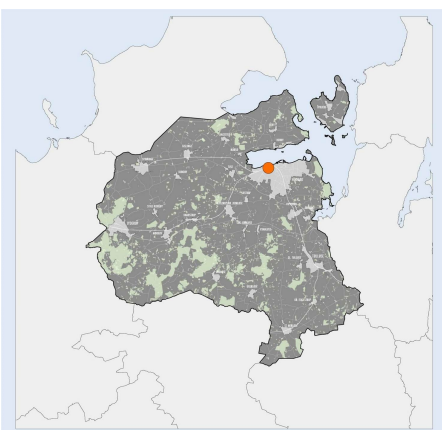


Lokalplan nr. 2.95

Jernstøberigrunden



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 05. marts 2020

Høringsperioden slut: 30. april 2020

Vedtagelsesdato: 17. juni 2020

Ikrafttrædelsesdato: 03. juli 2020



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Baggrund

På baggrund af et konkret projekt for nyt boligbyggeri på den tidligere jernstøberigrund, matr. nr. 10 k, 10a1, 10l og 9bs Ladegården, Holbæk Jorder er det kommunalbestyrelsens ønske, at et nyt plangrundlag skal muliggøre omdannelse af tidligere erhvervsområde til by. Dette ønske er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om fortætning af den eksisterende by. Byomdannelse og fortætning skal medvirke til at skabe en mere dynamisk og bæredygtig by. Samtidig giver fortætning af byen en større mulighed for at friholde det åbne land, og de bynære grønne områder for ny bymæssig bebyggelse. Fortætning giver endvidere mulighed for at understøtte den kollektive trafik og forsyningsstrukturerne generelt og dermed opnå et mere bæredygtigt bysamfund. En forudsætning for opnåelse af vellykket byfortætning er, at de trafikale forhold er løst, og der er fundet løsninger for parkeringsforhold og kollektiv trafikbetjening. Det tidligere jernstøberi udgjorde et væsentligt industrikulturmiljø men grundet bygningernes stand, indretning og tidligere brug blev bevaring af disse vurderet som uforenelig med kommuneplanens muliggjorte kommende udnyttelse til boligformål.

Området er omfattet af gældende kommuneplanramme 2.C12, der fastlægger en anvendelse til centerformål, herunder boligbebyggelse, med en maksimal bebyggelsesprocent på 90 og et maksimalt etageantal på 8 / 26 m. I rammen foreskrives desuden en etapedeling af udbygning i 2 etaper. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser, med undtagelse af den fastsatte etapedeling. Kommuneplantillæg 22 fjerner dette krav om etapeopdeling.

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til erhverv i form af jernstøberi og siden produktionens ophør har området ligget ubenyttet hen. Med indeværende lokalplan aflyses den gældende lokalplan nr. 2.16 fra 1993 for lokalplanens område (matr. nr. 10 k, 10a1, 10l og 9bs Ladegården, Holbæk Jorder). Lokalplan 2.16 har til formål, at omdanne området nord og vest for jernstøberigrunden fra erhvervsområde til etageboligområde og samtidig begrænse miljøkonflikter til jernstøberigrunden som i lokalplan 2.16 var udlagt til et attraktivt og miljøvenligt erhvervsområde i form af administration, lettere produktion, lager og håndværksvirksomhed.



Illustration 1 og 2: Af det nu nedrevne jernstøberi.

Formål

Lokalplanen har til formål, at omdanne en tidligere jernstøberigrund til by. Gennem en varieret bebyggelsesplan, udnyttes den optimale beliggenhed i forhold til bymidten og stationen. Det er således formålet, at det nye plangrundlag skal understøtte Kommunalbestyrelsens ønske om at omdanne et tomt område i byen til et nyt bymæssigt boligområde, som kan skabe byliv og tryghed i et samspil med de øvrige boligbebyggelser i området. Området disponeres således at randbebyggelsen svarer i skala til den omkringliggende bebyggelse, mens der indadtil, centralt på arealet, tillades etageboliger opført i op til 8 etager, i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Området tilstræbes opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed. Dette sikres bl.a. gennem udnyttelse af eksisterende infrastruktur, ved at prioritere fodgængere og cyklister ved udformning af vej- og stinettet. Lokalplanen har desuden til formål, at sikre tilpasning af ny bebyggelse til omgivelserne samt mindskelse af skygge- og indbliksgener i forhold til eksisterende bebyggelse omkring lokalplanområdet. Sammenhæng med omgivende byområde og eksisterende infrastruktur skal bl.a. sikres ved fastlæggelse af stiforløb gennem området.

Plangrundlaget skal således muliggøre, at området kan udbygges til et attraktivt og tæt integreret byområde med varierede bygningstyper og etageantal. De ubebyggede arealer anlægges som en sammenhængende flade med forskellige brugsmæssige og rekreative kvaliteter. En stor del af parkeringsdækningen kan etableres i parkeringskælder således, at der skabes grønne områder med bilfrie miljøer ovenpå. Lokalplanen har til formål at sikre områdets status som centerområde med anvendelse til liberale erhverv og boliger. Under omdannelsen fra industriområde til by er der lagt vægt på at spor, reminiscenser, inventar og detaljer fra den tidligere anvendelse, søges indarbejdet i den kommende bebyggelse og dennes udearealer, så den tidligere historie og arealets fortid som industriareal viderefremmes.

Lokalplanområdet

Den tidligere jernstøberigrund, matr. nr. 10 k, 10a1, 10l og 9bs Ladegården, Holbæk Jorder er beliggende centralt i Holbæk By, stationsnært og tæt på bymidten. Arealet har tidligere været anvendt til erhvervsformål, herunder jernstøberi, men har gennem en årrække ligget ubenyttet hen. Mod øst ligger eksisterende villabebyggelse i 1 ½ etage, mod nord punkthusbebyggelse i 5 etager og karrébebyggelse i 5 etager. Mod vest er et nyt boligprojekt undervejs for omkring 200 studieboliger. Mod syd ligger Lundemarksvej, der bl.a. er adgangsvej til en række uddannelsesinstitutioner.



Illustration 3: De hvide punkthuse på skriversensvej

Illustration 4: Bebyggelsen Lundemarksvej/Konsul Beÿers Allé.

Illustration 5: De bevaringsværdige bygninger på Skyttensvej

Lokalplanens indhold

Planforslagene udlægger arealet til boligformål i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 2.C12. Ny boligbebyggelse disponeres med rækkehuse mod øst, der skaber en sammenhængende kant mod Skyttensvej, tilpasset den eksisterende skala og struktur på villavejen. Centralt i bebyggelsen placeres punkthuse i 6 - 8 etager, i sammenhæng med de nordforliggende eksisterende punkthuse og den eksisterende grønne flade. Mod eksisterende karrébebyggelse indplaceres ny bebyggelse i 2-3 etager og mod Lundemarksvej etableres en ny bebyggelseskant i op til 4 etager, samtidig med at den eksisterende grønne kant fastholdes med eksisterende træplantning. Adgang til området gives fra Lundemarksvej og fra Skyttensvej. Den eksisterende trafikbelastning på Lundemarksvej er stor specielt om morgenen, med trafik til uddannelsesinstitutioner og almindelig morgentrafik. Der er derfor udarbejdet en trafikanalyse, der belyser projektets indpasning og indvirkning på de trafikale forhold. Trafikrapporten konkluderer at det eksisterende vejnet godt kan klare den øgende kapacitet.

Arkitektur

Arkitektonisk tilstræbes en murstensarkitektur i varme farver som passer til boligkvarteret nord for jernstøberigrunden - "*Lundermarkens*" gul/røde murstensbygninger samt til de bevaringsværdige muremestervillaer på Skyttensvej. Murstenens lille modul skaber mulighed for variation i murværket og i bygningskroppen som vist på illustration 6 og 7. I delområde A muliggøres tilmed beklædning af skifer- og teglspån, som begge er vejrbestandige beklædninger af høj kvalitet, der passer godt sammen med en teglstensarkitektur.

Alternativt muliggøres et mere modernistisk udtryk af pudsede flader sammenstillet med bygningsdele af stål eller træ som ses på naboejendommens hvide punkthuse som ses på illustration 3.

De høje bygninger tænkes i slægtskab med de to punkthuse på Skriversensvej jf. illustration 3. Bygningskroppen skal udformes skulpturelt, som en sammenstilling af murede flader, vertikale glasbånd i samspil med integrerede altaner, enkeltvinduer og vinduesbånd, der gerne må løbe omkring bygningskroppens hjørner, jf. referencefoto herunder, af punkthusbebyggelse i nærområdet.

