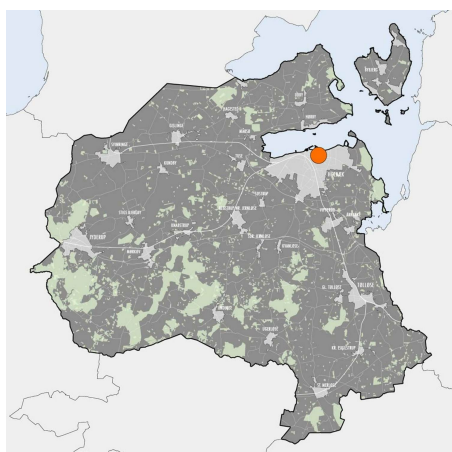
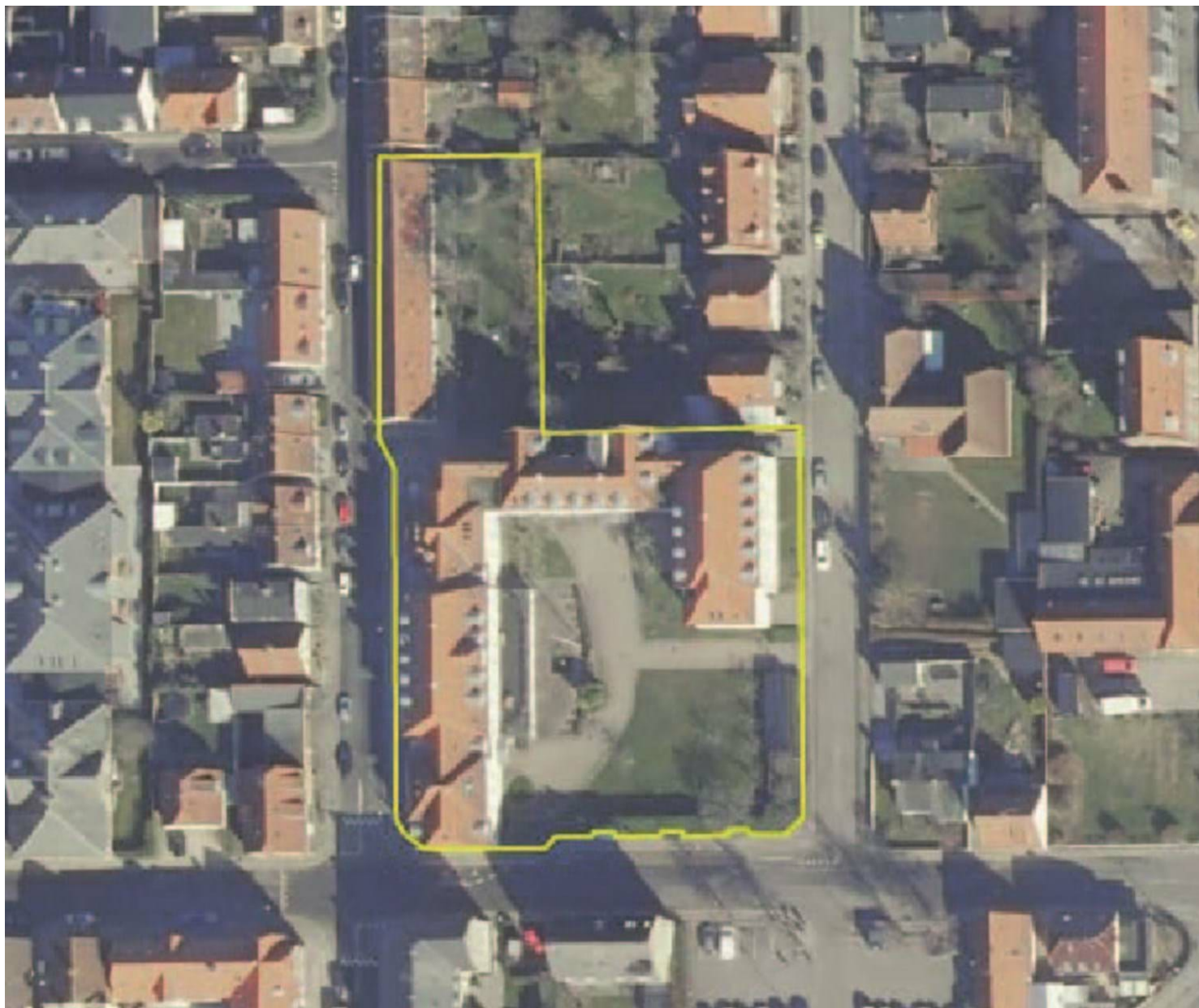


