

# Holbæk Øst– Projektudviklere.

2022.10.24

## Projektgruppe A:

Projektudviklere

Bakkegaard 2020 Aps.

Rådgivere/samarbejdspartner

Entreprenør Morten C. Henriksen A/S

Riis Akustik

## Projektgruppe B:

Projektudviklere



# Holbæk Øst – Områdets eksisterende forhold.

- Holbæk Øst er kendetegnede for at være det område, hvor indbyggerne i Holbæk by igennem generationer har fundet et frirum med natur og skønt landskab.
- Vores ide med udvikling af Bakkegårdens jorde til et nyt attraktivt boligområde er et ønske om at bevare og forstærke det rekreative frirum med natur og skønne landskabs oplevelser.
- Vores ønske er derfor at skabe et område med vægt på udlægning af store sammenhængende grønne frirum i kontakt med eksisterende naturværdier, hvor "øer" med boliger er indpasset med en tæt forbindelse til det rekreative frirum hvor der etableres stisystemer der bugter sig omkring små naturlige søer sammen med grøfter og anlagte søer, hvor områdets regnvand kan opsamles.
- Opsamling af regnvand ser vi som en resurse og en nyttiggørelse af det rekreative frirum.
- Det rekreative frirum ønsker vi udlagt som et fællesrum, hvor naturen ikke klippes; men hvor naturens planter fredes for at styrke diversiteten og dermed den rekreative oplevelse.
- Det rekreative frirum udgør 40% af det samlede område for udvikling af Bakkegårdens jorde.



Områdets jorde anvendes i dag til agerbrug.



Området har en del §3 – arealer med mose og skov.

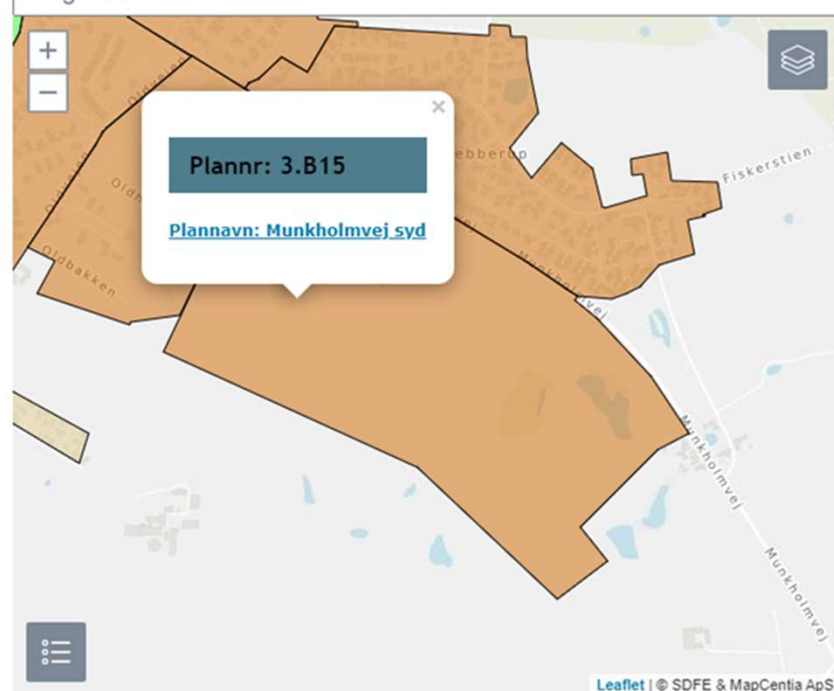
# Holbæk Øst – Gældende kommuneplanrammer.

Området er i kommuneplanen udlagt som rammeområde med en fremtidig status som byzone.

[Læs mere om Holbæk lokalområde](#)

Rammer for lokalplanlægning

Søg efter adresse



Plannr: 3.B15

[Plannavn: Munkholmvej syd](#)

Leaflet | © SDFE & MapCentia ApS

## RAMMEDETALJER

Omr. nr.	3.B15
Plannavn	Munkholmvej syd
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Max. bebyggelsesprocent (%)	45
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	11
Ophold- og friarealer	Der skal sikres ca. 25% af grundarealet udlagt til grønne fællesområder
Miljøforhold	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Øvrige forhold	Ny bebyggelse og friarealer placeres efter nærmere helhedsplanlægning, og der planlægges for blandede boligtyper, anslået ca. 1/5 af grundarealet til tæt/lav boliger og ca. 4/5 til åben/lav boliger. Evt. etageboliger efter nærmere vurdering.

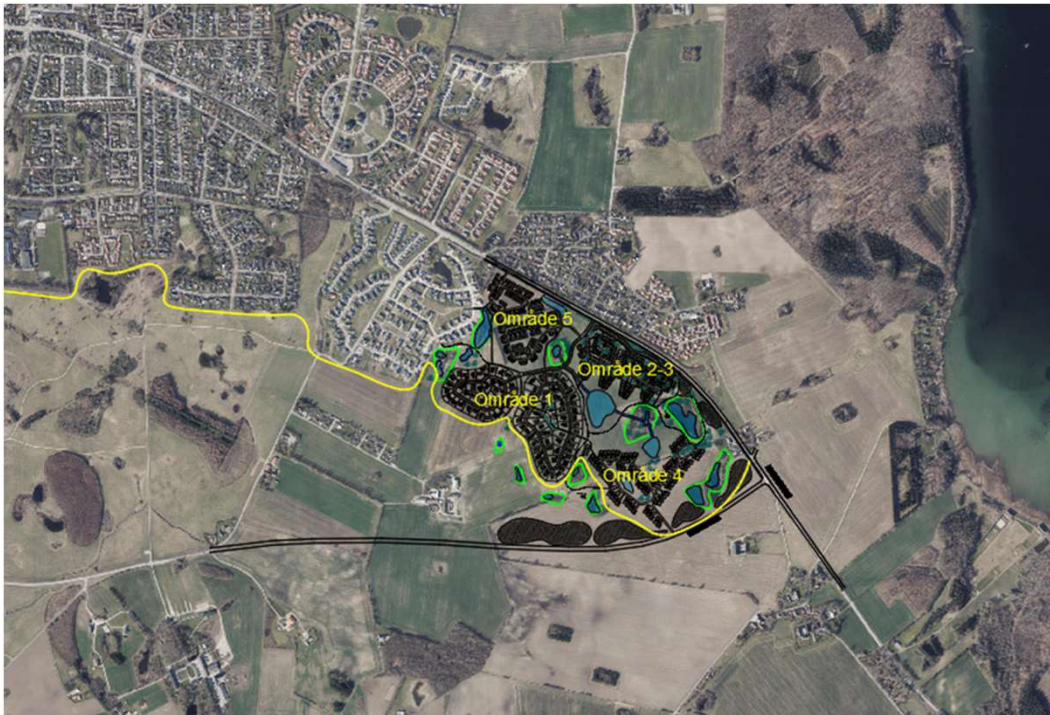
Generelle rammer [Link](#)

## Forudsætninger for realisering

Afgrænsningen af rammeområde 3.B15 er mod øst og syd vist som en lineær og skarp kant, der ikke skeler til terrænformer med bakker og lavninger. Udbygningen af området vil blive en forlængelse af Holbæk by mod øst og en ny overgang mellem by og landskab, hvilket skal kunne aflæses i strukturplanen.



# Holbæk Øst – Strukturplanen.



- Fordelingen er som følger:
- Delområde 1 disponeres som åben-lav med parcelhuse.
- Delområde 2/3 ønskes disponeret som en slags fleksområde, der både kunne anvendes til åben-lav og/eller tæt-lav boliger, eller til bofællesskaber, flerfamilieboliger mm. I dette forslag er vist rækkehuse i to planer og kædehuse i et plan.
- Delområde 4 disponeres som tæt-lav med gårdhavehuse i et plan.
- Delområde 5 disponeres som tæt-lav med rækkehuse i et plan og arealreservation til en daginstitution.

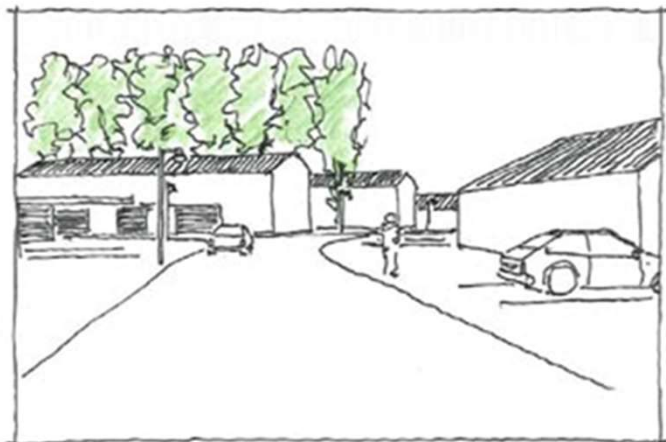
# Holbæk Øst – Disponering.

- Den forslåede disponering er på ca. 400 - 450 boliger. Derudover foreslås en arealreservation til en daginstitution.
- Alle boliger i området anbefales opvarmet med varmepumper.
- De grønne friarealer medvirker til at markere overgangen mellem by og land. Der er gjort plads til landskabet gennem grønne kiler og kik til ud til åbne landskab. Midt i området, som er det laveste, er anlagt regnvandsbassin/sø, som forbinder §3 områderne mod vest og øst. Tilsammen giver det et godt grundlag for at kunne håndtere regnvandet, men også et værdifuldt og identitetsskabende element, der spiller sammen med de grønne friarealer.
- Der er ligeledes udlagt et net af stier rundt i området og gennem delområderne med opkobling på naboarealet mod vest. Tilsammen giver det gode muligheder for, at området kan tilkobles Holbæk by på en attraktiv og let tilgængelig måde.

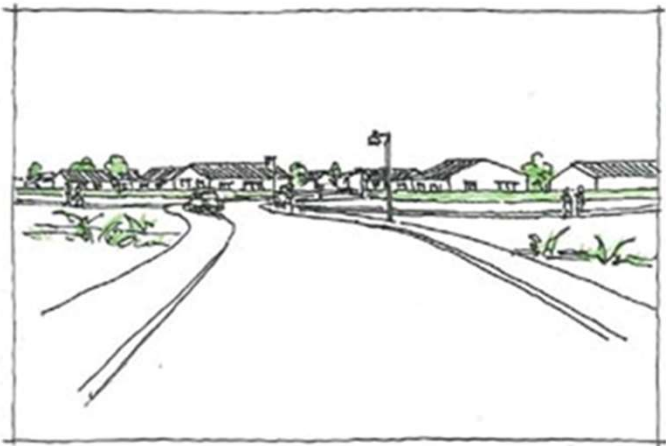


Plan over området.

# Holbæk Øst – Illustration af området.



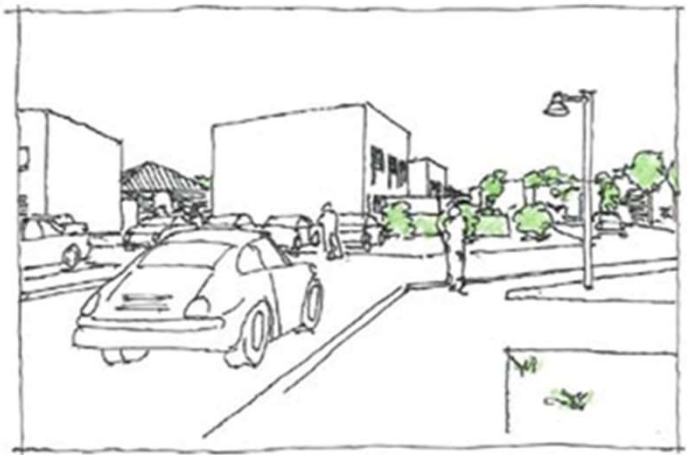
Område 5 – Rækkehuse i 1 og 2 plan.



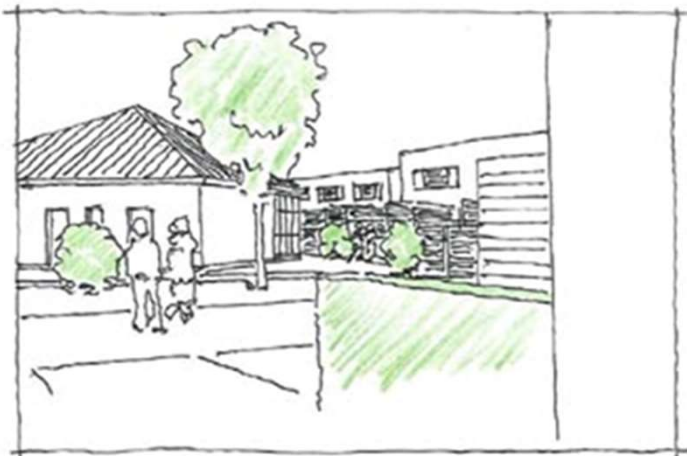
Område 1 – Adgangsvej til parcelhusene.



# Holbæk Øst – Illustration af området.

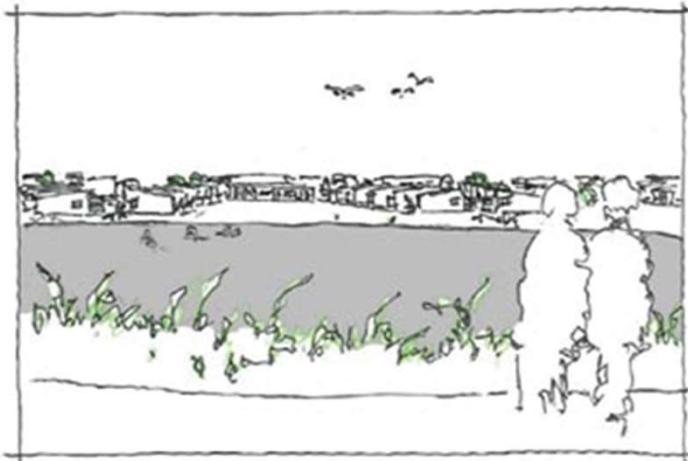


Område 2-3 – Intern adgangsvej.



Område 2 – Gårdrummet mellem husene - fælleshus.

# Holbæk Øst – Illustration af området.



Friarealet – Kig over regnvandsbassinet mod kædehusene.



Friarealet – Kig mod gårdhavehusene.



# Holbæk Øst – Vejstøj.

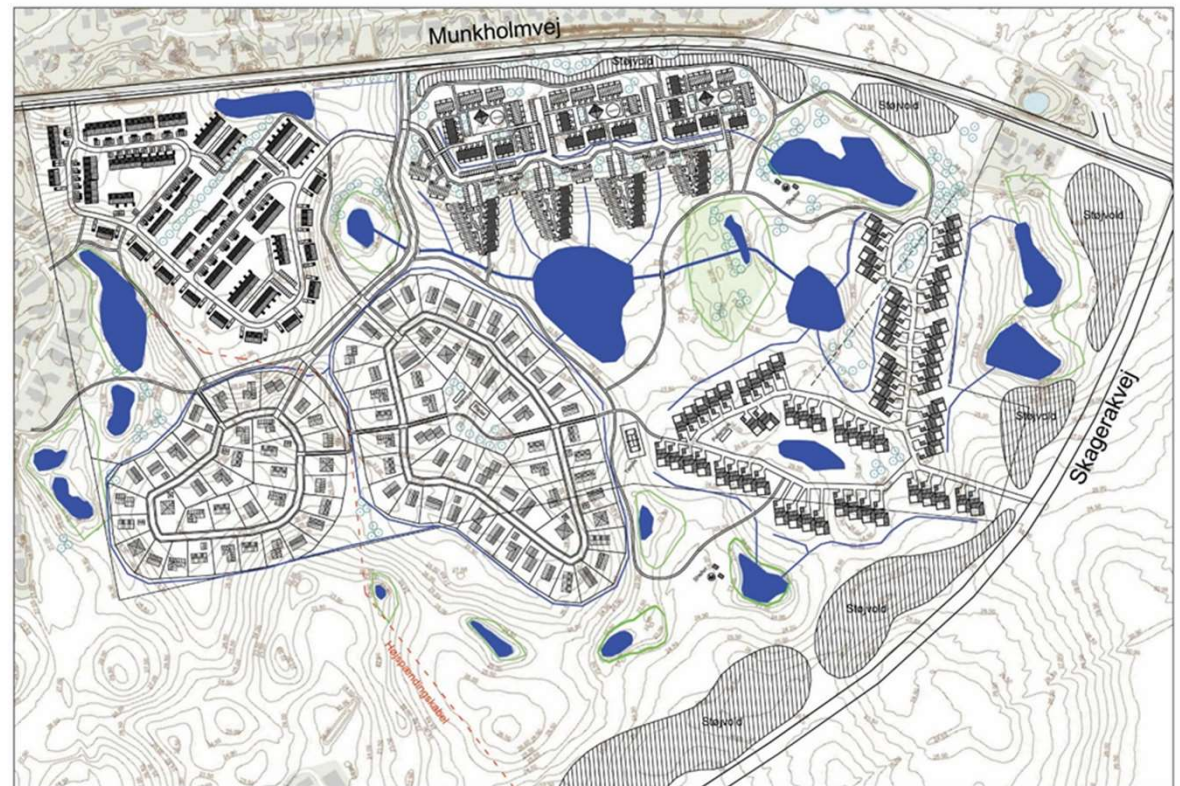
Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boliger skal have et støjniveau lavere end 58 dB.



- Reduktion af hastigheden.
- Støjdæmpende asfalt.
- Afstanden mellem vejen og bebyggelse har stor betydning for støjen. Støjen aftager med 3 dB, hver gang afstanden fordobles mellem vejmidten og bebyggelsen.
- Støjskærme eller jordvolde.
- Vinklen på jordvolden i forhold til vejen og støjen - jo større vinkel jo bedre refleksion af støjen.
- Afstanden mellem støjafskærmningen og vejen.
- Højden på skærmen - en jordvold skal være dobbelt så høj som en støjskærm for at yde samme dæmpning af vejstøjen.

# Holbæk Øst - Regnvand/Opsamlingsbassiner.

- Der etableres separat kloakering, således at spildevand håndteres og bortledes til kommunalt rensningsanlæg. Regnvand afledes til nedsivning lokalt via grøfter til regnvandsbassiner som etableres på områdets fællesarealer.
- Regnvandsbassiner forbindes med grøfter til eksisterende §3 vandhuller, så regnvandsbassinerne får samme vandkvalitet og biotop som de eksisterende §3 vandhuller. Koblingen vil øge vandtilstrømningen i de eksisterende §3 vandhuller og nedbrydningen af vandhullet som mose.
- Regnvandsbassiner, grøfter og §3 vandhuller vil øge biodiversiteten i fællesområdet og samtidig sikre en kapacitet for opstuvning af regnvand ved kraftige skybrud.
- Den beregnede kapacitet ved en 100 års hændelse vil nedbøren kunne opstuves i regnvandsbassinerne, grøfter og §3 vandhuller ved en ændring i vandspejlet på 40 cm.



Regnvand afledes til nedsivning lokalt via grøfter til regnvandsbassiner.