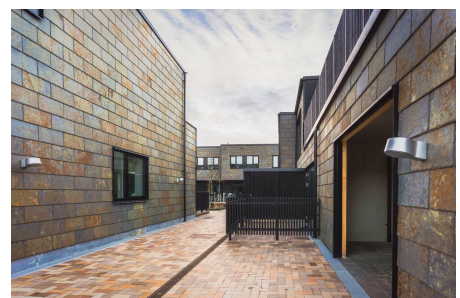
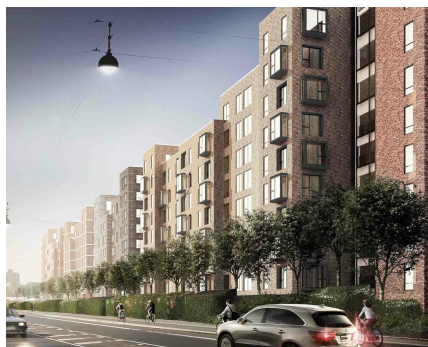


Illustration 6 og 7: Eksempler på en moderne murstensarkitektur.

Illustration 8: Eksempel på en skiferbeklædning.

Visualisering og skyggediagrammer

Muligheden for at indplacere forholdsvis høj bebyggelse betyder, at der ved dispositionen af ny bebyggelse skal ske en tilpasning til omgivelserne, herunder eksisterende villabebyggelse mod øst. I forbindelse med udarbejdelse af planforslaget er der blevet udarbejdet visualiseringer og skyggediagrammer som belyser hvordan bebyggelsen er tilpasset de omkringliggende områder. Illustration 8-10 viser visualiseringer og illustration 11 viser skyggediagrammer af situationen i løbet af en dag hhv. i februar, juni og oktober.



Illustration 9, 10 og 11 Visualiseringer fra hhv. Skyttensvej, Lundemarksvej og Konsul Bejers Alle



Illustration 12: Sol- og Skyggediagrammer

Borgerinddragelse

Der har været afholdt borgermøde for de nærmeste naboer, hvor projektskitsen blev fremlagt sammen med referencefotos af byggeri, der viser den arkitektur, der arbejdes med. Da det vurderes, at der er tale om en mindre ændring i rammedelen, har der ikke formelt været afholdt anden foroffentlighedsfase.

De 16 fremmødte naboer spurgte blandt andet til højden og indplacering af de høje bygninger, samt ytrede et ønske om, at de høje bygninger rykkes længere væk fra Skyttens vej. Dette er til dels blevet imødekommet ved at nedsætte etageantallet fra 8 til 6 etager på punkthuset tættest på Skyttensvej, samt at udlægge et friareal imellem boliglængen og de eksisterende boliger på Skyttensvej.

Der blev også spurgt ind til trafikale forhold med ønske om bedre belysning omkring fodgængerfeltet. Den udarbejdede trafikrapport anbefaler lukningen af en overkørsel samt etablering af et krydsningspunkt. I Lokalplanforslaget er der kun en udkørsel til Lundemarksvej. Der blev desuden spurgt ind til jordforurening, samt hvilke boligtyper der bliver udbudt på området.

Offentlig Høring

I forbindelse med den offentlige høring er der indkommet 4 høringssvar. Grundet Covid – 19 og det statslige forbud mod forsamlinger, har der ikke været afholdt borgermøde.

Der er indkommet flere konstruktive ønsker til lokalplanforslaget, som kommunalbestyrelsen har besluttet skal tilføjes til lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

- Der tilføjes to vendepladser på den sydlige parkeringsplads, disse er indtegnet på kortbilagene og alle kørekurver er rettet til, således at to- og tre-akslede biler kan passere.
- Området ud mod Skyttensvej i delområde E er defineret som et grønt område på kortbilag 6.
- Vejudlæg, som er omtalt i servitut 2, 8, 9 og 10, er indtegnet på matrikelkort og råderet til vejadgang til garage for matr. 9aø er indtegnet på kortbilag 5 samt nævnt i de omtalte servitutter
- Byggefelterne mellem delområde D og E er blevet samlet for at muliggøre en karréstruktur langs Lundemarksvej.
- Der er tilføjet bestemmelse om yderligere to mulige facadematerialer, teglspån og naturskifer, for delområde A.

Læs behandling af høringssvar her

Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er beliggende i Kommuneplanens rammeområde 2.C12, der fastlægger en anvendelse til centerformål, herunder boligbebyggelse, med en maksimal bebyggelsesprocent på 90 og et maksimalt etageantal på 8. I rammen foreskrives desuden en etapedeling af udbygning i 2 etaper. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser, med undtagelse af den fastsatte etapedeling. Der er derfor, i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, der fjerner dette krav om etapeopdeling.

Kommuneplan 2013-2025 indeholder bestemmelser om, at bebyggelse i nye boligområder skal opføres som lavenergibebyggelse eller bedre. Folketinget har efter Kommuneplanens vedtagelse ændret planloven således, at der ikke længere er hjemmel til at fastsætte krav om lavenergibebyggelse i lokalplaner. Lokalplanen kan på grund af lovændringen ikke udmønte kommuneplanens krav til lavenergibebyggelse eller bedre. Kommuneplanens bestemmelser vil blive ændret ved næste kommuneplanrevision.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 2.16, der udlægger jernstøberigrunden til erhvervsformål. Lokalplan 2.16 aflyses for matr. nr. 10 k, 10aI, 10I og 9bs Ladegården, Holbæk Jorder, ved den endelige vedtagelse af indeværende lokalplan.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokale planer redegøres for planer begivenheder, der påvirker på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, ved bebyggelsen, som er muliggjort med dette lokale plan, ikke vil udføre og påvirke af nabokommunerne.

Kystnærhedszone

Området er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Der er udarbejdet visualisering af bebyggelsens påvirkning af kystlandskabet og på baggrund heraf vurderet, at bebyggelsen indgår naturligt i den eksisterende bebyggelse i området, og at der ikke er tale om en væsentlig påvirkning.



Illustration 13: Visualisering af bebyggelsens betydning for kystlandskabet

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Planforslag muliggør ikke dagligvarebutikker og vurderes derfor ikke ved påvirke bymiljøet i negativ retning. De tilførte boliger vil derimod danne et øget kundegrundlag til bymidten.

Diverse udpegninger

Kulturmiljø

Der er udarbejdet en vurdering af Jernstøberiet af Museumsrådet for Vestsjællands Amt, der fremhæver, at Holbæk Jernstøberi udgør et interessant Kulturmiljø, idet stort set alle bygninger fra 1918 og frem var bevaret. Bygningernes stand, forurening fra den tidligere erhvervsaktivitet i bygningerne og indretning er imidlertid blevet vurderet at være uforenelig med kommuneplanens muliggjorte kommende udnyttelse til boligformål. Der er derfor meddelt nedrivningstilladelse og bygningerne er nedrevet. Udvikler har tilkendegivet, at spor, reminiscenser, inventar og detaljer fra den tidligere anvendelse, søges indarbejdet i den kommende bebyggelse og dennes udearealer, så den tidligere historie og arealets fortid som industriareal viderefremmes. På Holbæk Stadsarkiv findes et fyldigt arkivmateriale og Holbæk Museum har en supplerende fotosamling. Ligeledes er det et ønske at området vil blive indrettet med produkter som er produceret på grunden, f.eks. lav pultbelysning eller Holbækbænken tegnet af Nanna Ditzel.



Illustration 14 -15: Eksempler på produkter produceret på Jernstøberiet. Holbækbænken tegnet af Nanna Ditzel og lav pullertbelysning

Bevaringsværdige bygninger

Bygningerne i delområde C tilpasser sig området ved at holde samme byggelinje mod Skyttensvej som de øvrige bygninger på Skyttensvej, som vist på illustration 7. Nabobygningerne Skyttensvej 16-28 er registrerede som bevaringsværdige.

Trafikforhold

Der er almindelig meget morgen- og eftermiddagstrafik i det offentlige område af Lundemarksvej. Der er en forbindelse med udarbejdet af lokalplanforslaget udarbejdet og trafikanalyse, der konkluderer, ved byudviklingsprojektet i det gamle jernstøberi, der ikke vil have nævneværdige konsekvenser for trafikafviklingen. Rapporten tager udgangspunkt i i årsdøgntrafikken stiger med 1662 daglige kørsler i forhold til de nuværende data 5787/6213.

Trafikrapporten anbefaler, ved der kun etableres en overgang til den befærdede Lundemarksvej, samt ved der etableres og krydsningspunkt for ved øge trafikikkerheder for de bløde trafikanter. I Lokalplanforslaget er overkørsler til Lundemarksvej reduceret til en enkelt for hele det lokale planområde.

Trafikstøjen i området forventes ikke ved stige nævneværdigt, da det i forvejen er og trafikeret område. Der forventes ikke øget udførelse af drivhusgasser, hver mid midlertidigt eller permanent ej heller øget energiforbrug. Der er god betjening af busser i området og cykelafstand til sammen.

Offentlig service

Offentlig transport

Der er god betjening af busser i området og gå- eller cykelafstand til toget omkring 0,5 km.

Skoler

Lokalplanområdet ligger i Skoledistrikt 10 Holbæk By Skole. Isefjordsskolen ligger i en afstand af 0,5 km. Øst for lokalplanområdet ligger Sofielundsskolen med en afstand på ca. 2,7 m. Der er frit skolevalg i Holbæk Kommune.