Kommuneplantillæg nr. 11

Holbækhush



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 25. januar 2023

Høringsperioden slut: 22. marts 2023

Vedtagelsesdato: 21. juni 2023

Ikrafttrædelsesdato: 30. juni 2023



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

11 - Holbækhus

Formål

Lokalplanområdet ligger indenfor område, der i Holbæk Kommuneplan 2021 er udpeget som et område til offentligt formål. Omdannelse af Holbækhus til boligformål forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som muliggør ændret anvendelse og som berigtiger den nuværende bebyggelsesprocent.

Indhold

Kommuneplantillæg 11 for boliger ved Holbækhus er udarbejdet i forbindelse med *Lokalplan 1.59 – Holbækhus – bevarende lokalplan i forbindelse med omdannelse til boligformål*. Tillægget skal muliggøre omdannelse fra offentlig formål til boligformål i form af etageboliger og føre samtidig de nordforliggende beskyttede boliger over i den omkringliggende boligramme. Holbækhus omdannes fra offentlig formål til etageboligformål og der oprettes en ny kommuneplanramme: 1.B08 (T11) - Holbækhus (tidl. Chr. Hansensvej). De nordforliggende beskyttede boliger lægges sammen med nuværende 1.B03 over i ny 1.B03 (T11) - Labæk, Seidelinsvej og Tidemandsvej

Følgende nye rammer bliver udlagt med tillægget

1.B08 (T11) - Holbækhus (tidl. Chr. Hansensvej)

1.B03 (T11) - Labæk, Seidelinsvej og Tidemandsvej

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse

1.B03 - Labæk, Seidelinsvej og Tidemandsvej

1.O03 - Chr. Hansensvej

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2021 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Planområdet udlægger ikke nye boligområder men omdanner eksisterende plejeboliger til nye boliger.

Planområdet ligger indenfor områder, der i Holbæk Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Byzone
- Kommuneplanramme 1.O03 - Chr. Hansensvej
- Værdifuldt Kulturmiljø
- Bygninger med bevaringsværdi
- Generelle rammer vedr. parkering og skilte.

Værdifuldt kulturmiljø og bygninger med bevaringsværdi

Lokalplanområde ligger indenfor det udpegede kulturmiljø: *Østre Skole og Arbejderkvarteret*, som kan læses [her](#).

Et kulturmiljø er karakteriseret ved at have en fysisk fremtræden der vidner om en kulturhistoriske fortælling i landskabet eller byen. Steder hvor de fysiske spor efter vores samfundsmæssige udvikling er særligt genkendelige. Det kan være den gamle kerne i en stationsby eller købstaden, landsbyen og det omkringliggende ejerlav, herregårdslandskabet, et industrimiljø eller et militært anlæg, samt mange andre steder med en tydelig kulturhistorisk fortælling.

Holbækhus indgår som et markant offentligt byggeri i et område som særligt defineres af Østre Skole, Markedspladsen og arbejderboliger i form af række- og dobbelthuse. Holbækhus er registreret som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 2, som regnes for en høj værdi der ligger lige før fredning. Det er lokalplanens formål, at sikre Holbækhus høje bevaringsværdi således at facadeudtrykket fremstår uændret.

Generelle rammer i kommuneplan 2021

Bevaringsværdige Bygninger

Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 1, 2, 3 og 4 i henhold til SAVE-registrering skal søges bevaret og må ikke nedrives uden en nærmere vurdering og tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelige arkitektur og materialevalg. Bygninger i bevaringsværdige miljøer skal ombygges og istandsættes under hensyntagen til bygningernes oprindelige udseende og områdets særlige karakter. Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bevaringsbestemmelser, som sikrer værdifulde kulturmiljøer og bygninger. Det kan også omfatte bygninger, som ikke i sig selv er bevaringsværdige.

