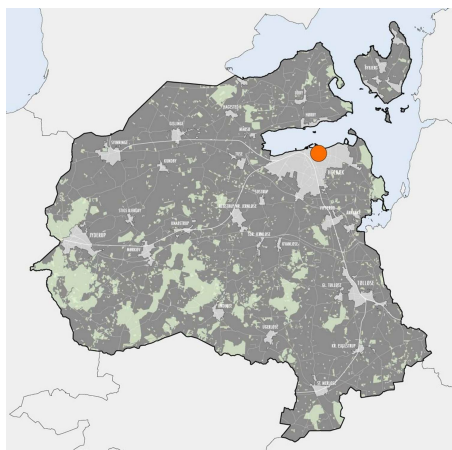
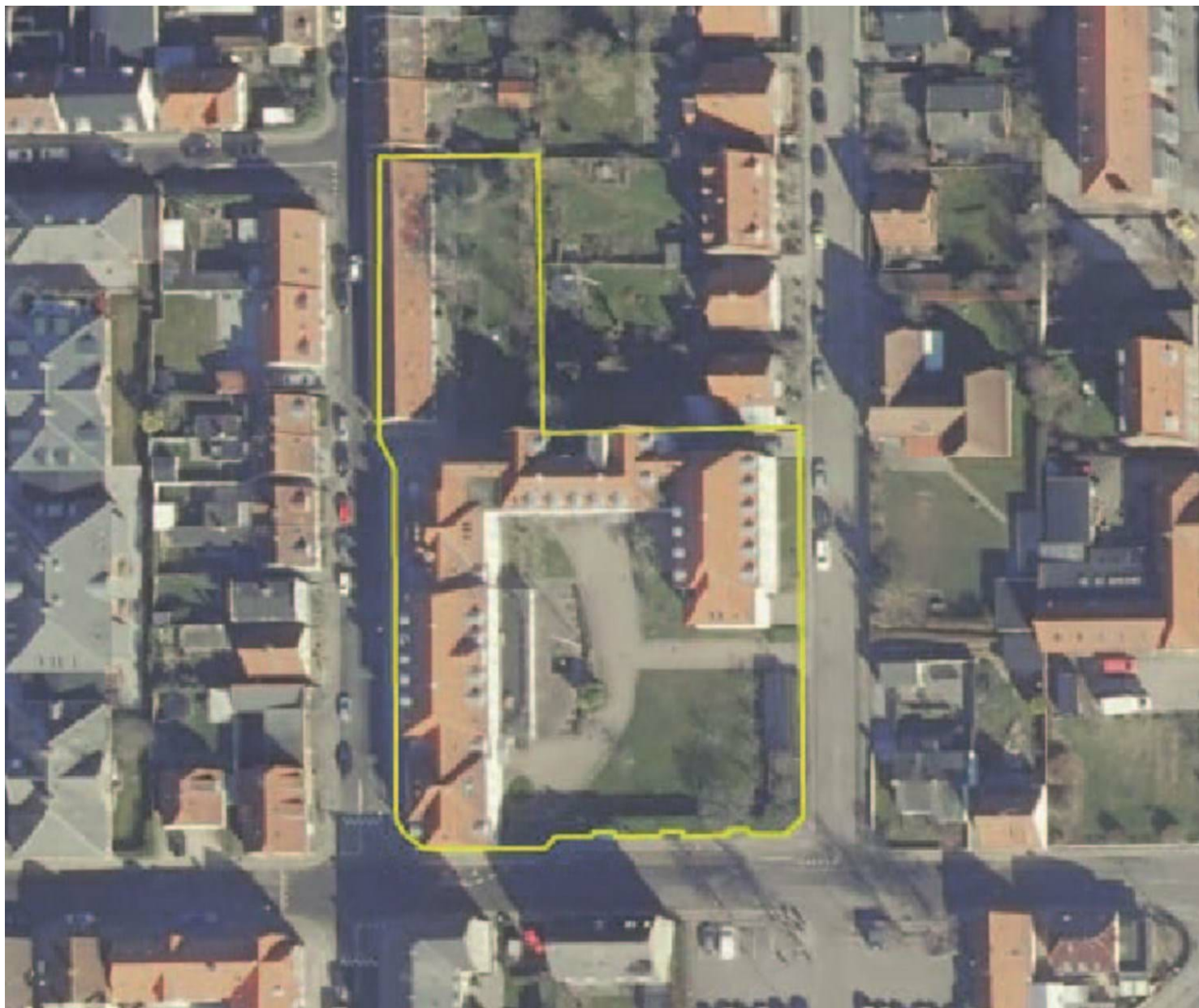


Lokalplan nr. 1.59

Holbækhus - bevarende lokalplan i forbindelse med omdannelse til boligformål



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 25. januar 2023

Høringsperioden slut: 03. april 2023

Vedtagelsesdato: 21. juni 2023

Ikrafttrædelsesdato: 30. juni 2023



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Baggrund og formål

Holbæk kommune har en ambition om at udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FNs Verdensmål og klimastrategien Holbæk 2050, som kommunen vedtog i 2022. Kommunen oplever samtidig en stor interesse for at bygge nyt og bosætte sig i Holbæk Kommune. Således er nærværende lokalplan et udtryk for dette. Kommunen forventer at bygherrerne og borgerne i denne og kommende lokalplaner vil implementere de nyeste forskrifter for energivenligt byggeri, når det kommer til materialevalg og opvarmning af huse og lejligheder. Kun på denne måde vil den fortsatte udbygning af Holbæk Kommune kunne bidrage til implementeringen af såvel den kommunale som den nationale klimastrategi.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 16. juni 2020 at sætte Holbækhus til salg. Køber har med fuldmagt fra Holbæk Kommune ansøgt om ny lokalplanlægning for at muliggøre omdannelse til boligformål. Økonomiudvalget vedtog i marts 2022 at igangsætte ny bevarende lokalplanlægning for Holbækhus. Holbækhus er solgt med overtagelse, når nyt plangrundlag, som muliggør boligformål, er godkendt.

Holbækhus er opført som alderdomshjem i 1909 og har senest været anvendt som asylcenter til indkvartering af flygtninge. Holbækhus er ikke længere velfungerende til den oprindelige anvendelse som plejehjem og det er derfor hensigtsmæssigt at muliggøre en ny anvendelse som boligformål. Omdannelse af de tidligere plejeboliger til moderne lejligheder vil give mulighed for omkring 66 nye lejligheder centralt i Holbæk By tæt på handelsliv og offentlig transport til blandt andet København. Rækkehusene nord for Holbækhus ejes fortsat af Holbæk kommune og anvendes i dag som beskyttede boliger, hvilket er en anvendelse som hører hjemme i en boligramme.

Lokalplanens formål er at muliggøre en omdannelse af holbækhus og rækkehuse til boligformål. Det er lokalplanens formål, at sikre at Holbækhus og rækkehusenes høje bevaringsværdi bevares, i forbindelse med omdannelsen til boliger.

Lokalplanens bestemmelser vil sikre at facader, tag og gavle fremstår uændret. Lokalplanen stiller krav til udformningen af udearealer således at disse indrettes som et attraktivt udeareal til de nye boliger i centralt i Holbæk.





Holbækhus og plejeboligerne set i sammenhæng med bydelens bygningstypologi

Lokalplanområdet

Holbækhus og rækkehusene nord for Holbækhus, er beliggende centralt i Holbæk i Østre bymidte. Området defineres af arbejderboliger i form af lave byhuse i én til tre etager med sadeltag samt en række offentlige byggerier i større skala, som træder frem med en markant arkitektur: Østre Skole, Markedspladsen og Holbækhus.

Holbækhus fremstår i nyklassistisk byggestil i to til fire etager. Terrænet falder ind i gården således at det der fremstår som høj kælder ud mod Chr. Hansensvej udgør en fuld etage ind mod gårdrummet. Gårdrummet fremstår grønt med græs og enkeltstående træer. Centralt er anlagt en 5 meter bred vej til vareindlevering, flextrafik, ærindekørsel mv. Holbækhus er beliggende på en 3531 m² stor grund med et bebygget areal på 4842 m² hvilket giver en bebyggelsesprocent på 137 %.

Rækkehusene nord for Holbækhus er et godt eksempel på den omkringliggende bys typologi. Det er en længebygning i én etage med uopvarmet tagetage som tidligere har været anvendt til pulterrum med intern trappe i hver enkelt bolig. Rækkehusene ligger på en 985 m² stor grund med et bebygget areal på 325 m² hvilket giver en samlet bebyggelsesprocent på 33 %.

Kulturhistorie og bevaringsværdier

Holbækhus

Holbækhus er oprindeligt tegnet af arkitekt Anton Hastrup i 1909, men er bygget til af flere omgange for at imødekomme et øget behov for pasning og pleje af ældre borgere i kommunen. Holbækhus fremstår som en markant bygning i gadebilledet og har med sine tre længer næsten slotslignende karakter. Kommunen, som i sin tid var bygherre, viser med valg af arkitektur økonomisk og socialt overskud og signalerer, at ældrepleje er en vigtig opgave for kommunen. I kommunens tegningssamling fremgår det at Holbækhus facade ud mod Chr. Hansensvej blev færdiggjort i 1919 af den lokale arkitekt Wilhelm Olsen, i 1927 kom den nordlige længe på komplekset, i 1936 kom den østlige længe på, i 1950 blev der tilføjet en festsal med plads til 90 til spisning.

Facadekomposition

Holbækhus fremstår som en harmonisk bygning som igennem alle udbygninger har fastholdt samme klassicistiske byggestil. Holbækhus fremstår med hvid puds og velproportioneret facade med palævinduer. Facadekompositionen (vinduer og murværksdetaljer placering i murværket), er udført i overensstemmelse med de klassiske principper med udgangspunkt i geometrisk enkelhed, rene former, lige linjer, symmetrisk og harmonisk opbygning. Geometrien er udarbejdet med udgangspunkt i det gyldne snit som inddeler facaden i en tredeling som virker harmonisk for øjet f.eks. forholdet mellem tag, facade og sokkel. Lokalplanen stiller krav til at facadekomposition fastholdes. Facadetegninger fremgår af lokalplanens bilag 7 - gadefacade og 8 - gårdfacade

Murværksdetaljer

Facaden prydes af murværksdetaljer i form af sokkel- facade- og taggesims samt med murbryn over vinduer og portal omkring hoveddøre. Lokalplanen stiller krav til at murværksdetaljer fastholdes. Murværksdetaljer ses på kortbilag 9.

Vinduer

Vinduerne er hvide sidehængte palævinduer i to eller tre fag, hvert fag med 12 ruder. De er udført med enkeltlagsglas udført som cylinderglas eller trukket glas, med kittede sprosser og malet med oliemaling. Lokalplanen stiller krav til at vinduerne bevares og istandsættes. Såfremt de, af en fagmand, vurderes at være i en stand som ikke kan istandsættes kan skal de skiftes med nye, som er identiske med de originale som kan ses på kortbilag 9. Energooptimering af de eksisterende et-lags vinduer klares ved tilføjelse af forsatruder eller koblede rammer med energiglas.

Døre

Hoveddørene er udført som to-fløjede fyldningsdøre med en stram symmetrisk opbygning og forsynet med vinduer i og over døren. Hoveddøren er malet med en dækkende maling i tonen grangrøn med farvekoden RAL 6009. Hoveddøren er et af facadens vigtigste elementer og det er derfor vigtigt at tilbageføre de oprindelige gamle døre og deres detaljering. Dørenes oprindelige udformning fremgår af kortbilag 11.

Tag

Taget fremstår som sadeltag med halvvalm og svungen skalk. Taget fremstår med håndstrøgne tegltagsten af typen vingetagsten. Rygningen er lagt i mørtel.



Rækkehusene nord for Holbækhus

Rækkehusene er opført i 1907 under navnet *Chr. Hansens boliger* efter købmand Chr. Hansen. De er opført som friboliger som var boliger som blev stillet gratis til rådighed af arbejdsgiveren. Bygningen fremstår i en enkel arkitektur som et længehus med sortmalet sokkel af granit som optager terrænforskellen mellem den nordlige og den sydlige del af bygningen.

Facaden

Facaden fremstår velproportioneret med en høj sokkel, hvid facade, sorte sålbænke og fladbuer over vinduer og taggesims under tag.

Vinduer

Bygningen har en klar facaderytme med vertikale vindueshuller med bondehusvinduer som oprindeligt har været sidehængte. Vinduet er proportioneret med i alt seks vertikale glaspartier (hvor vinduesglasset er højere end det er bredt), tre i hvert oplukkelige parti. På gamle fotos kan man se at vinduerne tidligere har haft to farver, hvor de faste rammer har været mørke og de gående rammer lyse.

Tag

Taget fremstår med sadeltag i en ubrudt flade uden kviste eller ovenlysvinduer. Taget er udført med håndstrøgne røde vingetagsten af tegl og en tagfod med svungen skalk. Rygningen er lagt i mørtel.



SAVE - registrering

I forbindelse med lokalplanprocessen har administrationen været ude og genbesøge SAVE - registreringen fra 1992. SAVE er en metode til at kortlægge og vurdere byers og bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier. Med SAVE metoden vurderes bygninger ud fra en gennemgang af bygningens arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitetsværdi og tilstandsværdi.

Holbækhus er blevet genregistreret med en høj bevaringsværdi på 2, som er den samme som den 1992 blev registreret med. Se Holbækhus SAVE - registrering i lokalplanens bilag eller her.

Rækkehusene nord for Holbækhus er blevet genregistreret med en høj bevaringsværdi på 3, som er højere end den registrering på 4 som den i 1992 blev registreret med. Se rækkehusenes genregistrering i lokalplanens bilag eller her.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for ny anvendelse til boligformål.

Bevarende bestemmelser

Lokalplanen skal med bevarende bestemmelser sikre at de bevaringsværdige bygningers bevaringsværdi fastholdes i forbindelse med ombygning til boliger. Lokalplanen skal sikre at facade-udtrykket bevares med detaljerede bevarende bestemmelser.

Tekniske anlæg

Lokalplanen stiller krav til at der ikke tilføjes noget til facaden, hverken tekniske anlæg eller facade-isolering. Lokalplanen stiller derfor krav til at tekniske anlæg ikke placeres synligt på de bevaringsværdige bygninger. Ventilationsudtræk kun må etableres på de facader der vender ind mod gårdrummet. Varmepumper kan kun placeres i den sekundære bygning.

Sekundær bebyggelse

Holbækhushus

Depotrum skal fortrinsvis etableres i kælderen, således at opbevaringsplads i gårdrummet forbeholdes cykler, barnevogne og større brugsgenstande. Lokalplanen stiller krav til at der samlet skal etableres 4,5 m² depotrum per bolig og heraf skal 2 m² etableres i gårdrummet så der sikres tilstrækkelig sekundær bebyggelse i gårdrummet til affaldshåndtering, depot og overdækket cykelparkering. Lokalplanen stiller krav om at der skal etableres cykelparkering svarende til to per bolig hvoraf halvdelen skal være overdækket. Bygningsanlæg til depot, affaldshåndtering og cykelparkering skal fremstå med træbeklædning i mørke farver jf. kortbilag 10 med fladt tag for at fremstå mindst mulig synlig i bebyggelsen som helhed. Sekundær bebyggelse skal beplantes på alle facader, gavle og tag.

Rækkehuse

Der skal etableres en samlet sekundær bebyggelse til affaldshåndtering depot og overdækket cykelparkering. Bygningsanlæg til affaldshåndtering og cykelparkering skal fremstå med træbeklædning i mørke farver jf. kortbilag 10 med fladt tag for at fremstå mindst mulig synlig i bebyggelsen som helhed. Der skal etableres cykelparkering svarende til to per bolig hvoraf halvdelen skal være overdækket.

Spildevand og regnvandshåndtering

Afløbskoefficienten sættes ned fra 0,7 -0,5 hvilket betyder at en større del af regnvandet skal håndteres på egen grund. I praksis betyder det at gårdrummet bliver mindre befæstet og at der etableres grønt tag på taget af den sekundære bebyggelse. Herved vil mængden af regnvand der ender i Holbæk Fjord blive mindre. Regnvand skal så vidt det er muligt håndteres på overfladen til gavn for biodiversiteten.

Trafikbetjening og Parkering

Parkering er et generelt problem for områdets beboere, da de eksisterende bygninger, herunder Holbækhushus, ikke har parkering på egen grund, men alle har en umiddelbar ret til områdets offentlige parkeringspladser.

Energi og ressourceforbrug

Holbækhushus varmforsynes i dag med naturgas. Forundersøgelser i forbindelse med varmeplanen, peger på, at området vil blive varmforsynet med fjernvarme indenfor de første etaper af varmeplanens realisering.

Friarealer

Holbækhus

Holbækhus er en nyklassicistisk bygning med symmetrisk opbygning og det vil være hensigtsmæssigt at lade beplantning og stisystem i gårdrummet fremhæve bygningens symmetri. I forbindelse med omdannelse til bolig skal gårdrummet indrettes på en sådan måde at det gøres anvendeligt som fælles udeareal til den nye beboere, på en sådan måde, at de indbyder til ophold og leg.

Gårdrummet består i dag af et græsareal med en række karakteristiske træer blandt andet tre magnoliatræer som lokalplanen udpeger som bevaringsværdige med bevaringsbestemmelser jf. Holbæk Kommunes regulativ for beplantning. Ejendommens to åbne sider er i dag beplantet med en hæk som bevares. Gårdrummet skal, med afskærmende beplantning indrettes så det indbyder til semiprivat ophold for de kommende beboere.

Langs Chr. Hansensvej og Smithsvej skal der etableres harmonisk beplantning som markerer og fremhæver arkitekturen i form af en række lave buske placeret i en fast rytme ud for hver murpille (så det ikke skygger for vinduer) eller en lav hæk af sorten bøg.

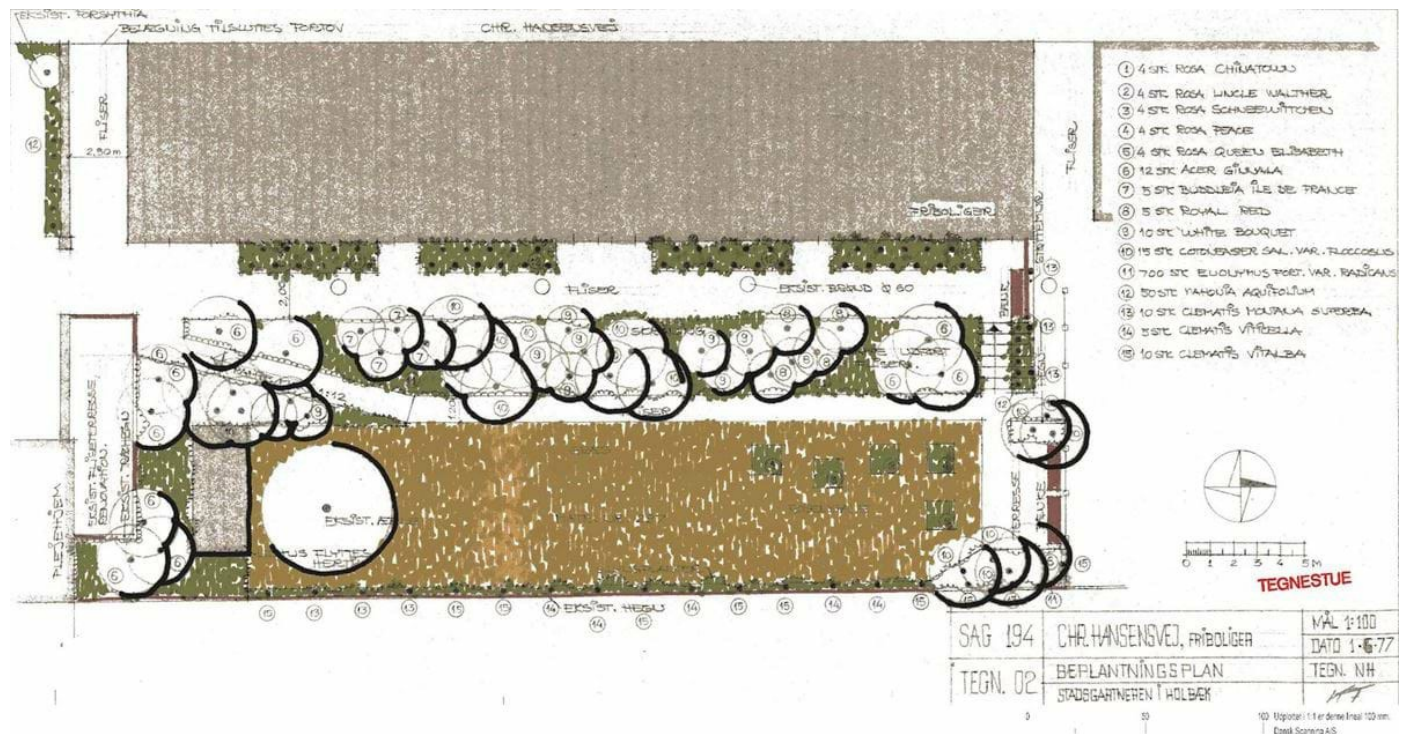


Registrering af eksisterende beplantning

Rækkehusbebyggelse nord for Holbækhush

De østvendte udearealer blev i 1977 indrettet i forhold til en landskabsplan, som kan ses herunder. Der er indføjet en privat terrasse foran hver bolig, udført i forbindelse med etablering af niveau-fri adgang. Terrænfaldet ned til den øvrige have blive optaget af et bredt beplantningsbælte som beskrevet herunder.

Lokalplanen fastholder den nuværende indretning af gårdrummet og den nuværende beplantning som vist på beplantningsplanen herunder. Beplantningen i skel mod øst skal bevares og vedligeholdes. I forbindelse med omdannelse til boligformål skal der etableres en legeplads.



Beplantningsplan udført af stadsgartneren i Holbæk i 1976

Borgerinddragelse

Fordebat

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

I forbindelse med igangsætningen af planlægningen, var det på tale at muliggøre et nyt byggefelt på ejendommen. Køber af ejendommen havde i den indledende lokalplanproces visualiseret en ny bygning i tre etager på ejendommens sydøstligste hjørne.

På borgermødet deltog ca. 15 naboer, 5 politikere og 7 fra administrationen. Naboerne udtrykte både i høringssvar og på mødet stor bekymring om, at den nye bygning placeres således, at den spærrer for offentlighedens indkig 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

Høring

Lokalplanforslag 1.59 og forslag til kommuneplantillæg nr. 11 blev godkendt til udsendelse i høring af Kommunalbestyrelsen den 18. januar 2023.

Planforslagene har været udsendt i 8 ugers høring fra den 25. januar til den 3. april 2023 og der blev afholdt et borgermøde om planforslagene den 1. marts 2023. På borgermødet var der stor tilfredshed med, at lokalplanen ikke giver mulighed for ny boligbebyggelse på ejendommen. Borgernes væsentligste input handlede om bevaring, beplantning og parkering. Der blev ytret et ønske om at lokalplanen stiller præcise krav til bevaring af Holbækhus facader og til udformning af de grønne arealer.

Læs referat fra borgermøde her

Læs de samlede høringssvar og administrationens behandling heraf her

Statslig og regional planlægning

Det er vurderet, at lokalplanen er i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

Kommuneplan 2021

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

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

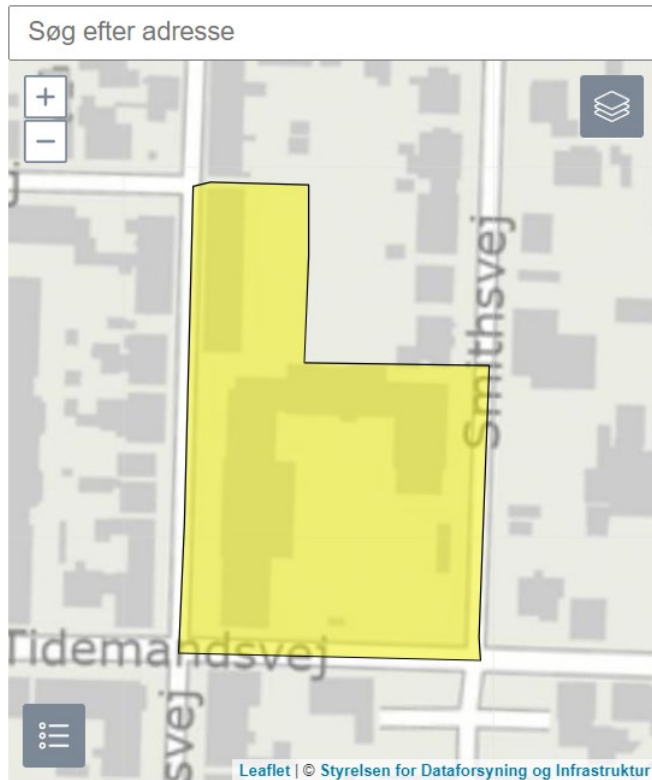
Lokalplanområdet ligger indenfor områder, der i Holbæk Kommuneplan 2021 er udpeget som:

- Byzone
- Kommuneplanramme 1.003 - Chr. Hansensvej
- Værdifuldt Kulturmiljø
- Bygninger med bevaringsværdi
- Generelle rammer vedr. parkering, skilte,

Kommuneplanramme 1.003

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.

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
Generelle rammer	Link

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

bygningens 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

Holbækhushus anvendes i dag til offentlige formål, og ejendommen har jf. parkeringsnorm for nuværende anvendelse ret til 97 parkeringspladser i nærområdet. Med den ny planlægning for Holbækhushus vil der være krav om 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

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.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende inden for de kystnære dele af byzonen. I henhold til Planlovens § 16, stk. 4, skal redegørelsen til lokalplanen derfor redegøre for bebyggelse og anlæg, der vil påvirke kysten visuelt. Lokalplanen omhandler alene omdannelse af eksisterende bygninger og påvirker derfor ikke oplevelsen af kystlandskabet.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er, som resten af bymidten, omfattet af lokalplan nr. 1.10 fra 1994, der er en rammelokalplan, som regulerer centerfunktioner, trafikforhold og byens udseende. I lokalplan nr. 1.10 udlægges området til offentlige formål. Gademiljøet Chr. Hansensvej udpeges som bevaringsværdigt, og må ikke forandres uden byrådets tilladelse, jf. § 5.1. Herudover fastsætter lokalplanen bestemmelser for bygningens ydre fremtoning, der skal sikre en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Lokalplan nr. 1.10 aflyses for det område, som er omfattet af lokalplan nr. 1.59, ved lokalplan 1.59's endelige vedtagelse. Lokalplan 1.59 medtager bestemmelser, der sikrer bevaringen af de eksisterende bevaringsværdige bygninger.

Planlægning i forhold til nabokommuner

I følge planlovens §29, skal der i lokalplanen redegøres for eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den omdannelse til boligformål, som muliggøres med denne lokalplan, ikke medfører en påvirkning af nabokommunerne.

Andre relevante planer

Udviklingsplan for Holbæk Bymidte

Udviklingsplanen for Holbæk bymidte er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Holbæk Kommune den 16. juni 2021.

Udviklingsplan for Holbæk Bymidte definerer en vision og en række strategiske indsatser for udviklingen af Holbæk bymidte over de kommende år. Udviklingsplanen inddeler bymidten i fire kvarter med sin identitet som skal styrkes og fremhæves: Handelsbyen, Gamle Havn, Nye Havn og Østre Bymidte. Lokalplanområdet er placeret i Østre Bymidte som i Udviklingsplanen karakteriseres som *"det grønne, det modige og det lokale"*.

Boligstrategien

Boligstrategien er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Holbæk Kommune den 26. august 2020. Målsætningerne for boligstrategien er, at Holbæk Kommune i største mulig omfang indfrier potentialet på op imod 2.700 boliger de næste fem år, at potentialer og styrker i lokalsamfundene afdækkes samt at boligstrategien, tilgodeser nye boligområder i lokalområderne samt fremtidige bolig- og samværsformer - herunder behovet for mindre boliger.

Energi og forsyning

Ledninger til og i området kan ses på kortbilag 2. Der skal ikke omlægges ledninger i forbindelse med omdannelsen til boliger.

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

Holbækhus og rækkehusenord for er i dag opvarmet med naturgas.

Holbæk Kommune har den 21. september 2022 vedtaget den strategiske varmeplan som udlægger det område som Holbækhus og rækkehuse nord for ligger i som et område hvor der er potentiale for fjernvarme indenfor de kommende år.

Vandforsyning

Holbækhus forsynes med vand fra Fors A/S vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Ved lokalplanområdet er der etableret flere kloakledninger jf. kortbilag 2. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning.

Ejendommen er separatkloakeret. Redegørelsen for afledningen af spildevand og regnvand er godkendt og der skal derfor ikke søges om yderligere tilladelser, hos Holbæk Kommunes Natur og Miljø afdeling. Tilslutning til den offentlige kloak skal ikke færdigmeldes af autoriseret kloakmester til Holbæk Kommune, medmindre der etableres nye ledninger eller ledningstrace ændres.

Jf. Spildevandsplanen for Holbæk Kommune fastsættes afløbskoefficienten for et område til boligformål til 0.5.

Afløbskoefficienten angiver, hvor meget overfladevand, der direkte må afledes til regnvandsledningen. Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal der anvendes andre metoder til håndtering af den vandmængde, der er større end den

tilladte. Disse regnvandsmængder skal håndteres / forsinkes på egen grund, før eventuel afledning til regnvandsledning. Håndteringen /forsinkelsen kan ske ved forskellige LAR-løsninger.

Ved ekstrem regnhændelser kan ledningssystemet og LAR-løsninger ikke bortlede alt vand, derfor er det vigtigt, at ejendomme og områder indrettes sådan, at vandet samler sig i lavninger, hvor der ikke er bygninger, infrastruktur og andre værdifulde anlæg, der kan tage skade.

Eksempler på LAR: Se flere eksempler på løsninger til lokal håndtering af regnvand på www.laridanmark.dk

Bæredygtighed

Lokalplanen er et eksempel på at det grønne islæt i området prioriteres til fordel for yderligere byfortætning. Lokalplanen stiller krav til at en større del af den regn der falder på ejendommen skal håndteres lokalt via LAR - anlæg hvilket styrker biodiversiteten og aflaster Holbæk Fjord. Projektet genanvender eksisterende bygninger, i form af et plejehjem til nye små lejligheder, som der er stor efterspørgsel på i området. De nye lejligheder udlægges uden privat parkering men med to cykelparkeringspladser og opfordrer dermed til bevægelse og til at anvende den offentlige trafik i området

Bymiljø og lokale værdier

Grønne områder i byen

Området karakteriseres i Udviklingsplan for Holbæk bymidte som "det grønne, det modige og det lokale". Gårdrummet fremstår i dag som et grønt område med enkeltstående karakterfulde træer herunder et magnoliatræ. Gårdrummet indrettes på en sådan måde så overfladevand, så vidt det er muligt, håndteres på overfladen med forskellige LAR løsninger til fordel for biodiversitet.

Bebyggelse og arkitektoniske kvalitet

Den gode arkitektur bidrager på en positiv måde til den by-arkitektoniske kvalitet og fortæller en historien om hvordan vi historisk har bygget alderdomshjem. Ved at omdanne Holbækhus med en bevarende lokalplan sikres den bevaringsværdige bygning mod uheldige ombygninger. Lokalplanen vil søge at fremhæve bygningens kulturhistoriske værdier således at historien om Holbækhus fortsat er en del af byens historie.

Transport

Med den ny planlægning for Holbækhus vil der være krav om 1,5 parkeringsplads pr. bolig som modregnes de parkeringspladser som bygningerne i dag er godkendt til, og de resterende vil blive indbetalt til p - fonden. Det vil samlet set resultere i at de nye beboere vil skulle dele parkeringspladser med områdets øvrige beboere. Der er mangel på parkeringspladser i området hvilket vil betyde et øget incitament til at anvende offentlig transport. Der ligger en offentlig parkeringsplads på den anden side af gaden men bortset fra det er der 285 meter til nærmeste parkering og 650 meter til parkeringspladsen ved stationen. Lokalplanen vil stille krav til 2 cykelparkeringspladser per lejlighed.

Ressourcer og miljø

Arealanvendelse og ressourcer

Fortætning af den eksisterende bystruktur er én af Holbæk Kommunes strategier for bæredygtig byudvikling. Ved at fortætte de eksisterende strukturer friholdes det åbne land for byudvikling.

Projektet genanvender eksisterende bygninger, i form af et plejehjem til nye små lejligheder. I forbindelse med

istandsættelsen af bygningen stiller lokalplanen krav til at vinduer sættes i stand og genanvendes i stedet for at investere i nye vinduer.

Bygningen forsynes i dag af naturgas men forventes at overgå til fjernvarme jf. den strategiske varmeplan og den efterfølgende handleplan fra Fors.

Affaldshåndtering sker i skure der er indrettet til formålet og i alle de lovpligtige fraktioner.

Vand og klimasikring

I forbindelse med omdannelse til bolig nedsættes afløbskoefficienten fra 0,7 - 0,5 . Det betyder at en større del af den regn der falder på ejendommen vil skulle håndteres lokalt via LAR - anlæg og derfor afholdes fra at blive ledt ud i Holbæk havn. Regnvand skal så håndteres på egen grund, på en måde, så det ikke gør skade på bygninger.

Miljø

Fund og fortidsminder

Ved kontrol i arkiver og kort kan vi se at arealet ligger i græsplæne uden for den gamle bymidte. Området omkring det grønne areal er stærkt bebygget i nyere tid, og dele af arealet fremstår omrodet, hvorved det ikke er sandsynligt, at der er bevarede arkæologiske levn på området.

Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, 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 Museum Vestsjælland 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 Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

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 længebygning nord for sker uden at bygningens bevaringsværdi forringes.

- Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som har til formål at sikre det udpegede kulturmiljø omkring Holbækhus og længebygningen nord for.

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

Bilag IV-arter

Holbæk Kommune har besigtiget ejendommen og der er ikke fundet bilag IV-arter indenfor området. Det vurderes, at der ikke forventes påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.

Flagermus: Der fældes ikke ældre træer med hulheder, sprækker eller løs bark eller nedrives bygninger med potentiale som yngle- eller rasteområde for arter af flagermus. Derfor vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for arter af flagermus.

Markfirben: Da projektet ikke berører åbne solbeskinnede skråninger, vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for Markfirben

Padder: Da projektet ikke berører søer, vandhuller eller beplantninger i nærheden heraf, vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for padder.

Servitutter

Nedenstående servitutter er ikke i strid med lokalplanen og aflyses ikke af lokalplanen. Se servitutredegørelsen her
Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at afløse servitutter i nødvendigt omfang.

Tilladelser og dispensationer

Skiltning og afmærkning af vej-, sti- og parkeringsforhold skal udføres og behandles i henhold til færdselslovens og vejafmærkningsbekendtgørelsens bestemmelser. Skilte- og afmærkningsplan skal sendes til samtykke hos politiet INDEN endelig udførsel.

Lokalplanens gennemførelse

Matrikel 387 er blevet solgt og vil blive overdraget, når lokalplanen er endelig vedtaget. Matrikel 297 ejes fortsat af Holbæk Kommune efter lokalplanens vedtagelse og vil fortsat blive anvendt til beskyttede boliger.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Formål

- 1.1 At sikre, at det eksisterende kulturmiljø i og omkring Holbækhus bevares.
- 1.2 At sikre bevaring af de bevaringsværdige bygninger, herunder bygningernes form, materialer, bygningsdetaljer og facadernes, gavlenes og tagets proportionering.
- 1.3 At sikre udformning af gårdrummet som et grønt gårdrum uden boligbebyggelse og bilparkering.

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matr. nr.: 387 og 297, begge Holbæk Bygrunde, samt alle parceller, der efterfølgende udstykkes fra de nævnte matrikler.
- 2.2 Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§3 Anvendelse

- 3.1 Delområde 1 som vist på kortbilag 5 må kun anvendes til etageboligformål samt tilhørende friarealer og servicearealer.
- 3.2 Delområde 2 som vist på kortbilag 5 må kun anvendes til tæt-lav-boligformål med tilhørende friarealer og servicearealer.

§4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning af området kan kun ske, jf. principperne vist på kortbilag 5

§5 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1 - Holbækhus

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må ikke overstige 137.
- 5.2 Delområde 1 kan maksimalt indrettes til 68 boliger.
- 5.3 Det er ikke muligt at bebygge grunden yderligere end nuværende bebyggelse, dog kan bygninger til affaldshåndtering, depotrum og cykelparkering opføres i henhold til § 5.6, 5.7, 5.8, 6.1 og 6.2.
- 5.4 Hvis Holbækhus brænder eller forfalder til en sådan grad at istandsættelse ikke er mulig, skal Holbækhus genopføres i samme placering, facadehøjde, bygningsdybde, proportionering af hhv. facader og gavle, tagform og taghældning med skalk, som den nuværende bygning jf. bilag 7, 8 og 10.

5.5 Til hver lejlighed skal der etableres 4,5 m² depotrum pr. bolig hvoraf 2 m² pr. bolig skal etableres i gårdrummet, til opbevaring af større brugsgenstande som f.eks. barnevogne, havemøbler og cykler.

5.6 Bygning til affaldshåndtering, depotrum og cykelparkering skal opføres som fællesanlæg med en maksimal længde på 15 meter og en maksimal dybde på 9 meter og i en placering som vist på kortbilag 5.

5.7 Bygning til affaldshåndtering, depotrum og cykelparkerings højde må maksimalt være 3 meter og maksimalt 2,5 meter i facadehøjde som vist på kortbilag 7.

5.8 Bygning til overdækket cykelparkering højde må maksimalt være 2,5 meter som vist på kortbilag 7.

Delområde 2 - plejeboliger

5.9 Bebyggelsesprocenten for delområde 2 som helhed må ikke overstige 36 og for den enkelte matrikel må den ikke overstige 65.

5.10 Delområde 2 kan maksimalt indrettes til 6 boliger.

5.11 Det er ikke muligt at bebygge grunden yderligere end nuværende bebyggelse. Dog kan bygning til affaldshåndtering, depotrum og cykelparkering opføres i henhold til § 5.14, 5.15 og 6.4.

5.12 Hvis plejeboligerne brænder eller forfalder til en sådan grad at istandsættelse ikke er mulig, skal plejeboligerne genopføres i samme placering, facadehøjde, bygningsdybde, proportionering af hhv. facader og gavle, tagform og taghældning med skalk, som den nuværende bygning jf. bilag 13.

5.13 Til hver bolig skal der etableres 3 m² depotrum pr. bolig som skal etableres som et fællesanlæg jf. kortbilag 5.

5.14 Bygning til affaldshåndtering, depotrum og cykelparkering skal opføres som fællesanlæg med en maksimal længde på 4 meter og en maksimal dybde på 7 meter i en placering i byggefeltet, som vist på kortbilag 5.

5.15 Bygning til affaldshåndtering, depotrum og cykelparkering højde må maksimalt være 3,5 meter og maksimalt 3 meter i facadehøjde.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1 - Holbækhush

6.1 Bygning til depotrum, overdækket cykelparkering og affaldshåndtering skal etableres som én bygning af træ bemalet i mørke farver jf. kortbilag 14. Bygningen skal fremstå beplantet på alle facader og gavle skal beplantes med f.eks. efeu. Taget skal fremstå med vegetation som f.eks. stenurt.

6.2 Bygning til overdækket cykelparkering skal etableres som en træbygning i mørke farver jf. kortbilag 14. Bygningen skal fremstå beplantet på alle facader og gavle skal beplantes med f.eks. efeu. Taget skal fremstå med vegetation som f.eks. stenurt.

6.3 Hvis Holbækhush brænder eller forfalder til en sådan grad at istandsættelse ikke er mulig, skal Holbækhush genopføres i samme materialer, farver, murværksdetaljer, vinduers placering i facader og gavle og kvistes placering i tagfladen samt proportionering af vinduers rammer, post og sprosser jf. §7.3, som den nuværende bygning jf. bilag 7 - 12.

Delområde 2 - Plejeboliger

6.4 Bygning til depotrum, overdækket cykelparkering og affaldshåndtering skal etableres som én bygning af træ malet i mørke jordfarver jf. kortbilag 14, med tagbeklædning i tegltagsten, tagpap eller grønt tag.

6.5 Hvis plejeboligerne brænder eller forfalder til en sådan grad at istandsættelse ikke er mulig, skal plejeboligerne genopføres i samme materialer, farve, murværksdetaljer, med indplacering af vindueshuller som oprindeligt samt

proportionering af vinduers rammer, post og sprosser jf. §7.4, som den nuværende bygning jf. bilag 13.

§7 Bevaring af bebyggelse

7.1 De bevaringsværdige bygninger, markeret med signaturen "bevaringshensyn" på kortbilag 5, skal bevares og må ikke nedrives, ombygges eller omdannes uden en nærmere vurdering og tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, jf. gældende lovgivning i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

7.2 Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facade-ændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur farve- og materialevalg som beskrevet i i redegørelsens afsnit om kulturhistorie og bevaringsværdier.

7.3 Følgende kriterier skal overholdes ved om og tilbygning af Holbækhus:

Facader

7.3.1 Facader og gavle skal fremstå i hvid i farven kridt som vist på bilag 14.

7.3.2 Der må ikke opsættes udvendig facadeisolering eller hæves tage. Bygningen skal bevare sine proportioner som vist på kortbilag 7 - 10.

Vinduer

7.3.3 Oprindelige hvide trævinduer skal bevares og istandsættes. Der kan isættes indvendige forsatsruder i energiglas eller koblede rammer. Hvis de eksisterende vinduer er af en sådan tilstand at det, af en fagmand, vurderes, at bevaring ikke er muligt, kan de udskiftes. Ved udskiftning af vinduer i eksisterende bygninger, skal nye vinduer udføres i træ i samme format og farve som de nuværende 2- eller trefags palævinduer. Vinduer skal være enkeltlagsglas med kittede sprosser og have samme formater og inddeling, samt karm, sprosse og postdimensioner, profilering og farve som de oprindelige vinduer jf. bilag 11.

7.3.4 Vinduer skal fremstå i farven zinkhvid eller titanhvid.

Døre

7.3.5 Oprindelige døre skal istandsættes. Hvis eksisterende døre er af en sådan tilstand at de af en fagmand vurderes at være i en så dårlig forfatning, at bevaring ikke er muligt kan de udskiftes. Hoveddørene på Chr. Hansensvej og Tidemannsvej skal fremstå som fyldningsdøre med detaljer omkring vinduesparti i og over dør, som vist på kortbilag 12 - oprindelige tegninger af døre.

7.3.6 Alle døre skal fremstå i farven grangrøn med kode RAL 6009

Nye elementer

7.3.7 Der kan i forbindelse med indretning af Holbækhus til boligformål kun isættes i alt to nye dørhuller med en placering som vist på kortbilag 8. Nye dørhuller skal flugte horisontalt og vertikalt med de omkringliggende vinduer. Nye indgangsdøre skal fremstå som fyldningsdøre med brystning og med palævinduer. Der kan ikke isættes flere nye døre.

7.3.8 Der kan i forbindelse med indretning af Holbækhus til boligformål kun isættes i alt 6 nye vinduer og én ny kvist af samme type som de eksisterende som beskrevet i § 7.3.3. Nye vindueshuller skal flugte horisontalt og vertikalt med de øvrige vinduer og kviste, som vist på kortbilag 9.

7.3.9 Der må ikke opsættes altaner eller tagterrasser på Holbækhus

Tage

7.3.10 Ved udskiftning af tage skal der anvendes håndstrøgne røde tegltagsten af typen vingetagsten med et maksimalt glanstal på 10.

7.3.11 Rygningen skal lægges i mørtel. Taget skal udføres med skalk ved tagfod som vist på kortbilag 10.

7.3.12 Der kan ikke isættes yderligere kviste eller tagvinduer end de nuværende som vist på kortbilag 7 – 8. Dog kan der opsættes én ny kvist som beskrevet i § 7.3.8 og vist på kortbilag 9.

Murværksdetaljer

7.3.13 Facadeudsmykning og bygningsdetaljer såsom sålbænke, taggesims, facade-gesims, sokkelgesims, murbryn over vinduer og portaler over hoveddøre skal bevares, som vist på kortbilag 10.

7.3.14 Oprindelige kviste skal bevares og istandsættes. Hvis de eksisterende kviste er af en sådan tilstand, at de af en fagmand vurderes, at bevaring ikke er muligt, kan de udskiftes. Flunkerne skal udføres i zink. Nye kviste udføres som de originale som vist på kortbilag 10.

Øvrige detaljer

7.3.15 Eksisterende facadelamper skal bevares.

7.3.16 Originale trappesten i beton med teglklinker skal bevares og istandsættes.

7.3.17 Skorstenene skal bevares og i forbindelse med tagudskiftning skal nye skorstene fremstå pudset og detaljeret som på kortbilag 8.

7.3.18 Nedløbsrør skal udføres i zink.

7.4 Følgende kriterier skal overholdes ved om- og tilbygninger for rækkehusene:

Facader

7.4.1 Facader og gavle skal fremstå i hvid i farven kridt som vist på bilag 14.

7.4.2 Der må ikke opsættes udvendig facadeisolering eller hæves tage. Bygningen skal bevare sine proportioner som vist på kortbilag 13.

Vinduer

7.4.3 Nye vinduer skal udføres i træ som to-fags sidehængte bondevinduer opdelt med gennemgående sprosser og vertikale vinduesglas hvor højden er større end bredden i et format som vist på kortbilag 13.

7.4.4 Vinduer skal fremstå i farven zinkhvid eller titanhvid.

Døre

7.4.5 Nye døre udføres og etableres som oprindeligt som vist på kortbilag 12 og 13 i farven grangrøn med koden RAL 6009.

Tage

7.4.6 Ved udskiftning af tage skal der anvendes håndstrøgne røde tegltagsten af typen vingetagsten med et maksimalt glanstal på 10. Rygningen skal lægges i mørtel og der skal etableres skalk ved tagfod.

7.4.7 Der må ikke opsættes kviste, ovenlysvinduer eller tagterrasser.

Øvrige detaljer

7.4.8 Nedløbsrør skal udføres i zink.

§8 Vej, sti og parkeringsforhold

Vej

8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Smithsvej.

Stier

8.2 Stier udlægges i 1,5 m bredde med belægning i slotsgrus eller tegl jf. kortbilag 6

Parkering

8.3 Der skal udlægges parkering svarende til 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

8.4 Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig hvoraf minimum halvdelen skal være overdækket, med en placering, som angivet på kortbilag 5.

§9 Skiltning

9.1 Skiltning og reklamering, udover nummerskiltning, må ikke finde sted.

9.2 Nummerskiltning skal udføres skiltetal / relieftal fremfor pladeskilte.

§10 Terræn og regnvandshåndtering

10.1 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,25 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter.

10.2 Afløbskoefficienten for boligområder er jf. spildevandsplanen 0,5 og skal overholdes. Såfremt afløbskoefficienten overstiges, skal regnvand håndteres på egen grund med LAR - anlæg (anlæg til lokal afledning af regnvand). I forbindelse med etablering af LAR - anlæg kan terrænet reguleres med yderligere minus 0,5 meter såfremt der anlægges flade brinker med en maksimal hældning på 1:5.

§11 Friarealer og beplantning

Bevaringsværdig beplantning

11.1 De, på kortbilag 6, udpegede bevaringsværdige træer må ikke fældes og skal i byggefasen beskyttes jf. Holbæk Kommunes regulativ vedrørende bevaringsforanstaltninger for træer og buske som ses i bilag 17.

11.2 I tilfælde af at udpegede træer vurderes af fagkyndige til at være risikotræer og udgøre en fare for omgivelserne, må

disse fældes. Efterfølgende skal den fjernede beplantning erstattes af ny, tilsvarende beplantning der over tid kan vokse til samme karaktergivende beplantning, som den der er blevet fjernet.

Delområde 1 - Holbækhus

11.3 Gårdrummet skal indrettes som et fælles friareal til bebyggelsens beboere. Anlæg af det fælles friareal skal ske i henhold til principperne vist på kortbilag 6.

11.4 Gårdrummet skal anlægges med symmetrisk stisystem udformet som en halvcirkel anlagt i slotsgrus eller tegl i en bredde af 1,5 meter med stier som leder hen til alle indgangsdørene som vist på kortbilag 6.

11.5 Der skal etableres et legeområde med fast inventar, som indbyder til leg og bevægelse. Legeområdet skal have en placering, som angivet på kortbilag 5. Legeområdet skal bestå af mindst tre legeelementer som f.eks. trampoliner, klatretårn med rutsjebane, gangbro og armgang, balancesti, gynger og sandkasse.

11.6 Gårdrummet skal indrettes med minimum fire runde terrasser omkranset af en bøgehæk, to med en diameter på ca. tre meter og to med en diameter på ca. fire meter, som vist på kortbilag 6.

11.7 Gårdrummet skal anlægges med klippet græs og solitært placerede træer bestående af de eksisterende bevaringsværdige magnoliatræer, eksisterende tjørn og frugttræ.

11.8 De træer som fældes i forbindelse med opførelsen af sekundær bebyggelse skal genplantes eller erstattes af nye træer af hjemmehørende arter som hvidtjørn (H) eller almindelig røn (R) eller frugttræ i princippet vist på kortbilag 6.

11.9 Centralt i gårdrummet skal plantes en ny småbladet lind med en placering som vist på kortbilag 6.

11.10 Langs Chr. Hansensvej og langs den del af Smithsvej hvor der ikke er eksisterende hæk, skal der plantes en symmetrisk placeret række af buske af sorten buksbom eller spirea placeret ved murpiller eller som en lav hæk af sorten buksbom, spirea eller bøg som vist på kortbilag 6.

11.11 Eksisterende hæk langs Tidemannsvej og Chr. Hansensvej skal bevares som vist på kortbilag 6.

Delområde 2 - Plejeboliger

11.12 Der udlægges fælles friareal som vist på kortbilag 5. De fælles friarealer skal fremstå efter principperne fra beplantningsplanen som fremgår af lokalplanens redegørelse: med et beplantningsbælte mellem terrasserne og det fælles friareal. Det fælles friareal skal fremstå som en klippet plæne med to terrasser som vist på kortbilag 6.

11.13 Der skal etableres et legeområde med fast inventar, som indbyder til leg og bevægelse. Legeområdet skal bestå af mindst to legeelementer som f.eks. klatretårn, rutsjebane, gangbro, armgang, balancesti, gynger og sandkasse. Legeområdet skal have en placering, som angivet på kortbilag 5.

11.14 Eksisterende hegn mod øst af blandt andet syren skal bevares.

§12 Belysning

12.1 Der skal etableres belysning af gårdrummet i form af lav nedadrettet pullertbelysning i en maksimal højde af 1,30 meter.

12.2 Der må ikke etableres belysning af facaden. Ved hver indgangsdør kan der dog etableres en facadelampe, som fremstår som de eksisterende lamper som vist på kortbilag 10, som sender lyset nedad og ikke belyser facaden direkte.

§13 Tekniske anlæg

13.1 Der må ikke opsættes tekniske anlæg, som f.eks. varmepumper, solceller, solvarmepaneler, på de bevaringsværdige

bygningers tag, facader og gavle.

13.2 Nye ventilationsudtræk må kun etableres på den del af facaden som vender ind mod gårdrummet og skal fremstå så lidt synlige som muligt i samme farve og plan som facaden og placeres så det forholder sig til det nærmeste vindue som vist på kortbilag 11. Placering af ventilationsudtræk skal godkendes af Holbæk Kommune.

13.2 Varmepumper skal placeres i samme bygning som affaldshåndtering, depotrum og cykelparkering.

§14 Forudsætninger for ibrugtagen

14.1 Inden ibrugtagning af boliger skal fælles friarealer være anlagt og beplantede i henhold til §11.

14.2 Inden ibrugtagning af boliger skal fælles faciliteter til affald, depot og cykelparkering være anlagt i henhold til §5.5

14.3 Inden ibrugtagning af boliger skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv vandforsyning og de offentlige anlæg for regn og spildevand.

14.4 Inden ibrugtagning af boligbebyggelse skal bebyggelsen indrettes på en sådan måde, at afløbskoefficienten på 0,5 kan overholdes.

§ 15 Aflysning af lokalplaner

15.1 Lokalplan 1.10 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i §2

§16 Lokalplanens retsvirkninger

17.1 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.

17.2 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.

17.3 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.

§17 Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 1.59 Bevarende lokalplan for Holbækhus er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 21. juni 2023.



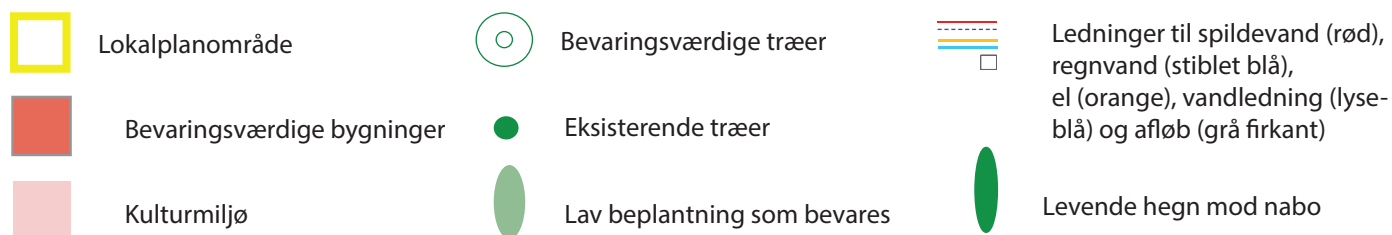
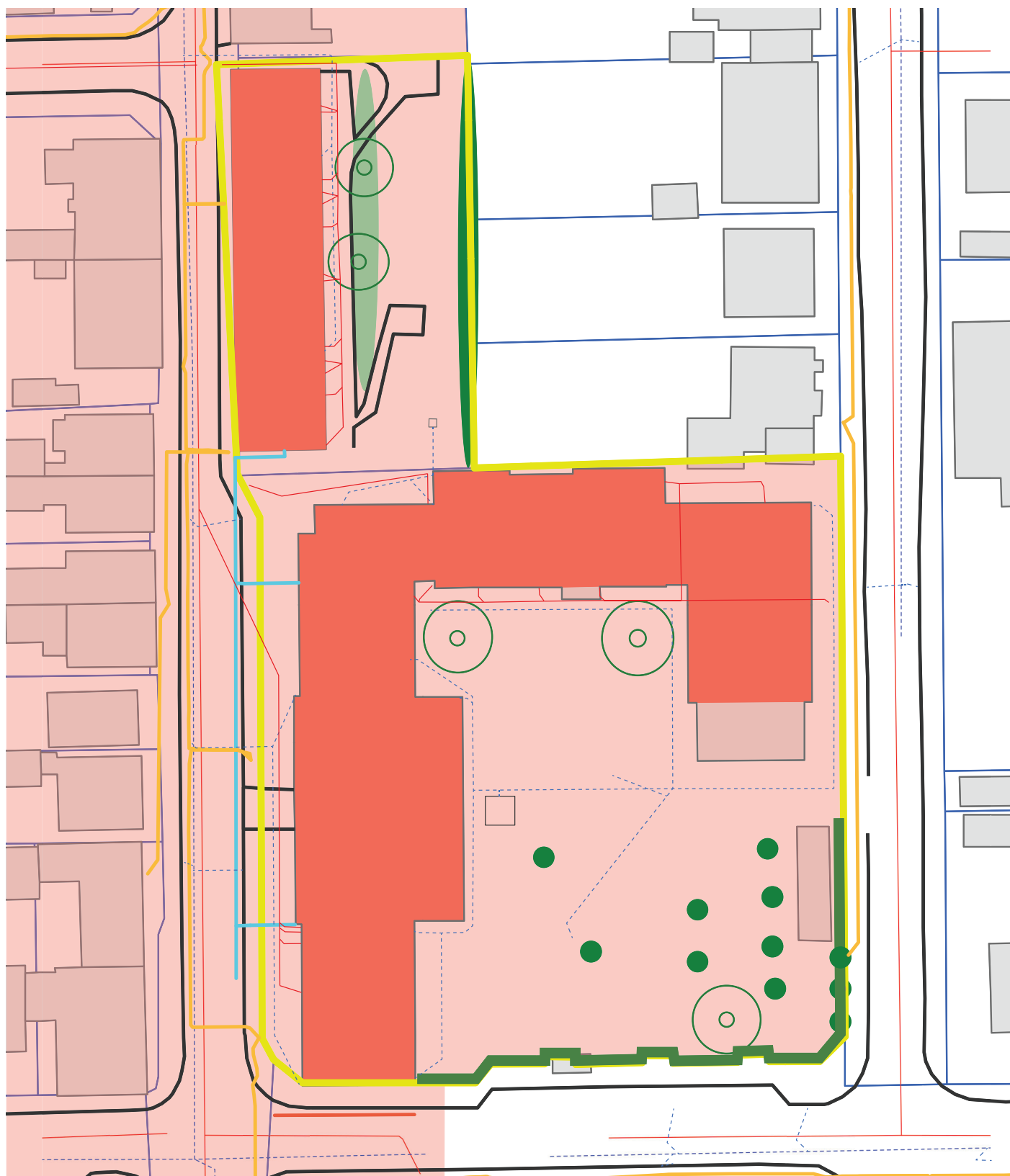
Lokalplanafgrensningen

Bilag 1 Luftfoto 1:1000

0 5 10 15 20 25 m

1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)





Bilag 2 Bindingskort 1:500

0 5 10 15 20 25 m

1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)



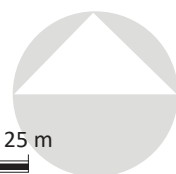


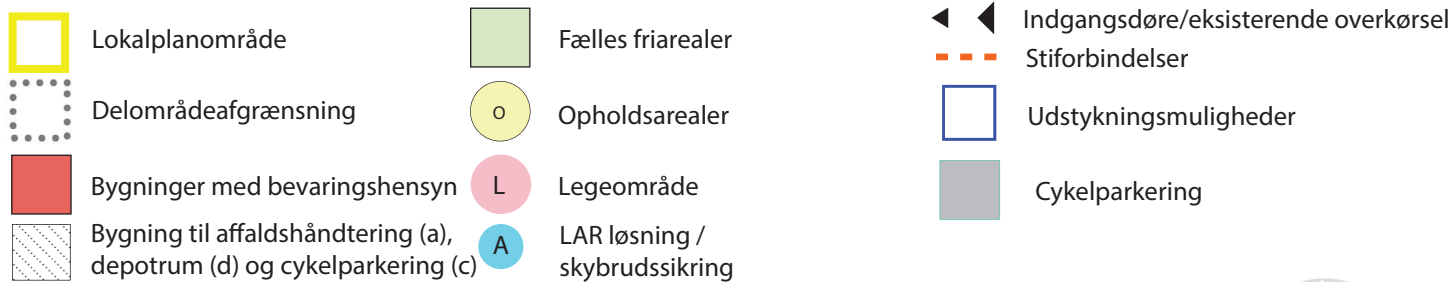
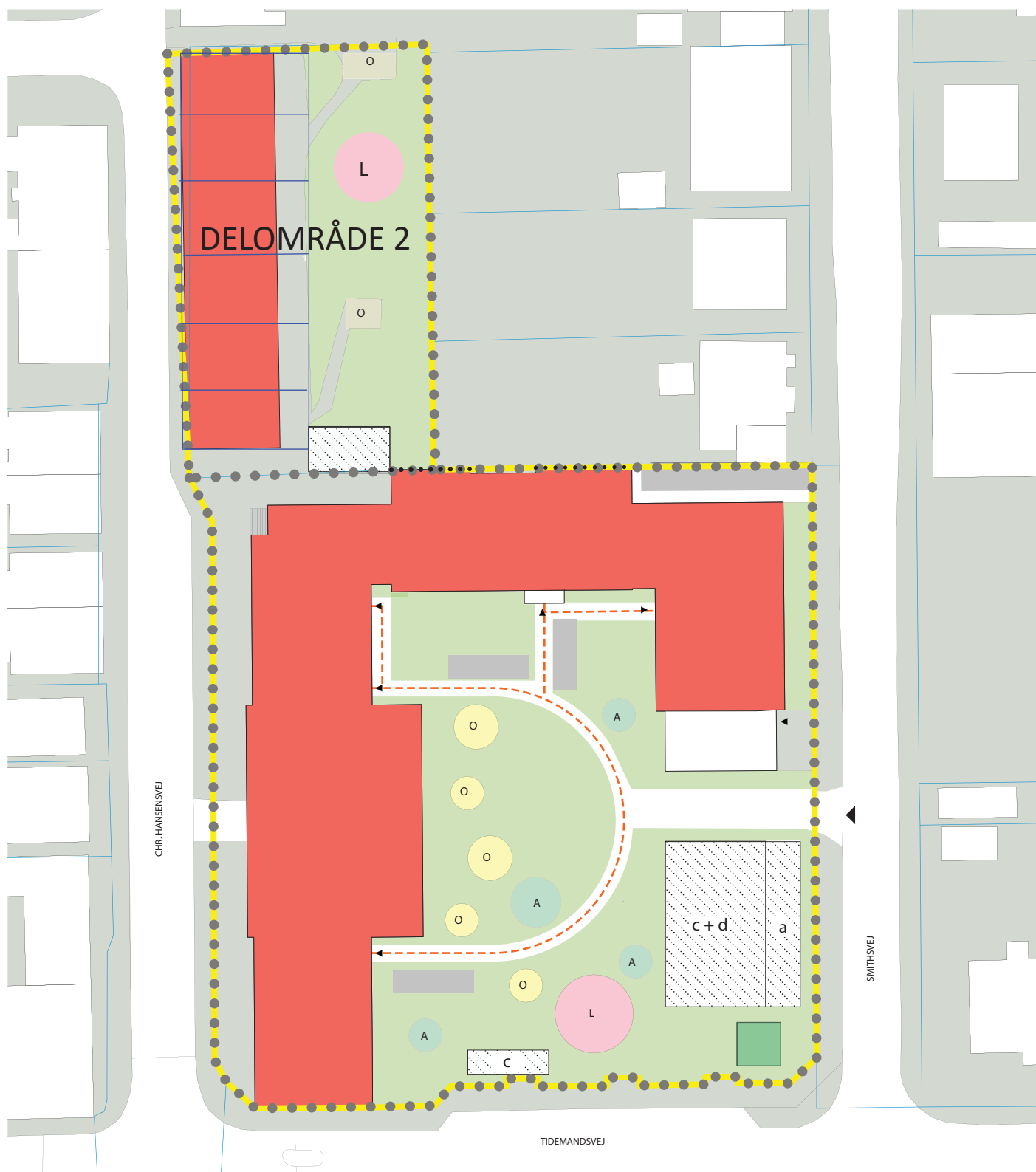
 Lokalplanområde

Bilag 3 Illustrationsplan 1:500

0 5 10 15 20 25 m

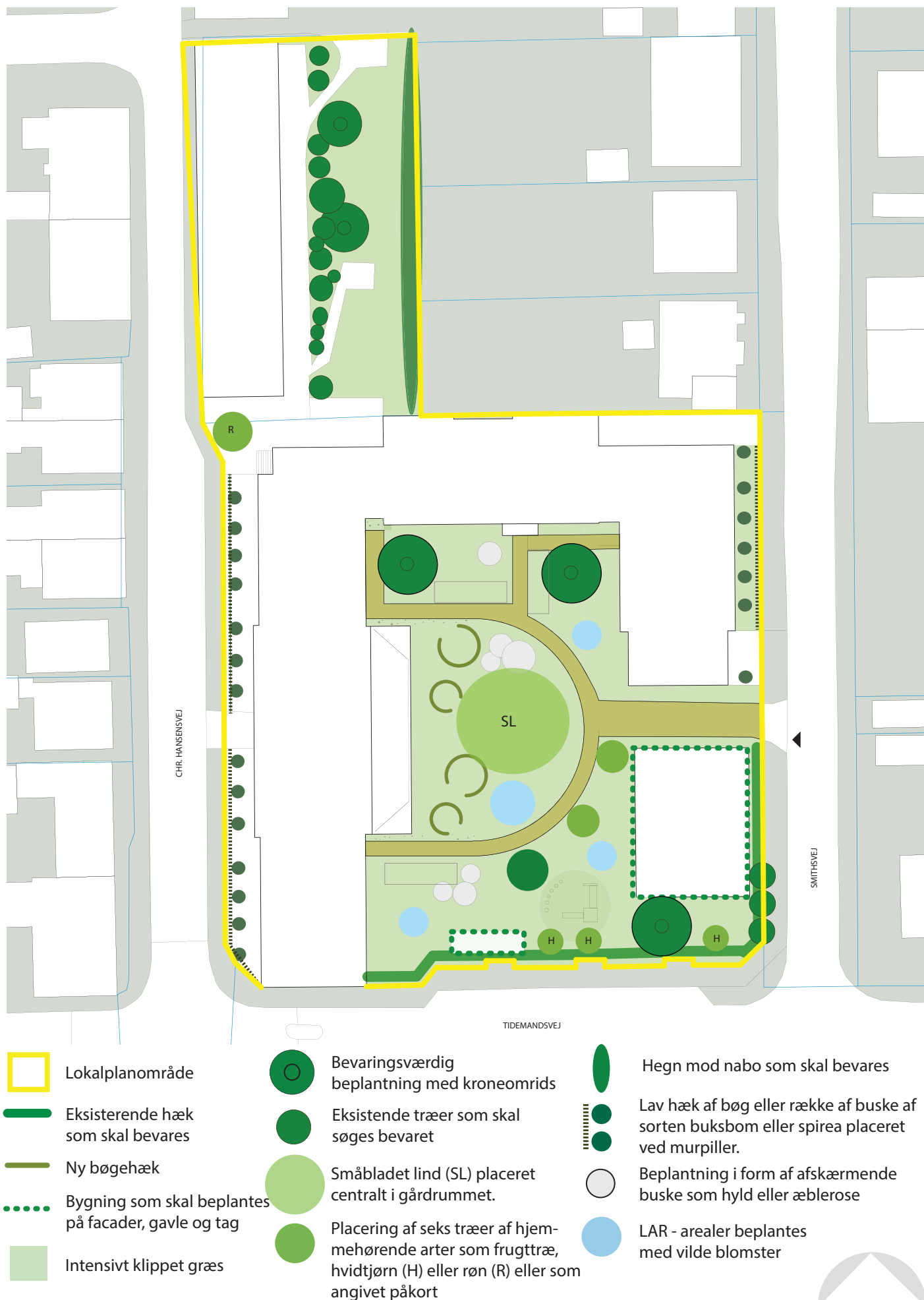
1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)





Bilag 5 Anvendelsesplan 1:500

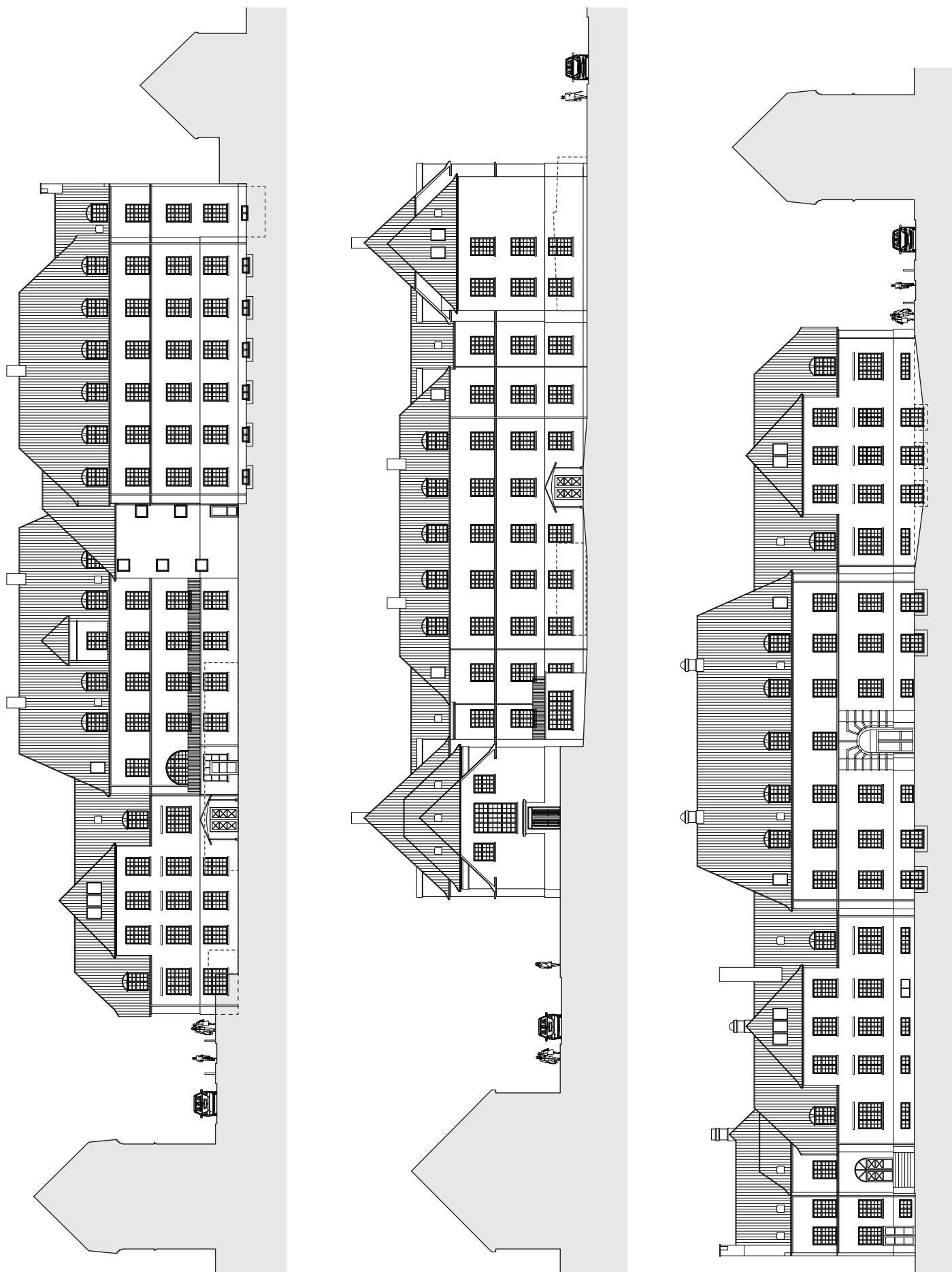




Bilag 6 Beplantningsplan 1:500

0 5 10 15 20 25 m

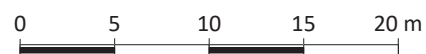
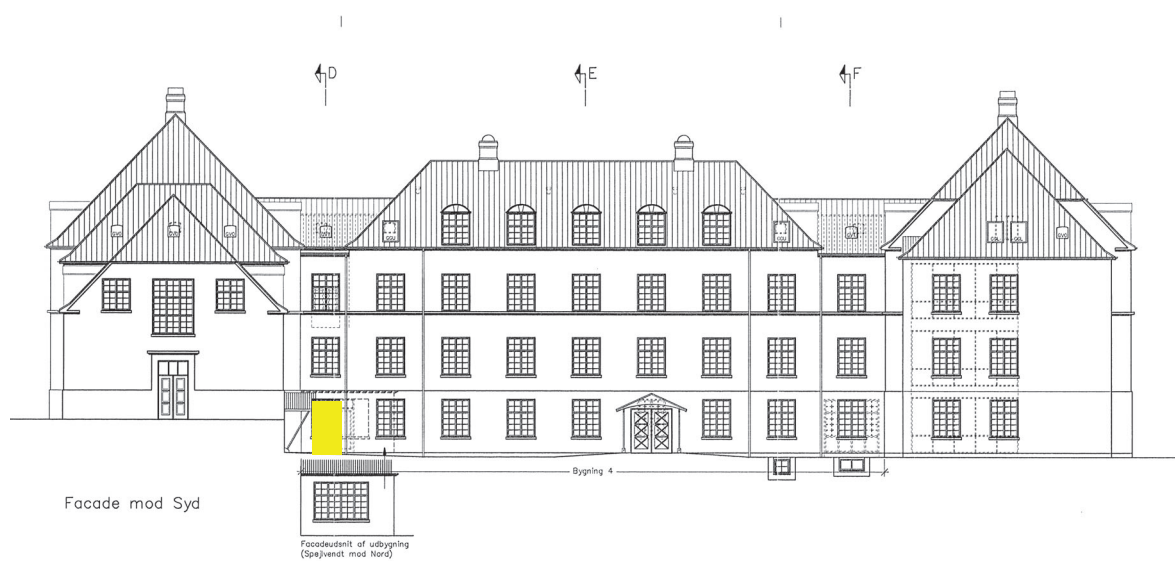
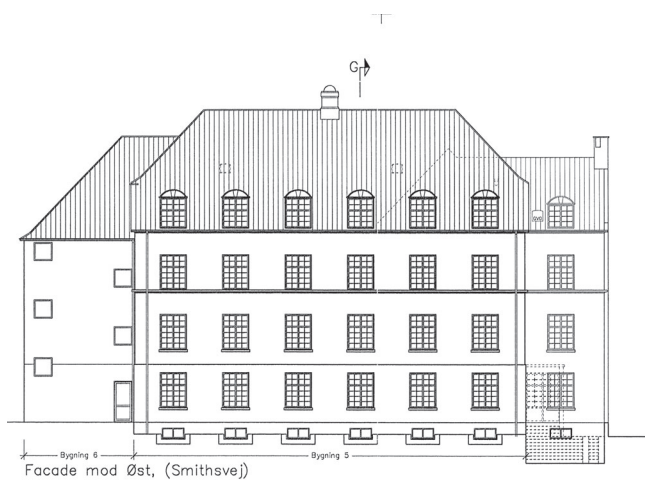
1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)



0 5 10 15 20 m

1 : 400 (ved udskrift på A4, 100%)

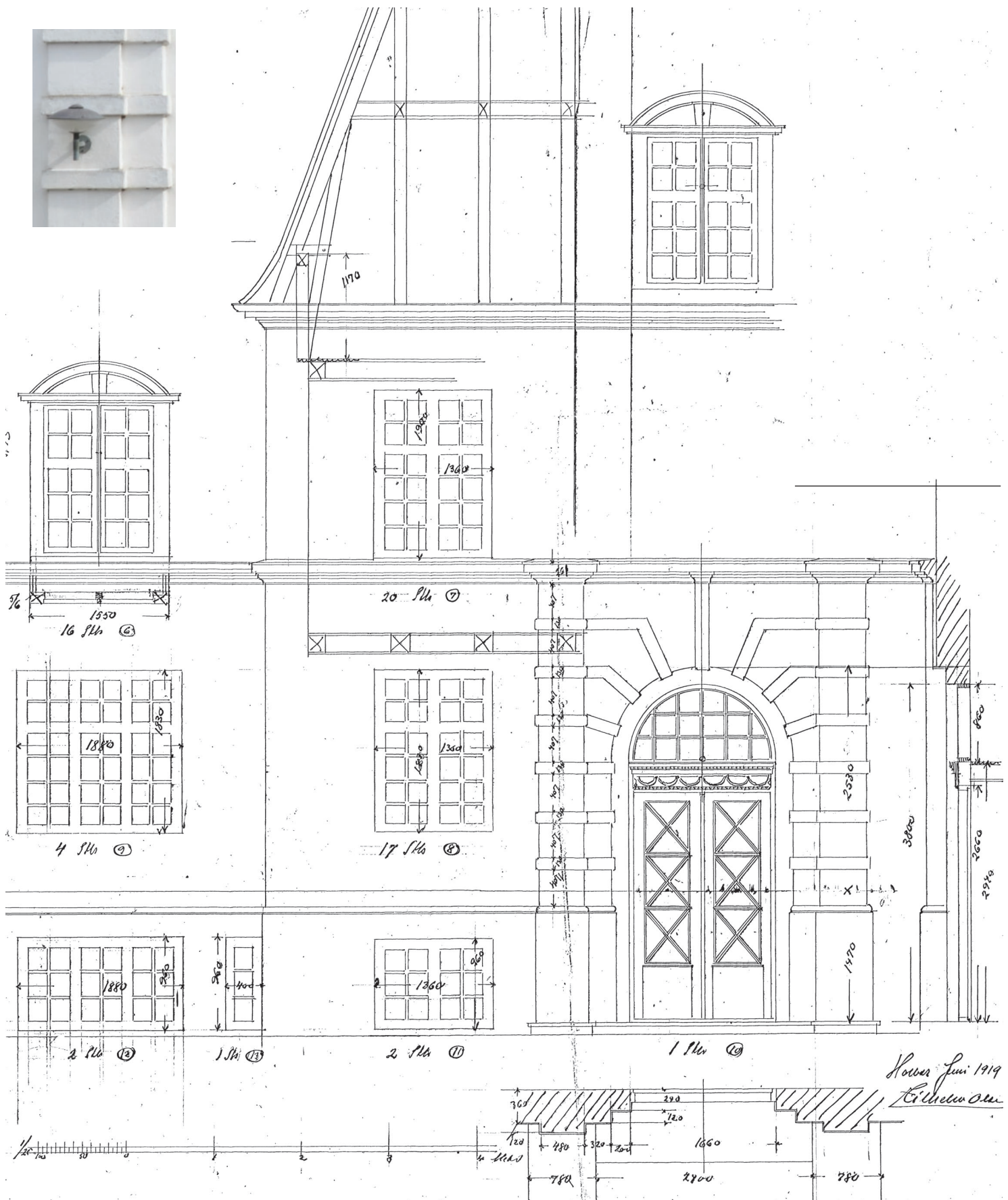
Bilag 7 Facadetegninger - gadefacade 1:400



1 : 400 (ved udskrift på A4, 100%)

Bilag 8 Facadetegninger - gårdfacader 1:400





Detaljer af vinduesformat for kviste, 2- og 3-fags palævinduer
 Detaljer ift. original udformning af hovedindgangsdør med murede detaljer omkring dør
 Detaljer ift. hovedgesims, facadegesims og sokkelgesims
 Eksisterende facadelamper



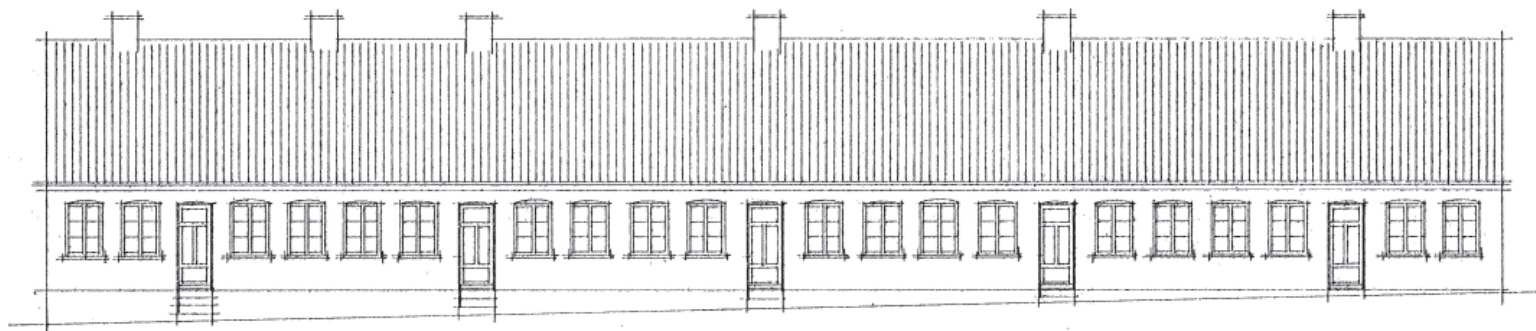


Tofags palævindue

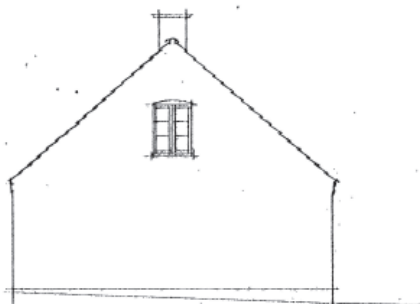
Detaljer af vinduesformat (glas), karm, post, ramme- og sprossedimensioner

Detaljer ift. udformning af sålbænke og udhæng over vinduer

Bilag 11 Vinduesdetaljer

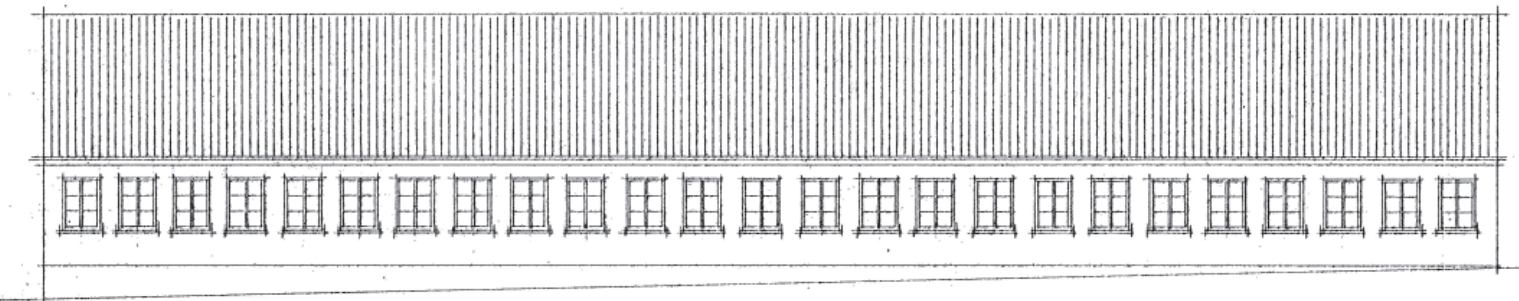


FACADE MOD CHR HANSENSVEJ. (V E S T)

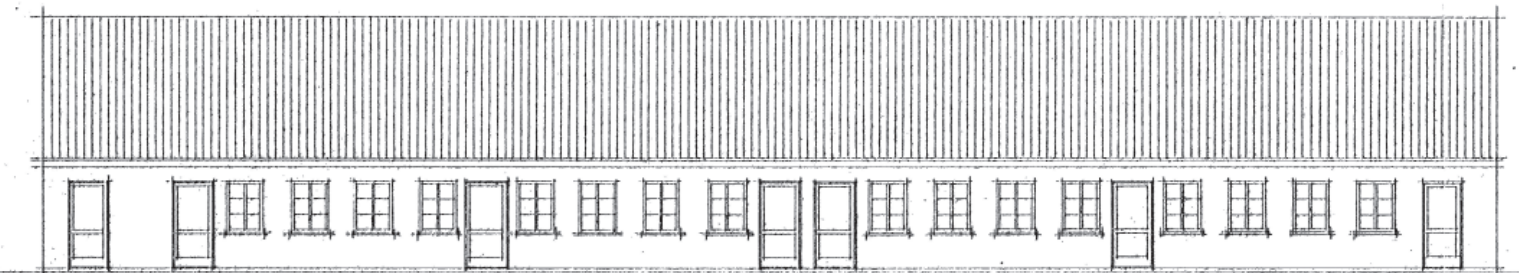


GAVL MOD HOLBÆKKHUS. (S Y D)

Oprindelige facadetegninger med bygningens oprindelige proportioner, murværksdetaljer, vinduesformater, vinduestype, placering af døre og dørtyper: toriginale fyldningsdøre med brystning og glas i det øverste parti



FACADE MOD CHR HANSENSVEJ. (V E S T)



FACADE MOD HAVE. (Ø S T)

Bygnl
eksem
BYGN

Facadetegninger fra ombygningen i 1976, hvor der blev etableret niveaufri adgang fra gårdrummet og døre nedlagt mod gadefacade. Skorstenene blev fjernet.

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berlinerblå



Brændt umbra



Lys brændt umbra



Berliner/Pariserblå



Dødenkopf



Lys dødenkopf



Oxydsort (varm)



Engelskrød



Lys engelskrød



Varm grå



Røddokker



Lys røddokker



Kønrøg (kold)



Terra di Siena, rå



Lys rå siena



Kold grå



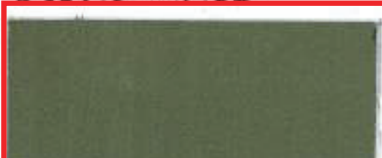
Gulddokker



Lys gulddokker



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord



Kromoxydgørn
Shon Vadsby 04

 Facadefarve for Holbækhus og Rækkehuse

 Mulige farver til sekundær bebyggelse

Chr. Hansesvej 13

BEDØMMELSESPARAMETRE	VURDERING	KARAKTER
ARKITEKTONISK VÆRDI <i>Bygningen proportioner, facaderytme, samspil mellem form, materialevirkning, funktion.</i> <i>Er bygningen et godt eksemplar i lokal sammenhæng?</i>	Anlægget fremstår velproportioneret i nyklassicistisk byggestil og har med sine tre længer palæalignende karakter. Udbygget over flere omgange i overensstemmelse med den oprindelige byggestil. Velproportioneret facade med palævinduer, sokkel-facade- og taggesims, sadeltag med halvvalm og svungen skalk.	3
KULTURHISTORISK VÆRDI <i>Er bygningen en manifestation af lokal byggeskik, en særlig repræsentant for en stilperiode, særlig håndværksmæssig formåen? afspejler bygningen tekniske innovationer? Er der knyttet historiske symbolværdier til bygningen?</i>	Tidl. Plejehjem. Oprindelig tegnet af Anton Haunstrup (Østre skole) i 1909 og senere udbygget af Vilhelm Olsen (elværket). Kommunen som bygherre viser med valg af arkitektur i klassisk palæstil økonomisk og socialt overskud og signalerer, at ældrepleje er en vigtig opgave for kommunen.	2
MILJØMÆSSIG VÆRDI <i>Bygningens betydning for tilstødende bygninger/ byrum eller helheden?</i>	Del af kulturmiljøet: Østre skole og arbejderkvarteret, bestående af arbejderboliger med Holbækhus og Østre skole som offentlige byggerier som træder frem som i en større skala. Danner eget gårdrum som et grønt islæt i bydelen.	2
ORIGINALITETSVÆRDI <i>Er det oprindelige udtryk bevaret eller er den senere stilændring bevaret?</i>	Udbygget over tid i 1919 (vestlængen), 1927(nordlængen), 1936 (østlængen), 1947 (gildesalen) i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur og 1997 (trappetårn plus diverse til- og ombygninger) ikke i samme kvalitet som det øvrige Holbækhus. I 1997 er kvistenes flunker og skorsten udskiftet med plademateriale. Enkelte indgangsdøre skiftet og tilpasset udhæng over døre tilføjet. Trappetårn med anden vinduessætning og ekstra etage på nordlængens 2. sal tilføjet og mellemgang i tagetage er forhøjet.	4
TILSTANDSVÆRDI <i>Er bygningen ordentligt og rigtigt vedligeholdt? Virker bygningen sund?</i>	Overordnet set er bygningen god og sund. Mod have ses opstigende fugt i nederste del af ydermur, enkelte sætninger omkring vinduer, vinduer trænger til maling og værn på terrasse er rustet.	3
BEVARINGSVÆRDI <i>Det samlede indtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Bevaringsværdien skal opfattes som en sammenfattende, konkret vurdering af de ovenstående delvurderinger. Der foretages en afvejning om hvilke værdier der vejer tungest.</i>	Harmonisk nyklassicistisk bebyggelse centralt i kulturmiljø og bymidte. Repræsentant for offentligt byggeri i starten af dette århundrede som komplementerer de omkringliggende arbejderboliger.	2

Chr. Hansensvej 11 A - F

BEDØMMELSESPARAMETRE	VURDERING	KARAKTER
ARKITEKTONISK VÆRDI <i>Bygningen proportioner, facaderytme, samspil mellem form, materialevirkning, funktion.</i> <i>Er bygningen et godt eksempel i lokal sammenhæng?</i>	Længehus i 1 ½ etage med 45 grader taghældning. Røde vingetegl hvor rygning og gavltagssten er lagt i mørtel. Pudset hvidmalet facade (sprøjtepuds) med taggesims, sorte betonsålbænke, og høj sort sokkel der optager terrænforskel mod gade. Sokkel er opbygget i kampesten og øverste sten mod gade er i mursten. Vinduer er bondehus vinduer med fladbuet lille spejl over vindue. Facaden fremstår harmonisk med rytmisk placering af vinduer og døre, både mod gade og have.	3
KULTURHISTORISK VÆRDI <i>Er bygningen en manifestation af lokal byggeskik, en særlig repræsentant for en stilperiode, særlig håndværksmæssig formåen? afspejler bygningen tekniske innovationer?</i> <i>Er der knyttet historiske symbolværdier til bygningen?</i>	Opført som <i>Chr. Hansens boliger</i> i 1907 som friboliger. Længebygning med oprindeligt 10 boliger der 2 og 2 har haft fælles indgang fra Chr. Hansensvej og have side.	3
MILJØMÆSSIG VÆRDI <i>Bygningens betydning for tilstødende bygninger/ byrum eller helheden?</i>	Passer fint ind i gadebilledet. Kontrast mellem Holbækhus og de lave rækkehuse, hvor længebygningen i sin langstrakte udformning giver en fin overgang mellem Holbæk hus og dobbelthuse/ arbejderboliger langs gaden.	2
ORIGINALITETSVÆRDI <i>Er det oprindelige udtryk bevaret eller er den senere stilændring bevaret?</i>	Ombygget i 76, døre mod gade er erstattet med vinduer, vinduer er udskiftet til nye tophængte vinduer (eller drejekip) med påklistret snydesprosser og hængsler, så det "ligner" bondehusvinduer. Nye døre mod haven er i 70'ers stil og passer ikke ind i oprindelige arkitektoniske udtryk. Bygningen har trods ombygning bevaret sin fine rytme og arkitektoniske udtryk og vil forholdsvis let kunne ændres tilbage.	3
TILSTANDSVÆRDI <i>Er bygningen ordentligt og rigtigt vedligeholdt? Virker bygningen sund?</i>	Ok stand. Der ses i enden mod holbæk hus pudsafslag mod gade pga. slagregn fra fortov/vej idet sokkel i den ende, er meget lav/helt nede ved terræn. Der ses større sætningsrevne i gavl mod holbækhus.	3
BEVARINGSVÆRDI <i>Det samlede indtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Bevaringsværdien skal opfattes som en sammenfattende, konkret vurdering af de ovenstående delvurderinger. Der foretages en afvejning om hvilke værdier der vejer tungest.</i>	Fremstår som et godt eksempel på friboliger fra en tid, hvor arbejdsgiveren stillede tjenesteboliger til rådighed til arbejderne.	3

Regulativ.

VEDRØRENDE BEVARINGSFORANSTALTNINGER FOR TRÆER OG BUSKE

PROJEKTFASEN:

1. Bevaringsværdig plantevækst indmåles på et kort.
2. Kort skal indgå i projekteringsfasen samt ved udarbejdelse af byggepladsplan.
3. Alt arbejde, som f.eks. jordregulering, kabelnedlægning eller lignende, indenfor kronernes dryp kant eller min. 2 m fra stammen er ikke tilladt.
4. Såfremt fremtidig terræn udenfor drypkant afviger væsentligt fra eksisterende terræn skal jordvolumet sikres effektivt ved mur eller lignende.
5. Såfremt grundvandsforholdene ændres skal jordvolumet sikres, dels med vandingsmulighed dels ved en effektiv dræning.
6. Såfremt bevaringsværdig plantevækst ikke kan bevares, skal dispensation til rydning søges i Holbæk Byråd.

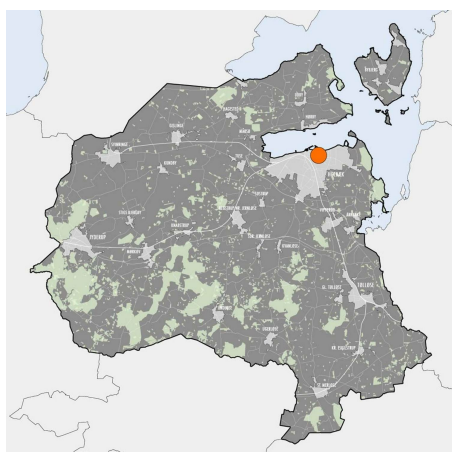
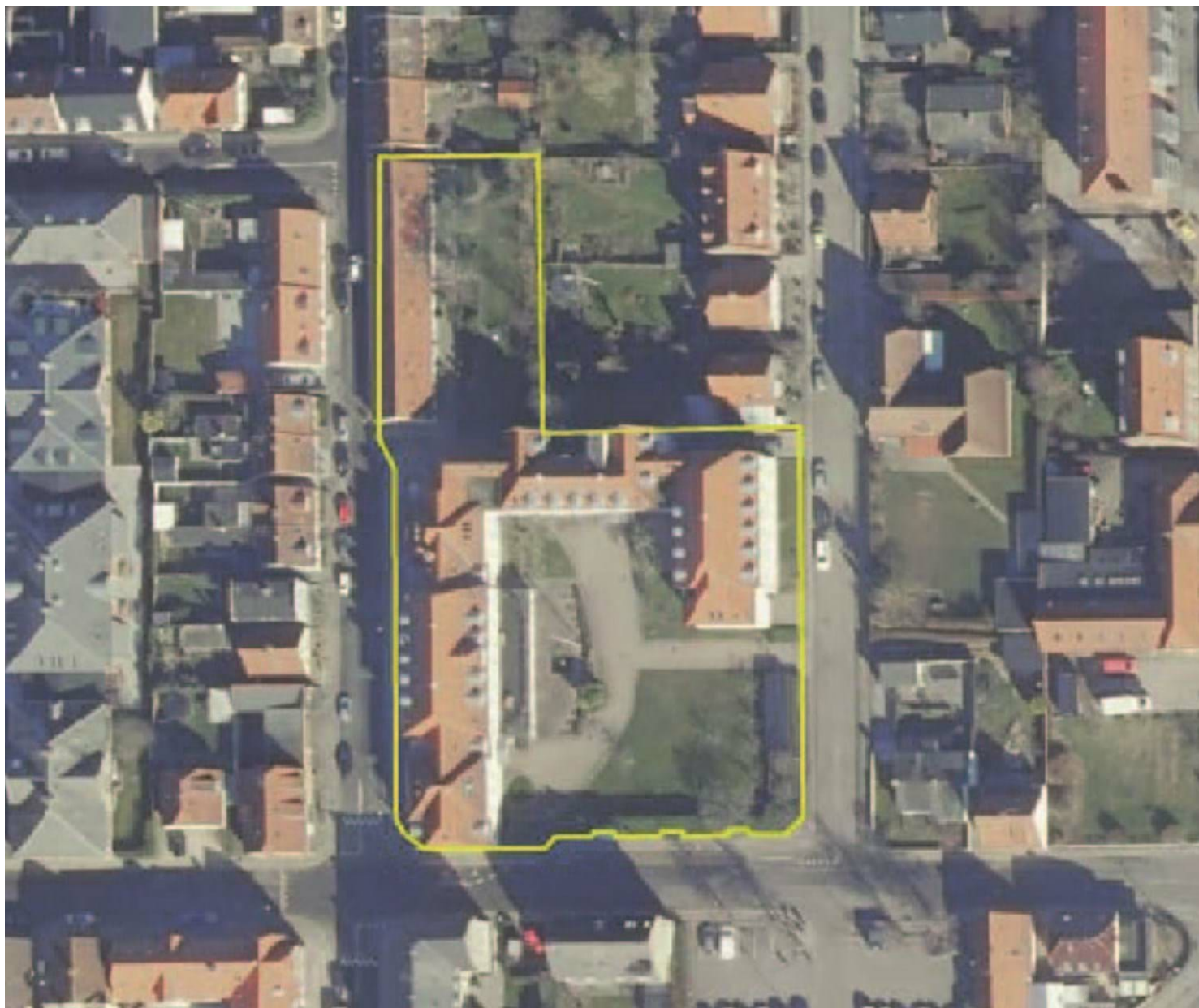
BYGGEFASEN:

7. Såfremt plantevæksten befinder sig indenfor byggepladsarealet, opsættes til beskyttelse et kraftigt hegn udenfor kronernes drypkant eller min. 2 m fra stammen og mindst i 1,8 m's højde.
8. Arealet indenfor hegnet må ikke forurenes med byggematerialer, kemikalier eller lignende.
9. Beplantningerne skal ved vanding m.v. holdes i vækst byggeperioden igennem.
10. Såfremt bevaringsværdig plantevækst uden aftale med Holbæk Kommune ryddes eller beskadiges i en sådan grad, at fældning nødvendiggøres, pålægges skadevolderen at genplante med samme art og af en kvalitet som den ryddede plantevækst.
11. For så vidt angår størrelsen af den genplantede plantevækst, skal denne svare til den ryddede eller den biologisk størst mulige.
12. Registrering af bevaringsværdig plantevækst udføres ved Holbæk Kommunes Idræts- og Parkforvaltning og fremsendes til planudvalget i forbindelse med kommende lokalplaner.

SÅLEDES VEDTAGET AF HOLBÆK BYRÅD, DEN 18.02.81.

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 - Holbækhush

Formål

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

Indhold

Kommuneplantillæg 11 for boliger ved Holbækhush er udarbejdet i forbindelse med *Lokalplan 1.59 – Holbækhush – 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. Holbækhush omdannes fra offentlig formål til etageboligformål og der oprettes en ny kommuneplanramme: 1.B08 (T11) - Holbækhush (tidl. Chr. Hansensvej). De nordforliggende beskyttede boliger lægges sammen med nuværende 1.B03 over i ny 1.B03 (T11) - Labæk, Seidelinsvej og Tidemandsvvej

Følgende nye rammer bliver udlagt med tillægget

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

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

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse

1.B03 - Labæk, Seidelinsvej og Tidemandsvvej

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.

Holbækhush indgår som et markant offentligt byggeri i et område som særligt defineres af Østre Skole, Markedspladsen og arbejderboliger i form af række- og dobbelthuse. Holbækhush 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 Holbækhush 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

Holbækhush anvendes i dag til offentlige formål, og ejendommen har jf. parkeringsnorm for nuværende anvendelse 97 parkeringspladser i nærområdet. Med den ny planlægning for Holbækhush vil der være krav om 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkering er et generelt problem for områdets beboere, da de eksisterende bygninger - herunder Holbækhush - 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 Holbækhush og nordforliggende længebygning sker uden at bygningens bevaringsværdi forringes.
- Planforslagene fastlægger bestemmelser, som har til formål at sikre det udpegede kulturmiljø omkring Holbækhush.

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 høringssvar 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 Holbækhush 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](#)

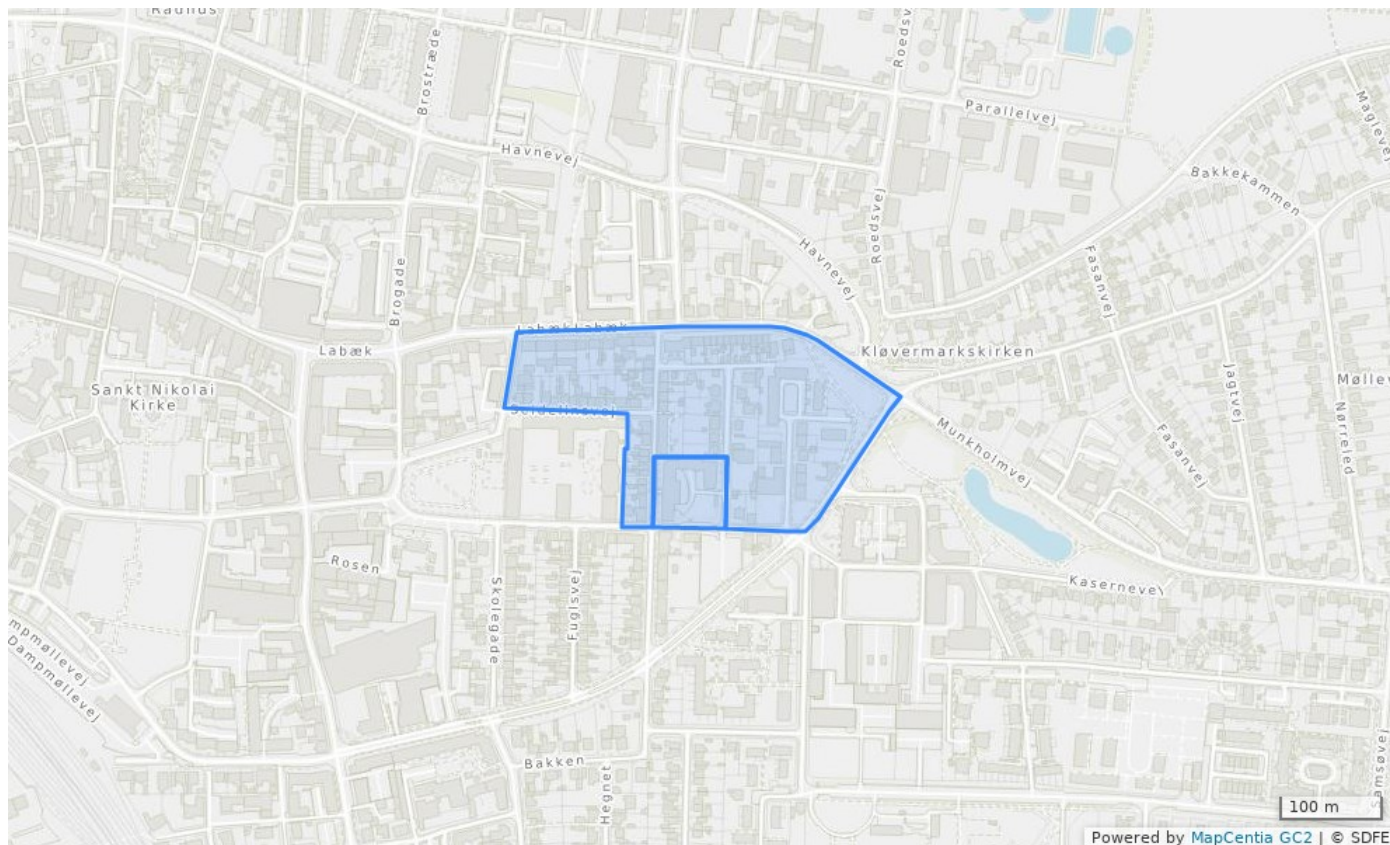
Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

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

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

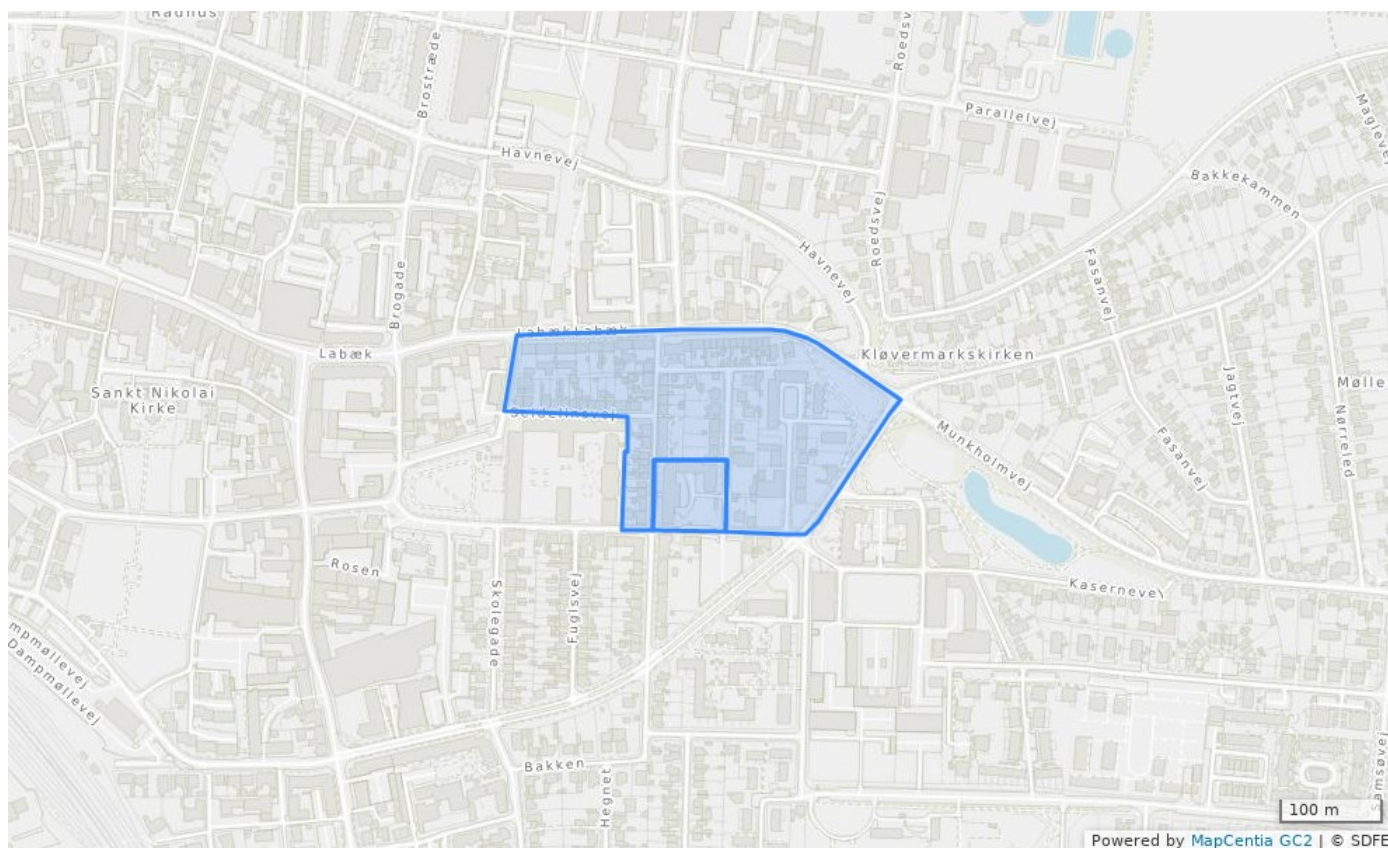
1.B03 (T11) - Labæk, Seidelinsvej og Tidemandsvvej



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 Tidemandsvvej
Specifik anvendelse	Boligområde

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



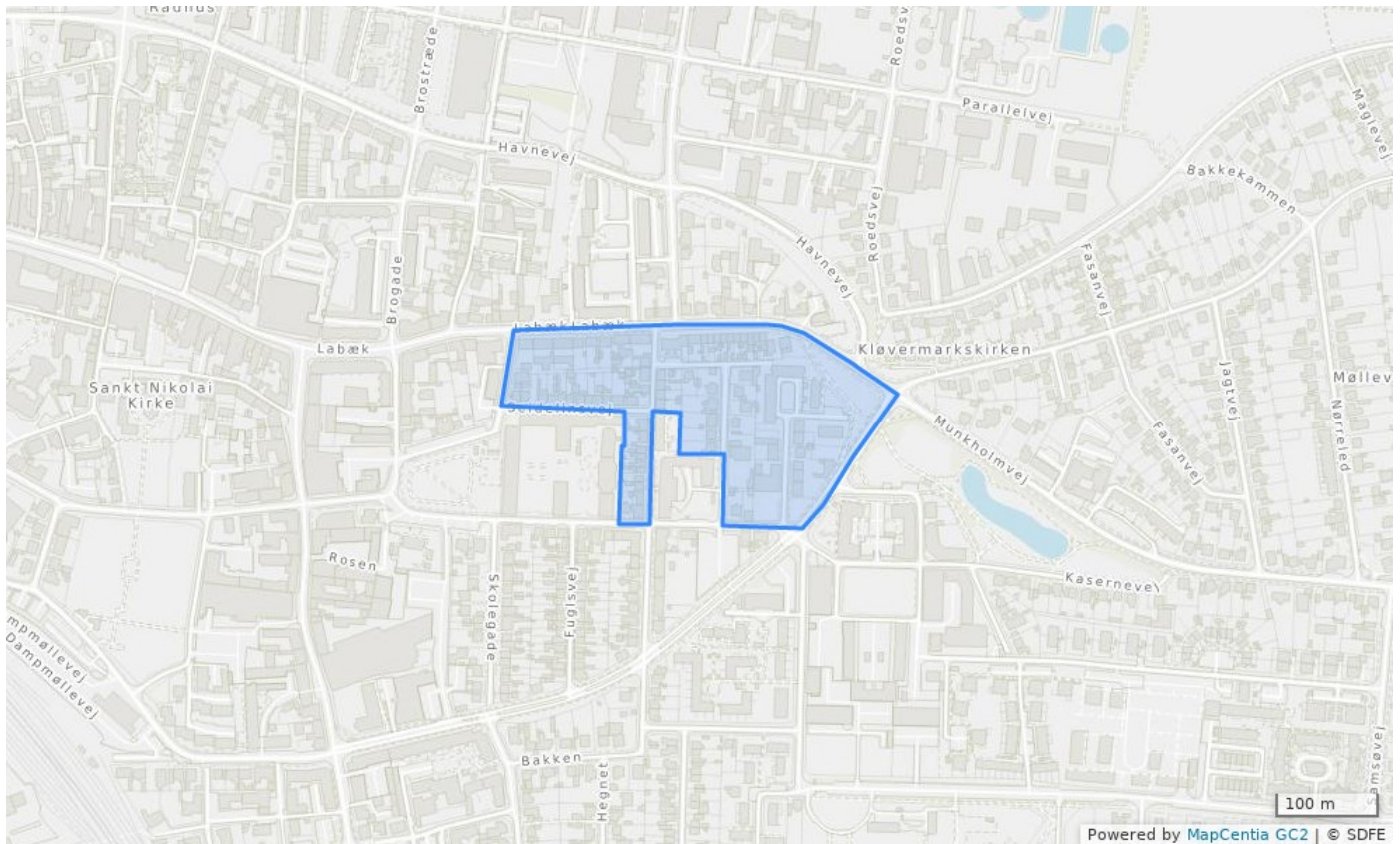
Bestemmelser

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:

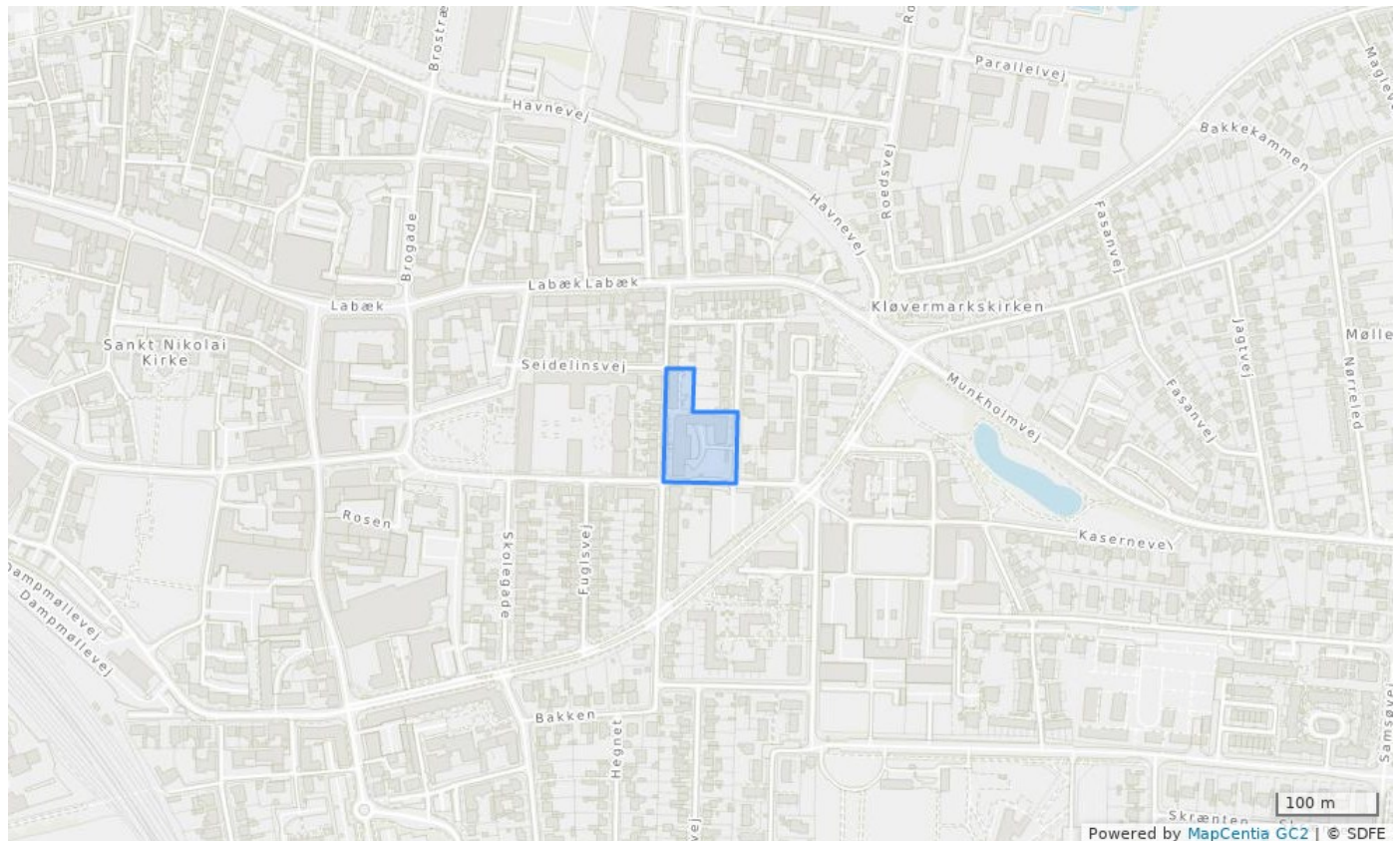
1.B03 - Labæk, Seidelinsvej og Tidemandsvej



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