Børneinstitutioner

Inden for en radius under 1 km. fra lokalplanområdet ligger der 5 børneinstitutioner.

Dagligvarebutikker

Inden for en radius på 1,1 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. Der er ikke tinglyst tilslutningspligt.

Ventilations- og varmepumper

Bygningsopvarmning kan 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 at ventilations- og varmepumper skal indkapsles, leve op til miljøstyrelsens støjgrænser og 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.). Ej heller må der jf. varmforsyningsloven etableres elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra "FORS A/S".

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning. Ved lokalplanområdet er der etableret kloakledninger som vist på kortbilag 2. Afledningskoefficient (befæstelsesgrad) for området fastsættes til 0,5 Jf. Spildevandsplanen for Holbæk Kommune. Afledningskoefficienten angiver, hvor meget areal der må befæstes. Såfremt afledningskoefficienten overskrides, skal der anvendes andre metoder til afledning eller forsinkelse af regnvand, hvor regnvand afledes og forsinkes på egen grund og ledes til kloak. Forsinkelsen kan ske i et underjordisk system eller med fordampningsbassiner. Grundet jordforurening kan man ikke anvende løsninger hvor regnvand forsinkes til nedsivning.

Info:

Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver forsyningsselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningsselskabet på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen. Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem forsyningsselskabet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med forsyningsselskabets overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af forsyningsselskabet. Der er forsyningsselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Note:

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Affald og genbrug

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

Regulativ for husholdningerne [link](#)

Tillæg til regulativ til husholdningsaffald [link](#)

Regulativ for erhvervsaffald [Link](#)

Telekommunikation

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

Bæredygtighed

Holbæk Kommunens 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 videst muligt omfang bortledes lokalt. Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Byggematerialer

Lokalplanen opfordrer bygherre til at vælge løsninger der er designet til at kunne blive repareret, adskilt og genbrugt samt ikke at anvende byggevarer der, jf. regeringens udvalg for cirkulær økonomi, betinger deponering. F.eks. kan man ved opmuring anvende kalkmørtel for at lette afrensning og genbrug.

[Link til rapport](#)

Orientering

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

Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til det sammenhængende stinet som fører til stationen, den grønne kile samt til isefjordsskolen syd for.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at min. 10 % af området udlægges som offentligt tilgængeligt fælles opholdsareal og legepladser.

Natur

Den nye bebyggelse placeres på en tidligere industrigrund og der vil i forbindelse med byggeriet blive redegjort for v2 kortlagt jordforurening som vist på kortbilag 2. De grønne områder vil blive beplantet jf. beplantningsplanen og der lægges op til grønne tage.

Bilag IV arter

Det er vurderet, at der ikke findes bilag IV arter på grunden.

Miljøvurdering

Støj

Lokalplanen ligger 150 meter fra lokalbanen og ud til Lundemarksvej hvorfra bebyggelse/byggefelt er trukket 13,5 meter tilbage.

Støj fra vejtrafik

Der er udarbejdet en støjredegørelse for vejtrafik. Støjredegørelsen viser at grænseværdien for støj fra vejtrafik i boliger på 58 dB overskrides, men at de væsentligste opholdsarealer opfylder støjkravene.

I forbindelse med realisering af projektet vil man skulle tage de nødvendige forholdsregler med anvendelse af støjreducerende tiltag som f.eks. støjreducerende vinduer i facaden ud mod hhv. Lundemarksvej, Konsul Bejers Alle og Skyttens vej. Udformningen af boligerne skal ske således at støjniveau for åbne vinduer indendørs i sove- og opholdsrum holdes under 46 db samt at boligerne orienteres så boligerne sove og opholdsrum, så vidt muligt, placeres mod boligens stille facade.

[Link til redegørelsen her](#)

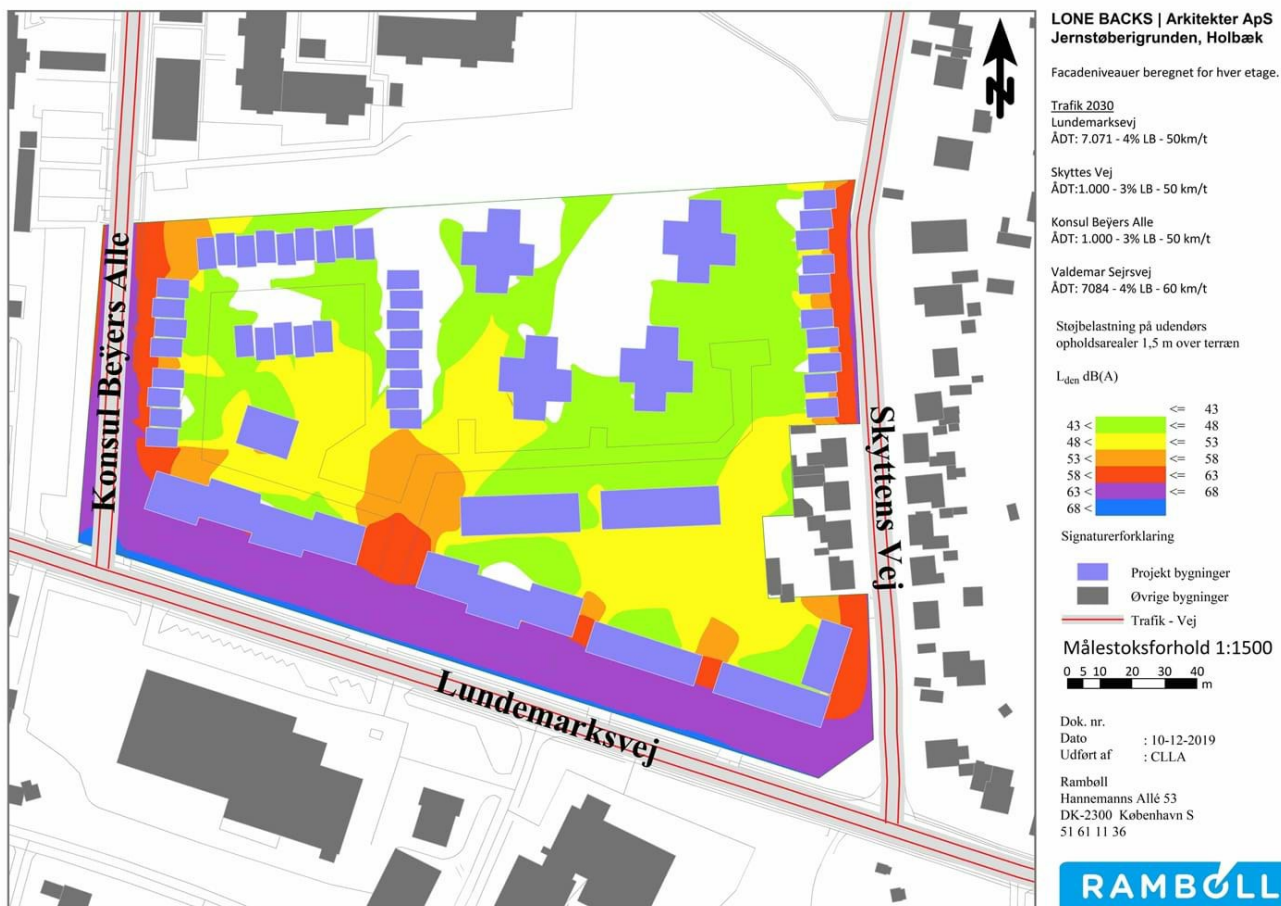


Illustration 14

Støjredegørelsens målinger

- Ud mod Lundemarksvej er 63-68 dB
- Ud mod Konsul Bøyers Allé 58 – 68 dB
- Ud mod Skyttes Vej: 58 – 63 dB

Støj fra jernbanen

På Miljøstyrelsens hjemmeside findes data for jernbanestøj indtil Holbæk station. Da antallet af tog på strækningen *efter* Holbæk station er mindre, er der ikke redegjort for støjpåvirkninger på strækningen umiddelbart nord for lokalplanområdet. Med udgangspunkt i den data der findes vurderes det, at området ligger langt nok fra jernbanen til ikke at være påvirket over grænseværdien på 64 dB (det orange felt), selv hvis man viderefører støjbæltet til at gælde hele jernbanestrækningen.

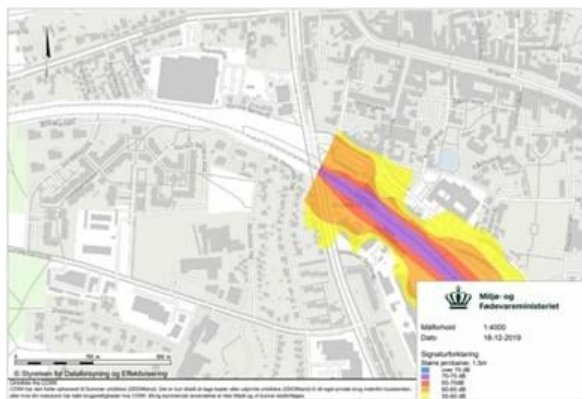


Illustration 16

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støj kortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Jordforurening

Der er registreret forurenede arealer inden for lokalplanområdet. Ejendommen er kortlagt på V1 og V2 uden offentlig indsats, da der p.t er erhverv og da ejendommen ikke ligger i et område ved vigtigt grundvand. For at bygge på grunden eller ændre arealanvendelsen, skal Holbæk Kommune tage stilling til, om der skal gives tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Realisering af nybyggeri kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8 hvor der skal være fokus på kontakt- og indeklimarisiko. Der er forud for planforslagets udarbejdelse igangsat myndighedsarbejde med henblik på at krav for jordhåndtering overholdes, og der fastsættes vilkår efter jordforureningsloven som skal sikre, at ny anvendelse af arealet ikke indebærer en risiko for kommende beboere.

Der er ansøgt om §8 tilladelse ifm. Ansøgning om nedrivningstilladelse og der er givet tilladelse til opbrydning af belægninger for at kortlægge forurening yderligere i henhold til at få endelig §8 tilladelse. Kontakt jord@holb.dk for yderligere information.

Boligprojektet vurderes ikke at indebære en risiko for øget jordforurening, tværtimod vil der med planforslagets realisering ske en håndtering af den allerede eksisterende forurening.

Fund og fortidsminder

I det nordvestlige hjørne af planarealet er registreret sb.85 opsamling af diverse oldsager, som formodes at kunne indikere en bronzealderbebyggelse dette sted. Den vestlige del af planarealet synes ud fra ældre kort at have ligget stort set ubebygget fra omkring 1800-tallet til nu., og bebyggelsesspor fra oldtiden, således som disse antydes af sb. 85, vil fortsat kunne være tilstede på dette vestlige areal. Arkæologisk prøvegravning dette sted vil dermed være klart relevant. Områdets østlige del ligger i udpeget kulturarvsareal, men også i område, der oplagt kan være markant forstyrret i forbindelse med etablering af jernstøberiet. Relevans af arkæologisk prøvegravning i dele af dette område kan dog ikke på forhånd afskrives.

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25. Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå ikke planlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27. Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5. En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

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 448 af 10/05/2017). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse:

- 1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller
- 2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 2 skal planer dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslagene udlægger området til boligbebyggelse i overensstemmelse med eksisterende kommuneplanramme. Arealet er beliggende centralt i byen og omkranset af eksisterende bebyggelse på alle sider. Dispositionen tilpasser bebyggeshøjder til omkringliggende bebyggelseskanter, jf. ovenstående beskrivelse af projektet. De centralt placerede punkthuse i bebyggelsen kan opføres i op til 6-8 etager, i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme. Der er udarbejdet visualiseringer for belysning af visuelle påvirkninger heraf.

Planforslagene vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Realisering af boligbebyggelse indplaceres i et centralt byområde, med omkringliggende fuldt bebygget nabobebyggelse. Der er udarbejdet visualiseringer af visuel påvirkning, der ikke vurderes at indebære væsentlige påvirkninger.
- Der udlægges ikke nye veje eller trafik anlæg, da bebyggelsen betjenes af eksisterende vejadgange. Der er udarbejdet trafikanalyse, der ikke vurderes at indebære væsentlige påvirkninger, ved gennemførelse af de beskrevne tiltag. Se trafikrapport her
- Området vurderes ikke at indebære særlige naturværdier, herunder såvel dyre- som planteliv. Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

Eksisterende servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutredøgørelse ved landinspektør for matr. nr. 9bs og 10k, 10l og 10al.

Ejer og bygherre er 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.

Servitut 4, 10, 11 og 12 kan aflyses med vedtagelse af lokalplanen.

For matr. nr. 9bs og 10k er følgende servitutter tinglyst

- 1) 18.12.1913 – 902984 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.: Servitut har ingen betydning for projektet for så vidt angår matr. nr. 9bs og 10k Ladegården, Holbæk Jorder. Servitutbestemmelse vedr. matr. nr. 9bb.
- 2) 28.2.1924 – 902985 – 21 Dok om ekspropriation mv.: Servitut omhandler blandt andet ekspropriation og oprettelse af ny privat fællesvej langs det nordlige skel af hist. Matr. nr. 9bæ (i dag 10l) med færdselsret for hist. Matr. nr. 7a, 8a, 8b og 10 (i dag bl.a. 10k og 10bs). Færdselsretten har ingen betydning for matr.nr. 9bs og 10k. Servituten bør aflyses. Dette forudsætter dog nærmere afklaring omkring råderet for matr. 9 aø til garage.
- 3) 28.01.1949 – 4804 – 21 Dok om hegn. Hegnsmur mv.: Hegnspligt i nordlige skel af matr. nr. 9bs. Forpligtigelse til at vedligeholde en støbt mur i skel mod nord mod naboejendom 4db, hvorpå et hegn er opsat. Påtaleberettiget er ejere af matr. nr. 4db Holbæk Ladegård. Hvis muren ikke eksisterer mere bør servituten aflyses.
- 4) 15.01.1962 – 307 – 21 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.: Servituten vedr. matr. nr. 10k og indeholder servitutter i form af forkøbsret for Holbæk Kommune ved udstykning samt berettigelse til at drive en industrigrund. Byggelinje mod Lundemarksvej på 12 meter fra vejmidten. Krav om anlæg og vedligehold af grønne områder i 15 meters afstand til vejmidten på Lundemarksvej. På arealet mellem byggelinje og 15 m linjen, må der kun efter byrådets særlige godkendelse opføres lette, mindre bygninger. Der er desuden hegnspligt mod kommunens ejendomme og hegnet skal godkendes af kommunen. Og endelige er der regler om afledning af regnvand og spildevands/kloakering. Byggelinje bestemmelser mv. kan evt. videreføres i lokalplan og servituten aflyses efter aftale med påtaleberettigede, påtaleberettigede er Holbæk Kommune.
- 5) 05.02.1998 -4191 – 21 Dok om affaldsdepot: Denne servitut omhandler forurening af bly og olie på matr. nr. 9bs og 10k. Der er restriktioner på ny bebyggelse op området og det kræver godkendelse at bebygge. Påtaleberettiget er Region Sjælland. Servituten har betydning for projektet.
- 6) 10.01.2000 – 530 – 21 Dekl. Om affaldsdepot mv.: Denne servitut omhandler forurening af bly, phenol og olie på matr. nr. 9bs og 10k. Der er restriktioner på ny bebyggelse op området og det kræver godkendelse at bebygge. Påtaleberettiget er Region Sjælland. Servituten har betydning for projektet.

For matr. nr. 10l og 10al er følgende servitutter tinglyst

- 8) 28.02.1924 – 902996 – 21. Dok om ekspropriation / foreløbig ekspropriation mv.: Servitut omhandler bl.a. ekspropriation og oprettelse af ny privat fællesvej langs det nordlige skel af hist. matr.nr. 9 bæ (I dag 10l) med færdselsret for hist. matr.nr. 7a, 8a, 8b, og 10 (I dag bl.a. 10k og 9bs). Vejarealet er nedlagt for længst, men er stadig udlagt på matrikelkortet. Servituten bør aflyses. Dette forudsætter dog nærmere afklaring omkring råderet for matr. 9 aø til garage.
- 9) 10.07.1946 – 1742 – 21 Dok om færdselsret mv. Bestemmelser om et udlagt vejstykke benævnt Fabriksvej. Vejen er nedlagt for længst og det meste af vejen er slettet på matrikelkortet, men ikke over matr. 10l. Servituten bør aflyses. Dette forudsætter dog nærmere afklaring omkring råderet for matr. 9 aø til garage.

10) 25.07.1955 – 3181 – 21 Dok om forpl til at udbetale 1342,45 kr. til sælgeren dersom et vejareal kan nedlægges som vej. Bestemmelse i skøde på hist. matr. nr. 10g (i dag del af matr. nr. 10l) om at betale et beløb, hvis vejarealet nedlægges. Vejarealet er nedlagt for længst, men er stadig udlagt på matrikelkortet. Dette forudsætter dog nærmere afklaring omkring råderet for matr. 9 ø til garage.

11) 19.12.1962 – 8926 – 21 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv, indeholder bestemmelser om salg. Servituten indeholder servitutter i form af forkøbsret for Holbæk Kommune ved udstykning samt berettigelse til at drive industrigrund. Byggelinje mod Lundemarksvej på 12 meter fra vejmidten. Krav om anlæg og vedligeholdelse af grønne områder i 15 meter afstand fra vejmidten på Lundemarksvej. På arealet mellem byggelinje og 15 m-linje, må der kun efter byrådets særlige godkendelse opføres lette mindre bygninger. Der er desuden hegnspligt mod kommunens ejendomme, og hegnet skal godkendes af kommunen. Og endelig er der regler om afledning af regnvand og spildevand/kloarkering. Byggelinje bestemmelser mv. kan evt. videreføres i lokalplan og servituten aflyses, efter aftale med påtaleberettigede. Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

12) 26.01.1963 – 693 – 21 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder bestemmelser om salg rette lysningsnr. er 697 og 699 Servitut lyst på hist. matr. nr. 11 cx (i dag matr. nr. 10l). Samme ordlyd som servitut nr. 4.

For matr. nr. 10l er yderlige følgende servitut tinglyst

13) 18.08.1955 – 3577 – 21 Dok om at ingen bygning må placeres nærmere vejmidten end 9 meter Bestemmelse i skøde på hist. matr. nr. 11 cx (i dag matr. nr. 10l) om, at ingen bebyggelse må placeres nærmere vejmidte end 9 meter (Skyttensvej og den tidligere fabriksvej).

Tilladelser og dispensationer

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Inden lokalplanområdet kan benyttes til boligformål, skal Holbæk Kommune og Region Sjælland give en § 8 tilladelse i henhold til jordforureningsloven.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er igangsat på privat udviklers initiativ. Der er ikke planlagt udbygningsaftaler.

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at fastsætte områdets anvendelse til centerformål.
- 1.2 at fastsætte retningslinjer, for opførelse af nyt byggeri.
- 1.3 at fastlægge retningslinjer for trafikafvikling, vejadgang m.v.
- 1.4 at fastlægge offentligt tilgængelige stier og passager således at der sikres sammenhæng med det omgivende byområde.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og udgør 32.508 m².
- 2.2 Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 10aI, 10I, 9bs og 10k, alle af Ladegården, Holbæk Jorder
- 2.3 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til centerformål, herunder boliger, kulturelle formål, liberale erhverv, restauranter, caféer, serviceerhverv, med tilhørende parkering, tekniske installationer og servicearealer i overensstemmelse med §8-11.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Området opdeles i delområder vist på kortbilag 5.
- 4.2 Udstykning indenfor området skal ske i henhold til bebyggelsesplanens principper som angivet på kortbilag 3.
- 4.3 Udstykning kan ske per bolig.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

For alle delområder gælder:

- 5.1 Ny bebyggelse skal opføres indenfor byggefelterne jf. kortbilag 5.
- 5.2 Bebyggelsesprocenten må sammenlagt ikke overskride 90 %
- 5.3 Eksisterende terræn skal i videst mulig omfang bevares, men kan bearbejdes således at P-dæk, Terrasser o. lign. arealer kan etableres som vist på kortbilag 3 samt bilag 8 - snit.

For delområde A gælder:

- 5.4 Bebyggelsesprocenten for delområde A er 65 %
- 5.5 Bebyggelse skal opføres som rækkehuse, dobbelthuse eller etageboliger i de på kortbilag 5 viste byggefelter.
- 5.6 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 3 etager der ikke overstiger 11,5 m fra terræn. Der gives herudover mulighed for at indrette tagterrasse på 2. og 3. etage.
- 5.7 Mindre bygninger som redskabsskure, cykelparkering skal placeres indenfor byggefeltet i en maksimal højde af 2,5 meter maksimal 8 m² per bolig.
- 5.8 Der er mulighed for at opføre fælleshus indenfor byggefeltet.

For delområde B gælder:

- 5.9 Bebyggelsesprocenten for delområde B er 165 %
- 5.10 Bebyggelse skal opføres som punkthuse i det på kortbilag 5 viste byggefelt.
- 5.11 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 6 - 8 etager som angivet på kortbilag 5, med en bygningshøjde, der ikke overstiger 20 m for den bygning som er 6 etager, 23 m for den bygning som er 7 etager og 26 m for de bygninger som er 8 etager som vist på bilag 7. Bygningshøjden måles over færdigt terræn som vist på bilag 8 - snit. Der kan indrettes tagterrasse på taget af 5. etage for de bygninger der er 6 etager høje og på 7. etage for de bygninger som er 8 etager.

5.12 Parkering kan ske i en delvist overdækket parkeringskælder i delområdet. En sådan parkeringskælder må opføres i skel og udenfor byggefeltet.

5.13 Der er mulighed for at opføre fælleshus indenfor byggefeltet.

For delområde C gælder:

5.14 Bebyggelsesprocenten for delområde C er 60 %

5.15 Bebyggelse skal opføres som rækkehuse eller dobbelthuse i de på kortbilag 5 viste byggefelter.

5.16 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager der ikke overstiger 8,5 m fra terræn.

5.17 Byggefelterne er fastlagt med en facadelinje placeret 5 m fra skel parallelt med boligvejen.

5.18 Mindre bygninger som carporte, redskabsskure, cykelparkering og affaldsstationer skal placeres indenfor byggefeltet i en maksimal højde af 2,5 meter maksimal 20 m² per bolig.

5.19 Der er mulighed for at opføre fælleshus indenfor byggefeltet.

For delområde D gælder:

5.20 Bebyggelsesprocenten for delområde D er 80 %

5.21 Bebyggelse skal opføres som etageboliger i de på kortbilag 5 viste byggefelter.

5.22 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 4 etager jf. kortbilag 5 der ikke overstiger 14,5 m fra terræn. Der kan indrettes tagterrasse på taget af 2. og 3. etage

5.23 Bebyggelsen kan opføres som en randbebyggelse ud mod Lundemarksvej i henhold til bebyggelsesprincipperne vist på kortbilag 3.

5.24 Mindre bygninger som redskabsskure, cykelparkering og affaldsstationer skal fortrinsvis placeres indenfor byggefeltet i en maksimal højde af 2,5 meter.

5.25 Der er mulighed for at opføre fælleshus indenfor byggefeltet.

For delområde E gælder:

5.26 Bebyggelsesprocenten for delområde E er 65 %

5.27 Bebyggelse skal opføres som etageboliger i de på kortbilag 5 viste byggefelter.

5.28 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 3 etager jf. kortbilag 5, der ikke overstiger 12 m fra terræn. Der gives herudover mulighed for at indrette tagterrasse på 2. og 3. etage.

5.29 Mindre bygninger som carporte, redskabsskure, cykelparkering og affaldsstationer skal fortrinsvis placeres indenfor byggefeltet i en maksimal højde af 2,5 meter.

5.30 Bebyggelsen kan opføres som en randbebyggelse ud mod Lundemarksvej i henhold til bebyggelsesprincipperne vist på kortbilag 3.

5.31 Der er mulighed for at opføre fælleshus indenfor byggefeltet.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde A og C gælder:

6.1 Til udvendige bygnings sider: Facader skal fremstå i teglsten i røde, gule eller brune nuancer eller pudset. Murværk kan stå blankt, med mønster i murværket som vist på *bilag 9 – referencer* eller vandskuret, kalket, pudset eller filset m.v. Mindre felter kan udføres i træ, metal eller naturskifer for at skabe et varieret arkitektonisk udtryk. Pudset overflade eller bygningsdele i træ skal fremstå i farver jf. farveskala som angivet på bilag 10.

6.2 I delområde A kan facader ligeledes fremstå i teglspån eller naturskifer.

6.3 Tage skal udføres med røde, brune eller sorte nuancer tagsten med max glanstal på 10, sort eller grå tagpap eller skifer i dæmpede mørke farver. Vegetationstag som sedumtag kan også anvendes.

6.4 Altaner skal udføres som en integreret del af arkitekturen som vist på illustration 17.

6.5 Kviste skal udføres som facade- eller heltagskviste. Kvistenes dimensioner skal placeres vertikalt på linje med andre vinduestyper i facaden se illustration 18.

6.6 Der må maksimalt opsættes kviste og ovenlysvinduer i, hvad der samlet svarer til 1/3 af facadens længde. Ovenlysvinduers rammer skal fremstå i mørk neutral farve.

6.7 Der må opsættes ikke-reflekterende solfangere/solceller. Solfangere/solceller kan integreres i facader eller i tagfladerne.

6.8 Ventilationsanlæg, udvendige kabler og lignende skal etableres som en del af arkitekturen.

6.9 Mindre bygninger som carporte, redskabsskure, cykelparkering og affaldsstationer skal gives en udformning og et udseende der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i delområdet.

For delområde B gælder:

6.10 Facader skal fremstå i pudset hvid eller i teglsten i røde, gule eller brune nuancer. Murværk kan stå blankt eller med mønster i murværket som vist på *bilag 9 – referencer* eller vandskuret, kalket, pudset eller filset m.v. Mindre felter kan udføres i fx træ, naturskifer eller metal for at skabe et varieret arkitektonisk udtryk.

6.11 Taget skal udformes med taghældning på minimum 15 % som ensidig taghældning uden reflekterende overflade med max glanstal på 10, sort eller grå tagpap eller skifer i dæmpede mørke farver. Vegetationstag som sedumtag kan også anvendes.

6.12 Bygningskroppen skal udformes skulpturelt, som en sammenstilling af murede flader, vertikale glasbånd i samspil med integrerede altaner, enkeltvinduer og vinduesbånd, der gerne må løbe omkring bygningskroppens hjørner, jf. illustration 3 - af punkthusbebyggelse i nærområdet.

6.13 Altaner skal udføres som en integreret del af arkitekturen som vist på illustration 17.

6.14 Ventilationsanlæg, udvendige kabler og lignende skal etableres som en del af arkitekturen og kan med fordel placeres under taget så bygninger får lidt mere højde over øverste etage.

6.15 Mindre bygninger som carporte, redskabsskure, cykelparkering og affaldsstationer skal gives en udformning og et udseende der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i delområdet.

For delområde D og E gælder:

6.16 Til udvendige bygningssider: Facader skal fremstå i teglsten i røde, gule eller brune nuancer. Murværk kan stå blankt eller med mønster i murværket som vist på referencefotos. Mindre felter kan udføres i træ, metal, naturskifer eller vandskuret, kalket, pudset eller filset m.v. for at skabe et varieret arkitektonisk udtryk.

6.16 Tage skal udføres med røde eller mørke nuancer tagsten med max glanstal på 10, sort eller grå tagpap eller skifer i dæmpede mørke farver. Vegetationstag som sedumtag kan også anvendes.

6.17 Altaner skal udføres som en integreret del af arkitekturen som vist på illustration 17.

6.18 Kviste skal udføres som facade- eller heltagskviste. Kvistenes dimensioner skal placeres på linje med andre vinduestyper i facaden som vist på illustration 18.

6.19 Der må maksimalt opsættes kviste og ovenlysvinduer i, hvad der samlet svarer til 1/3 af facadens længde. Ovenlysvinduernes rammer skal fremstå i mørk neutral farve.

6.20 Der må opsættes ikke-reflekterende solfangere/solceller. Solfangere/solceller kan integreres i facader eller i tagfladerne.

6.21 Ventilationsanlæg, udvendige kabler og lignende skal etableres som en del af arkitekturen.

6.22 Mindre bygninger som carporte, redskabsskure, cykelparkering og affaldsstationer skal gives en udformning og et udseende der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i delområdet.



Illustration 17: Altaner skal udføres som en integreret del af arkitekturen

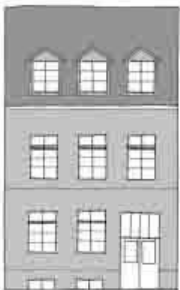


Illustration 18: Kviste skal placeres på linje med andre vinduestyper i facaden.



Illustration 19: De høje punkthuse skal udformes skulpturelt, som en sammenstilling af murede flader, vertikale glasbånd i samspil med integrerede altaner, enkeltvinduer og vinduesbånd, der gerne må løbe omkring bygningskroppens hjørner.



Illustration 20: Facader og arkitektur kan referere tilbage til området tidligere bygningers industrielle karakter af med blank murværk, kalkede overflader store støbejernsvinduer. Inspiration til jernstøberiets bygningers fremtræden kan ses herover samt i illustration 1 og 2 og bilag 9

Lokalplanen opfordrer bygherre til at vælge løsninger der er designet til at kunne blive repareret, adskilt og genbrugt f.eks. anvende kalkmørtel ved opmuring for at muliggøre fremtidig afrensning og genbrug.

§ 7 Vej og parkering

7.1 Vejadgang til delområde A, B, D og E skal ske fra Lundemarksvej ad nyetableret adgangvej på matrikel 10k. Der er udlagt areal til fælles vejadgang og parkeringsarealer med omtrentlig beliggenhed som vist på kortbilag 5.

7.2. Vejadgang til delområde C skal ske fra Skyttensvej.

7.3 Stamvej udlægges i 10 m bredde og anlægges med 7 m kørebane og 1,5 m cykel-/ gangsti på hver side af kørebanelen. Boligveje skal anlægges i 5,5 m bredde, med 1,5 m cykel / gangsti etc. Se kortbilag 7 vejprofil.

7.4 Der skal anlægges parkering til etageboliger svarende til:

1 parkeringsplads pr. bolig

1 parkeringsplads pr. 50 m², liberalt erhverv, serviceerhverv, institution o.l.

7.5 Der skal anlægges parkering til række-/dobbelthuse svarende til:

1 ½ parkeringsplads pr. bolig.

1 parkeringsplads pr. 50 m², liberalt erhverv, serviceerhverv o.l.

7.6 Parkeringskrav til offentlige formål fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt i de generelle krav til p-pladser i Holbæk by, der er fastsat i de generelle rammer for Holbæk by.

§ 8 Skiltning

8.1 Facadeskiltning kan ske i mindre skiltebånd eller med enkeltbogstaver/reliefbogstaver. Bogstavhøjden må ikke overstige 50 cm.

8.2 Facadeskilte skal begrænses til stueetagen, og skal samordnes med den øvrige skiltning inden for samme facade.

8.3 Belysning af skilte skal være nedadrettet. Lysskilte eller belyste skilte skal være afdæmpede og må ikke blænde, pulsere eller blinke.

§ 9 Friarealer, ubebyggede områder og beplantning

9.1 Der skal etableres opholdsarealer i sammenhæng med boligerne jf. principperne vist i illustrationsplanen samt kortbilag 6. Endvidere skal der i videst muligt omfang indarbejdes mulighed for etablering af altaner, haver og tagterrasser for den enkelte bolig.

9.2 De fælles fri-/opholdsarealer skal ved afskærmning, tilplantning, tilsåning, befæstelse m.v. gøres egnet til formålet. Beplantning langs adgangsvej skal etableres som allétræer og de grønne friarealer skal beplantes med lav skærmende beplantning og enkeltstående træer jf. kortbilag 6.

9.3 Der skal etableres støjhegn langs ny parkeringskælder mod nabo mod øst og vest. Hegnet kan udformes med grøn beplantning ind mod nabohaver og være i højde med terrændæk. Hegnet skal sikrer naboer mod såvel støj- som lysgener.

9.4 Hegn mod vej, sti og fællearealer skal plantes på egen grund, mindst 0,30 m fra skel. Hegn skal etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med trådhegn i en højde af maks. 1,5 m.

9.5 Funktioner som f.eks. boldbane, naturlegeplads, legekrat, bålplads etc. jf. § 3.5 skal underordne sig det overordnede landskabsudtryk.

9.6 Beplantning skal ske med egnstypiske træer og buske, f.eks. syren, bøg, eg, ask, røn, ribs, fuglekirsebær, tjørn, lind eller hassel.

9.7 Offentligt tilgængelige stier og passager skal etableres som vist på kortbilag 6 således at der sikres sammenhæng med det omgivende byområde.

9.8 Legepladser skal anlægges med en placering og udstrækning som vist på kortbilag 6

9.9 Henstilling af køretøjer over 3.500 kg, både, campingvogne, containere, oplag (herunder henlæggelse af materiale og materiel) og lignende må kun finde sted i bygninger eller dertil indrettede, tæt hegnede aflukker.

§ 10 Belysning

10.1 Udendørs belysningsanlæg skal udføres som nedadrettet belysning eller som lav pullertbelysning der ikke medfører blændingsgener.

§ 11 Tekniske anlæg

11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el og gasskabe samt ventilation skal være i samspil med områdets arkitektur. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

11.2 Ledninger skal føres i jorden.

11.3 Renovationsbeholdere skal placeres i mindre bygninger, eller skal placeres og afskærmes, således, at de i videst mulig omfang ikke er synlige fra veje, stier og fælles friarealer og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter.

11.5 Solfangere, solpaneler, solceller og lignende solenergianlæg skal opsættes som en integreret del af bebyggelsen.

11.6 Afledningskoefficienten for området er jf. spildevandsplanen maksimalt 0,50. På det areal, hvor afledningskoefficienten overstiges, skal regnvand håndteres via LAR - lokal afvanding af regnvand (tagvand og overfladevand fra belægninger).

Eksempler på LAR-løsninger er regnvandsgrøfter/lavninger til fordampning, regnvandsbassin til fordampning, grønne tage og beplantning på lodrette vægge.

Afledningskoefficient angiver, hvor stor en brøkdel af regn- og overfladevand, der maksimalt må afledes til det offentlige kloaksystem fra en ejendoms areal. En afledningskoefficient på 0 svarer til at intet overfladevand må afledes til kloaksystemet. Hvorimod en afledningskoefficient på 1 svarer til, at overfladevand fra hele matriklens samlede areal må afledes til kloaksystemet.

§ 12 Miljøvurdering

Jordforurening

12.1 Inden for lokalplanområdet er kortlagt jordforurening dels på vidensniveau V1 og V2. Der skal inden byggearbejde påbegyndes søges tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Holbæk Kommune er myndighed.

Fund og fortidsminder

12.2 Der er tidligere registreret fund inden for lokalplanområdet. Der kan fremkomme yderligere fund, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27.

