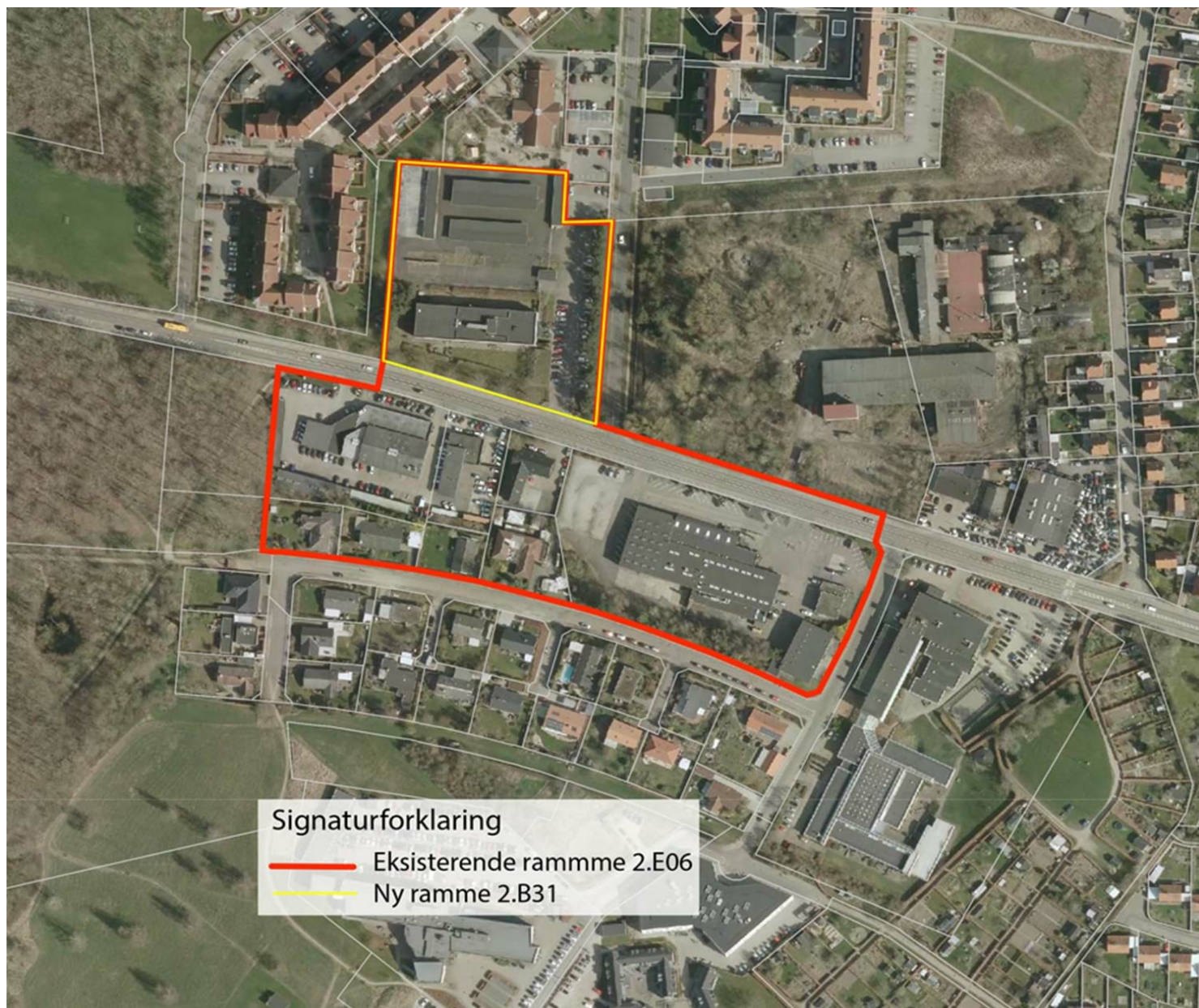


Kommuneplantillæg nr. 16

Etageboliger ved Lundemarksvej



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 19. marts 2021

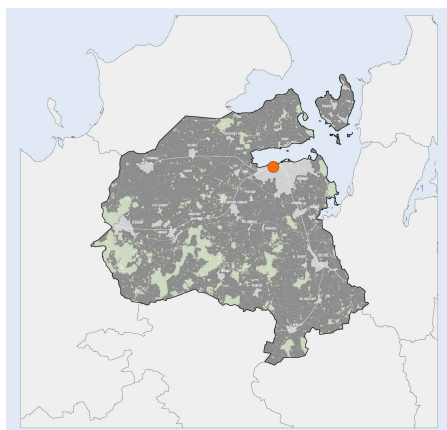
Høringsperioden slut: 14. maj 2021

Vedtagelsesdato: 16. juni 2021

Ikrafttrædelsesdato: 05. juli 2021



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



16 - Ungdomsboliger Lundemarksvej

Formål

På baggrund af et konkret projekt for nyt boligbyggeri for ungdomsboliger Lundemarksvej 24, matr. nr. 10 aq, 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 by-fortætning er, at de trafikale forhold er løst, og der er fundet løsninger for parkeringsforhold og kollektiv trafikbetjening.

