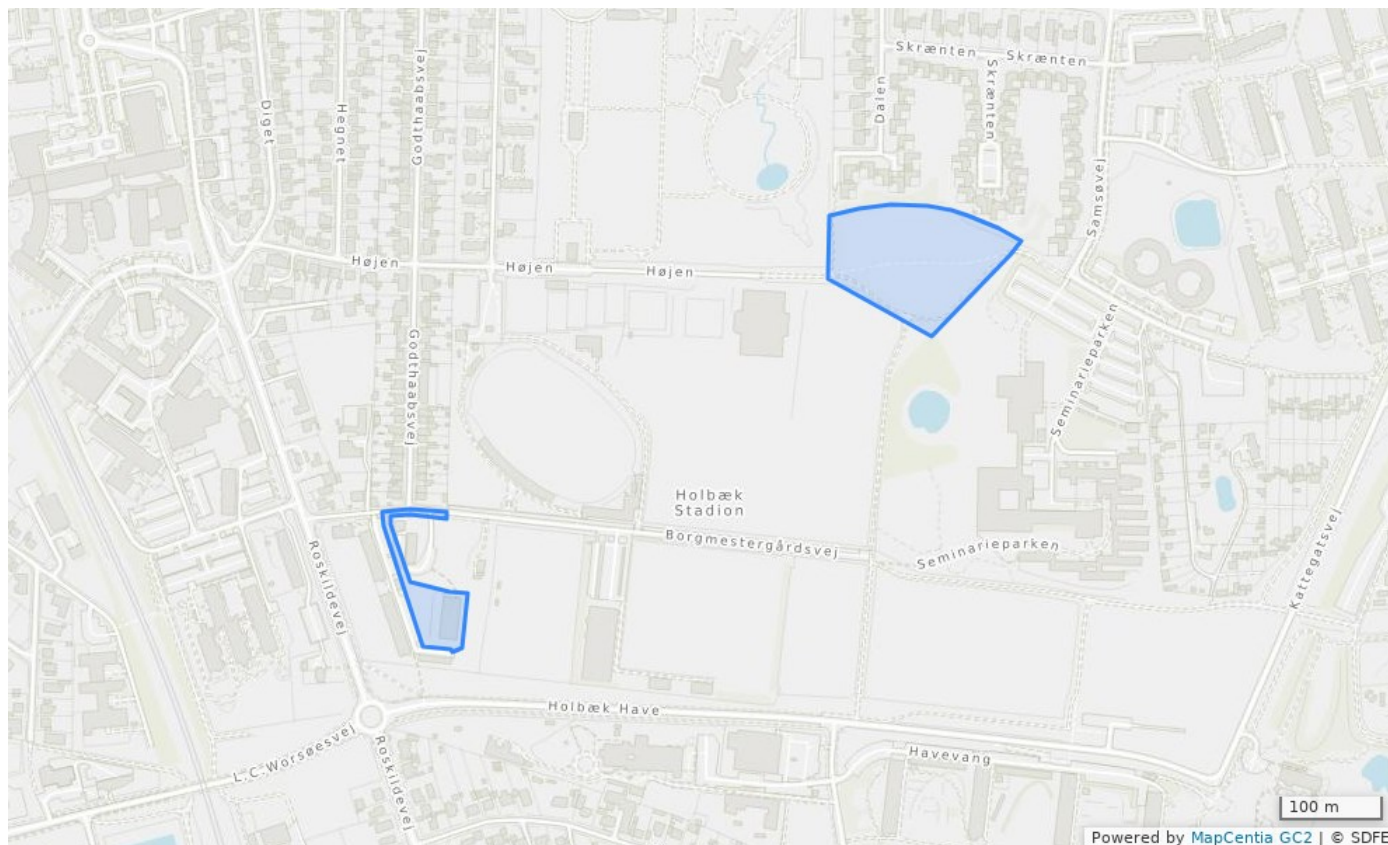
3.B22 - Holbæk Have



Bestemmelser

Omr. nr.	3.B22
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Max. bebyggelsesprocent	75%
Max. antal etager	6
Max. højde (m)	22
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
Anden anvendelse	tæt/lav boliger, etageboliger samt institutioner
Opholds- og friarealer	Min. 20 % af området skal udlægges som en grøn kile, der løber centralt gennem området og kobler forbindelse mellem bymidten og Fælleden
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse

3.R03 - Ved Stadion



Bestemmelser

Omr. nr.	3.R03
Generel anvendelse	Rekreativt område
Notat: Generel anvendelse	Idrætsanlæg og parkering
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Max. højde (m)	11
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
Trafik	Adgang til området sker fra Højen og Borgmestergårdsvej. På længere sigt etableres hovedadgang fra Holbæk Have
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg