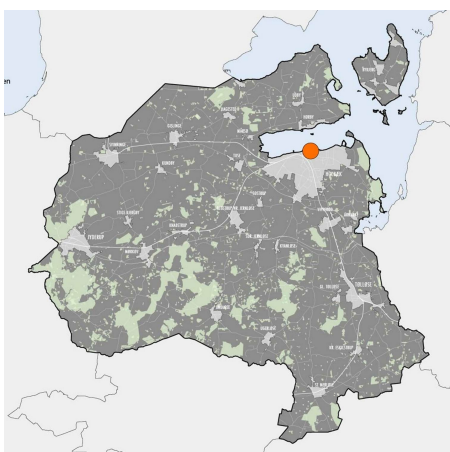
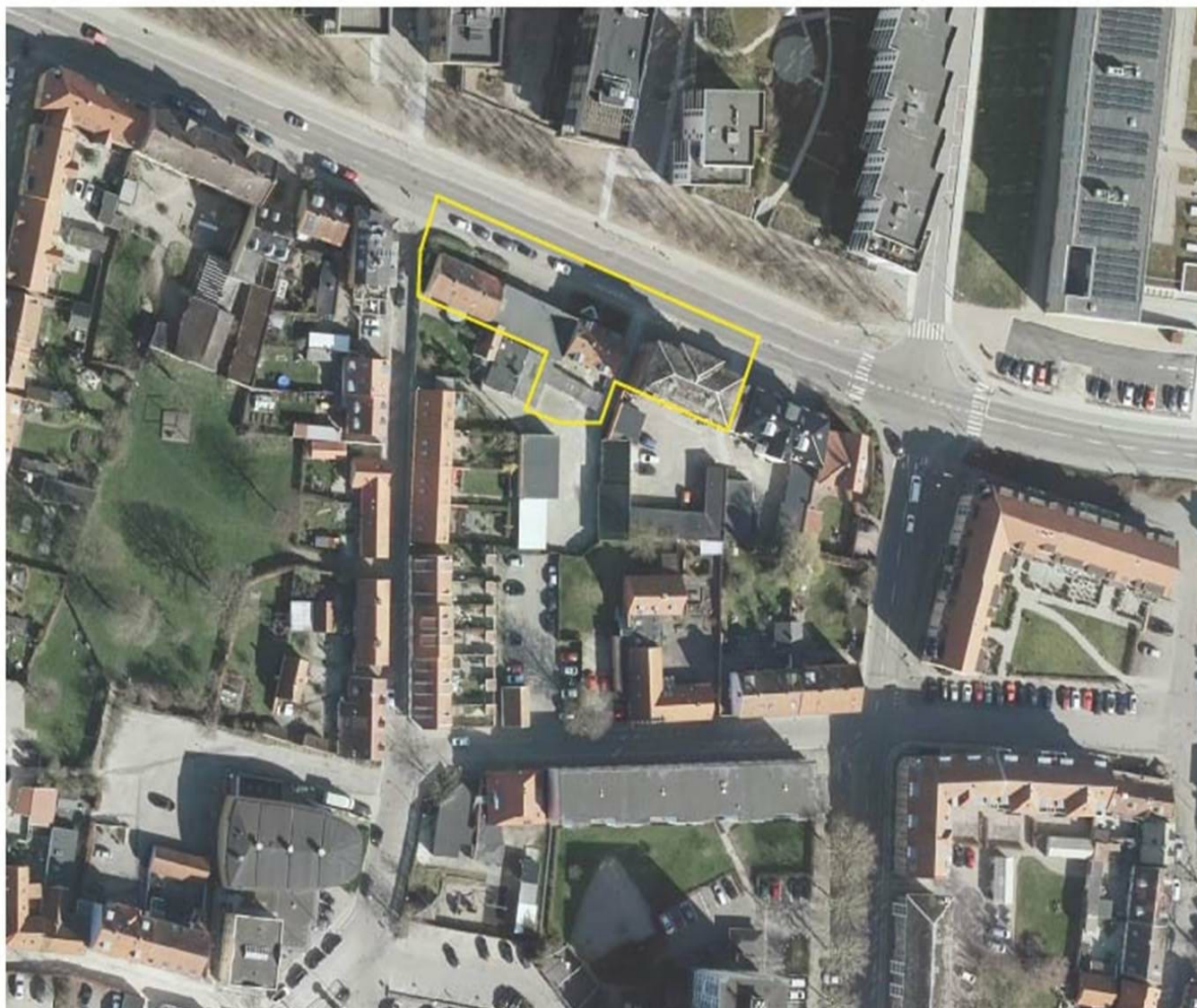


Kommuneplantillæg nr. 30

Boligbebyggelse Havnevej 46 - 48



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 05. oktober 2020
Høringsperioden slut: 30. november 2020
Vedtagelsesdato: 20. januar 2021
Ikrafttrædelsesdato: 02. marts 2021

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

30 - Havnevej 46 - 48

Formål

Planlægningen sker på baggrund af et konkret projekt for nyt boligbyggeri centralt i Holbæk. Formålet med udarbejdelse af planlægningen er at muliggøre etablering af ny boligbebyggelse på ejendommene Havnevej 46-48. De eksisterende bygninger nedrives, og der opføres ny bebyggelse i 3 - 4 etager, indeholdende 18 boliger. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens ønske om: *fortætning af eksisterende bysamfund skal medvirke til at skabe mere levende, dynamiske og bæredygtige byer. Der skal være tæt sammenhæng mellem trafikplanlægning og byudvikling, og stationsnær byomdannelse skal fremmes. Det åbne land skal så vidt muligt friholdes og der skal være en tydelig adskillelse mellem land og by.*

Området er omfattet af kommuneplanramme B1.01 som er et boligområde i byzone. Bebyggelsesprocenten er maksimalt 115% beregnet ud fra den enkelte ejendom i max 2,5 etager / 11 meter. I notatet hedder det at: *Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med en dybde af 7-10 m med facade i gade- eller byggelinie.*

Dette kommuneplantillæg skal derudover muliggøre:

- et højere antal etager fra 2,5 etager til 3 - 4 etager.
- en bygningsdybde på 11,5 meter

Indhold

Lokalplanen udlægger området til boliger som orienteres med facade ud mod Havnevej. Bygningen danner ryg mod den trafikerede Havnevej og danner en port ind mod Brolæggerstrædes smalle bevaringsværdige gadeforløb.

Tilpasning til det bevaringsværdige gademiljø

Den nye bygning vil blive tilpasset Havnevejs facadehøjder med fire etager mod øst og tre etager mod vest, hermed vil overgangen til havnens bygninger i fem etager opleves mindre abrupt. Bygningens er inddelt i tre, således at bygningen tilpasses i takten af Brolæggerstrædes små byhuse. Bygningen afsluttes opadtil med en zinkinddækket mansardetage. Bygningen fremstår i puds i en farveskala som er tilpasset den stedlige byggetradition.

Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2017

Området er omfattet af kommuneplanramme B1.01 som er et boligområde i byzone. Bebyggelsesprocenten er maksimalt 115% beregnet ud fra den enkelte ejendom i max 2,5 etager / 11 meter. I notatet hedder det at: *Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med en dybde af 7-10 m med facade i gade- eller byggelinie.*

Kommuneplan 2017 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Kystnærhedszone

Planområdet er beliggende inden for de kystnære dele af byzonen. Planområdet ligger bag eksisterende bymæssig bebyggelse, og lokalplanforslaget vil derfor ikke have en væsentlig visuel påvirkning af kystlinjen. Den nye bebyggelse i op til 4 etager vil punktvist være synlig fra fjorden, men vurderes ikke at ændre væsentligt ved det øvrige eksisterende bybillede fra fjorden.

Bevaringsværdige bygninger

På grunden ligger i dag to bevaringsværdige bygninger som er SAVE registrerer med en middel bevaringsværdi. Der er foretaget en gennemgang af bevaringsværdier og bygningstilstand for disse byhuse (se gennemgangen [her](#)), hvor der både er lagt vægt på bygningernes tilstand og på deres indpasning og værdi for det eksisterende bybillede. Den eksisterende bebyggelse virker lidt ude af skala med resten af bebyggelsen langs Havnevej, hvor den øvrige bebyggelse er i flere etager. Den eksisterende bebyggelse foreslås derfor nedrevet.

Lokalplaner

Området er omfattet af to lokalplaner som udlægger ejendommen til boligformål. Lokalplan 1.1 fra 1994 for Holbæk Bymidte og lokalplan 56 fra 1986 for karréen, som bygningerne er placeret i.

Lokalplan 1.1 aflyses ikke.

Lokalplan 56 aflyses for lokalplanområdet, som omfatter matr. 203a, matr. 203d, del af matr. 218a der ligger indenfor lokalplanområdet, Holbæk Bygrunde samt vejlitra "as", ved den endelige vedtagelse af lokalplan 1.57.

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 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 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 facadeopstalter og visualiseringer med de omkringliggende bygninger på, der viser bygningens tilpasning til de omkringliggende bygninger og til det bevaringsværdige gademiljø.
- Der udlægges ikke nye veje eller trafik anlæg, da bebyggelsen betjenes af eksisterende vejadgange. Der er udarbejdet et trafiknotat, der vurderer at projektet ikke indebærer væsentlige negative påvirkninger, ved gennemførelse af de beskrevne tiltag.
- Området vurderes ikke at indebære særlige naturværdier, herunder såvel dyre- som planteliv.

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

Fordebat

Der har været afholdt fordebat fra den 27. februar til den 31. marts 2020. Der var planlagt borgermøde den 24. marts men grundet statslig udmelding om forsamlingsforbud blev dette aflyst.

Se administrationens behandling af bemærkninger [her](#), eller læs resumeet herunder.

Behandling af bemærkninger i fordebat

Der har været afholdt fordebat fra den 27. februar til den 31. marts 2020. Der var planlagt borgermøde den 24. marts men grundet statslig udmelding om forsamlingsforbud, blev dette aflyst.

Administrationen har modtaget 5 bemærkninger i fordebatten, herunder et fra foreningen for bygnings- og landskabskultur i Holbæk Kommune. I forbindelse med den eksterne høring af screening for miljøvurdering har Museum Vestsjællands også indsendt et høringssvar som ligeledes er medtaget i hvidbogen og i de samlede høringssvar. Der var to hovedemner, som var gennemgående: Trafikforhold og tilpasning til Brolæggerstrædes bevaringsværdige gedeforløb.

Tilpasning til Brolæggerstrædes bevaringsværdige gedeforløb.

Der er fremkommet flere holdninger om, at byggeriet er for højt. Administrationen vurderer, at bygningshøjden er tilpasset i facaderækken ud mod Havnevej, hvor bygningerne orienterer sig imod. Overgangen til det bevaringsværdige gademiljø i Brolæggerstræde trapper ned fra 3 til 1,5 etager med et mellemrum på 16 meter og vurderes ud fra facadeopstalten – kortbilag 6 at være acceptabelt. Bygningen danner en relativ høj ryg ud mod den befærdede Havnevej og danner port ind mod Brolæggerstræde. Tilmed har man, for at imødekomme høringssvarene, flyttet alle parkeringspladser om i gården. Der var ingen, der udtrykte ønske om at bevare de eksisterende bygninger. Museum Vestsjælland foreslår, at man nøje udvælger facadernes materialer, hvilket har givet anledning til bestemmelser omkring anvendelse af traditionelle materialer.

Trafikforhold på Brolæggerstræde

Der blev i høringssvarene udtrykt bekymring for den megen trafik på Brolæggerstræde, hvor Holbækborgerne, allerede i dag, ikke respekterer, at der er gennemkørsel forbudt. Der blev udtrykt bekymring for den mertrafik, som projektet vil bibringe med de 18 nye lejligheder som får indkørsel via Rolighedsstræde/Brolæggerstræde. Der er udarbejdet et trafiknotat, som konkluderer at vejsystemets kapacitet godt kan rumme det. For at imødekomme høringssvarene er alle parkeringspladser blevet rykket om i gården, og der indbetales til parkeringsfond for de manglende tre. Naboerne på Brolæggerstræde fremsætter et ønske om at spærre Brolæggerstræde for gennemkørsel, som tages med i det videre arbejde.

Høring

Der har været afholdt 8 ugers offentlige høring fra den 5. oktober til den 30. november 2020. Der blev den 21. oktober 2020 afholdt borgermøde for i alt 18 borgere, repræsentanter fra Udvalget for Klima og Miljø og udvikler.

Administrationen har i den offentlige høring modtaget syv høringssvar. Læs høringssvar og administrationens behandling heraf [her](#) eller læs resuméet herunder

Et gennemgående tema i den offentlige høring var tilpasning af byggeriet med særligt fokus på indbliksgener og tab af udsigt fra højere bygninger på Vejerhusstræde og Brolæggerstræde 21, ud over det bevaringsværdige gademiljø. Tab af udsigt er en naturlig konsekvens af byudvikling og i en bymæssig kontekst har man ikke ejerskab over en udsigt. Administrationen vurderer, at projektet er tilpasset på en måde, hvor det indrammer og fremhæver den bevaringsværdige kontekst.

To borgere ønsker at byggefeltet trækkes væk fra Brolæggerstræde for derved at give plads til det vejtræ, der er tegnet ind på illustrationsplanen. Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Holbæk Kommune peger på, at bygningen skal trækkes frem for at markere Brolæggergades smalle gedeforløb. Lokalplanen angiver forskellige løsninger for at markere hjørnet af Brolæggerstræde og Havnevej, hvoraf indplacering af et vejtræ er en af dem.

Flere høringssvar udtrykte bekymring for sætningsskader ved fundering af et så højt byggeri. Dette vurderes at være sikret af bygherres forpligtigelser jf. byggeovens § 12, som beskrives i administrationens kommentar til høringssvar fire punkt 1.

Et andet gennemgående tema er trafikforhold, hvor beboerne udtrykker bekymring for den mertrafik der måtte opstå ifm. de 18 nye boliger. Der er udarbejdet et trafiknotat, der viser, at vejnettets kapacitet langt fra overskrides. Borgerne oplever, på trods af skiltning, at Brolæggerstræde bruges som gennemkørselsvej og ønsker derfor, at der blive opsat spærring. Dette ønske er udenfor denne planlægning, men er bragt videre til vejmyndigheden.

Samlet set har høringssvarene og administrationens indstilling givet anledning til at foreslå følgende ændringer i lokalplanen efter aftale med udvikler:

- Baghusbygningens byggefelt indskrænkes med 2,7 meter for at mindske indbliksgener til de lave nabobygningers haver.
- Altanerne på baghusets vest facade trækkes 2 meter væk fra gavlen for at mindske indbliksgener.
- I § 5 indskærpes, at trappeopgange skal trækkes 0,5 meter tilbage eller skydes 0,5 meter frem for at skabe variation i bygningskroppen.

- 7.10 forenkles ved kun at muliggøre vinduer i 2 – 3 fag, hvilket betyder at tofagsvinduer med vandret sprosse udgår som krav.

Udvikler foreslår i høringssvar 7, at lokalplanen skal muliggøre en anden konstruktionsform under den pudsede facade. Lokalplanforslaget stiller krav til mursten, både ved blank mur med synlige mursten og ved pudset mur.

Udvalget for Klima og Miljø indstillede følgende ændringer til lokalplanforslaget, som Kommunalbestyrelsen efterfølgende godkendte. At:

- Bygningen ikke kan fremtræde med københavnertage.
- Facaderne skal være filsede eller vandskurede, så strukturen i mursten træder frem.

Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[1.B01 - Blegstræde, Havnevej og Brogade](#)

[1.B06 - Havnevej 46 - 50](#)

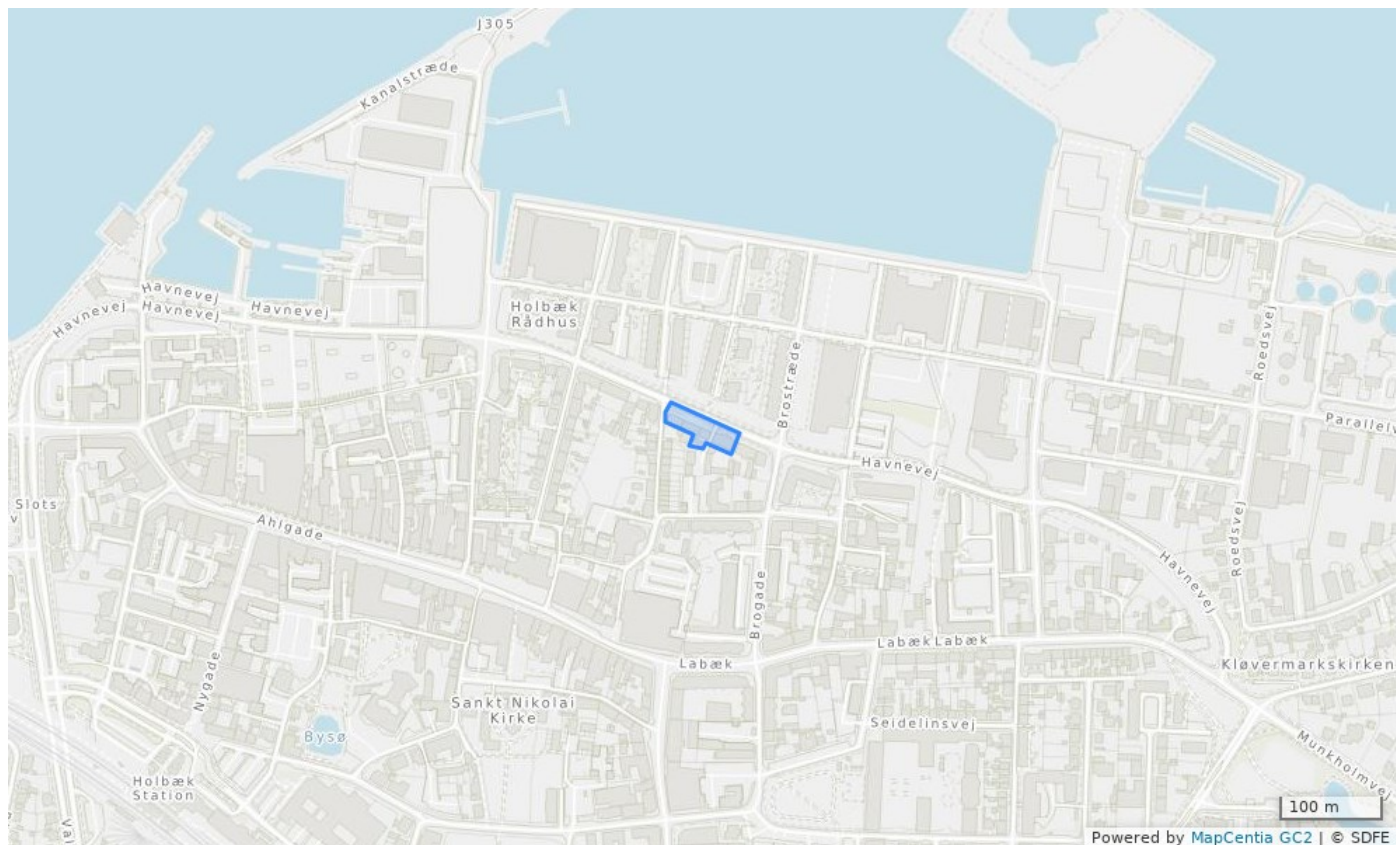
1.B01 - Blegstræde, Havnevej og Brogade



Bestemmelser

Omr. nr.	1.B01
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	01 Bymidte
Max. bebyggelsesprocent	115
Max. antal etager	2.5
Max. højde (m)	11
Øvrige forhold	Byzone
Detailhandel	Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med en dybde af 7-10 m med facade i gade- eller byggelinie.
Specifik anvendelse	Boligområde

1.B06 - Havnevej 46 - 50



Bestemmelser

Omr. nr.	1.B06
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	01 Bymidte
Max. bebyggelsesprocent	115
Max. antal etager	4
Max. højde (m)	14
Særlige bebyggelsesforhold	Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med en maksimal bygningsdybde af 11,5 m med facade i gade- eller byggelinie.
Specifik anvendelse	Boligområde