§ 13 Støj

Støj

13.1 Det er en forudsætning for projektets realisering, at området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj og støj for virksomheder kan overholdes.

13.2 Der skal foretages støjreducerende tiltag som f.eks. støjreducerende vinduer i facader ud mod Lundemarksvej og, i det omfang det er nødvendigt, mod Konsul Bøyers Alle og Skyttensvej for at holde grænseværdien for støj indendørs for åbne vinduer på 46 db. Ligeledes skal opholds- og sovearealer, for så vidt det er muligt, orienteres mod boligens stille facade.

§ 14 Grundejerforening

14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes på sælgers foranledning, senest når 50 nye boliger er taget i brug.

14.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af friarealerne, drift og vedligehold af anlæg for regn- og spildevand samt vedligeholdelse af den private fællesvej og parkeringsarealer. Herudover påhviler det grundejerforeningen selv at udarbejde dens vedtægter, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagen

15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen, eller delområde hvori bebyggelsen er placeret, er tilsluttet kollektiv varme og vandforsyning (naturgasnettet), samt de fælles private og offentlige anlæg for regn- og spildevand er etableret.

15.2 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal der etableres parkeringspladser jf. § 7.3 og § 7.4 samt de fælles friarealer, stier og legepladser skal være anlagt og beplantede inden for det enkelte delområde.

§ 16 Aflysning af lokalplaner

16.1 Lokalplan 2.16 "Lundemarken" aflyses for så vidt angår den del, der er sammenfaldende med dette lokalplansområde, som anført i §2.

§ 17 Midlertidige retsvirkninger

17.1 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.

17.2 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.

§ 18 Lokalplanens retsvirkninger

18.1 Efter kommunalbestyrelsens 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.

18.2 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

18.3 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.

§ 19 Vedtagelsespåtegning

19.1 Forslag til lokalplan 2.95 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 17. juni 2020



•••• Lokalplanafgrænsning

0 15 30 60 m

1:2000 (ved udskrift på A4 100 %)



Kortbilag 1 Luftfoto



- Lokalplanafgrensning
- V1 jordforurening
- V2 jordforurening
- Stier
- Kystnærhedszone
- Gasledning
- Spildevands kloak
- - - Regnvandskloak
- - - Højdekurver

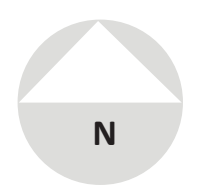
0 15 30 60 m
 1:2000 (ved udskrift på A4 100 %)



Kortbilag 2 Bindingskort



- Lokalplanafgrensning
- - - Delområde afgrensning



Kortbilag 3 Illustrationsplan



- Lokalplanafgrensning
- Matrikelafgræsning
- Eks. bebyggelse
- - - Privat fællesvej
- 10k Matrikelnummer

0 15 30 60 75 m
 1:1500 (ved udskrift på A4 100 %)



Kortbilag 4 Område- og matrikelkort



- | | | | | | | | | |
|-------|-----------------------|---|-------------|-----------------------------------|----------------------|----|----|------|
| ••••• | Lokalplanafgrænsning | ■ | Delområde C | 0 | 15 | 30 | 60 | 75 m |
| — | Delområde afgrænsning | ■ | Delområde D | 1:1500 (ved udskrift på A4 100 %) | | | | |
| ■ | Delområde A | ■ | Delområde E | --- | Råderet til vejareal | | | |
| ■ | Delområde B | ▨ | Byggefelt | --- | Parkeringskælder | | | |

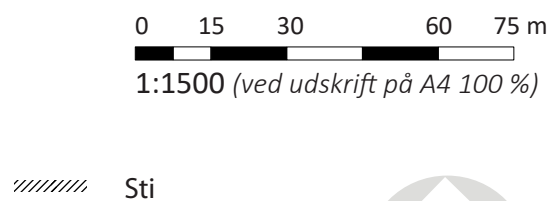


Kortbilag 5 Anvendelsesplan

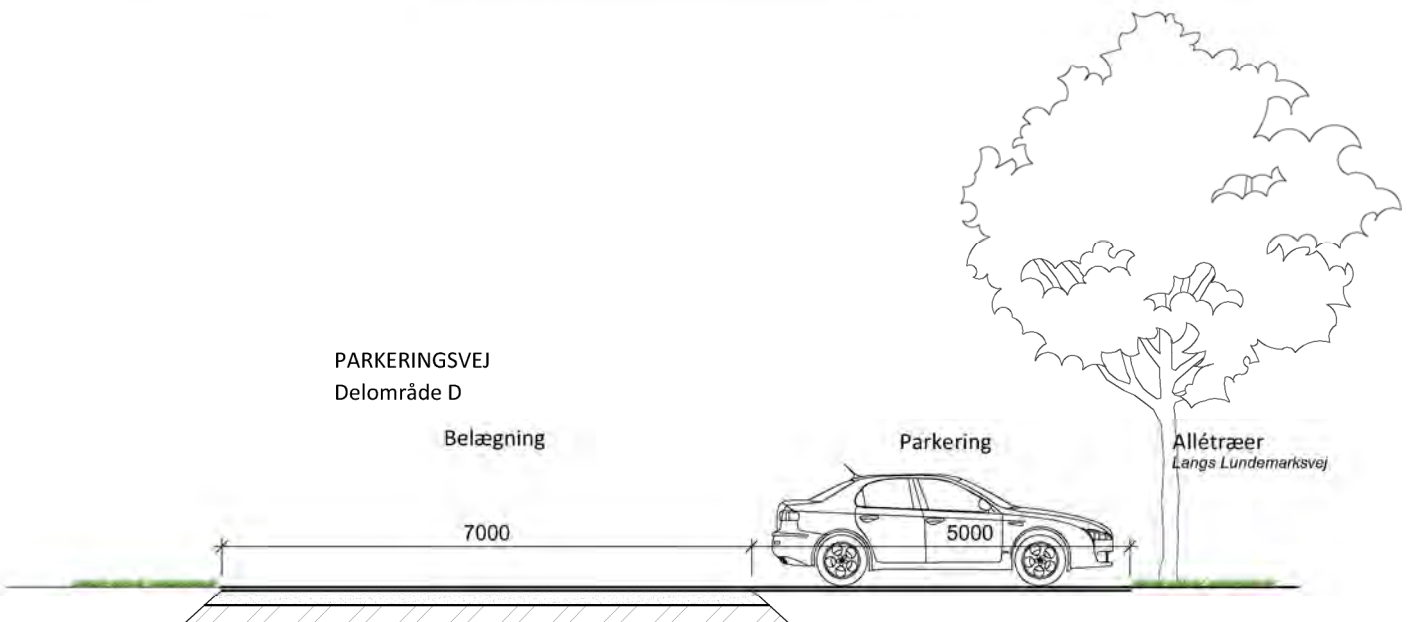
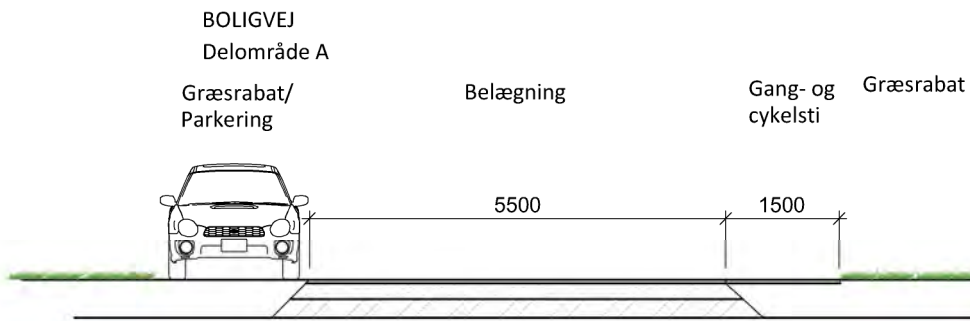
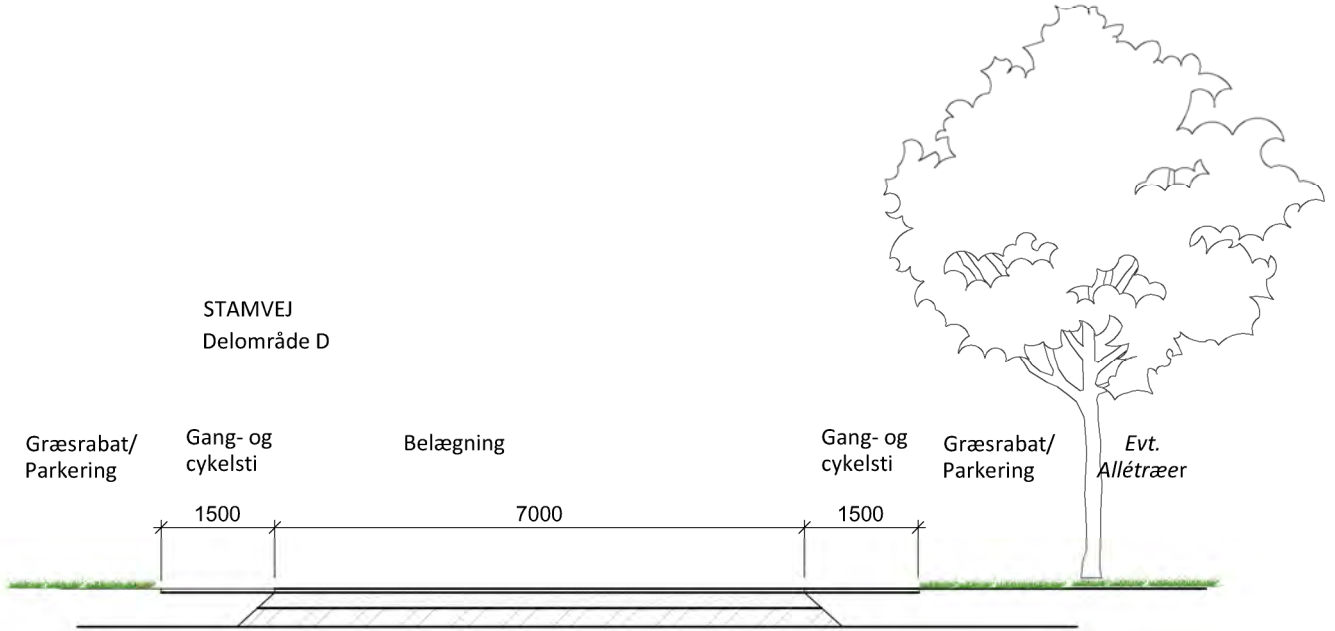


