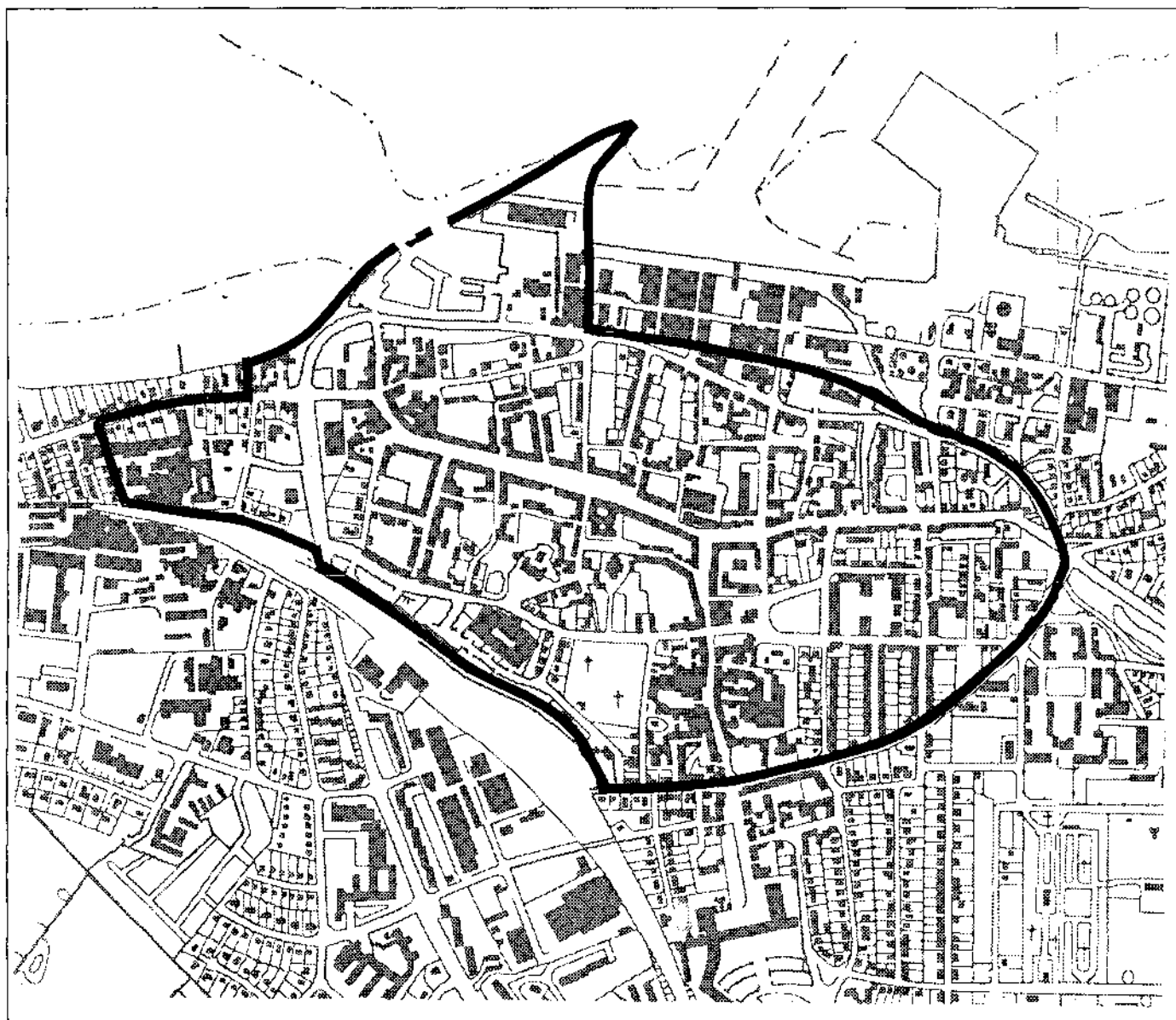




## HOLBÆK BYMIDTE

VEDR. CENTERFUNKTIONER, TRAFIKFORHOLD OG BYENS UDSEENDE



## Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Herudover kan byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Lokalplanen udarbejdes først som et forslag, der fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

Byrådets vedtagelse af planen kan kun påklages med hensyn til retlige spørgsmål. D.v.s. at der kan klages til miljøministeriet, hvis byrådet ikke har haft den fornødne lovhjemmel til at vedtage planen og dens indhold.

Lokalplanen har været fremlagt som forslag i tiden fra den 29. juni til 1. oktober 1993.

Byrådets vedtagelse af lokalplanen er bekendtgjort den 29. marts 1994.



## **Indhold:**

### Redegørelse

1. Indledning
2. Baggrund og formål
3. Eksisterende forhold
4. Lokalplanens indhold
5. Forhold til anden planlægning
6. Retsvirkninger for endeligt vedtagne lokalplan

### Kommuneplantillæg

Plandokument: Lokalplanbestemmelser §§ 1 - 8

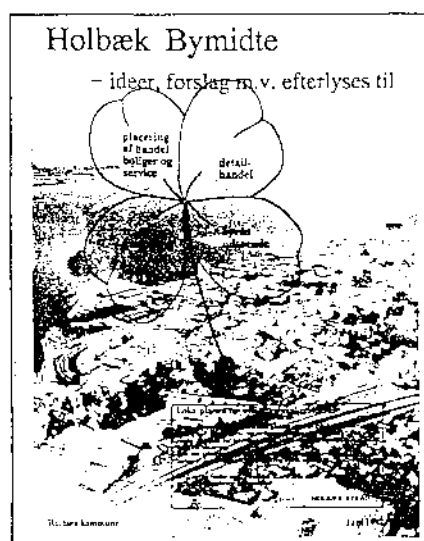
### Bilag:

- Kortbilag A- funktionsområder (anvendelse)
- Kortbilag B- centerstruktur
- Kortbilag C- bevaringsværdige gademiljøer m.m.
- Kortbilag D- trafik og parkering

# Redegørelse

## 1. Indledning.

Byrådet vedtog i juni 1992, at den gældende lokalplan nr. 43 for Holbæk Bymidte skulle revideres. Baggrunden for denne revision er dels behovet for at modernisere og forbedre lokalplanen og dels de tendenser der nu tegner sig i samfundsudviklingen. Den direkte målsætning for lokalplanen fremgår af nedenstående afsnit.



### Indkaldelse af ideer, forslag m.m.

Før udarbejdelsen af forslaget til en ny lokalplan blev kommunens borgere opfordret til at indsende ideer, forslag, m.v., hvilket skete ved udgivelsen af en folder og annoncering.

De indsendte forslag og ideer er medtaget, sammen med de øvrige forudsætninger, ved udarbejdelsen af lokalplanen.

Ideer, forslag m.v. er sammenfattet i en pjece benævnt "Hvidbog", som tillige indeholder en vurdering af de fremsatte ideer m.m.

### Lokalplan for centerstrukturen.

Lokalplanen er en centerstrukturplan, som er så åben og fleksibel, at den ikke låser for kreative løsninger, men på den anden side også sikrer de mål, byrådet har for bymidtens udvikling.

Lokalplanen omfatter bymidten, den gl. havn og Slagterigrunden, idet disse områder planlægges under eet af hensyn til funktionelle sammenhænge og anvendelsesmuligheder.

Lokalplanen er en "rammeplan" for bymidten og omhandler derfor i princippet kun generelle retningslinier for anvendelse og bebyggelse af arealer i bymidten. Der skal derfor udarbejdes supplerende lokalplaner ved enkelte større anlægsarbejder eller ved ønsket om mere detaljerede retningslinier for f.eks. enkelt-ejendomme.

## 2. Baggrund og formål.

### Vision

I miljøministerens landsplanredegørelse fra 1992 opstilles en vision om, at danske byer skal være smukke, rene og velfungerende. Det indebærer, at byerne skal styrke deres særpræg og at de historiske rødder respekteres i forbindelse med nybyggeri. Samtidig skal der i højere grad satses på funktionsintegration, fortætning af den spredte bebyggelse, nedsættelse af transportbehovet og styrkelse af den kollektive trafik.

### Tendenser

De tendenser, der tegner sig for bosætningen og erhvervsudviklingen, peger mod væsentlig færre nye boliger og betydelige strukturændringer for erhvervsvirksomheder. De store servicevirksomheder centraliserer, og detailhandelen går mod færre og større enheder. Detailhandelen vil være præget af øget teknologiudvikling, øgede forbrugerkrav, begrænset forbrugsstigning og stigende overkapacitet i butiksareal.

Der forventes også en øget konkurrence mellem byerne. Denne konkurrence vil være præget af krav om "bedre by" i stedet for "mere by" og ønsker om at værne byarkitektoniske og miljømæssige værdier i kampen om at tiltrække aktivitet.

### Vilkår

Disse vilkår stiller krav til planlægningen af bymidten. Hvordan tilrettelægges og gennemføres en byomdannelse, hvor miljø- og trafikpolitiske, boligpolitiske, erhvervspolitiske herunder detailhandelsmæssige -, og kulturpolitiske overvejelser afvejes sådan, at byens eksisterende kvaliteter bevares og udvikles.

### Formål

Byrådet ønsker med udarbejdelsen af denne lokalplan

- at udtrykke en helhedsopfattelse af bymidten, - ud fra hvilken såvel overordnede erhvervs-, bolig-, trafik- og miljømæssige hensyn som konkrete forslag og projekter kan afvejes. Det skal ske således, at bymidtens samlede attraktion som erhvervs- og kulturelt centrum - og som boligområde - styrkes.
- ud fra denne opfattelse, at erstatte de gældende bestemmelser i lokalplan 43 for bymidten med nye, rammebetonede bestemmelser for et udvidet centerområde inden for følgende hovedtemaer:
  - funktionsfordeling og detailhandelsstruktur
  - trafik- og parkeringsforhold
  - byens udseende med hensyn til gademiljøer, facader m.v.

Beskrivelsen af lokalplanområdet og byrådets overordnede mål for dets udvikling fremgår af redegørelsens følgende afsnit.

### 3. Lokalplanområdet

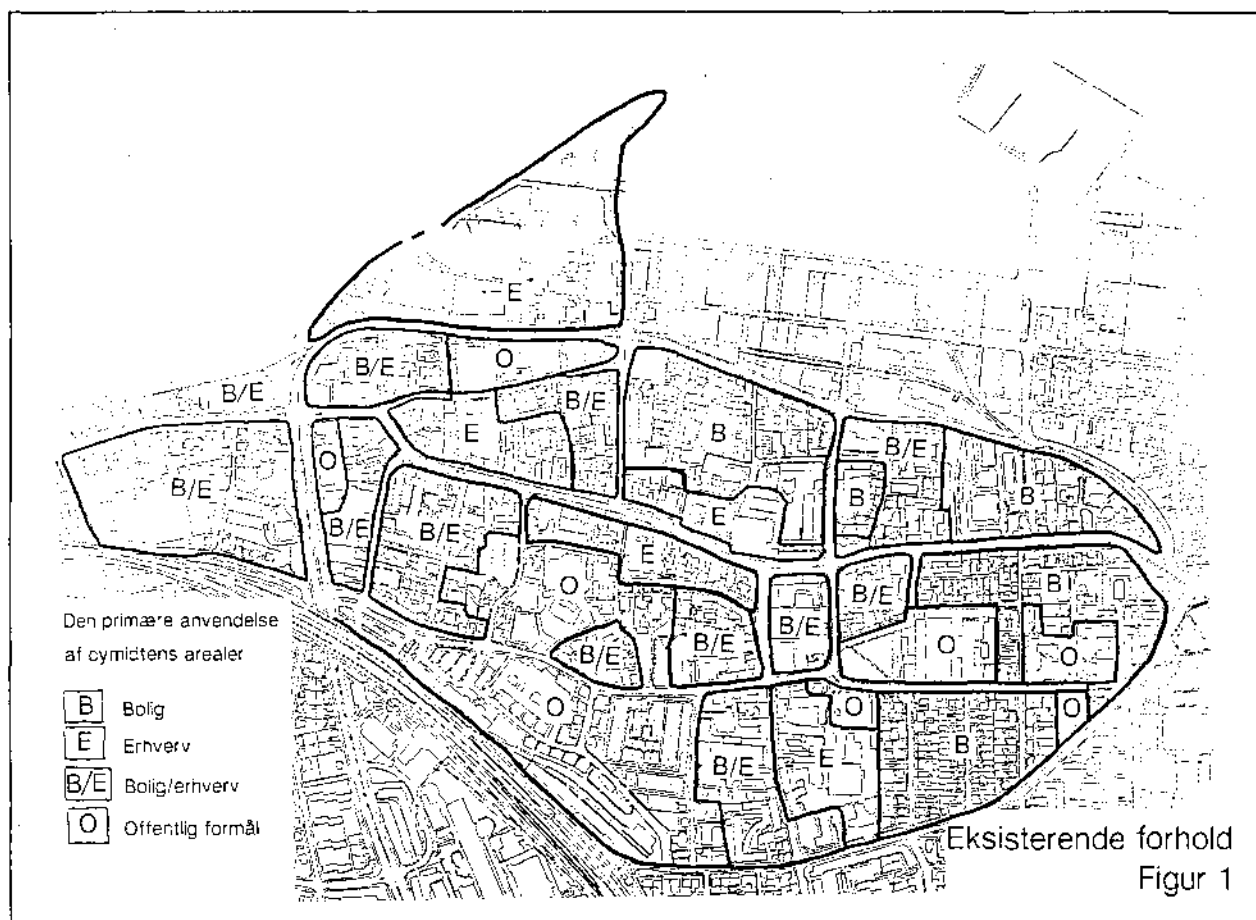
#### 3.1 Beskrivelse af de overordnede forhold

##### Arealanvendelsen

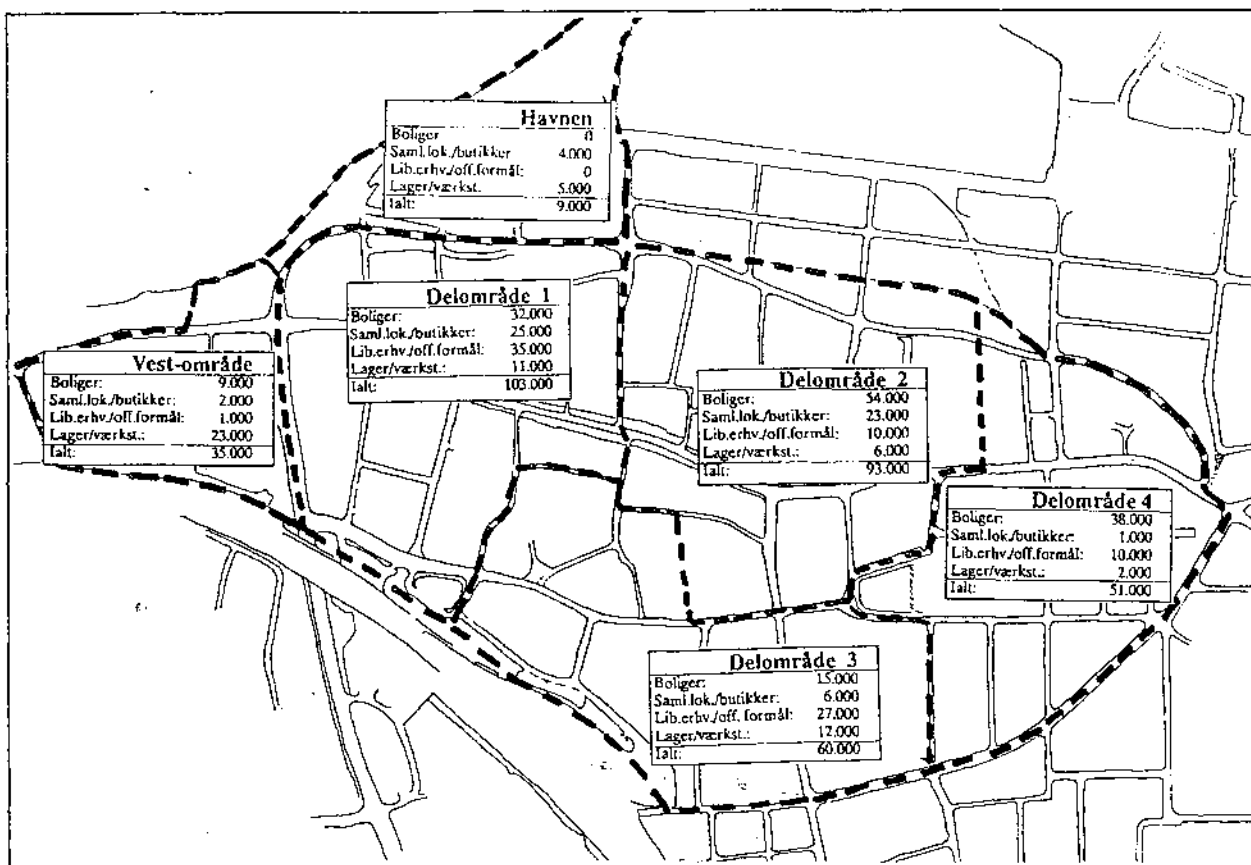
Anvendelsen af lokalplanområdets arealer fordelt på hovedfunktioner erhverv, boliger og offentlige formål - fremgår af figur 1. Arealstørrelser og deres fordeling fremgår af figur 2. Boligerne dominerer i den østlige og nordlige del af bymidten, men udgør også ca. 40 % af etagearealet i den øvrige, erhvervsorienterede del af lokalplan-området. I området vest for bymidten indgår de tidligere slagteribygninger - omend de har været uden funktion i flere år.

##### Trafik og parkering

Vej-/gadenet og stinet samt de større parkeringspladser fremgår af figur 3. Tal for trafikmængder og parkeringspladser fremgår af figur 4. Gadenettet er ikke behæftet med væsentlige kapacitetsproblemer, men især hovedstrøgene er præget af trafikmiljø-mæssige mangler.



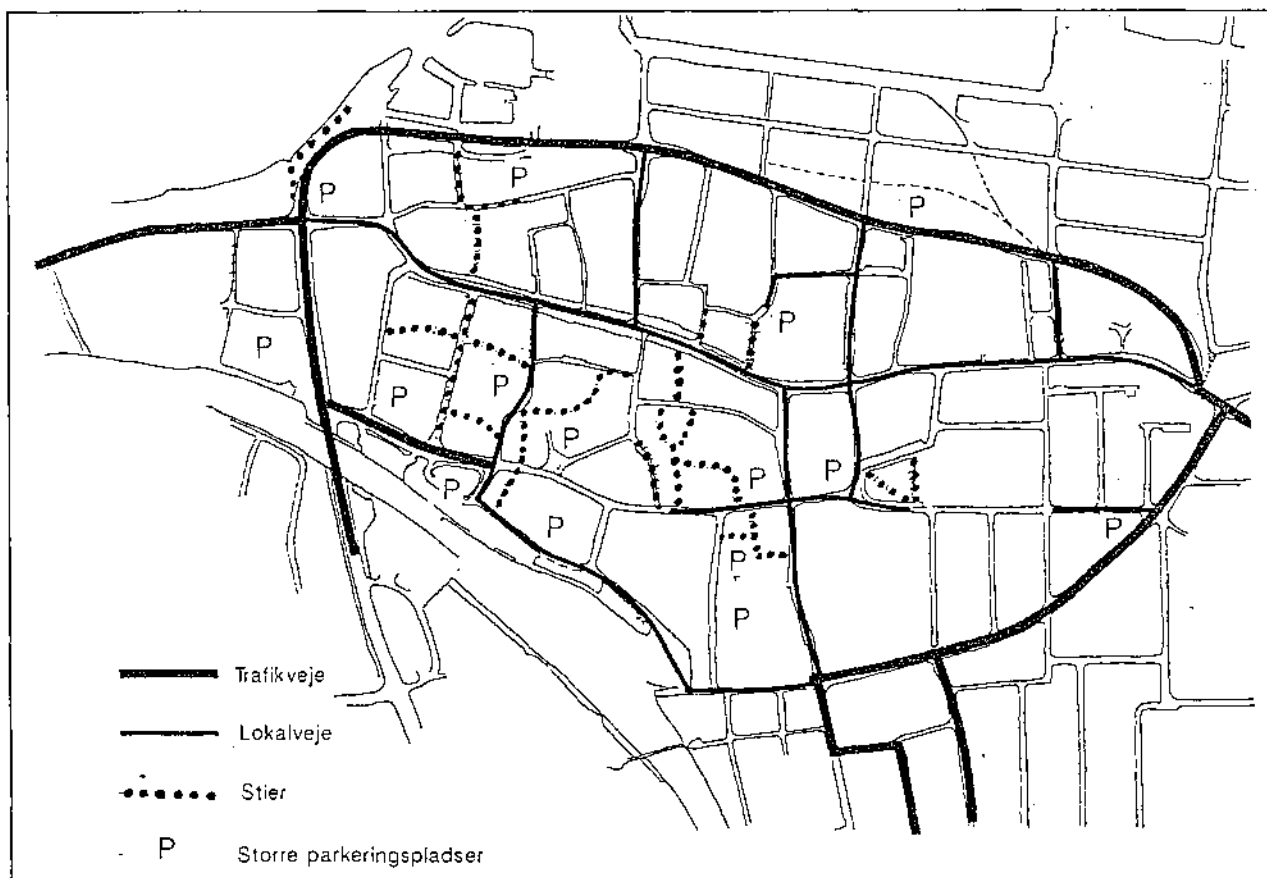
Anvendelsen af lokalplanområdets arealer - figur 1