Parkering

Holbækhus anvendes i dag til offentlige formål, og ejendommen har jf. parkeringsnorm for nuværende anvendelse 97 parkeringspladser i nærområdet. Med den ny planlægning for Holbækhus vil der være krav om 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkering er et generelt problem for områdets beboere, da de eksisterende bygninger - herunder Holbækhus - ikke har parkering på egen grund, men alle har en umiddelbar ret til områdets offentlige parkeringspladser.

I Holbæk bymidte kan kommunen meddele dispensation, hvis der på den enkelte ejendom ikke kan udlægges det nødvendige antal p-pladser, til at indbetale et beløb for hver manglende p-plads til den kommunale p-fond efter det til enhver tid gældende parkeringsregulativ.

Opholds- og legearealer

Ved indretning af boliger i eksisterende bygninger skal der udlægges opholds- og legearealer efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde. Lokalplanen redegør for hvordan gårdrummet skal indrettes således at de små boliger får gode semiprivate udearealer.

Skilte

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om skilte som erstatter kommuneplanens retningslinjer herom.

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. 646 af 19. maj 2020). 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. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning 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:

- Lokalplanen vil med bevarende bestemmelser sikre at ombygning af Holbækhus og nordforliggende længebygning sker uden at bygningens bevaringsværdi forringes.
- Planforslagene fastlægger bestemmelser, som har til formål at sikre det udpegede kulturmiljø omkring Holbækhus.

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

Høring

Der har været afholdt fordebat jf. planlovens §23c med borgermøde den 15. juni.

På borgermødet deltog ca. 15 naboer, 5 politikere og 7 fra administrationen. Naboerne udtrykte både i høringsvar og på mødet stor bekymring om, at den foreslåede bygning placeres således, at den spærrer for offentlighedens indsigelighed til det grønne gårdmiljø og den bevaringsværdige bygning. En nabo øst for Holbækhus er meget bekymret for de skyggegener som bygningen forårsager på deres ejendom. Der var derudover udtalt utilfredshed med parkeringssituationen i området.

De indkomne bemærkninger og referat fra borgermøde gav anledning til en ny retningsgivende beslutning fra Økonomiudvalget den 14. september 2022, om at det grønne islæt i bydelen prioriteres frem for udlægning af nyt byggefelt.

Se notat fra fordebatmøde [her](#)

Se de samlede bemærkninger i forhøring [her](#)

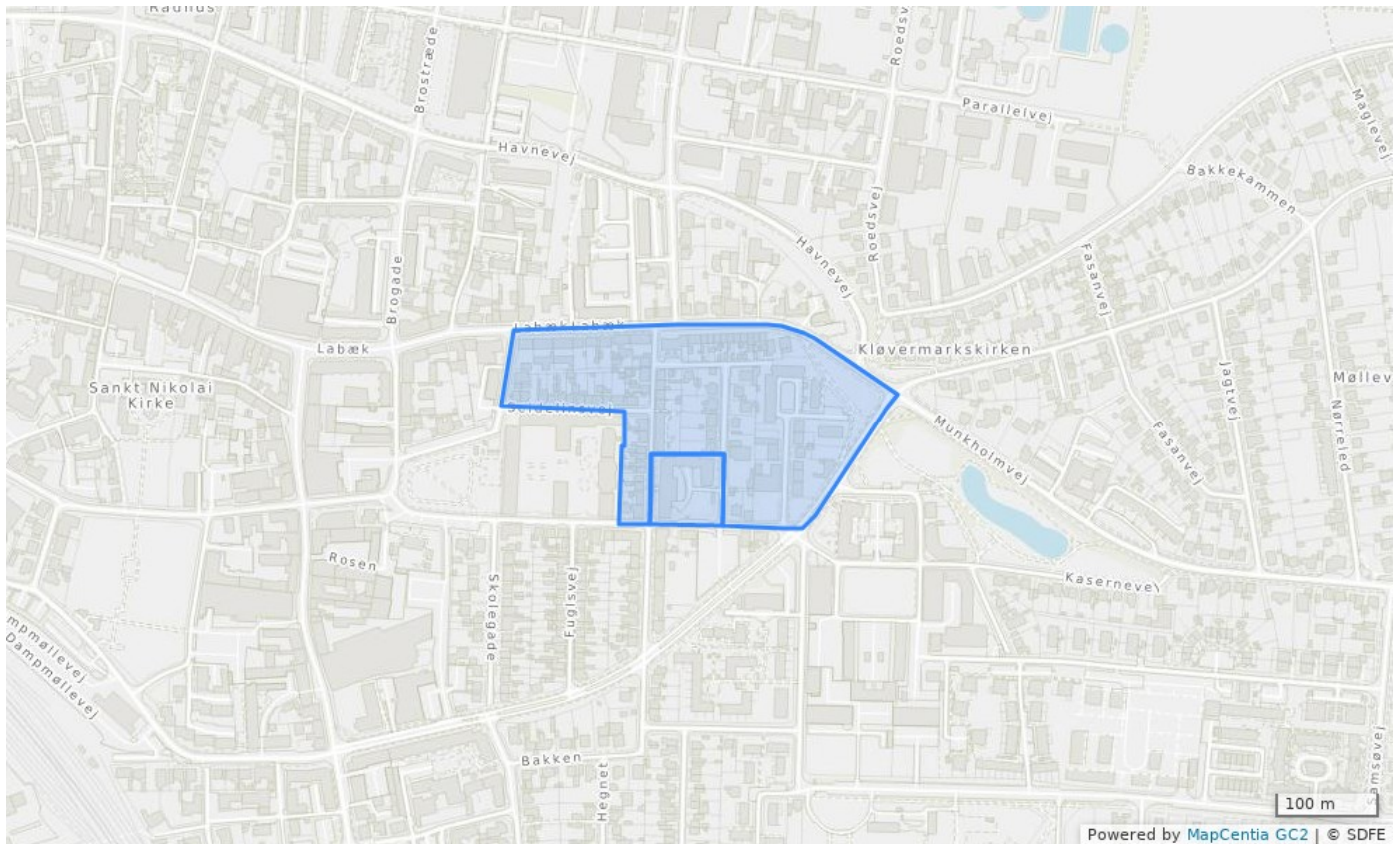
Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[1.B03 \(T11\) - Labæk, Seidelinsvej og Tidemandsvej](#)

[1.B08 \(T11\) - Holbækhus \(tidl. Chr. Hansensvej\)](#)

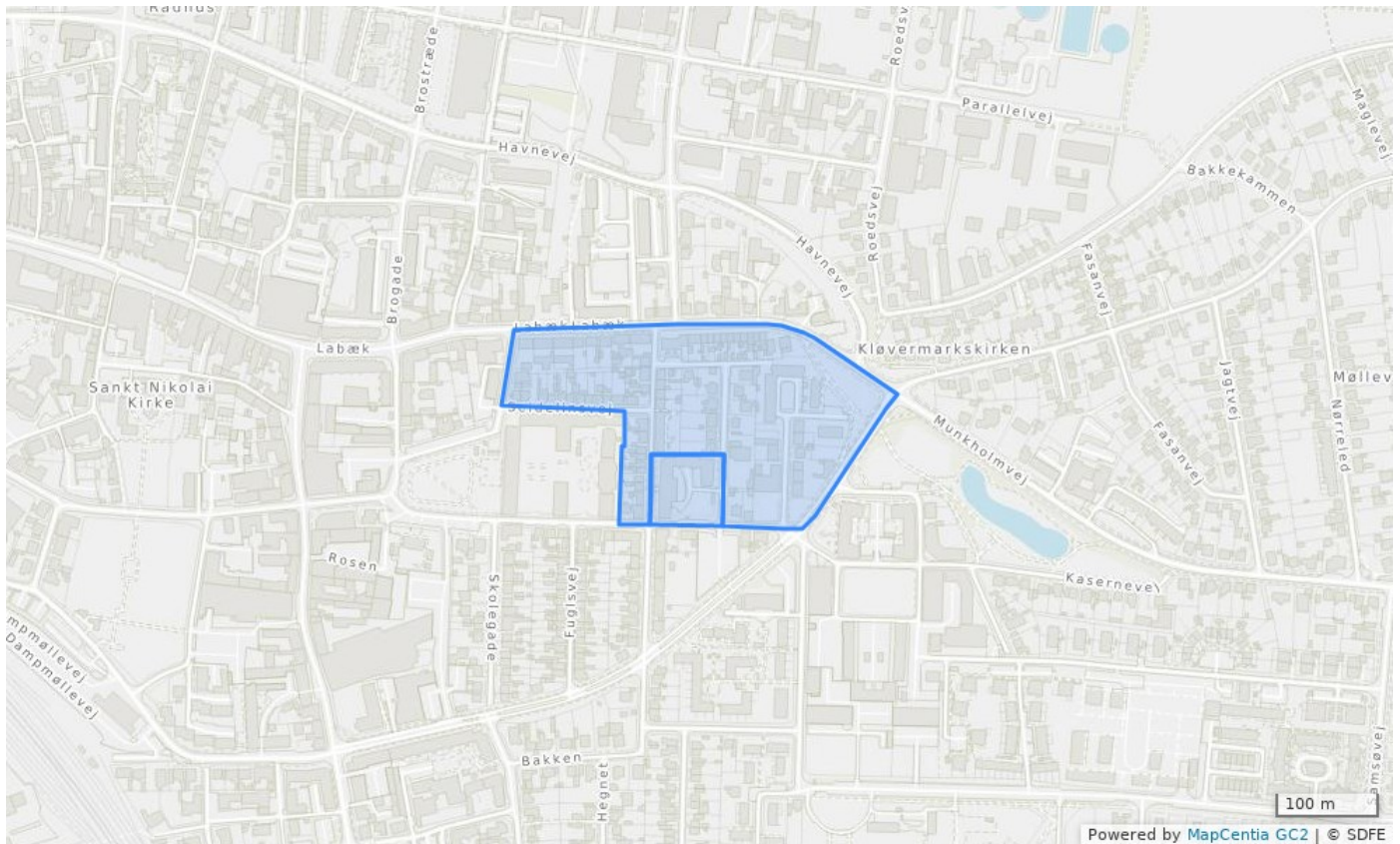
1.B03 (T11) - Labæk, Seidelinsvej og Tidemandsvej



Bestemmelser

Omr. nr.	1.B03 (T11)
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	01 Bymidte
Max. bebyggelsesprocent	80%
Max. antal etager	2.5
Max. højde (m)	11
Særlige bebyggelsesforhold	Ny bebyggelse mod Labæk, Seidelinsvej og Chr. Hansensvej skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med en dybde af 7-10 m med facade i gade- eller byggelinie eller efter nærmere planlægning. Ny bebyggelse mod Labæk, Seidelinsvej og Chr. Hansensvej skal i etageantal og højder tilpasses omgivende bebyggelse. Erhverv skal primært placeres langs Labæk og Tidemandsvej
Specifik anvendelse	Boligområde

1.B08 (T11) - Holbækhus (tidl. Chr. Hansensvej)



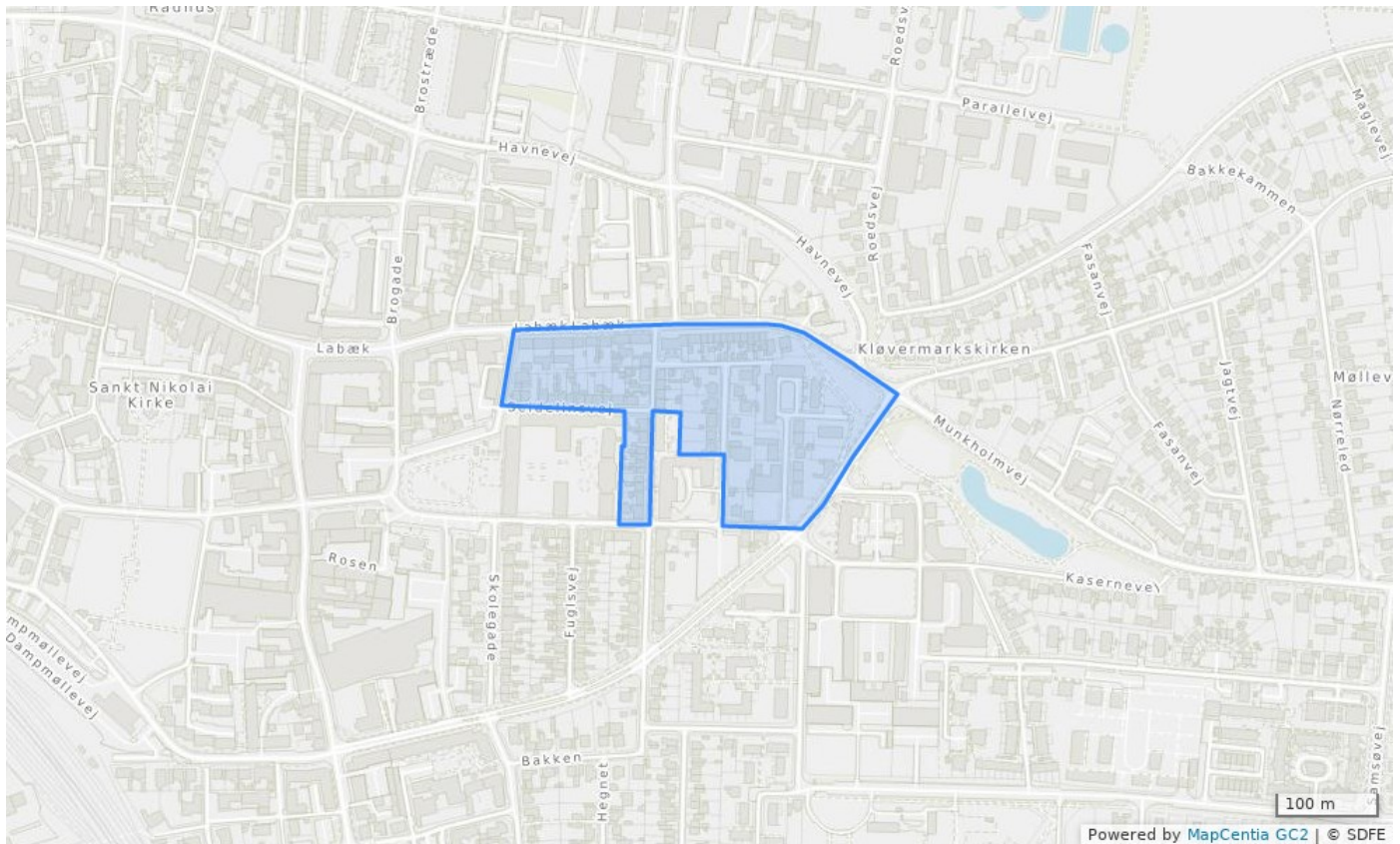
Bestemmelser

Omr. nr.	1.B08 (T11)
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Ældreboliger og lignende sociale institutioner, beskyttede boliger og anden beboelse med tilhørende faciliteter
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	01 Bymidte
Max. bebyggelsesprocent	140
Max. antal etager	3,5
Max. højde (m)	18
Særlige bebyggelsesforhold	Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med en dybde af 8-12 m og med facade i gade- eller byggelinie
Specifik anvendelse	Døgninstitutioner

Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

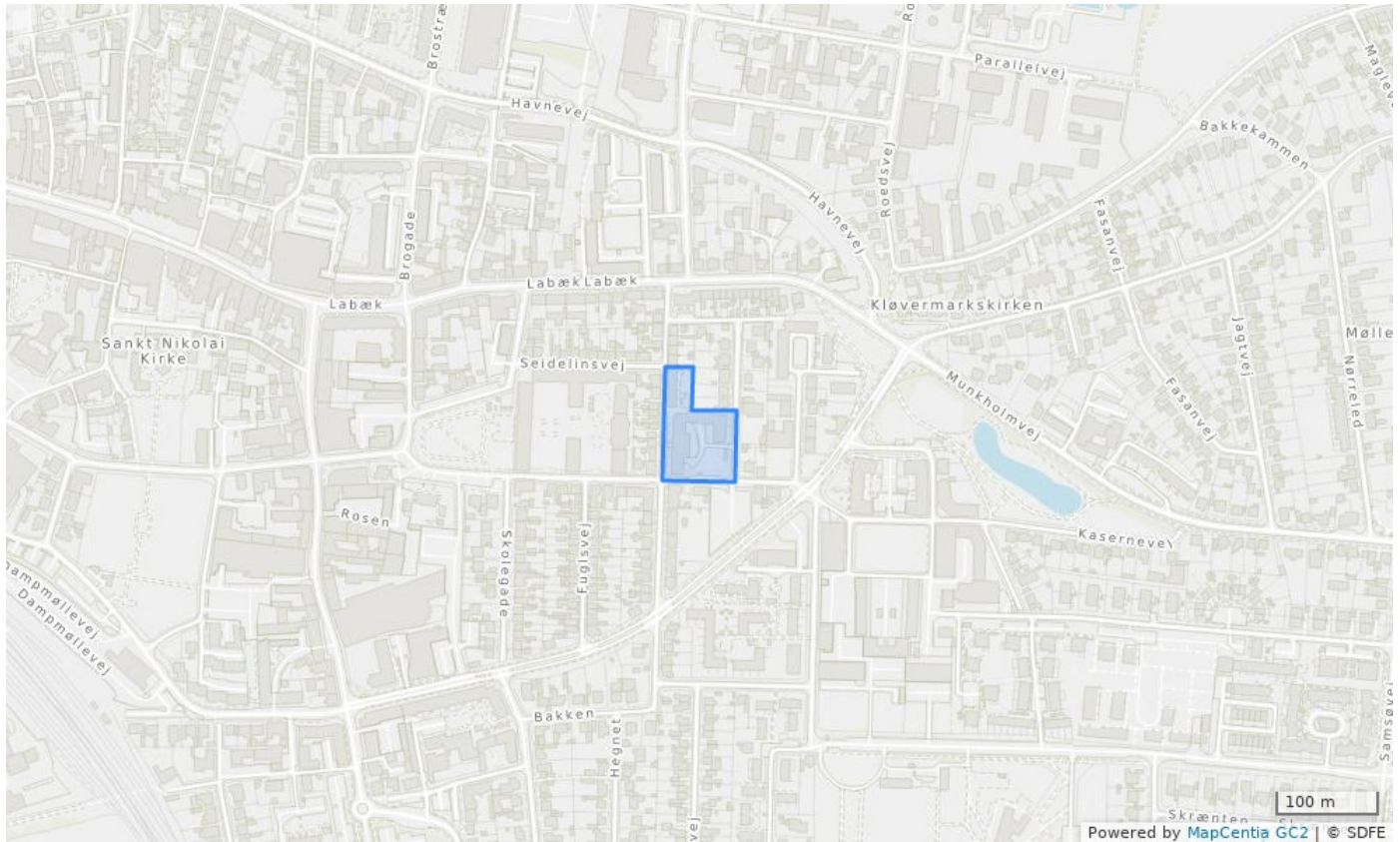
1.B03 - Labæk, Seidelinsvej og Tidemandsvej



Bestemmelser

Omr. nr.	1.B03
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	01 Bymidte
Max. bebyggelsesprocent	80%
Max. antal etager	2.5
Max. højde (m)	11
Særlige bebyggelsesforhold	Ny bebyggelse mod Labæk, Seidelinsvej og Chr. Hansensvej skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med en dybde af 7-10 m med facade i gade- eller byggelinie eller efter nærmere planlægning. Ny bebyggelse mod Labæk, Seidelinsvej og Chr. Hansensvej skal i etageantal og højder tilpasses omgivende bebyggelse. Erhverv skal primært placeres langs Labæk og Tidemandsvej
Specifik anvendelse	Boligområde

1.003 - Chr. Hansensvej



Bestemmelser

Omr. nr.	1.003
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Notat: Generel anvendelse	Ældreboliger og lignende sociale institutioner, beskyttede boliger og anden beboelse med tilhørende faciliteter
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	01 Bymidte
Max. bebyggelsesprocent	95%
Max. antal etager	2.5
Max. højde (m)	12
Særlige bebyggelsesforhold	Ny bebyggelse skal opføres som helt eller delvist sluttet randbebyggelse med en dybde af 8-12 m og med facade i gade- eller byggelinie
Specifik anvendelse	Døgninstitutioner