- Lokalplanafgrænsning
- - - Delområde afgrænsning
- Grønt fælles friareal med lav beplantning og enkeltstående træer

- L Legeplads/opholdsareal
- Parkering
- Arealer med allé træer.

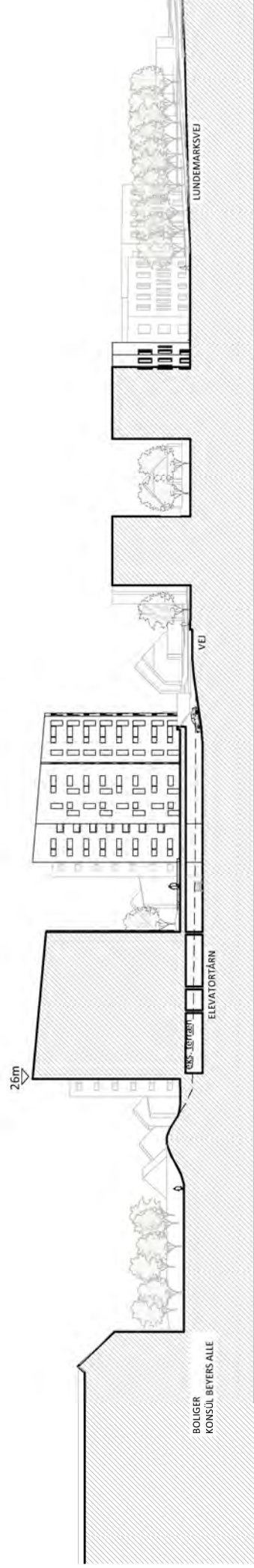


Kortbilag 6 Beplantningsplan

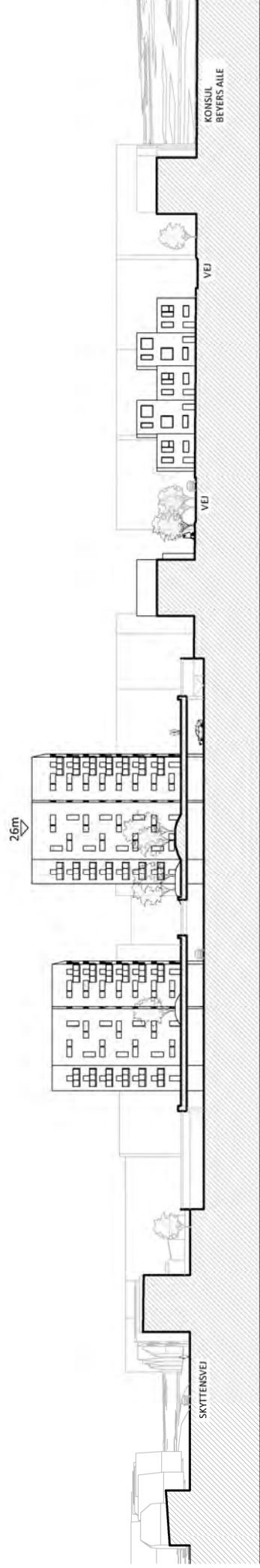


1:100 (ved udskrift på A4 100 %)





Snit AA nord/syd



Snit BB øst/vest

Kortbilag 8 Snit 1:1000



© Proctor and Matthews Architects & Tim Crocker



© Scandi Byg A/S



© Proctor and Matthews Architects, & Tim Crocker



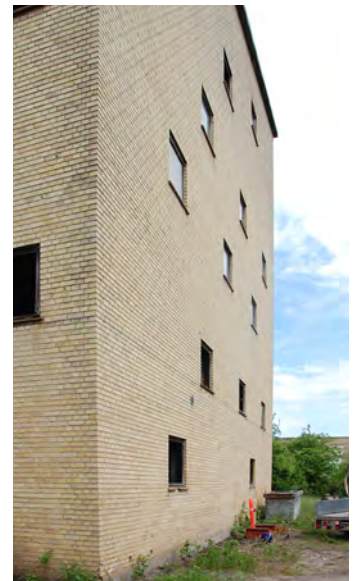
© Scandi Byg A/S



© Arkitema Architects



© LONE BACKS | Arkitekter



© LONE BACKS | Arkitekter

Kortbilag 9 Referencer

Facadefarver

Jordfarver	NCS-kode
	Okker S 1040 - Y10R
	Lys okker S 1530 - Y20R
	Terra di Siena S 2020 - Y70R
	Engelsk rød S 4050 - Y80R
	Svensk rød S 5040 - Y80R
	Mørkebrun S 7020 - Y80R
	Brun umbra S 8010 - Y30R
	Dodenkop S 8010 - Y90R
	Grågrøn S 4010 - G50Y
	Grøn umbra S 7005 - G20Y
	Hvid S 0500 - N
	Lysegrå S 2500 - N
	Mørkegrå S 5000 - N
	Sort S 9000 - N

Farver • mindre bygningsdele

Andre farver	NCS-kode
	Svagt cremegul S 0505 - Y50R
	Rød S 5040 - Y70R
	Rødbrun S 6030 - Y90R
	Brun S 8010 - Y70R
	Grønjord S 4550 - G60Y
	Grøn S 6010 - G30Y
	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
	Ultramarinblå S 4550 - R80B
	Blå S 8010 - R70B
	Grå S 4502 - G
	Antracitgrå RAL 7016
	Sort S 8505 - B20G

Note

Farverne er her defineret ud fra NCS systemet (se evt. nærmere på <http://www.ncscolour.com/>), en enkelt er fra RAL systemet.

Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

Den samme farve vil desuden kunne fremtræde ret forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment. For eksempel findes okkergul og svenskrødt fra gammel tid i flere udgaver.

Farver, der åbenlyst afviger fra skemaet eller ikke på anden vis, fx i Center for Bygningsbevaring i Radvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2013), kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala, må ikke anvendes.

Af tryk-tekniske årsager kan de viste farver aldrig blive gengivet helt korrekt på tryk eller print, og slet ikke set på en skærm.

Prøver på „de rigtige farver“ kan bl.a. ses hos kommunen, en malermester, en farvehandler eller et byggemarked.

Traditionelle betegnelser for jordfarver er bl.a.

Gul - Gul(d) okker, Jernoxydgult, (Jernvitriolkalk)

Brun - Terra di Siena, Rå og brændt Umbra, Capu Mortuum

Rød - Rød okker, Engelsk-, Svensk- og Italienskrødt, Brændt Terra di Siena, (Falurød)

Grøn - bjerg-, malikit-, kobber-, mineral-, tyroler- og skifergrøn

Blå - bjerg-, kobber-, mineral- og hamburgerblåt

Hvid - danskvidt, wienerhvidt og perlehvidt, (hvidte-kalk)

Sort - sortgrafit, sortkridt, spansk kridt, skifersort og tegneskifer

Traditionelle betegnelser for andre farver er bl.a.

Gul - (Kadmiumgul).

Brun - Rå umbra, Brændt umbra,

Rød -

Grøn - Grønjord, Kromoxidgrøn, Hollandsk grøn, Portgrøn,

Blå - Ultramarinblå, Lapis Lazuli, Koboltblå, Berlinerblå, Pariserblå

Hvid - Kridt, Titanhvidt,

Grå - Varm grå, Kold grå, Grafitgrå

Sort - Oxydsort, Sodsart, Kønrøg, Bensort.