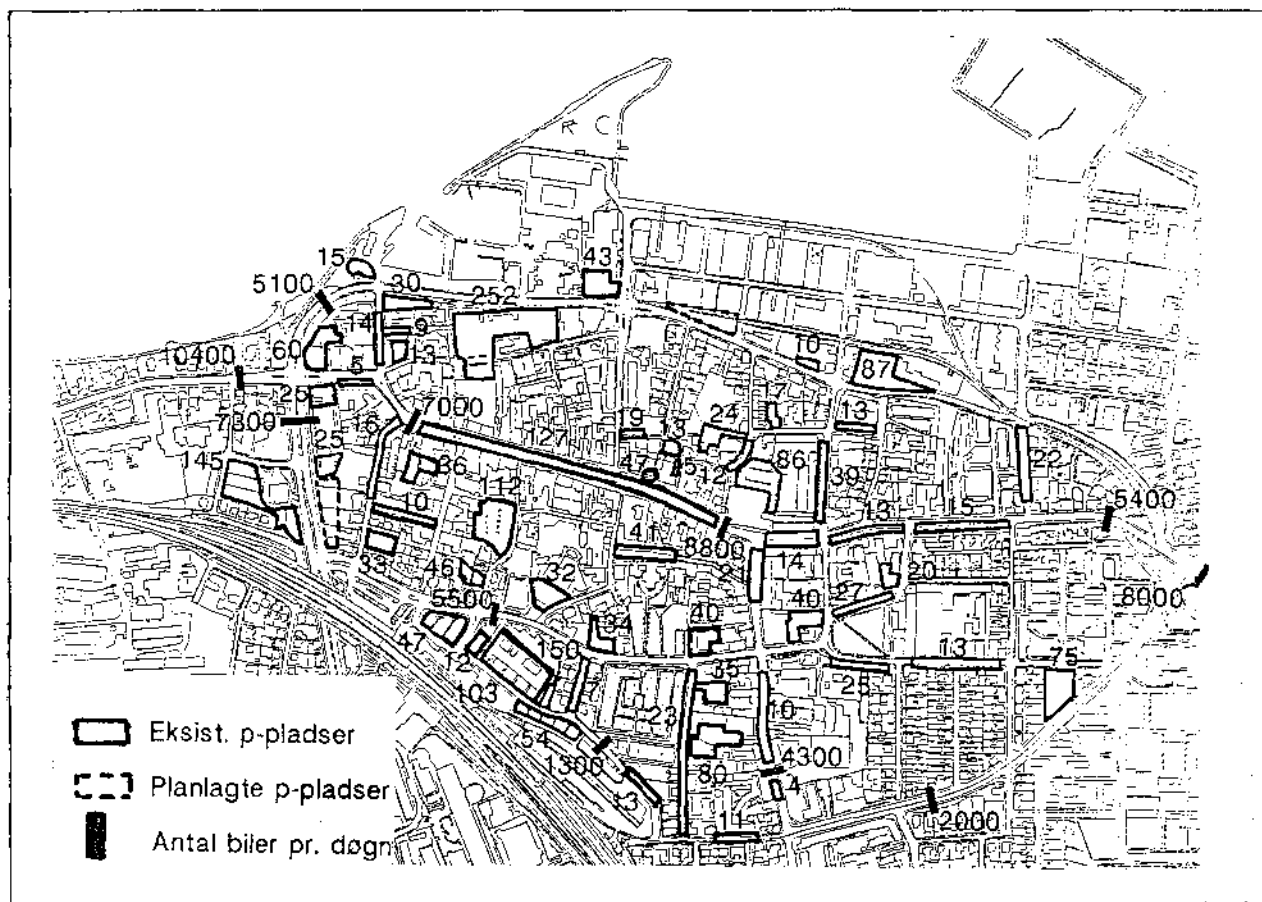
Arealstørrelser og deres fordeling - figur 2

## Bruttoetageareal i m<sup>2</sup>

Delområde	Boliger	Saml. lok Butikker	Lib.erhverv Off.formål	Lager/ Værksted	Ialt
1	32.000	25.000	35.000	11.000	103.000
2	54.000	23.000	10.000	6.000	93.000
3	15.000	6.000	27.000	12.000	60.000
4	38.000	1.000	10.000	2.000	51.000
Bymidten	139.000	55.000	82.000	31.000	307.000
Havnen	-	4.000	-	5.000	9.000
Vestområde	9.000	2.000	1.000	23.000	35.000
Lokalplan- området ialt	148.000	61.000	83.000	59.000	351.000



Eksisterende vej- og stinet - figur 3



Tal for trafikmængder og parkeringspladser - figur 4

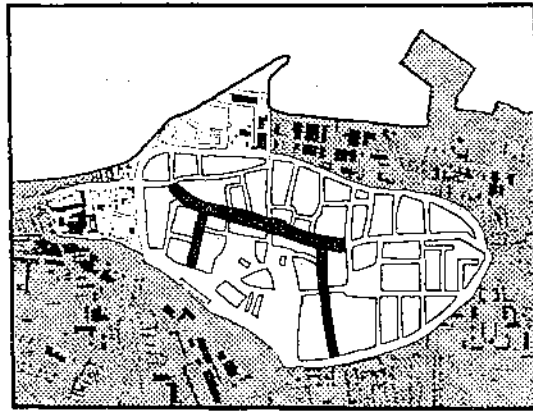


## Bymidstens struktur

Der kan fremhæves følgende træk, der er særligt karakterdannende for Holbæks bymidte:

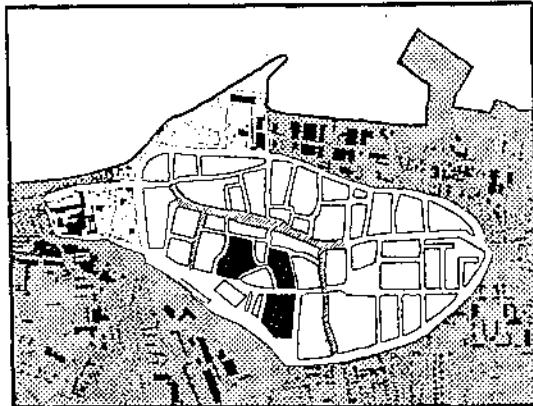
### A. Hovedstrøgene

Hovedstrukturen i bymidten dannes af de gamle handeleggader Ahlgade /Labæk og Smedelundsgade samt den nyere: Nygade. Disse gader, der hver har deres egen karakter, udgør bymidtens hovedstrøg og "skelettet" i bymidten. Kun Labæks inderste del indgår i det egentlige handeleggade - Danmarks bredeste hovedgade - er byens ryggrad og helt enestående i sin storhed.



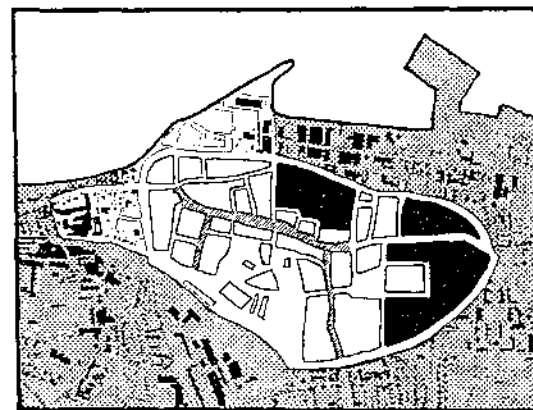
### B. Det "grønne hjerte"

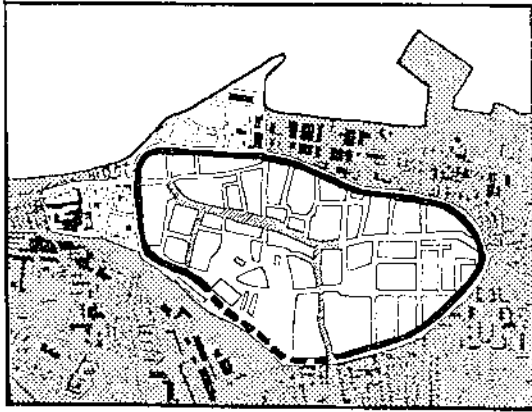
Hovedstrøgene omslutter byens "grønne hjerte". En lang række offentlige funktioner er placeret omkring Bysøen, Bysø-parken og kirkens arealer: Kommunal administration, posthus, station, bibliotek, rådhus, politi, museum, kirke og kirkegård m.v. Hertil kommer en del større p-pladser.



### C. Boligkvartererne nord og øst

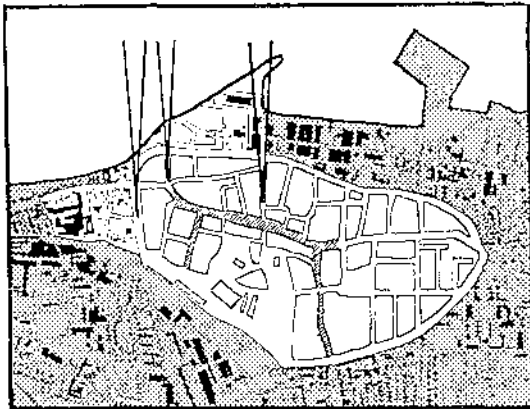
Stræderne nord for hovedstrøgene og hele kvarteret omkring Tidebandsvej er klart opfattede som boligområder af stor homogenitet. Førstnævnte har sit friareal på Murerpladsen, sidstnævnte rummer Østre Skole og Markedspladsen, der også varetager rollen som byens forsamlingsplads.





#### D. "Ringgade-systemet"

Bymidten afrundes klart opfattetligt af ringgaderne Valdemar Sejrsvej, Havnevej og Borgmester N.E.Hansensvej og baneterrænet. Ringen er ikke sluttet som højklasset vej, men skaber forbindelser omkring byen - og mellem den og det overordnede vejnet.



#### E. Beliggenheden ved fjorden

Byen ligger ved vandet. Fra Ahlgade anes det kun enkelte steder; det er i stræderne mod nord, at udsigterne åbnes. Men den kamouflerede visuelle kontakt suppleres af den historiske forbindelse fra den gamle havn, ad Havnegade til Ahlgade med toppunkt på Torvet, 13 meter over vandet: Handelen skabte byen. Den erhvervsmæssige havn er rykket østpå, og det gamle havneområde "efterladt", bortset fra Orø-trafikken, lidt fiskeri m.v.

Det er i disse hovedtræk, det særegne i Holbæks bymidte findes; deri ligger væsentlige bevaringsværdier, som i sig selv skal fastholdes. De danner også udgangspunkt for den videre udvikling af bymidten.

### 3.2 Bevaringsværdier.

Bymidten skal fastholdes som handels-, socialt og kulturelt centrum, men også med islættet af boliger og grønne træk i den centrale del, for i sidste ende at bevare sin mangfoldighed, attraktivitet og identitet som købstad og egnscenter.

Følgende træk skal fastholdes som led heri;

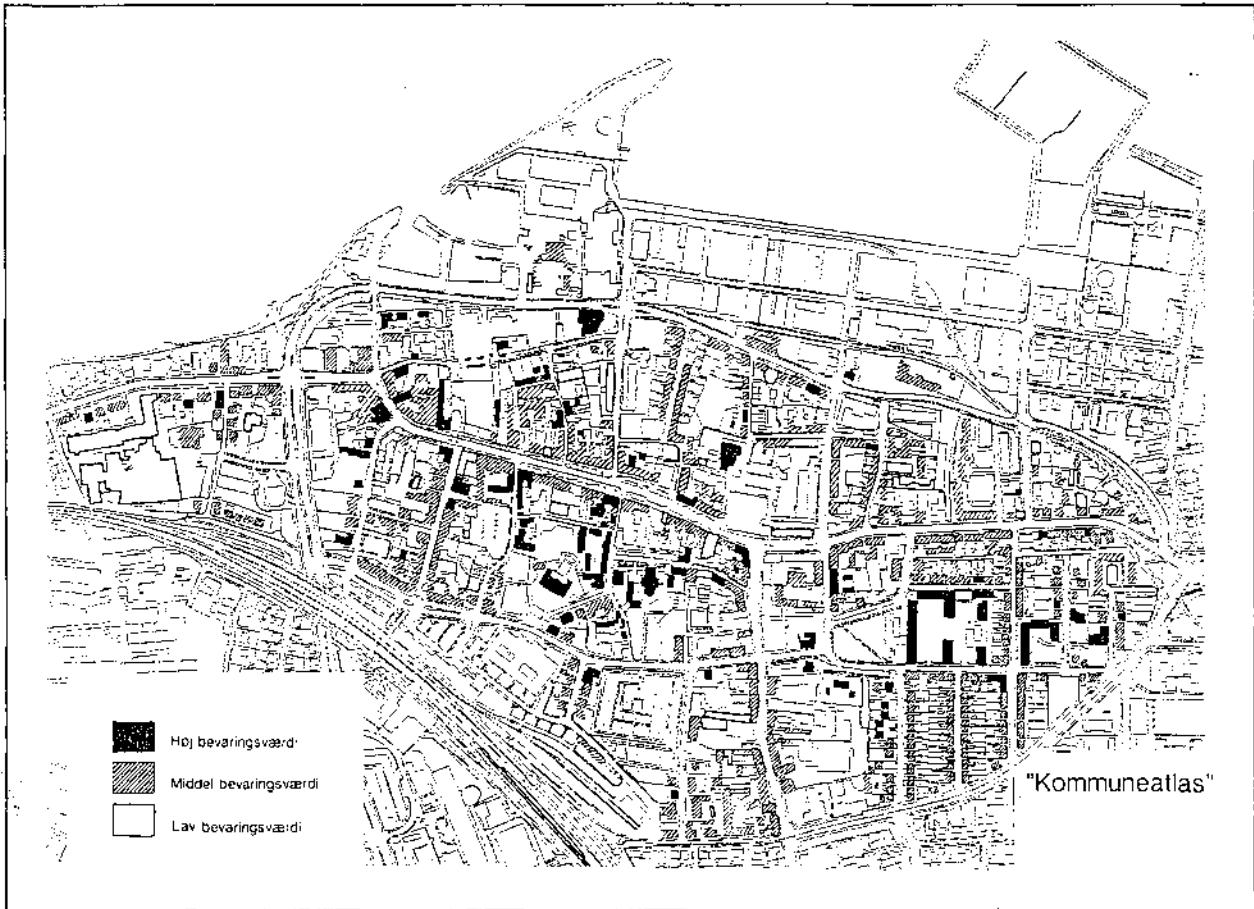
- A: Ahlgade og Labæk til Markedsgade, Smedelundsgade og Nygade som hovedstrøgene for handel og mødested for byens borgere. Nygade fortsat som gågade, de øvrige fortsat med biltrafik, omend i reduceret omfang; med fortrinsstilling for butikker og andet, der bidrager til hovedstrøgenes attraktivitet og variation.
- B: Det "grønne hjerte" som centret for administration, kommunikation og kultur; med de offentlige funktioner og den kollektive trafik centralt placeret; med fredelige park- og haverum som modstykke til hovedstrøgene.
- C: Boligområderne og de tilhørende fælles friarealer nord og øst for den centerorienterede bymidte; med vægt på bestående miljø og bebyggelseskvaliteter.
- D: Ringgadesystemet som adgang til byen og parkeringspladserne; med potentiale til afviklingen af stigende biltrafikmængder.
- E: Byens tilknytning til fjorden og havnene, såvel i oplevelsesmæssige og trafikale -, som i turist- og andre erhvervsmæssige sammenhænge.

Holbæk rummer kun få rigtig gamle huse, men har til gengæld bevaret det middelalderlige gadenet. Det overordnede mål for bevaringen skal være at fastholde denne struktur, med sluttet bebyggelse i gadelinien langs strøgene, at respektere byens rammer i form af grundbredder og -dybder og at sikre den funktionsfordeling, der er beskrevet ovenfor.

Bygningsmassen afspejler den historiske udvikling, og det typiske er fortsat bygninger, der i materialer og skala - bygningsbredder, -højder og -dybder - respekterer traditionen. De bestående bygningsværdier skal bevares, herunder facadeudtrykkene i deres oprindelse, men også traditionen for at bygge i tidens formsprog og materialer.

Kommuneatlas Holbæk beskriver bymidtens bevaringsværdige sammenhænge og bygninger, og danner grundlaget for bevarende lokalplanlægning og varetagelsen af bevaringshensynene iøvrigt.

Uddrag af atlas'ets bygningsregistrering er gengivet på figur 4 (Kommuneatlas Holbæk offentliggøres o. 1. september 1993)



*Uddrag af kommuneatlas'ets bygningsregistrering - figur 4*

### 3.3. Strategier for bymidtens udvikling

Attraktiviteten som egnens handels-, sociale og kulturelle centrum, skal udvikles. Byens funktionalitet og udseende skal forbedres.

Bymidten skal især styrkes som handelscenter. Vest for ringgaden er udlagt arealer til en selvstændig centerdannelse. Langs hovedstrøgene er det ønskeligt at skabe sammenhængende facader med butikker og butikslignende formål. Ved Smedelundsgade/sydøst er mulighed for at indpasse nye store butiksenheder med tilhørende parkering, uden at bryde med bevaringshensynerne.

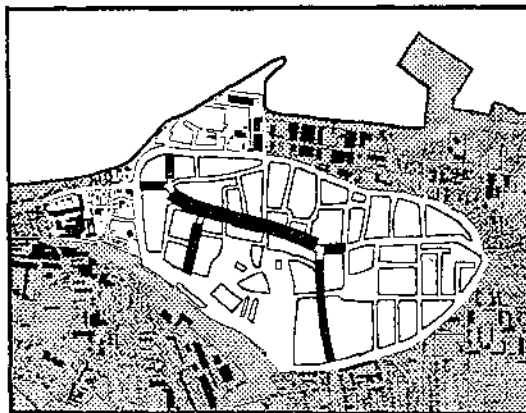
Bymidten skal fortsat give plads til offentlige funktioner, der ikke er for pladskrævende, såvidt muligt i det centrale offentlige område.

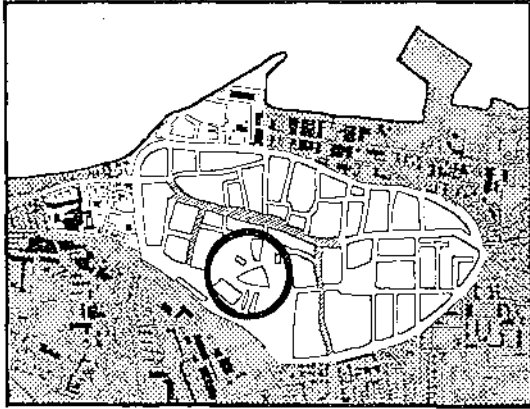
Adgangs- og parkeringsforholdene skal udvikles i overensstemmelse hermed, således at nye, større p-pladser placeres langs ringgadesystemet, og det indre gadenet tilpasses en blandet bymæssig funktion. De offentlige parkeringspladser skal forskønnes.

Byrådets indsats i en langsigtet udvikling vil især berøre følgende dele af de ovenfor beskrevne træk:

#### A: Hovedstrøgene

Hovedstrøgenes udseende skal forbedres. Hovedstrøgene skal trafiksaneres og ombygges efter nærmere planlægning. Der skal lægges vægt på, at hvert af strøgene fremtræder som enkeltstående helheder i belægning, belysning, gadeudstyr m.v., og med klart opfattede afgrænsninger, herunder - Ahlgade med en afsluttet torvekarakter fra Lindevej til Torvestræde/Søstræde, - Den vestligste ende af Ahlgade og Havnegade behandlet som "port-" eller forbindelseszoner: Indgang til det torvelignende byrum - Labæk som et samlet rum fra Smedelundsgade til Markedsgade, eventuelt suppleret med en udvidelseszone mod øst, og - Smedelundgade retableret i sin sammenhæng, med en tydelig "port-"afslutning mod ringgaden.



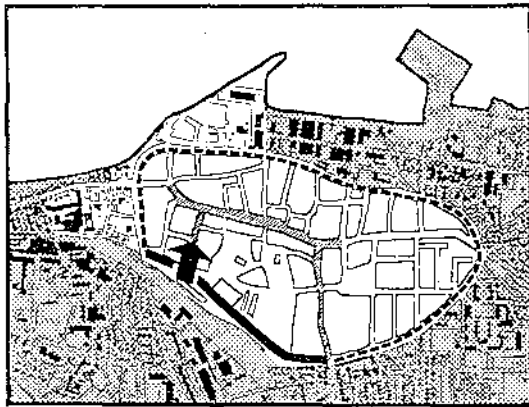


### **B: Det "grønne hjerte"**

Belastningen af biltrafik i "det grønne hjerte" skal begrænses, og sammenhængen forbedres.

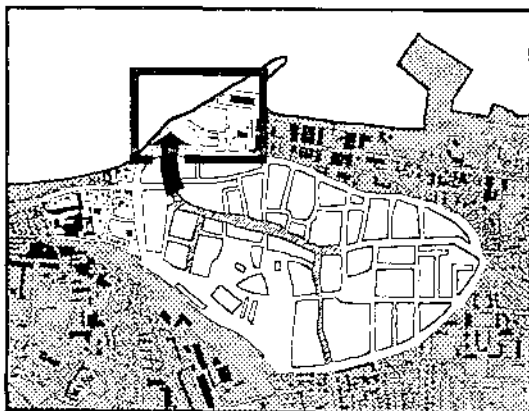
### **C: Boligkvarterene**

Der skal fortsat ydes støtte til forbedring af boligstandard og vedligeholdelse af bymidtens boligområder, herunder gives mulighed for tilpasset tilbygning og nybyggeri.



### **D: "Ringgade-systemet"**

Dampmølle-forbindelsen skal gennemføres for at færdiggøre ringgade-systemet, forbedre trafikbetjeningen udefra og muliggøre aflastningen af Ahlgade/Labæk og Jernbanevej for gennemkørende biltrafik. Som led heri skal stationspladsen omlægges, så de ankomende fra stationen møder byen mere tiltalende, og sammenhængen til Nygade forbedres.



### **E: Beligheden ved fjorden**

Byens forbindelse med fjorden skal styrkes, med en synliggjort forbindelsen fra Ahlgade til færgeløjet, med udbygning af den gamle havn med bymæssige, turist- og beboerattraktive funktioner, og gennem fastholdelse af bestående visuelle forbindelser til vandet. Krydset Havnevej/Havnegade forbedres, sammen med overgangen i fortsættelse af Piratstræde, for at skabe en bedre fodgængerforbindelser mellem hovedstrøg og gamle havn.

## 4. Lokalplanens indhold.

Lokalplanen fastlægger retningslinier for fordelingen af centerfunktioner (boliger, off. og privat serviceerhverv, kultur), trafikforhold og byens udseende.

### Fordeling af centerfunktioner

*Planintentioner for fordelingen af centerfunktionerne er,*

- *at sikre rummelighed til udvidelse/omplacering af erhverv og butikker,*
- *at sikre en fordeling, der tager hensyn til funktionelle og miljømæssige krav,*
- *at skabe attraktive handeleggader og boligmiljøer,*
- *at sikre gode adgangsforhold til handeleggader og butikcentre,*
- *at fremme byens gode udseende med hensyn til facader og gader.*

Dette søges tilgodeset ved at fastlægge en centerstruktur med 4 centerområder og 3 handeleggader i bymidten. Arealer i centrene og i stueetagen på handeleggaderne forbeholdes til detailhandel. For de 4 centre gælder, at der kan etableres dagligvarebutikker uden særlige arealmæssige begrænsninger.

Langs handeleggaderne og for de øvrige arealer i bymidten gælder, at der ikke må etableres butikarealer, hvor bruttoarealet til dagligvarer overstiger 300 m<sup>2</sup>.

Private og offentlige service, herunder institutioner kan placeres udenfor handeleggadernes stueetagearealer og integreret i de 4 centre.

Boligerne fastholdes gennem en prioritering af "rene" boligområder, samt områder hvor boliger kan nedlægges. Denne prioritering vil afhænge af områdets miljø og friarealer.

### Trafik og parkering

*Planintentionerne for at opdele gaderne i forskellige klasser, at fredeleggøre handeleggaderne og at udpege områder til torvepladser samt parkering er,*

- *at sikre en god adgang (kørende og gående) til de enkelte funktioner/aktiviteter i bymidten,*
- *at begrænse de miljømæssige konflikter ved trafikken og*
- *at fremme bymidtens rolle som center for handel og service.*

Dette tilgodeses bl.a. gennem den eksisterende trafikplan og vedtægten for parkering- og ophold i bymidten. I denne lokalplan er disse suppleret således, at strukturen for vej- og stinettet samt torve- og P-pladser svarer til det på kortbilag D viste.

## **Byens udseende.**

*Planintentionerne for byens udseende er,*

- *at sikre hensynet til historiske og kulturelle værdier og*
- *at fremme byens attraktion som handels- og besøgsområde.*
- *at sikre et harmonisk bybillede og gode oplevelsesmuligheder i byen,*

Dette imødekommes ved at fastlægge bestemmelser om udformningen af bygningsfacader og bebyggelsens placering i gadelinien, samt skilte på facader. Bestemmelsen om skilte suppleres med et regulativ om skiltning.

## **5. Forhold til anden planlægning.**

### **Regionplan 1989 - 2000**

Holbæk indgår i det regionale bysystem som center for handel og service. Oplandet for dette center er i regionplanen ca. 50.000 indbyggere.

### **Kommuneplan 1989 - 2000**

Bymidtens område til centerformål udvides til at omfatte Slagterigrunden og den gamle havn. Indenfor dette område skal der være plads til centerfunktioner, der betjener et større område end Holbæk kommune. Ahlgade skal aflastes for biltrafik for at fremme dels gadens attraktion som handelsgade og dels de miljømæssige kvaliteter. Dette skal ske ved en ombygning af gaden og regulering af parkeringsforholdene.

Til lokalplanen er udarbejdet et kommuneplantillæg, fordi kommuneplanens hovedstruktur for detailhandelen og rammer for havneområdet ændres.

### **Affaldsdepoter**

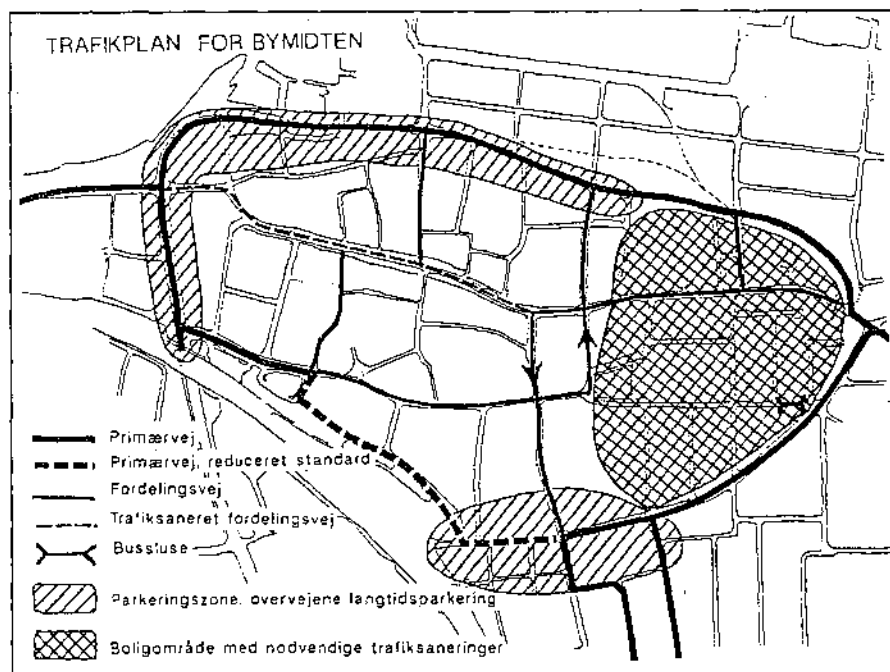
På matr. nr. 170 b Holbæk bygrunde (Gasværksgrunden) er der registreret og tinglyst et affaldsdepot (reg. nr. 315-265). Det betyder, at ændret anvendelse af ejendommen kun kan ske, hvis amtskommunen meddeler en frigivelse til den ændrede anvendelse.

Udover ovennævnte registrerede og tinglyste affaldsdepot er der andre muligt forurenede grunde, der ikke er nærmere undersøgt. Derfor vil der i forbindelse med fremtidige lokalplaner og projekter, der medfører ændringer i arealanvendelsen blive foretaget en nærmere undersøgelse til belysning af evt. risici for forurening.



## Trafikplanen

Trafikplanen for bymidten fremgår af figur 5.



Trafikplan fra 1987 - figur 5

### Lokalplan 43.

I den tidligere lokalplan for bymidten (lokalplan 43) blev mulighederne for placering af dagligvarer og liberale erhverv begrænset. Disse begrænsninger fastholdes med undtagelse af, at dagligvarebutikker kan opføres/udvides i de 4 udpegede centerområder.

### Øvrige lokalplaner

Anvendelse og bebyggelse af bymidtens arealer er allerede reguleret gennem eksisterende lokalplaner. Disse planer er fortsat gældende.

## 6. Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger.

Efter Holbæk byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

# Kommuneplantillæg nr. 1.10

I forbindelse med lokalplan 1.10 - Holbæk bymidte ændres kommuneplanens hovedstruktur og rammer således:

## Hovedstruktur for detailhandelen

Dagligvareforsyningen søges opretholdt for de bysamfund og boligområder, der indgår i kommuneplanens bymønster og centerstruktur. Dette tilgodeses gennem regulering af arealanvendelsen. Nye dagligvarebutikker over 300 m<sup>2</sup> kan kun placeres i de udpegede centre i bymønstret eller i de for bymidten særlige udpegede områder til varehuse.

### Rammeområde 1401

#### Centerområde - den gl. havn

Området skal anvendes til center- og havneformål: Færge- og fiskerihavn, skibsværft, turist erhverv, engros- og detailhandel samt kulturinstitutioner.

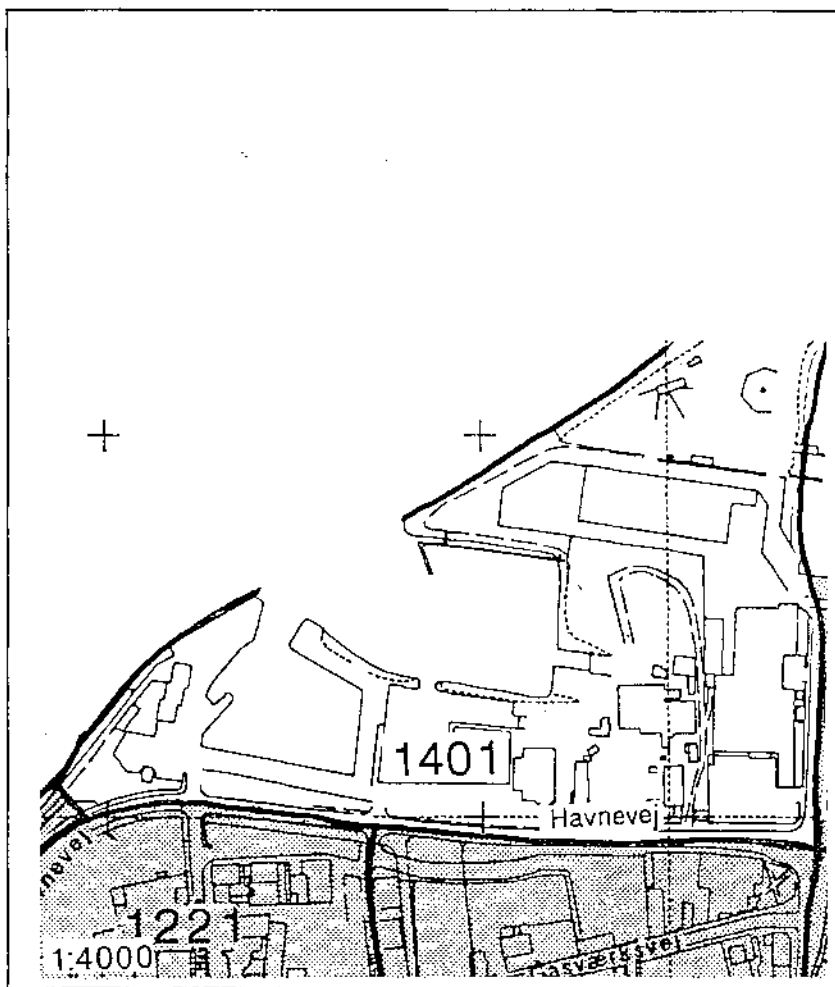
**Bebyggelse:** Bebyggelsens rumfang må for området, under et ikke overstige 4 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal.

**Bygningshøjde:** Højest 8.5 m. Byrådet kan dog under hensyn til havnens drift og virksomhed fastsætte en større højde i ganske særlige tilfælde. Syd og vest for havnebassinernes østre kajanlæg må dog kun opføres lav bebyggelse af hensyn til bevarelsen af udsigten og miljøet.

**Vej- og stisystem:** Området skal biltrafikbetjenes fra Havnevej og Blegstræde.

**Bevaring:** Udsigten fra Havnevej over fjorden og havnemiljøet skal bevares.

**Zoneforhold:** Byzone.



# Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 386 af 6 juni 1991) fastsættes herved bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens område.

1.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nre.

1a, 1b, 1e, 1m + ejerlejl. nre. 1-12, 2 + ejerlejl. nre. 1-15, 3b, 4, 5, 6, 7, 8 + ejerlejl. nre. 2-10, 10, 11a, 11b, 12, 13a, 13e, 14a, 15a + ejerlejl. nre. 1-8, 16a, 17a, 17b + ejerlejl. nr. A-B, 18, 19a, 19b, 19c, 20, 21a + ejerlejl. nr. 1-2, 21b + ejerlejl. nr. 1-2, 22b, 22c, 22d, 22f + ejerlejl. nre. 1-5, 22h, 23, 24, 25a, 27, 28, 29, 30a, 30b, 31a, 32d, 32m, 32n, 32o, 40a + ejerlejl. nre. 1-6, 40f, 41, 42, 43, 44a, 44b, 44c, 44e, 44g, 45, 46a, 46b, 49a, 49d, 50a, 50b, 51a + ejerlejl. nr. 1-2, 52a, 52b, 52c, 53a, 55, 56, 58, 59, 60, 61a, 62, 63, 64, 65a + ejerlejl. nr. 1-5, 66, 67, 68, 69a, 69b, 70, 71, 72, 73, 74a, 74b, 76, 78a, 78b, 79a, 79b, 79c, 80a, 80d, 80e, 81a, 81b, 82c, 83, 84a, 84c, 85, 86a, 86b, 86c, 87 + ejerlejl. nr. 1-2, 89, 90, 91c, 91d, 91e, 91f, 92a, 95a, 95d, 96b, 97, 98b, 100a, 100b, 101, 103, 105, 106, 108a, 108d, 109, 110a, 111a, 112a, 112c, 112d, 113a, 113c, 114a, 114b + ejerlejl. nre. 1-6, 117a, 118a, 119a, 120a, 121a, 122a, 122c, 122f, 123, 124 + ejerlejl. nr. 1-2, 125, 126, 127, 128, 129, 130a + ejerlejl. nre. 1-8, 130b + ejerlejl. nre. 1-14, 131a, 131c, 133a, 133c, 134a + ejerlejl. nre. 1-4, 134d, 134f, 135, 136a, 136b, 137a, 137b + ejerlejl. nre. 1-2, 137d, 137e, 138a, 138b, 139a, 140a, 141, 142, 143, 144, 145, 147b, 148a, 149b, 150a, 150b, 151a, 152a, 153, 155a, 156a, 156c, 156d, 156e, 156f, 156g, 156i, 156k, 156m, 156n, 156o, 156p, 156q, 157, 158, 161, 162a, 163b, 165a, 165b, 165c, 166, 167, 168a, 168b, 168d, 168e, 168f, 169a, 169b + ejerlejl. nr. 1-2, 169c, 170b, 170c, 170e, 171a, 173, 174a, 174b, 174c, 174d, 175, 176, 177, 178, 180d, 181, 182, 187a, 187b, 187d, 187e, 187f + ejerlejl. nr. 1-2, 187g, 187h, 187i, 187k, 187l, 187m, 187n, 187p, 187q, 187r, 187s, 195, 196, 197a, 198a, 198c, 198e, 198f + ejerlejl. nr. 1-4, 199a, 200a, 200b, 201a, 201b, 201c, 201d, 201e, 201f, 202, 203a, 203b, 203d, 203f, 203g, 203h, 203i, 203k, 204a, 204b, 204c, 204d, 204e, 207a, 207b, 207c, 208a, 209a, 209b, 209c, 210a, 210b, 211a, 211b, 212a, 215a, 217a, 217b, 217c + ejerlejl. nre. 1-2, 218a, 218b, 220, 222a, 222b, 225a, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244a, 248, 249, 252, 254a, 255, 256, 257a, 257k, 257l, 258a, 258b, 260, 261, 262, 273a, 274, 275, 276, 277, 278a, 278b, 278c, 278d, 279, 280, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292a, 292b, 292c, 292d, 292e, 292f, 292g, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304a, 304b, 304c, 304d, 304e, 304g, 304i, 305a, 305b, 306, 307c, 307d, 320g, 321a, 321c, 321d, 321e, 321f,

321h, 322, 323, 324a, 324b, 324d, 324e, 324f, 325, 326, 327, 328a, 328b, 329, 330, 331, 332, 333, 334a, 334b, 334c, 335, 336a, 336b, 337, 338, 339a, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350b, 350c, 350d, 350e, 350f, 350g, 350h, 350i, 350k, 350l, 350m, 350n, 350o, 350p, 350q, 350r, 350s, 350t, 350u, 350v, 350x, 350y, 350z, 350æ, 350ø, 350aa, 350ac, 350ad, 350af, 350ag, 350ah, 350ai, 350ak, 350ap, 350aq, 350ar, 350as, 350at, 350au, 350av, 350ax, 350ay, 350az, 350aæ, 350aø, 350ba, 350bb, 350bc, 350bd, 350bf, 350bg, 350bh, 350bi, 350bk, 350bl, 350bo, 352a, 356a, 356b, 356d, 361a, 361c, 362, 363, 364, 365a, 365b, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 377, 378, 379a, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 390, 391a, 391b, 392a, 393, 394a, 394b, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 406, 407, 595 alle Holbæk Bygrunde, samt 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 9g, 9i, 9m, 9n, 9o, 9s, 9u, 9x, 9æ, 9aa, 9ad, 9ae, 9ak, 9al, 9am, 9ar, 9cb, 9cc, 9cl, 12c, 12d, 12e, 12f, 12h, 12i, 12k, 12l, 12m, 12n, 17c + ejerlejl. nr. 1-3, 17d, 17e, 17p + ejerlejl. nr. 1-2 og 26 Holbæk Ladegård, Holbæk Jorder, samt alle parceller, der efter 1 maj 1993 udstykkes fra disse ejendomme.

1.2 Lokalplanen opdeles som vist på kortbilag A i områderne:

- centerområde 1
- blandet bolig- og erhverv 2
- boligområde 3
- offentlige formål 4

## § 2 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- at sikre bymidtens anvendelse som et blandet bolig-, erhvervs- og kulturområde,
- at sikre plads til udvidelse/omplacering af erhverv og butikker,
- at sikre attraktive handelsgader ved at forhindre, at der indrettes kontorer som pengeinstitutter, forsikringsvirksomheder, advokatvirksomheder, o.lign. i handelsgadernes stueetager,
- at fastholde boligerne i bymidtens "blandede" områder samt at fastholde de rene boligområder i bymidten,
- at sikre god adgang til bymidtens udbud af handel og service ved at udpege den enkelte gades betydning for trafikafviklingen,
- at sikre bymidtens bevaringsværdige miljøer, arkitektoniske sammenhænge, bebyggelser, større gårdrum og pladser,
- at ændringer af bebyggelsers ydre fremtræden og omgivelser søges tilpasset den stedlige byggetradition med hensyn til udformning og materialevalg.

## § 3 Områdets anvendelse.

### 3.1 Område 1 - centerområde.

3.1.1 Området må kun anvendes til erhvervs- og offentlige formål såsom butikker, kontorer, hoteller, restauranter, klinikker o.lign. Der kan dog indrettes boliger i etager over stueetagen, såfremt de fornødne friarealer er til stede eller kan tilvejebringes.

3.1.2 Indenfor området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værksteds-, fabrikations- og oplags- samt vognmandsvirksomhed. Dog må der indrettes mindre ikke generende værkstedsvirksomhed. Byrådet kan dog tillade genetablering af lovlig virksomhed herunder værksteds- og kontorvirksomhed.

3.1.3 Indenfor området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til dagligvarebutikker, hvis bruttoetageareal overstiger 300 m<sup>2</sup> \*). Dog må der opføres eller indrettes "varehuse" og sammenhængende butiksenheder med et større areal til dagligvarer end 300 m<sup>2</sup> indenfor de på kortbilag B viste områder.

3.1.4 I forhusbebyggelsens stueetage, som vist på kortbilag B, langs gaderne Ahlgade, Labæk, Nygade og Smedelundsgade må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, som kan karakteriseres som kontor, klinik eller tegnestue, f.eks. pengeinstitutter, forsikringsvirksomhed, ejendomsmægler og frisør.

Det er tilladt, at der i de viste "bufferzoner" indrettes lokaler til ejendomsmæglere, frisører o.lign., som har et særligt behov for at ligge på byens hovedstrøg.

### 3.2 Område 2 - blandet bolig og erhverv.

3.2.1 Området må kun anvendes til blandede bolig- og erhvervsformål.

3.2.2 Indenfor området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værksteds-, fabrikations- og oplags- samt vognmandsvirksomhed. Dog må der indrettes mindre ikke generende værkstedsvirksomhed. Byrådet kan dog tillade genetablering af lovlig virksomhed herunder værksteds- og kontorvirksomhed.

3.2.3 Der må kun indrettes erhverv på bekostning af boligareal, hvis det sker som en udvidelse af en eksisterende butik eller anden virksomhed. Detailhandelsbutikker med et bruttoetageareal på mere end 300 m<sup>2</sup> kan dog ikke indrettes, såfremt der inddrages boligareal til dette.

---

\*) Note: Bruttoetagearealet omfatter salgsareal, personalerum og lagerlokaler.

3.2.5 I forhusbebyggelsens stueetage, som vist på kortbilag B, langs gaderne Ahlgade, Nygade og Smedelundsgade må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, som kan karakteriseres som kontor, klinik eller tegnestue, f.eks. pengeinstitutter, forsikringsvirksomhed, ejendoms-mægler og frisør.

Det er tilladt, at der i de viste "bufferzoner" indrettes loka-ler til ejendomsmæglere, frisører o.lign., som har et sær-ligt behov for at ligge på byens hovedstrøg.

### **3.3 Område 3 - boligområde.**

3.3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Dog kan byrå-  
det tillade indretning af mindre erhvervsvirksomheder,  
herunder detailhandelsbutikker under 300 m<sup>2</sup> i stueetagen  
langs Tidemandsvej, Labæk og Kalundborgvej.

3.3.2 Indenfor området kan indrettes erhverv når det sker i til-  
knytning til boligen.

### **3.4 Område 4 - offentlige formål.**

3.4.1 Området må kun anvendes til offentlige formål, som of-  
fentlig administration, skole, private og offentlige institu-  
tioner, kulturhuse (herunder restaurant-, hotel-, sports-,  
teater- og biblioteksvirksomhed), samt beboelse i tilknyt-  
ning hertil. Endvidere kan området anvendes til park og  
parkering samt torv og torveformål.

## **§ 4 Bebyggelsens ydre fremtræden.**

### **4.1 Vedr. bygningsfacader gælder:**

4.1.1 Ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsernes arkitektur for  
at skabe en god helhedsvirkning.

4.1.2 Ændring af bygningers ydre fremtræden skal ske under  
hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur.

4.1.3 Der må ikke opsættes facadebeklædning.

4.1.4 Opsætning af reklamer på og anden udsmykning af gavle  
skal godkendes af byrådet.

4.1.5 Ved ændring af bygninger skal nye vinduer og døre udfø-  
res i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur.  
Butiksvinduer er ikke omfattet af bestemmelsen.

4.1.6 Bygningens facade skal kunne opfattes som en konstruktiv  
helhed fra terræn til tag.

## 4.2 Vedr. butiksfacader gælder:

- 4.2.1 Faste baldakiner må ikke opsættes.  
Markiser skal tilpasses bygningens arkitektur herunder fagdeling og vindues- og dørformater.  
Markiser på samme bygning skal være ens.
- 4.2.2 Skilte, reklamering m.v. skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og gadestrækningens arkitektoniske udtryk.
- 4.2.3 Opsætning af udhængsskabe og flagning fra mur kan kun ske med byrådets tilladelse.
- 4.2.4 Lysskilte og belysning af skilte kan kun ske med byrådets tilladelse.

Se fodnote \*)

## § 5. Bevaring af bebyggelse m.m.

- 5.1 De på kortbilag C angivne bevaringsværdige gademiljøer må ikke nedrives, ombygges eller ændres medmindre byrådet har givet tilladelse hertil. Tilladelsen vil afhænge af bebyggelsens placering i gadelinien og dens ydre fremtræden jvf. § 4.

## § 6. Trafik og parkering

- 6.1 Byens trafikarealer udlægges, efter trafikarter og tilgængelighed, i følgende kategorier jvf. vejdirektoratets vejregler:

- trafikveje
- lokalveje
- lokaltrafikområde

Inddelingen fremgår af kortbilag D.

Trafikvejene omfatter det overordnede vejnet og skal kunne betjene den gennemkørende trafik. \*\*)

---

\*) **Note:** Der henvises til "Vejledning vedr. skiltning m.m. i Holbæk Bymidte", som giver anvisninger på hvordan ovenstående bestemmelser kan fortolkes.

Der agtes nedsat et særligt udvalg bestående af repræsentanter fra de forskellige interesseorganisationer i bymidten. Udvalgets opgave bliver at varetage administrationen af bestemmelser og vejledning vedr. skilte og facader.

\*\*) **Note:** Gennemførelsen af trafikvejen fra Valdemar Sejrsvej til Smedelundsgade over baneplassen forudsætter tilvejebringelse af en lokalplan, der bl.a. omfatter vej- og parkeringsforhold, busterminal i tilknytning til stationen samt baneplassens indretning iøvrigt.



Lokalvejene omfatter vejnettet fra trafikveje til de større parkeringsområder ved butikcentre o.lign.

Lokaltrafikområder omfatter bymidtens øvrige vej- og stinet, som primært tjener til færdselsarealer for gående og cyklende.

6.2 Parkeringspladser skal etableres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende vedtægt for etablering af parkeringsarealer i Holbæk kommune.

Dog skal parkeringskravene til nye "varehuse" indfries indenfor de på kortbilag B viste byggefelter til "varehuse".

## § 7 Forudsætning for ibrugtagning

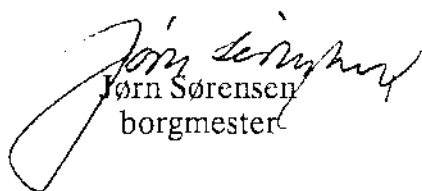
7.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden at bebyggelsen er tilsluttet naturgasnettet efter byrådets anvisning.

7.2 Ny bebyggelse og nyanlagte veje, stier, parkeringsarealer og opholdsarealer må ikke tages i brug før det er påvist, at de af byrådet den 30. september 1987 vedtagne retningslinier vedrørende handicapforhold er overholdt. \*)

## § 8 Ophævelse af servitutter

8.1 Lokalplan nr. 43, endeligt vedtaget den 4. juni 1980 og tinglyst den 9. januar 1981 vil blive ophævet efter denne lokalplans endelige vedtagelse.

Således vedtaget af Holbæk byråd, den 16. marts 1994

  
Jørn Sørensen  
borgmester

  
Niels Elmer Hansen  
kommunaldirektør

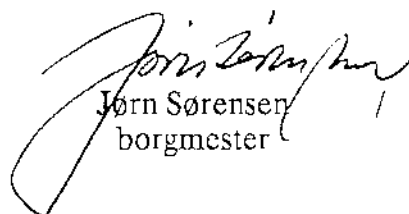
---

\*) **Note:** Der henvises iøvrigt til Dansk Ingeniørforenings anvisning for "Planlægning og indretning af udendørs områder med henblik på handicappedes færden", DS-rekommendation DS/R 450, og til SBI-anvisning nr. 98: "Boligbebyggelse for alle". Byrådets retningslinier kan fås hos bygningsmyndigheden.

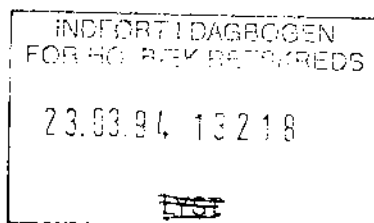
Foranstående lokalplan nr. 1.10 begæres tinglyst på de i § 1 nævnte ejendomme ifølge § 31 i planloven (miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 388 af 6. juni 1991).

Samtidig begæres lokalplan nr. 43, endeligt vedtaget den 4. juni 1980 og tinglyst den 9. januar 1981, afløst på de i § 1 nævnte ejendomme.

Holbæk byråd, den 16. marts 1994.


  
Jørn Sørensen  
borgmester

  
Niels Elmer Hansen  
kommunaldirektør

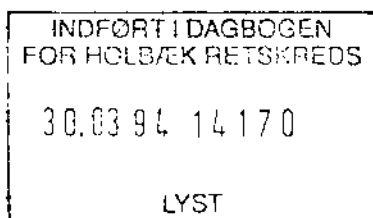


AFVIST fra dagbogen/tingbogen,  
da på ~~afviste~~ <sup>afviste</sup> sider ikke er  
sammenhæftet, jfr. tilbekg. § 10,  
stk. 1, sidste pkt.

*og*  
Afvist på grund af manglende ting-  
lysningsgenpart af HELE pantebrevet  
- uden blanke sider.

  
M. Kristoffersen  
ass.

*lmj*



FLG. K.M. STYRELSENS skr. <sup>24/2</sup> 1994 ER 155a og 240  
UDG. AF MATRKL. OG INDDR. UNDER 153 Holbæk bygrunde

FLG. K.M. STYRELSENS skr. <sup>16/3</sup> 1994 ER 82c, 83 og 84c  
UDG. AF MATRKL. OG INDDR. UNDER 81b Holbæk bygrunde

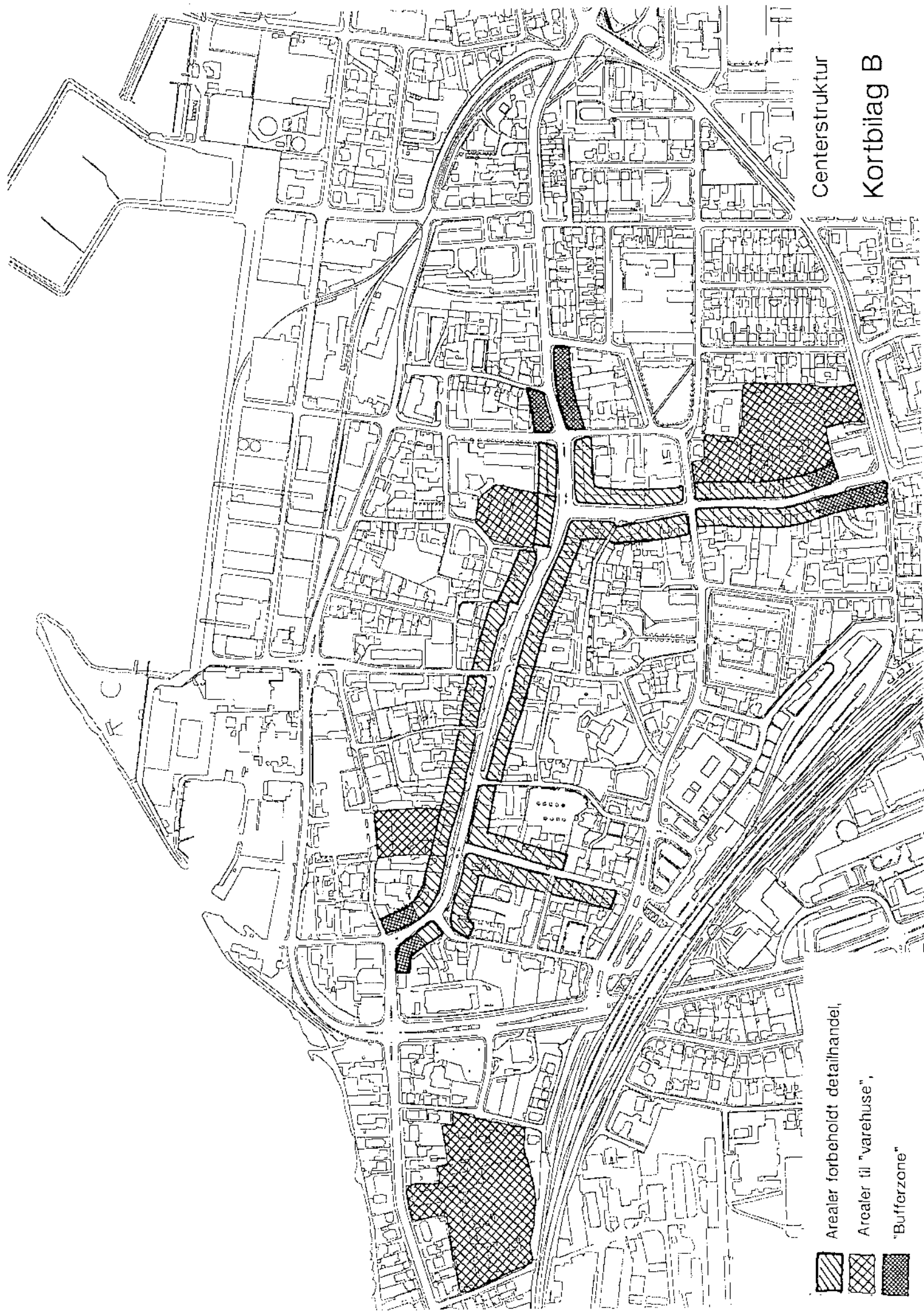
Lyst f.s.v. angår matr. nr.  
4 Holbæk bygrunde på ejerl. 1-6,  
23 " " " " 1-4,  
24 " " " " 1-6,  
52a " " " " 1-18,  
60 " " " " 1-2,  
122a " " " " 1-5,  
17d ladegården, Holbæk jorder på ejerl.  
1-7.

Afvist f.s.v. angår matr. nr. 157 da denne  
er matrikuleret til 157a, 157b, 157c






- 1 Centerområde
- 2 Blandet bolig- og erhvervsområde
- 3 Boligområde
- 4 Offentlige formål
- Områdegrænse
- Lokalplangrænse

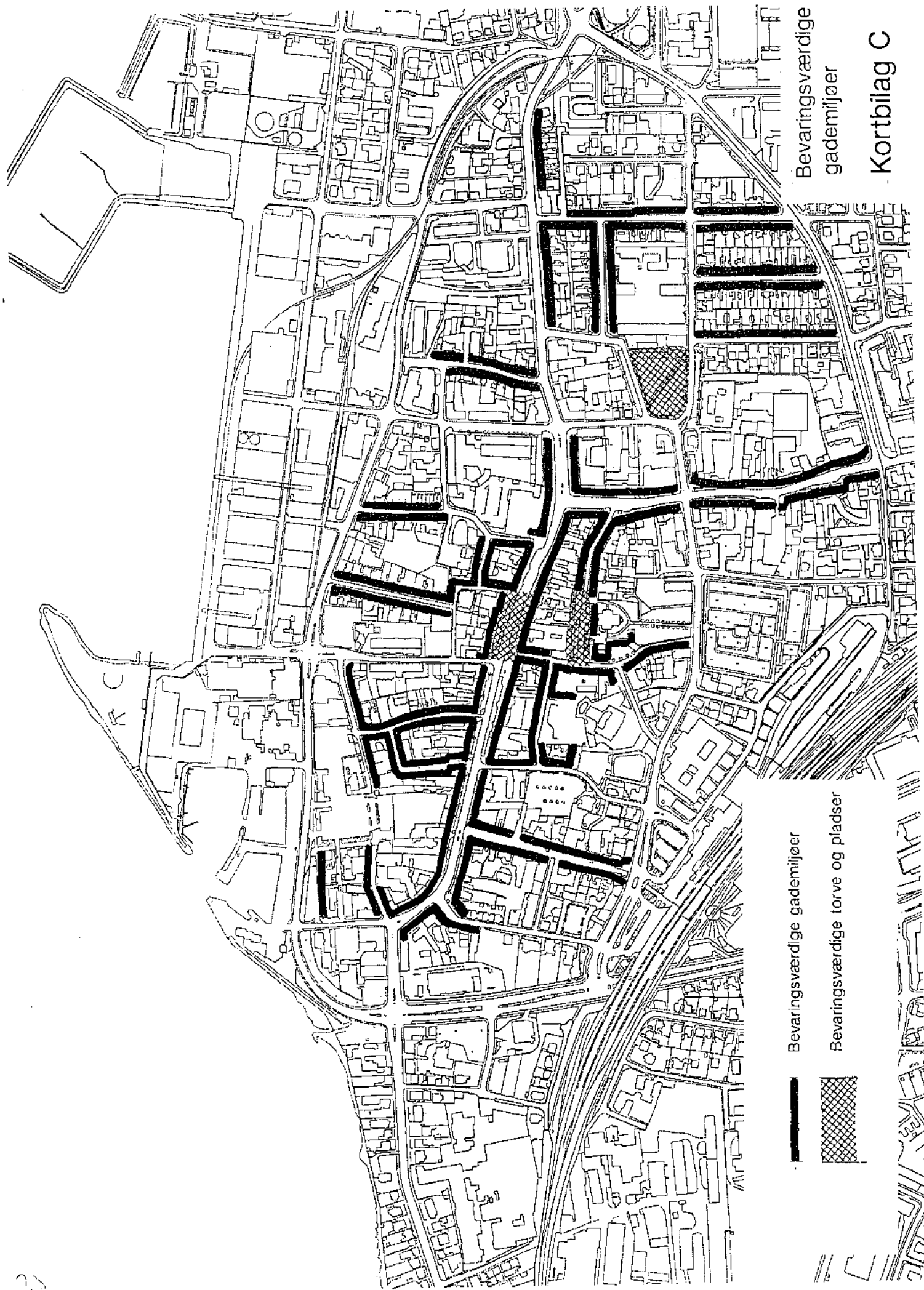
Funktionsområder  
(anvendelsesplan)  
Kortbilag A



Centerstruktur

Kortbilag B

-  Arealer forbeholdt detailhandel,
-  Arealer til "varehuse",
-  "Bufferzone"

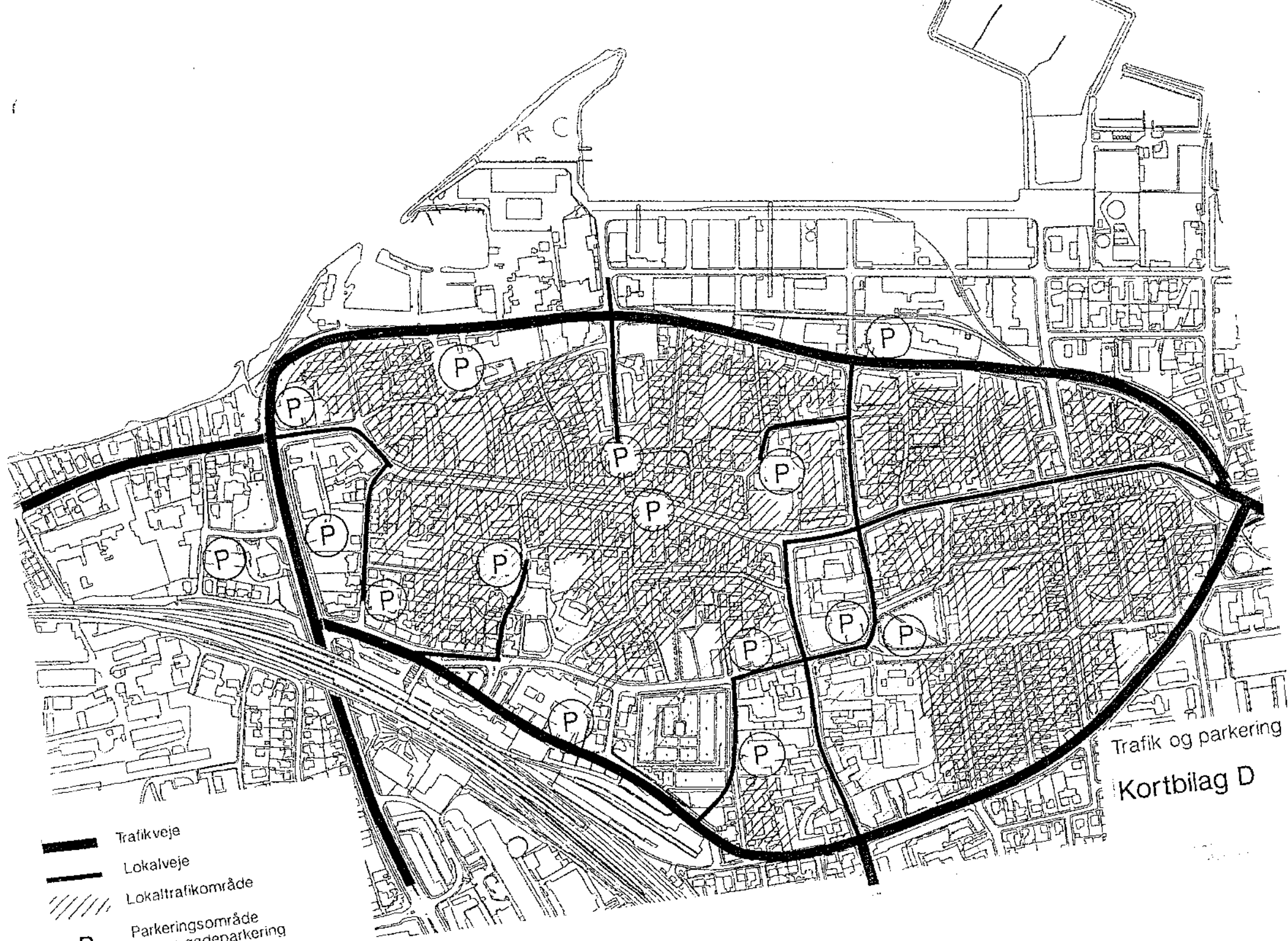




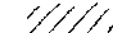

Bevaringsværdige gademiljøer

Bevaringsværdige torve og pladser

Bevaringsværdige  
gademiljøer

Kortbilag C



-  Trafikveje
-  Lokalveje
-  Lokaltrafikområde
-  Parkeringsområde  
eller gadeparkering

Trafik og parkering  
Kortbilag D