Indhold

Området er omfattet af gældende kommuneplanramme 2.E06, der fastlægger en anvendelse til erhvervsformål, med en maksimal bebyggelsesprocent på 55 og et maksimalt etageantal på 3 etager / 13 meter.

Kommuneplantillæg 16 (T16) vil udlægge en boligramme 2.B31 (T16), der fastlægger en anvendelse til boligformål, med en maksimal bebyggelsesprocent på 90 og et maksimalt etageantal på 6 etager / 20 meter

Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2017 – 29 for Holbæk Kommune.

Kommuneplantillægget omfatter et areal, der er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 2.E06 i Kommuneplan 2017 – 29 for Holbæk Kommune.

I forbindelse med udarbejdelse af projektkalplanlægning for ny bebyggelse Lundemarksvej 24 udarbejdes nærværende Kommuneplantillæg. Kommuneplantillæg 16 vil udlægge en boligramme 2.B29, der fastlægger en anvendelse til boligformål, med en maksimal bebyggelsesprocent på 90 og et maksimalt etageantal på 6 etager / 20 meter

Det er vurderet, at kommuneplantillægget i øvrigt er i overensstemmelse med den kommunale planlægning.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 2.16, der udlægger området til erhvervsformål. Lokalplan 2.16 aflyses for matr. nr. 10aq Ladegården, Holbæk Jorder, ved den endelige vedtagelse af indeværende lokalplan.

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.

Kystnærhedszone

Området er beliggende inden for den kystnære del af byzonen. Nedenstående foto viser lokalplanområdet set fra kysten. Det otteetagers punkthus som står på toppen af Konsul Beÿers Allé kan lige anes i baggrunden. Da bebyggelsen Lundemarksvej 24 dels er lavere og placeret bag det otteetagers punkthus vurderes det at bebyggelsen ikke vil påvirke kystlandskabet.



Illustration 1: Fotoet viser at bebyggelsen ikke vil kunne ses fra den gamle havn.

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 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.
- Området vurderes ikke at indebære særlige naturværdier, herunder såvel dyre- som planteliv. Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

Høring

Fordebat

Der har været afholdt fordebat om ændringen af kommuneplanrammen fra erhvervsramme til boligramme samt om muligheden for en bebyggelsesprocent på 90% og med en etagehøjde på 6.

Høringssvarene kommenterer på det projekt, som i sin tid blev prioriteret og som er blevet væsentligt ændret da det nu inddrager hele matriklen og har langt bedre forudsætninger for at blive tilpasset.

De otte høringssvar omhandler hovedsageligt tilpasning ift. Lundemarksens nabobygning i 2,5 etager samt forhold omkring trafik.

Arkitektonisk tilpasning

Byggeriets høje hjørner er i det nuværende projekt rykket helt ned i det sydvestlige og det nordøstlige hjørne. Længen som vender mod Lundemarken nedtrapper ned imod Lundemarkens lavere bygninger.

Trafik

Der er i forbindelse med byudviklingsprojekterne på Lundemarksvej og Jernstøberigrunden blevet udarbejdet en fælles trafikrapport som viser på at kapaciteten på det eksisterende vejnet godt kan klare udvidelsen med 200 ungdomsboliger på Lundemarksvej 24. Trafiksituationen i området vil forbedres med forslaget da der lukkes en indkørsel ud til Lundemarksvej og at hele projektet betjenes fra Konsul Beyers Allé.

Høring

I forbindelse med den offentlige høring af planforslagene er der indkommet 7 skriftlige høringssvar. De omhandler projektets påvirkning af de omkringliggende bebyggelser herunder skyggegener som projektet påfører nabobebyggelser, trafikforhold og parkering. På borgermødet samt i fire af høringssvarene formuleres en bekymring omkring det høje antal af små boliger med unge mennesker som målgruppe samt en særlig bekymring i forhold til støj fra tagterrasser.

Der er indkommet konstruktive kommentarer til lokalplanforslaget vedrørende byggeriets maksimale bygningshøjde, som kommunalbestyrelsen har besluttet skal tilføjes til lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen:

- Den maksimale bygningshøjde blevet fastsat til 15,8 meter eksklusiv tekniske installationer. Tekniske installationer må ikke overskride maksimal højde på 1,8 meter.
- Ventilationsanlæg, elevatorårne og udvendige kabler og lignende skal trækkes mindst to meter tilbage fra facadelinjen.
- Der skal etableres støjværn på tagterrasser

Se administrationens behandling af høringssvar [her](#).

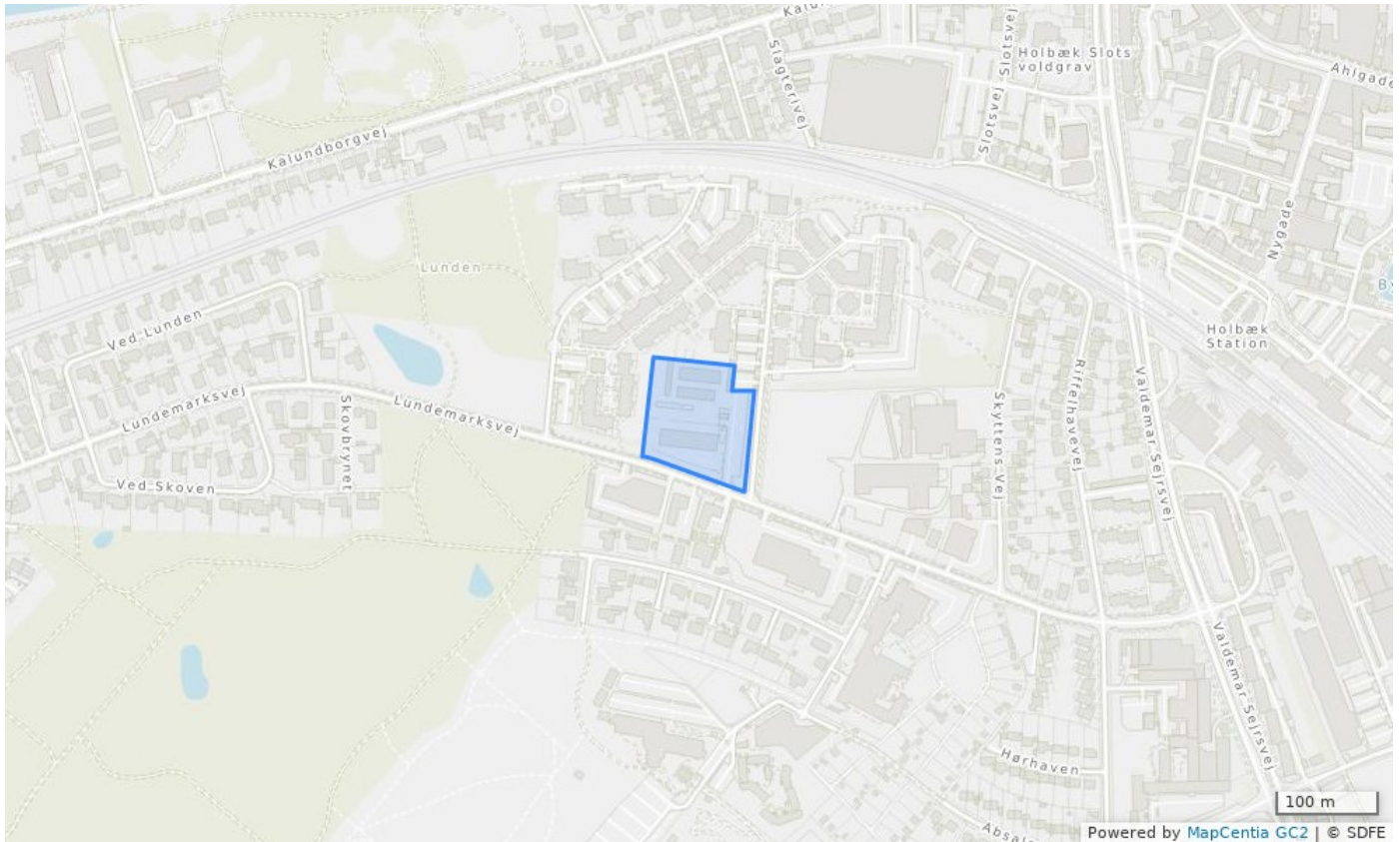
Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[2.B31 \(T16\) - Etageboliger ved Lundemarksvej](#)

[2.E06 \(T16\) - Lundemarksvej](#)

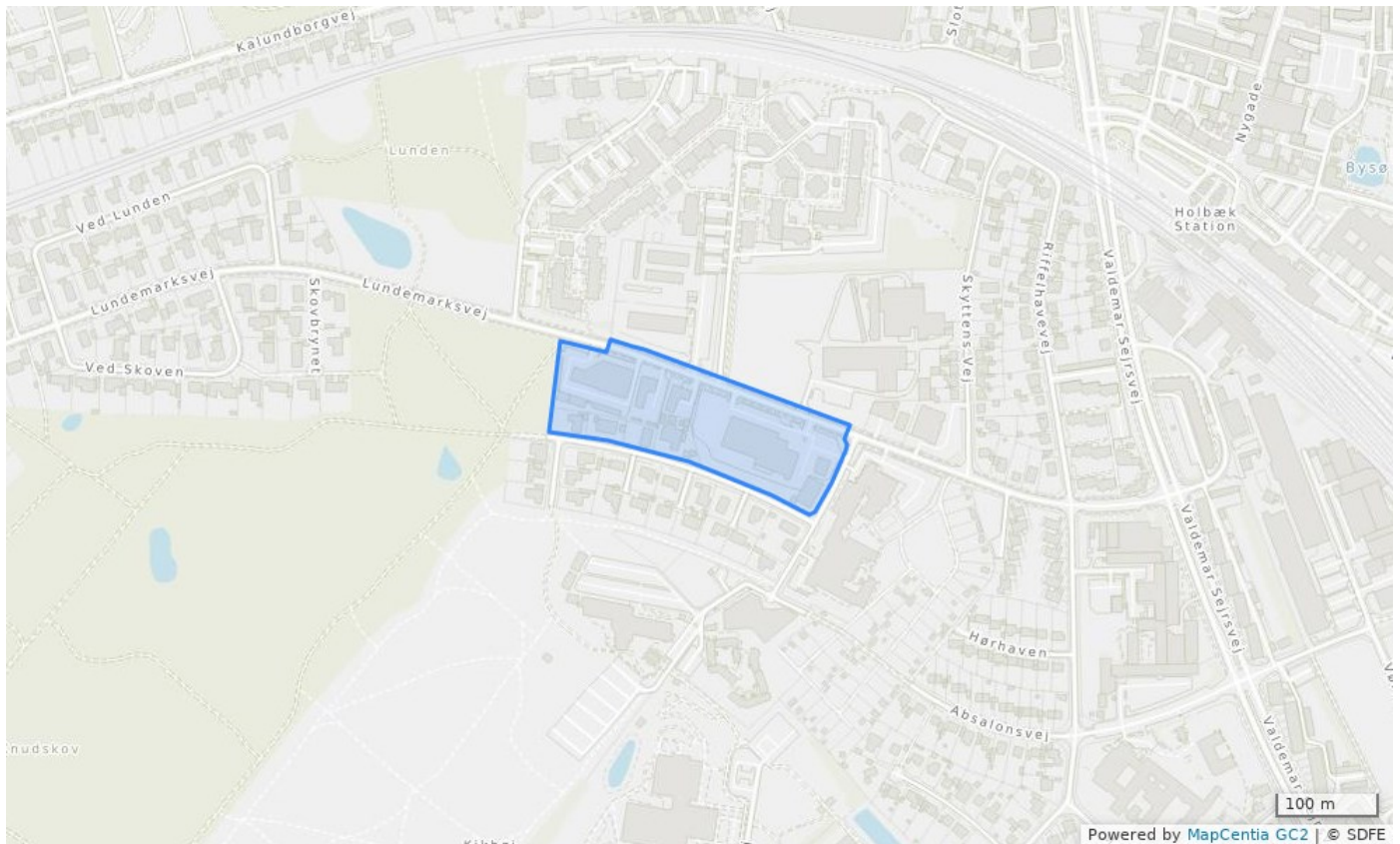
2.B31 (T16) - Etageboliger ved Lundemarksvej



Bestemmelser

Omr. nr.	2.B31 (T16)
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	02 Vestby
Max. bebyggelsesprocent	90%
Max. antal etager	6
Max. højde (m)	20
Trafik	Der skal sikres areal til en offentlig forbindelse fra krydset Lundemarksvej - Konsul Bejers Allé og til den nordvestlige afgrænsning af området.
Detailhandel	Der fastsættes følgende parkeringsnorm for området: 1 per bolig / 0,5 per ungdomsbolig
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse

2.E06 (T16) - Lundemarksvej



Bestemmelser

Omr. nr.	2.E06 (T16)
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Notat: Generel anvendelse	Erhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	02 Vestby
Max. bebyggelsesprocent	55%
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	13
Mindst tilladte miljøklasse	2
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
Opholds- og friarealer	Der skal udlægges opholdsareal svarende til min. 15 % af etagearealet.
Øvrige forhold	Der kan ske en fornyelse til lettere erhverv, kontorer, undervisning og lignende.
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv