

# Helhedsplan for Holbæk by

Bilag til Kommuneplan 2013 – 2025 for Holbæk Kommune





## Indhold

<b>Indledning.....</b>	<b>01</b>
Holbæks udfordringer.....	01
Baggrund og formål for helhedsplanen.....	01
<b>De bærende principper for ny udvikling.....</b>	<b>03</b>
Holbæk som hele kommunens hovedby.....	03
Levende og dynamiske byer.....	03
Blå og grønne byer.....	03
Innovativt uddannelsesmiljø og erhvervsliv.....	03
<b>Trafikstrukturen.....</b>	<b>04</b>
<b>Handelslivet.....</b>	<b>05</b>
<b>Boligområder.....</b>	<b>07</b>
<b>Erhverv og uddannelse.....</b>	<b>09</b>
<b>Den grønne struktur.....</b>	<b>11</b>
<b>Byrum og kulturliv.....</b>	<b>12</b>
<b>Havneområdet.....</b>	<b>13</b>
<b>Hovedgrebet.....</b>	<b>15</b>
Konklusion i forhold til hovedgreb.....	17
<b>Vision – en levende og sammenhængende by.....</b>	<b>17</b>
Indsatsområde 1.....	19
<b>Indsatsområde 2.....</b>	<b>23</b>
Indsatsområde 3.....	25
<b>Konsekvensanalyser.....</b>	<b>26</b>
Trafikale konsekvenser.....	26
Detailhandelsmæssige konsekvenser.....	27
Gennemførelse af en trafikal fredeliggørelse af bymidten.....	27
<b>Sammenfatning.....</b>	<b>28</b>
<b>Appendix.....</b>	<b>30</b>
Status på igangværende projekter.....	30





## Indledning

Holbæk by er kommunens hovedby. Byen er center for handel, service, arbejdspladser og kulturel aktivitet. Byens placering ved fjorden giver identitet, historie og rige muligheder for friluftoplevelser i samspil med skov, fælled og rekreative grønne arealer. Byens boligområder nyder godt af nærheden til naturen, men også af den aktive historiske bymidte, og det tilbud om byliv, handelsliv og kulturliv som den byder på. Holbæk rummer fine velbevarede historiske huse i bykernen, i en menneskelig skala, og hyggeligt træskibsmiljø omkring gl. havn, suppleret af moderne arkitektur og storbytræk i det nye udviklingsområde ved den tidligere erhvervshavn. Sammenholdt med nærheden til hovedstaden, gode trafikale forbindelser, et højt serviceniveau, et rigt lokalforankret kulturliv og gode sociale netværksbetingelser, har det gjort byen til en attraktiv bosætningsby.

Byens erhvervsliv og arbejdspladser ligger inden for handels- og serviceerhverv, produktionserhverv og håndværkererhverv, medicinalvirksomhed, turismeerhverv m.v. Holbæk sygehus er blevet landskendt for sin indsats på sundhedsområdet, i indsatsen for overvægtige børn. Byen rummer flere uddannelsesmuligheder, der udgøres af et seminarium, erhvervsfaglige uddannelser, gymnasium m.m. Byen tilbyder et dynamisk lokalsamfund, som udgør et hurtigt integrerende miljø, smidige netværk og mulighed for at realisere idéer – kvaliteter, der giver gode vilkår for iværksættere og erhvervsliv.

### Holbæks udfordringer

Efter en periode med en af landets højeste befolkningstilvækster har den finansielle krise betydet, at udviklingen er stagneret. Hvordan får vi vendt dette billede, så byen igen kan tiltrække nye borgere?

Hvordan får vi bedst udnyttet byens potentiale, skabt synergi mellem uddannelser og erhvervsliv og skabt nye arbejdspladser?

Hvordan styrker vi byens liv yderligere, herunder sammenhængene i byens rum og sammenhængen til de kvaliteter, som de blå og grønne landskabstræk kan bidrage med?

Kvaliteterne og potentialet er der!

### Baggrund og formål for helhedsplanen

Med Udviklingsstrategi 2012 har byrådet besluttet, at der skal ske en særlig planlægningsmæssig indsats i Holbæk by, og i de to næststørste byer Jyderup og Tølløse. Denne særlige indsats udmøntes i udformningen af helhedsplaner for hver af byerne. Formålet med helhedsplanerne er at skabe et samlet helhedsbillede for den enkelte bys fremadrettede udvikling, i forlængelse af målsætningerne for hele den samlede kommunes udvikling. Vi skal holde fast i de eksisterende kvaliteter og samtidig give plads for ny udvikling.

Helhedsplanen for Holbæk by bygger i vid udstrækning videre på eksisterende planlægningsmæssige analyser og forudsætninger for byens udvikling, herunder bl.a. principperne i byrumsplanen fra 2007 og planlægning for en omdannelse af den eksisterende erhvervshavn til ny byudvikling.

Udover den eksisterende planlægning fra foregående kommuneplanperiode, er der en række større projekter og planlægningsmæssige initiativer i gang i Holbæk by. Planerne og projekterne har til hensigt at styrke byens detailhandelsliv, sundhed og

koble den nye byudvikling i havneområdet bedre sammen med den historiske bymidte. Der er behov for, at sætte de respektive projekter ind i et samlet perspektiv – som viser projekterne i en sammenhæng – og tegner en klar retning og målsætning for byens udvikling.

Af projekter med indflydelse på den overordnede planlægning i Holbæk by, kan nævnes igangsat arbejde omkring et nyt idræts- og sundhedsområde; Holbæk Arena, udarbejdelse af visionsplan for Holbæk havnefront, planer for nyt butikscenter i Smedelundsgade og planer for ny byudvikling på de nuværende idrætsarealer ved Holbæk Have, samt flere andre. Bagerst i helhedsplanen er indsat et appendix, hvor de enkelte større projekter kort opsummeres.



Oversigtskort med angivelse af udvalgte projekter

Inddragelse af borgere, interessenter og foreninger er sket dels i forbindelse med borgermøder i tilknytning til kommuneplanarbejdet, hvor kommunens bymønster og udviklingen af Holbæk by har været drøftet som et særskilt emne, og dels i forbindelse med offentlige møder omkring de enkelte projekter, eksempelvis omkring Holbæk Arena, workshop om Holbæk Havnefront og borgermøder omkring projekt for butikscenter i Smedelundsgade. På dialogmøde i foråret 2013 for Holbæk by er emnerne i helhedsplanen drøftet. Det samlede forslag til helhedsplan for Holbæk by blev udsendt i offentlig høring i sammenhæng med den offentlige høring omkring Forslag til Kommuneplan 2013-25.

I det efterfølgende gennemgås kort formålet med helhedsplanen. Herefter beskrives byens byplanmæssige struktur, fordelt på emnerne; trafik, handel, boliger, erhverv, byrum og kultur samt havneområdet. På baggrund af gennemgangen gøres en status, hvor de fremadrettede primære indsatsområder udpeges.

Indsatsområderne udmøntes i et forslag til vision for byens udvikling som endelig konkretiseres i forslag til handlinger. Afslutningsvis redegøres for hvilke opfølgende konsekvensanalyser der bør gennemføres, inden de givne forslag til handlinger iværksættes.

## De bærende principper for ny udvikling

Helhedsplanen skal identificere, hvilke primære indsatsområder, som byrådet skal fokusere på for at indfri de væsentligste målsætninger, der blev fastlagt i udviklingsstrategi 2013 m.m., herunder:

### Holbæk som hele kommunens hovedby

Planlægningen skal fremme udviklingen af Holbæk by som kommunens hovedby til glæde og gavn for alle kommunens borgere. En stærk og levende hovedby vil få positivt afsmittende effekt på alle kommunens byer. Ved at samle nye store offentlige, kulturelle og erhvervsmæssige initiativer og projekter i Holbæk by skabes en hovedby, der vil kunne tage konkurrencen op med de øvrige større byer i regionen og vil kunne tiltrække såvel nye borgere som nye arbejdspladser til kommunen. Når Holbæk Arena placeres i Holbæk by er det altså ikke kun byens nye store idrætsarena – men hele kommunens nye store Arena!

### Levende og dynamiske byer

Planlægningen skal medvirke til at understøtte levende og dynamiske byer. Dette skal gøres bl.a. ved at samle og forbinde de oplevelser og aktiviteter byerne byder på. Nye aktiviteter skal placeres, så de er med til at koncentrere bylivet og bidrage til levende byrum. Ny udvikling skal bygge videre på de eksisterende styrker og gode aktiviteter, samt nytænke brugen af de eksisterende byrum. Bymidteafgrænsningerne skal revurderes med henblik på at skabe mere levende og attraktive bymidter med bredt handelsmiljø. I Holbæk by skal sikres et godt, varieret handels-, oplevelses- og kulturliv. Konkrete nye projekter, der bidrager med liv og aktivitet skal understøttes. Nytænkende idéer om ny brug af eksisterende bygninger og permanente og midlertidige aktiviteter i byens rum skal understøttes. Attraktive byrum og etablering af trygge forbindelser mellem byens rum, boligområder og institutioner skal medvirke til at understøtte mulighederne for, at byens borgere mødes.

### Blå og grønne byer

De landskabelige og naturmæssige kvaliteter som kommunen rummer i rigt mål, skal trækkes med ind i byerne til glæde for boligområder, rekreativ udfoldelse og naturoplevelse. Holbæk kommune er en attraktiv bosætningskommune, og en af de bærende kvaliteter er boligområdernes direkte adgang til grønne områder. I Holbæk by skal nærheden til fjorden underbygges ved at skabe bedre kobling mellem bymidten og havneområdet og ved at etablere en sammenhængende vandring fra inderfjorden i vest til marinaen i øst. Byens grønne kiler skal tydeliggøres og trækkes ind i byen og nye idræts- og rekreative funktioner skal placeres i tilknytning hertil i sammenhæng med nye stiforbindelser.

### Innovativt uddannelsesmiljø og erhvervsliv

Kommunen skal medvirke til at skabe bedre rammer for erhvervslivet ved at være en dynamisk og attraktiv samarbejdspartner – og involvere erhvervslivet direkte i implementeringen af kommunens erhvervs- og turismepolitik. Virksomhederne skal sikres kvalificerede medarbejdere ved at styrke uddannelse og bosætning. Uddannelsesmiljøerne styrkes ved etablering af et nyt samlende campus-område, hvor de eksisterende erhvervsuddannelser kan bindes sammen i et innovativt synergiskabende uddannelsesmiljø. De statslige investeringer i motorveje og jernbane skal udnyttes til lokal erhvervsudvikling. Detailhandelsplanlægningen skal revideres, så detailhandelen kan styrkes og udvikles.

Helhedsplanen skal omsætte udpegningen af indsatsområder til konkrete forslag for byens videre udvikling.

De mange igangværende konkrete projektinitiativer og lokalplanprocesser, som vist på ovennævnte kort i afsnittet "baggrund", indebærer en risiko for, at projekterne hver for sig kan synes hensigtsmæssige men set i sammenhæng modarbejder det overordnede mål. Med helhedsplanen lægges de mange lag af nye projekter sammen – og skaber et nyt samlet billede.

Helhedsplanen er ikke i juridisk forstand et bindende planlægningsmæssigt dokument. Anbefalingerne i helhedsplanen skal derfor følges op af yderligere politiske beslutninger og planlægning, eksempelvis ved lokalplanlægning eller ved indarbejdelse af anbefalingerne i rammerne i den kommende Kommuneplan 2013.

## Trafikstrukturen

Holbæks trafikstruktur er på mange måder hensigtsmæssig, og et godt udgangspunkt at bygge videre på. De overordnede indfaldsveje fordeler sig fra alle de mulige ankomstretninger rundt om byen fra Kalundborgvej i vest, over Valdemar Sejrs vej og Roskildevej til Munkholmvej i øst. Indfaldsvejene krydser på deres vej ind mod bymidten 4 ringgader, der ligger som årringene i et træ, fra centrum og ud. Jernbanen kommer helt ind og afleverer passagerer ved stationen lige for enden af gågaden i Nygade.



Den overordnede ringgadestruktur

I den foregående kommuneplanperiode er sket udbygning af Holbækmotorvejen, forlængelse af rute 21 mod Vig og forlængelse af Skagerakvej. Der synes ikke at være behov for større overordnede vejudbygninger i relation til Holbæk by, uden for den indre ringgade. De nævnte store projekter omkring Ny Arena og byudvikling ved Holbæk have, knyttes begge op på overordnede eksisterende ringgader, og vurderes



ikke at give anledning til nye større trafik anlæg. En nærmere vurdering heraf skal dog foretages.

Den indre ringgade markerer overgangen ind til bymidten, og har en væsentlig funktion, for fordelingen af trafikken til bymidtens kultur- og handelsliv. I byrumsplanen fra 2007 peges på, at der bør gøres en indsats for at understrege denne markering ved udformningen af ringgadens udseende. Derudover peges på, at færdsel i Holbæk bymidte i meget vid udstrækning sker på bilernes præmisser. Etablering af p-huse ved de overordnede indfaldsvejes møde med bymidten, vil kunne medvirke til, at fredeiggøre bymidten for biltrafik. Endnu er ikke sket en sådan ændring af ringgadens samlede profil eller sket anlæg af nye p-huse. En delstrækning på Borgmester N. E. Hansensvej er for nyligt blevet renoveret, og anlagt med et grønt midterprofil og cykelstier på begge sider af vejen. Denne vejprofil kunne videreføres på resten af ringgaden. Ved Dampmøllevej kunne etableres en ny kobling mellem indre ringgade og Lundemarksvej / Valdemar Sejrs vej, ved vejføring via baneområdet til krydset ved Lundemarksvej. Dette vil give mulighed for en mere hensigtsmæssig trafikfordeling i bymidten og vil samtidig afhjælpe trængselsproblemer omkring Stationspladsen.



*Foto der illustrerer den megen biltrafik i bymidten*

## Handelslivet

Holbæk er en handelsby. En væsentlig del af det byliv, der udspiller sig i bymidten, relaterer sig til detailhandelen. Ahlgade er byens vigtigste indkøbsgade, efterfulgt af Smedelundsgade og Nygade. Udvalgsvarerhandlen i bymidten suppleres af detailhandel for pladskrævende varer ved Holbæk Megacentret.

Denne arbejdsdeling er i tidligere detailhandelsanalyser beskrevet som værende vel-fungerende.

Målsætningen for den fremadrettede udvikling er, at Holbæk skal styrke sin regionale konkurrenceposition som Nordvestsjælland's vigtigste handelsby. Et stærkt handelsliv danner grobund for et stærkt byliv, og bidrager derudover med arbejdspladser og skaber ny udvikling.

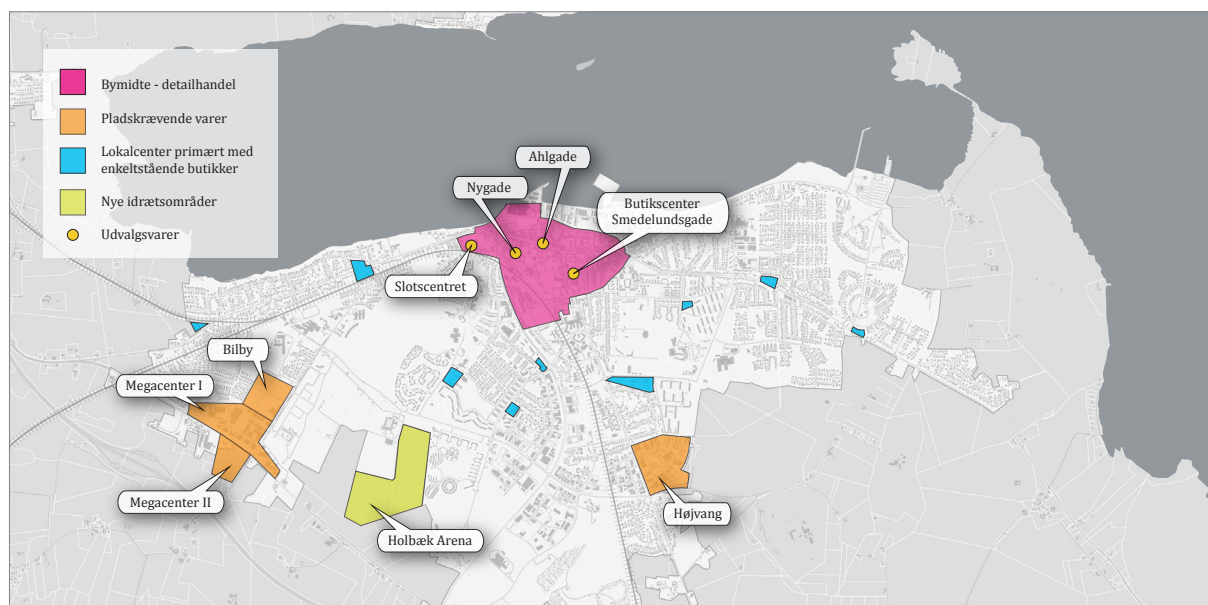
For at opnå målsætningen er gennemført nye initiativer på detailhandelsområdet med planlægning for et nyt butikscenter i Smedelundsgade samt en udvidelse ved Megacentret. Byen vil herefter kunne tilbyde varierede handelsmuligheder fordelt på:

1. Bymidten:

- Bykernen med en bred dækning inden for bymidteorienterede udvalgsvarebutikker i et smukt og livligt bymiljø
- Havneområdet med mindre butikker målrettet områdets karakter, eks. maritime butikker.

2. Megacentre:

- Megacentre I og ny udvidelse med Megacentre II med en tydelig specialisering inden for særlig pladskrævende varer
- Bilbyen med en særlig profil forbeholdt automobilforhandlere



Kort der viser detailhandelsområder

Væsentligt for den fremadrettede udvikling er, at de respektive detailhandelsområder supplerer hinanden og bidrager til en udvidelse af det samlede udbud. Arbejdsdelingen områderne imellem skal fremstå klar og profilen på det enkelte område skærpes i forlængelse heraf. Der skal arbejdes for, at introduktionen af de nye initiativer på detailhandelsområdet styrker livet i bymidten, som resultat af et øget samlet udbud, således at risikoen for den modsatte effekt, at bylivet udvandes og spredes på flere delområder, reduceres.

Med planerne om etablering af et nyt indkøbscenter i Smedelundsgade etableres et indendørs butikscenter, der kobler sig tæt til den eksisterende bymidtestruktur, og således bidrager til at koncentrere livet i bykernen. Indkøbscentret rummer en stor sammenhængende p-kælder, der vil give besøgende i bymidten et nyt ankomstpunkt. Tilgængeligheden i den vestlige del af bymidten skal forbedres ved tilsvarende opnormering af p-kapaciteten eksempelvis på Gasværksgrunden, for at sikre balance i tilgængeligheden til bymidtens handelsliv, og medvirke til at forebygge



risiko for dalende handelsaktivitet i den vestlige del af Ahlgade, i forlængelse af konsekvensvurderinger i analyseudarbejdet omkring nyt butikscenter.

Havneområdet rummer mulighed for lokalisering af nogle få udvalgswarebutikker. Havneområdet skal ikke konkurrere med de øvrige handelsgader i bymidten, og de udvalgswarebutikker, der tillades her, skal således målrettes områdets profil eksempelvis i form af et maritimt indhold, der kan understøtte aktiviteter og oplevelse i havnen. Derudover kan indplaceres restaurationer, caféer m.v.

Hvor Megacentret i vid udstrækning henvender sig til kunder i bil, er handelslivet i bymidten henvendt til både gående, cyklende og bilister. I dag er kun Nygade udlagt som gågade. Oplevelsen af at færdes som fodgænger, kunde og besøgende i Ahlgade og Smedelundsgade efterlader et klart billede af, at færdslen sker primært på bilernes præmisser. Hvis bylivet og oplevelsen af at være kunde i bymidten, i stedet skete på de bløde trafikanters præmisser, ville handlen her markant skille sig ud med tilbud om en "bylivsoplevelse". Tidligere erfaringer og analyser viser, at der generelt ved omdannelse fra trafikgader til fodgængerområder, bilfri områder eller trafiksanerede områder, sker en stigning i butikkernes omsætning i det berørte område, mens der i randområderne sker et fald i omsætningen. Påvirkningen er størst ved etablering af fodgængerområder. Derudover viser analyser, at antallet af fodgængere / besøgende stiger markant ved sådan omlægning. (kilde. Transportrådet 1995)

I relation til udarbejdelse af Kommuneplan 2013 for Holbæk Kommune er udarbejdet en ny detailhandelsrapport, hvor de samlede initiativer og strategier på detailhandelsområdet behandles mere uddybende.



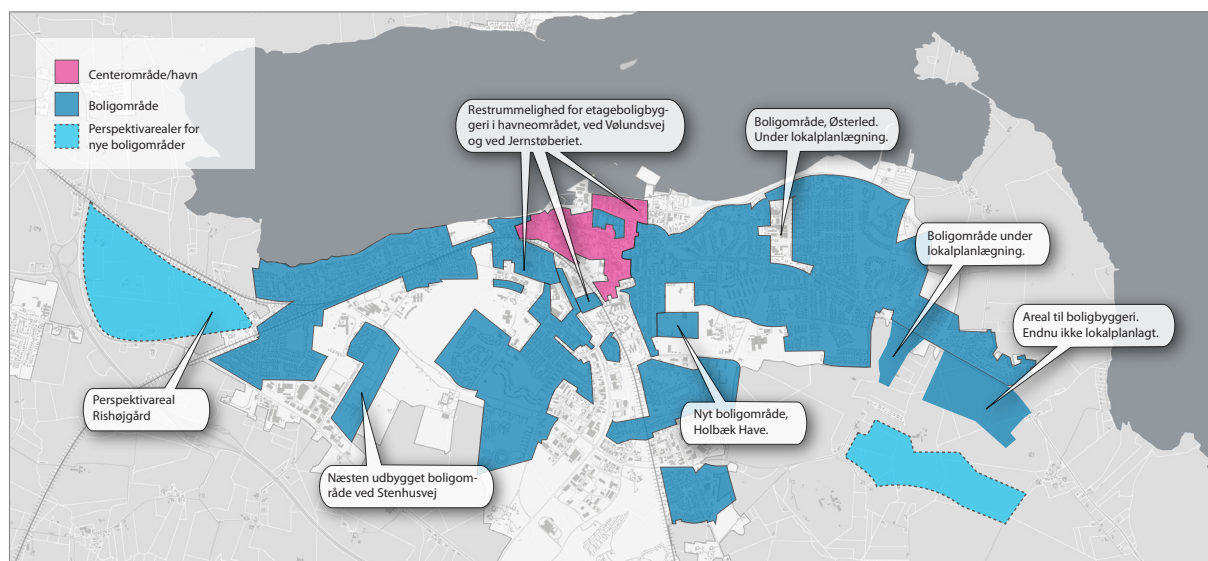
Foto af handelsliv i bymidten

## Boligområder

Holbæk by rummer mange attraktive boligområder, der spænder vidt fra etageboliger i historiske ejendomme i bymidten, til villaer i "bedre byggeskik-kvarterer" over nyere parcelhuskvarterer med traditionelt og moderne byggeri samt etageboliger i moderne arkitektur i havneområdet, m.v.. Boligområderne er begunstiget af nærhed til fjord og skov, nærhed til skole- / institutioner og nærhed til handels- og kulturliv i bymidten. For pendlerne er der let adgang til motorvej ind til København og tilsvarende jernbanedrift til hovedstaden.

Målsætningen er at fastholde Holbæk by som en attraktiv bosætningsby. Et godt sted at flytte hen, et godt sted at blive boende, og et godt sted at leve sit liv!

Udfordringen er at få vendt den stagnation, som finanskrisen har betydet for tilflytningen til byen. Tilflytningen af nye borgere er afgørende for byens udvikling, dynamik og skabelse af nye idéer. Konkurrencen om tilflyttere og højtuddannet arbejdskraft er stor. Hvert år flytter unge fra byen for at uddanne sig, hvilket er positivt. Det er dog afgørende for Holbæks fremtid, at vi formår at tiltrække nye yngre borgere efter de har færdiggjort deres uddannelse. Hvis ikke det sker, vil både befolkningstal og uddannelsesniveau falde.



Boligområder, eksisterende og nye

Den faktiske boligudbygning i de foregående fire år har ikke været så stor som forventet, og der er derfor stor restrummelighed i boligudbygningsmulighederne i de eksisterende arealudlæg i Kommuneplan 2007-18. Befolkningsprognoserne viser en tilsvarende stagnation. Finanskrisen har betydet, at vi har måttet justere vores fremtidige bud på kommunens boligudbygning. Vi forventer dog stadigvæk, at byggeriet kommer i gang igen, og at der sker en indflytning i allerede opførte boliger.

Restrummeligheden i de eksisterende arealudlæg i Kommuneplan 2007-18 svarer nogenlunde overens med vores forventninger til boligudbygningen og befolkningsudviklingen. Der er derfor ikke behov for – eller mulighed for, at udlægge nye arealer der medfører en væsentlig stigning i den samlede rummelighed for boligudbygningen. Det er et statsligt krav, at der er overensstemmelse mellem arealudlæg og forventninger til boligudbygningen.

Udviklingsstrategiens overordnede målsætninger giver en retningsgivende ramme for placeringen af vækst og udviklingsmuligheder, der medfører, at der sker en omfordeling af restrummeligheden på en sådan måde, at der overflyttes noget af rummeligheden fra de mindre byer til Holbæk by. Med Kommuneplan 2013-25 udlægges derfor perspektivareal til nyt boligområde i Holbæk vest ved Rishøjgård. Efter dialog med staten om kommuneplanforslaget reduceres forventningerne til boligantallet her, men en samlet boligudbygning på ca. 300 boliger fastholdes i boligbyggeprogrammet, med forventning om ændret placering for en del af disse boliger. Derud-

over muliggøres ny boligbebyggelse i forbindelse med ny planlægning for Holbæk Have, ca. 130 boliger.

Den øvrige resterende boligudbygning fordeler sig på etageboligbebyggelse og for-tætning i bymidten ved Vølundsvej, Jernstøberiet og i havneområdet, samt ved to arealer for parcelhus- og rækkehusbebyggelse i Holbæk øst og en lille rest ved Stenhusvej i vest.

Det nye boligområde i Holbæk vest ved Rishøjgård ligger landskabeligt attraktivt ud til fjorden og bindes sammen med den vestlige grønne kile der strækker sig ind langs fjorden via Strandparken til bymidten. Der muliggøres opførelse af nye boliger i moderne arkitektur, tilpasset den landskabelige situation de indplaceres i. Området gives god tilgængelighed med direkte adgang til motorvej og kort afstand til såvel station som busbetjening, i overensstemmelse med bæredygtighedsprincipper for placering af ny byvækst.



Luftfoto med angivelse af nyt boligområde udlagt som perspektivareal i kommuneplan 2013

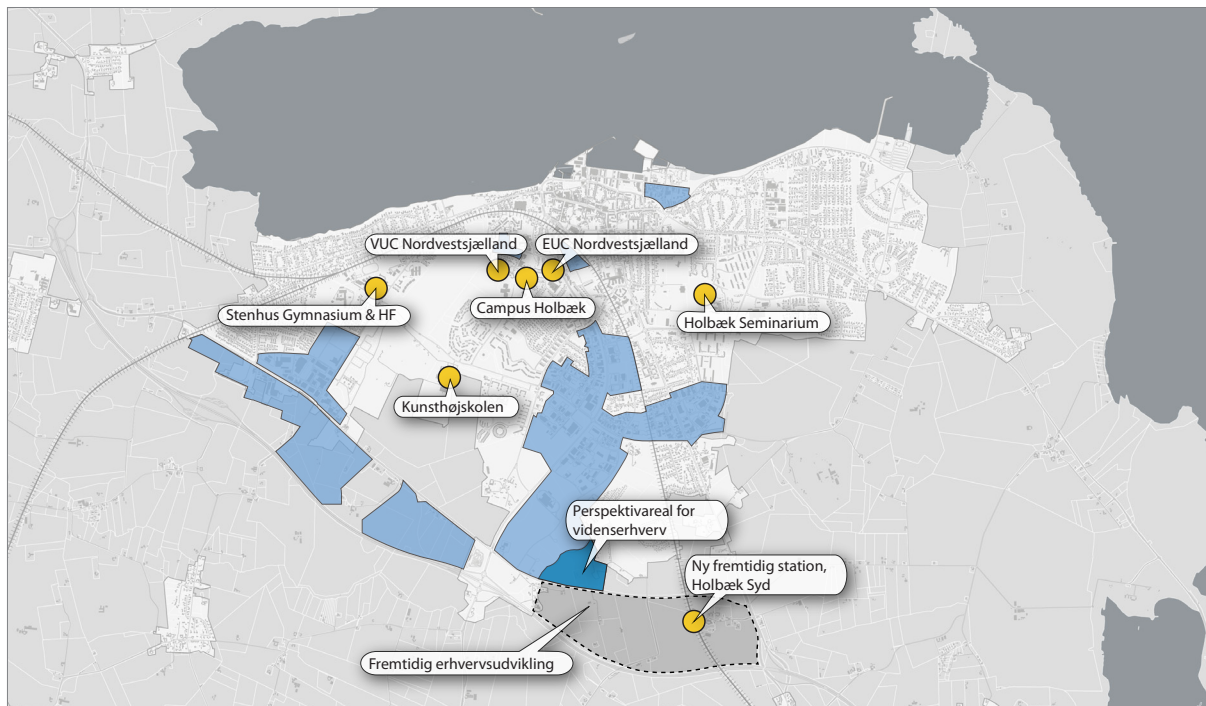
## Erhverv og uddannelse

Den store tilflytning, som Holbæk oplevede i en årrække inden finanskrisens komme, har gavnet uddannelsesniveaue, og det har haft positiv afsmitning på innovationskraften i området. Holbæk er i dag ikke alene præget af industri, landbrug og handel men i høj grad også af innovative og serviceorienterede virksomheder. Viden og uddannelse er grundlaget for, at erhvervslivet kan vokse sig stærkt og konkurrencedygtigt. For det enkelte menneske giver uddannelse mulighed for at få et godt arbejde og adgang til sociale netværk. For kommunen, som fællesskab, betyder det et stærkere erhvervsliv og et solidt økonomisk grundlag.

Målsætningen for Holbæk er, at kommunens borgere, herunder navnlig de unge, bliver uddannet til fremtiden, og at de derved medvirker til at understøtte et stærkt erhvervsliv i udvikling. Der skal skabes flere arbejdspladser og der skal skabes gunstige forudsætninger for innovation og iværksætteri.

Udfordringen for Holbæk er, at der er et højt frafald på ungdomsuddannelserne. Holbæk har derfor en høj andel af unge på offentlig forsørgelse. Antallet af arbejdspladser har været faldende siden krisen indtraf.





*Erhvervsarealer og uddannelsesinstitutioner*

En opgørelse af erhvervsrummeligheden viser, at der er ca. 310 ha ledige erhvervsarealer i kommunen som helhed, heraf ca. 170 ha i Holbæk by. Baseret på erfarings-tal af udviklingen siden 2007, svarer det til at vi har erhvervsarealer til den kommende planperiode. Der er således ikke grundlag for yderligere udlæg, men snarere en omfordeling af eksisterende arealudlæg.

I Holbæk by ligger en række eksisterende fuldt udbyggede erhvervsområder. Arealer til fremtidig erhvervsudvikling inden for produktion og lidt tungere erhvervstyper ligger overvejende placeret i et bånd syd for byen mellem Omfartsvej og Motorvej, med let tilkørsel fra de større veje. Arealer til liberale erhverv og kontor erhverv ligger koncentreret i bymidten med muligheder for fortætning af eksisterende bymidte og nybyggeri i eksempelvis havneområdet – alt sammen placeret stationsnært.

Holbæk by er centrum for kommunens uddannelsesinstitutioner. I byen er placeret kommunens eneste gymnasium samt seminarium og erhvervsfaglige uddannelser. I planlægningsmæssig sammenhæng arbejdes med realisering af et nyt campusområde mellem EUC og VUC.

*Stenus  
privatskole,  
kostskole,  
gymnasium og hf*

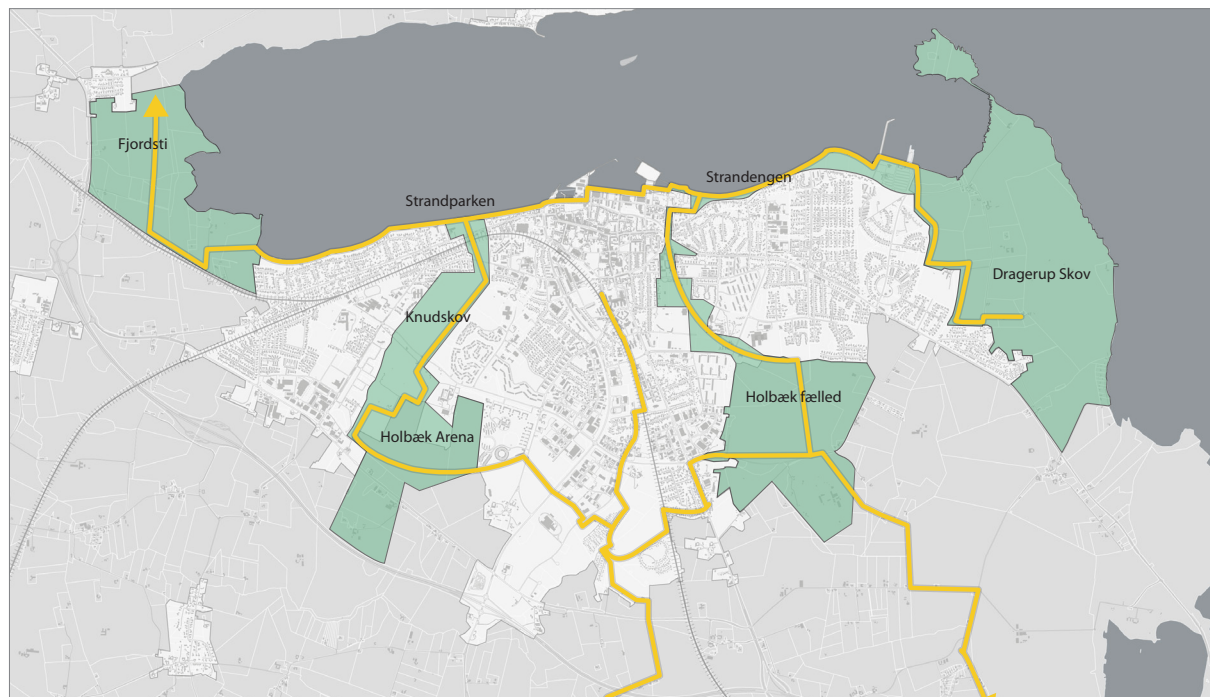


Holbæk er ikke en universitetsby, men vi har en lang række af erhvervsuddannelser. Dette råstof af dygtige nyuddannede unge kunne danne grobund for overbygning og etablering af kreative erhvervsvirksomheder i form af eksempelvis designvirksomheder m.v., der kunne nyde godt af kombinationen mellem uddannelse, håndværk og produktion.

Undersøgelser fra "Reglab", 2010, viser, at 80 % af velstandsstigningen i de mellemstore byer kommer fra højere produktivitet i erhvervslivet, mens 20 % kommer fra tilflytning. Det anbefales i undersøgelsen, at bygge videre på de eksisterende erhvervsmæssige styrker, og opbygge uddannelsesmiljøer, der matcher lokale behov.

## Den grønne struktur

Holbæk by ligger ud til Holbæk Fjord. Bymidten ligger på en nordskråning, der falder ned mod vandet. Centralt hvor bymidten møder fjorden ligger havneområdet, som en bymæssig urban markering, hvor by møder vand. Den bymæssige bebyggelse, som strækker sig fra havneområdet, dels mod vest til inderfjorden og dels mod øst til marinaen og golfbanen, er kendetegnet primært ved boligbebyggelse. Disse områder fremstår med en grøn profil, karakteriseret ved henholdsvis Strandparkens store fuldkronede træer og Strandengens grønne flade. Byens udbredelse og afslutning mod det åbne land, udgøres af Omfartsvejen og Holbæk Motorvejens forløb. Inde i bymidten er der flere velfungerende grønne områder, eksempelvis omkring Bysø Plads, Østre Anlæg, Markedspladsen, Murerpladsen m.fl.



Strukturkort med de fire grønne kiler

Fra syd trækkes to større landskabskiler ind i byen dels ved Ladegården og Knudskoven i vest, og dels ved Fælled og stadionområdet i øst. Derudover ligger Dragerup Skov som et attraktivt grønt rekreativt område med stiforbindelse koblet til Fjordstien, marina, golfbane og Strandengens grønne flade.

Foto af delområde  
i den grønne  
kile hvor  
arenaprojektet  
indplaceres,  
Ladegårdsalléen



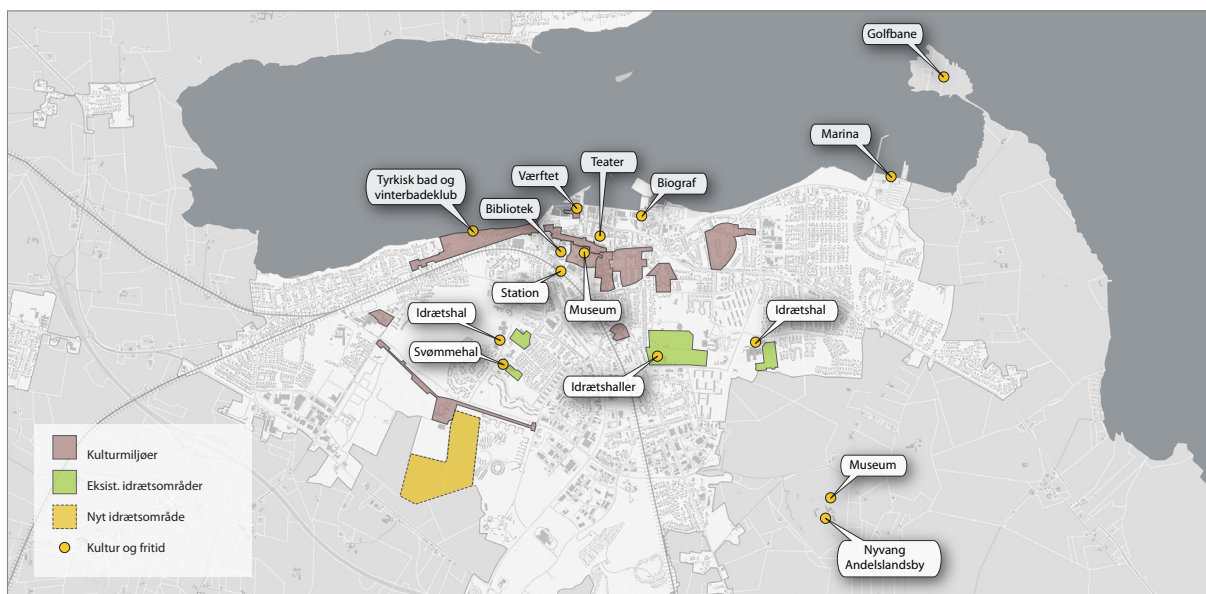
Målsætningen er at fastholde, understøtte og integrere den grønne struktur bedre i relation til boligområder og rekreativ anvendelse.

Det kommende Arenaprojekt er tænkt placeret i tilknytning til Knudsskovens grønne kile, med stiforbindelser ind mod byen og helt ud til Fjordstien, samt stiforbindelse mod øst som binder de to større grønne kiler sammen. Kilerne rummer et stort potentiale for styrkelse af byens grønne profil, og der skal derfor arbejdes for, at trække de grønne rum ind i byen, og borgerne ud i naturen.

## Byrum og kulturliv

Holbæk by er centrum for de større kulturelle aktiviteter, der dækker hele kommunen, teater, biograf, bibliotek, koncerter m.v.

Den overordnede målsætning i udviklingsstrategien er: at skabe en levende by, med aktive levende byrum. Holbæk by har en størrelse, der muliggør aktive levende byrum i bymidten. Byen er dog samtidig ikke større, end at vi skal passe på med, at sprede aktiviteterne for meget. Hvis vi vil opnå fornemmelsen af summende aktivitet og byliv er det derfor vigtigt, at vi formår at samle aktiviteterne i udvalgte byrum i bymidten.



Kort der illustrerer kulturmiljøer m.m.



Et billede på den levende bymidte i Holbæk, står fortsat klart i hukommelsen, fra den periode, hvor Holbæk var vært for DGI landsstævnet. I denne periode var indbyggertallet i midtbyen fordoblet, og det betød liv og aktivitet i alle byrum – ikke mindst i havneområdet.

Holbæk er vokset ud fra den historiske kerne omkring Ahlgade, der fortsat udgør byens centrum og centrale byrum. Holbæk by rummer mange fine gamle huse og historiske byrum. I bestræbelserne på at opnå rammer for fremtidige udviklingsmuligheder er det vigtigt at de eksisterende bevaringsværdier respekteres og understøttes, så den særlige identitet – stedets ånd – tydeliggøres. Der er i forbindelse med Kommuneplan 2013 udarbejdet kulturmiljøregistreringer i Holbæk by, som udpeger de bærende bevaringsværdier i de enkelte behandlede delområder.

Med Byrumsplanen for Holbæk by fra 2007 udarbejdet af Gehl arkitekter, ligger et retningsgivende planværktøj med analyser og anbefalinger for den fremadrettede behandling af de vigtigste byrum i bymidten, herunder Ahlgade, Smedelundsgade, Kirkepladsen, Stationspladsen og Havnetorvet. Anbefalingerne heri er realiseret ved anlæg og omdannelse af Kirkepladsen og er endvidere i vid udstrækning indarbejdet i de eksisterende rammer for fremtidig planlægning.



*Foto der illustrerer byliv i byens hovedgade Ahlgade*

## Havneområdet

Havneområdet i Holbæk rummer nogle af kommunens mest attraktive arealer for byomdannelse og byudvikling. Arealet ligger direkte ud til fjorden, og samtidig centralt i gåafstand til Ahlgade og stationen. Der blev i 2002 med vedtagelse af lokalplan 1.22 truffet beslutning om at omdanne havnearealerne til et moderne byområde med boliger, kontor erhverv og kulturelle formål, i samspil med den nuværende bymidte. På den første etape af arealet er realiseret ny bebyggelse, indeholdende kontor erhverv og boliger. Derudover er indviet en ny kulturbiograf i havneområdet og der er anlagt en bystrand. Endnu forestår etablering af en sammenhængende havnepromenade og realisering af offentlige attraktioner på hagerne.



- endelig udpegning af felter hvor kreative kulturerhverv kan finde rum for udvikling
- udpegning af funktioner, der kan placeres som attraktioner og udflugtsmål på Ny Hage og Blegstræde Hage – og dermed også udpegning af funktioner, som vi ikke mener passer ind i profilen på disse vigtige steder
- gennemførelse af events ved kulturafdelingen, herunder events relateret til fjorden, med understregning af vandets potentiale for aktiviteter og profilering af byen



Foto af  
havneområdet i  
Holbæk

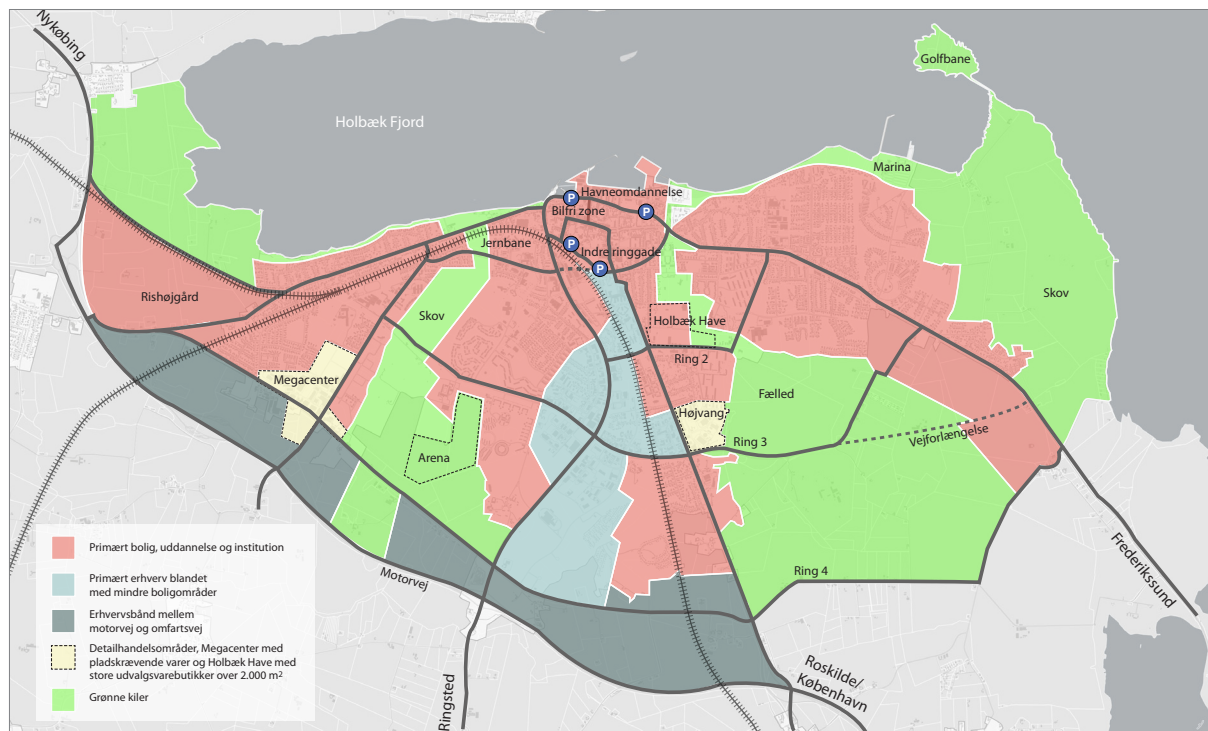
I Kommuneplan 2013-25 er indarbejdet rammer for aktivering af havnebassinerne og de tilstødende kajkanter, der bl.a. muliggør indplacering af et mindre antal husbåde, udspringstårn og vandtrapper m.v.

## Hovedgrebet

Når alle ovennævnte temaer lægges sammen til et sammenhængende bykort, tegner der sig en enkel bystruktur. Byen vokser fra sit historiske centrum og havneområdet ud langs de primære indfaldsveje. Herimellem trækker sig fire grønne kiler ind fra det åbne land, til bykernen og fjorden. I tilknytning til disse grønne kiler ligger rekreative funktioner, uddannelsesinstitutioner m.v. Boligområderne nyder i vid udstrækning godt af nærheden til grønne områder og fjord. Ringgaderne binder byen, og indfaldsvejene sammen på tværs. De knytter an til detailhandelsområdet ved Megacentret, området ved Holbæk Have samt til det ny Holbæk Arena. Erhvervsområderne placerer sig fortrinsvis langs med banen og udvidelsesmulighederne for de tunge erhverv mellem motorvej og Omfartsvej.

Holbæk Arena bliver med sin placering i Knudsskovskilen et nyt stærkt trækplaster og aktivitetspunkt, der kan medvirke til at skabe øget aktivitet i dette grønne strøg, der i forvejen byder på Naturskole, kunsthøjskole, Ladegårdsskoven og Knudssko-





De mange nye projekter og planlægningsinitiativer i det samlede helhedsbillede.

ven. Væsentligt er det, at der gøres en indsats for at udbygge og forbedre de eksisterende stiforbindelser såvel inde fra byen og ud i kilen, som på tværs, gennem byområde til de øvrige grønne kiler. De nye arenafaciliteter kan betyde et løft for idrætslivet i hele kommunen og giver mulighed for at tiltrække kulturevents i stor skala. Med den samtidige forbedring af stiforbindelser og infrastruktur for de bløde trafikanter, skabes mulighed for at løfte målsætningerne om forbedret sundhedstilstand og øget bevægelse.

Tilsvarende vil omdannelse af det eksisterende idrætsområde ved Borgmestergårdsvej indebære en mulighed for at gentænke stiforbindelserne fra fælleden og helt ind i byens hjerte, gennem de eksisterende grønne strukturer. Stiforbindelserne er i dag ikke entydigt sammenhængende, og man skal være godt lokalkendt for at vide, at en sådan sammenhæng kan skabes. Ny omdannelse ved Holbæk Have kan således kobles til stiforbindelser ind til bykernen og fjorden.

Byomdannelsen af havneområdet åbner op for øget tilgængelighed til fjorden og rummer potentiale for en bedre sammenbinding af bymidten og havneområdet. Nye initiativer i visionsplanen for aktivering af havnefronten vil bidrage til at skabe mere liv i området, med heraf øget fokus på fjordens potentiale for friluftsliv og maritime aktiviteter.

Etablering af et nyt Campus-område, der binder erhvervsuddannelserne i byen tættere sammen og koncentrerer aktiviteten, indebærer mulighed for at opnå synergiefekter mellem de respektive uddannelsesforløb. Ved at styrke samarbejdet mellem erhvervslivet og uddannelserne opnås mulighed for at skabe nye produktionsvirksomheder, potentielt ved at koble højtuddannet arbejdskraft med dygtige nyuddannede unge – eksempelvis designoverbygning i forhold til håndværkerfagene i samspil med eksisterende erhvervsliv.

De nye store initiativer på detailhandelsområdet i form af butikscener i Smedelundsgade og udvidelse ved Megacentret stiller krav om, at den planlægningsmæssige rollefordeling områderne imellem er på plads, så etablering af nye butikker ikke ender med at tage livet af en af de væsentligste målsætninger, nemlig skabelsen af en levende bymidte.

Da der er stor restrummelighed i eksisterende bolig- og erhvervsområder er behovet for nyudlæg til disse formål begrænset, og der udlægges derfor kun i begrænset omfang nye arealer til disse formål.

### **Konklusion i forhold til hovedgreb**

Gennemgangen af de enkelte delemler viser, at der ikke er behov for overordnede, gennemgribende nye infrastrukturændringer i helhedsplanen for Holbæk bys udvikling. De mange nye projekter og planlægningsmæssige tiltag føjer sig fint ind i den overordnede struktur, men de skal bindes bedre sammen, navnlig i forhold til de bløde trafikanters oplevelse af sammenhængen i byens rum.

Der hvor gennemgangen peger på, at der kræves særlige fremadrettede indsatser er i området helt inde i bymidten, inden for den indre ringgade: Sammenhængen mellem bymidtens rum, trafikafviklingen her og bymidtens kobling til havneområdet. Derudover rummer arenaprojektet og Holbæk have-området potentiale for en styrkelse af tilgængeligheden og aktiviteterne i de grønne kiler. Der kræves en særlig indsats for at få disse nye aktiviteter bundet rigtigt sammen med den øvrige bystruktur ved synlige og direkte stiforbindelser.

Livet i bymidten udspiller sig inden for rammerne af den historiske bykerne, med den særlige sjæl og de særlige karakteristika, der hører Holbæk til. Eksempelvis den brede hovedgade Ahlgade, og de fine karaktergivende bygninger der udgør kanterne om byrummet. Nærværet til havneområdet, der fortæller om handel og søfart som byens væsentligste næringskilder op gennem historien, og som nu, med erhvervshavnens afvikling, rummer nogle af de mest attraktive byomdannelsearealer i byen. Disse kvaliteter skal fremhæves og understøttes. Byrumsoplevelsen i midtbyen skal profileres, så bylivet styrkes, og der opnås en klar profil og arbejdsdeling mellem bykerne og de nye tiltag på detailhandelsområdet.

### **Vision – en levende og sammenhængende by**

Holbæk by har meget at byde på, men ikke alle kvaliteter er lige synlige. Vi kan styrke oplevelsen af en levende, sammenhængende by yderligere. Visionen er, at arbejde for en sammenhængende "oplevelsesrute" – der kobler handelsliv, kultur- og caféliv med de vigtigste byrum og pladser i bymidten – og som "ruller den røde løber ud" fra Ahlgade til havnen. De nye funktioner ved Holbæk Arena og ved Holbæk Have bindes sammen i grønne "oplevelsesruter", der strækker sig med de grønne kiler fra det åbne land og ind i bymidten, hvor de kobles til en ny sammenhængende havnefront.

Tænk nu, hvis Holbæk by kunne...

- Tilbyde besøgende en midtbyoplevelse, hvor shopping, kultur- og caféliv bindes sammen i et sammenhængende forløb af byrum på de gåendes præmisser?
- Tilbyde p-pladser med let tilkørsel fra indre ringgade og med direkte adgang fra p-hus til handeleggaderne?

- Tilbyde byrum der inviterer til ophold, med en sammenhængende grøn profil eks. i form af ny allé beplantning – og kobling mellem gågadeforløb og byens pladser?
- Tilbyde en midtby, der kobler hande!sgaderne med havneområdet, - ved at "rulle den røde løber ud" fra Ahlgade til havnen?
- Tilbyde et havneområde, der summer af liv i sommerhalvåret- og får ry for at være et besøgsmaal som lystsejlere bare ikke kan komme uden om?
- Byde besøgende velkomne på stationen med direkte adgang til gågade – og ikke som i dag ved krydsning af en trafikeret vej – eller ved benyttelse af en mørk, utryk fodgængertunnel?
- Skabe øget sammenhæng i tilgængeligheden til de grønne kiler i byen, og binde det kommende arenaprojekt sammen med de eksisterende stisystemer for øget brug af de grønne naturområder som byen rummer

Det er et mål, at de kulturelle aktiviteter i bymidten bindes sammen i et forløb af oplevelser, i sammenhæng med bymidtens øvrige café- og handelsliv.

Det foreslås, at der arbejdes med egentlige "kulturforbindelser" – der sikrer gangforbindelser fra station og bibliotek, via Ahlgade til koncerthuset "E!lværket" og videre ad havnepromenaden til biografen. Fra Ahlgade via Smedelundsgade og Rosen til "Kulturkasernen". "Kulturforbindelsen" passerer bymidtens vigtigste pladser og byrum, herunder Stationspladsen, Torvet, Havnepladsen og Markedspladsen.

Visionsskitse for sammenhængende byrumsforløb inden for Ringgaden





Der skal arbejdes for skabelse af byrum, der inviterer til ophold og aktivitet. Indsatsen prioriteres i, at få skabt en sammenhængende rumlig profil på "oplevelsesruten" – der binder de vigtigste byrum og funktioner sammen. Evt. kunne etableres en sammenhængende grøn profil på oplevelsesruten i form af klippet linde allé beplantning – der markerer sammenhængen i alle byrum på oplevelsesruten.

Derudover foreslås, at der arbejdes med at skabe sammenhæng i de grønne kilers rumforløb – fra det åbne land og helt ind i bymidten -, i særdeleshed i sammenhæng med de nye kommende store projekter ved Arena og Holbæk Have. Etablering af nye overordnede rekreative grønne stier.

Det anbefales, at visionen følges op af 3 prioriterede indsatsler:

1. Skabelse af en sammenhængende bymidte, hvor handelsliv og kulturaktiviteter bindes sammen i et forløb af oplevelser i byrum på de gåendes præmisser
2. En sammenbinding af bymidte og havneområde
3. Sammenbinding af de nye projekter for Arena og Holbæk Have med stiforløb i de grønne kiler, som trækker funktionerne og de grønne forløb helt ind i byen og ud til en sammenhængende havnefront

I det følgende beskrives hvert af de tre indsatsområder, overvejelser ved gennemførelse, udmøntning og opfølgende tiltag. Indsætterne er i vid udstrækning udtryk for oplæg til debat og skal følges op af procesforløb med inddragelse af borgere og interessenter.

#### **Indsatsområde 1. – sammenhængende bymidte på de gåendes præmisser:**

Holbæk bymidte er præget af biltrafik. Helhedsplanen tager analyserne fra byrumsplanen op, og peger på oplæg til en fredeliggørelse af bymidten for biltrafik. Hovedgrebet er klart; Nygade, Ahlgade og Smedelundsgade omdannes til gader på de gåendes præmisser. Bilister henvises til parkering i p-huse langs den indre ringgade – herunder parkering under det nye butikscenter i Smedelundsgade (i alt ca. 800 pladser) med direkte adgang til hjertet af bymidten, samt nyt p-hus på Gasværksgrunden (ca. 275 pladser i 1. etape samt ca. 200 pladser yderligere i 2. etape).



*Holbæk bymidte, Ahlgade, med et billede der illustrerer bilernes dominans i gadebilledet*

Herved skabes et sammenhængende handelsgademiljø fra Nygade ved stationen, via Ahlgade og til Smedelundsgade, på de gåendes præmisser. Strækninger med masser af tilbud om handelsliv, kultur- og caféliv.

Der kunne skabes en visuel sammenhæng i den samlede strækning – eksempelvis ved allé-plantning eller lignende – der leder besøgende naturligt ad hele strøgforløbet. Allé-plantning vil medvirke til at skabe en øget intimitet i gadeforløbene, og vil på Ahlgade kunne rumme et ramblalignende midterområde, pga. den brede profil. Dette midterområde vil kunne indtages til caféområder, med borde, stole og udeservering i tilknytning til de aktive caféfacader, og vil endvidere kunne bruges til opstilling af markedsboder, juletræssalg i vintermåneder etc..

#### **Forslag til forsøgsordning**

En mulighed kunne være, at gennemføre en forsøgsperiode – i tre sommermåneder, hvor Ahlgade, Smedelundsgade og Blegstræde lukkes for biltrafik. Derudover suppleres med en omlægning til gågade i julemåneden.

Forudsætningerne for gennemførelse af dette forsøg vil være, at der er tilvejebragt tilstrækkelig supplerende p-kapacitet, eksempelvis efter realisering af p-husbebyggelse på Gasværksgrunden og realisering af p-kælder under ny centerbebyggelse i Smedelundsgade.

Det forudsættes endvidere, at der på forhånd er tænkt over, hvad de "nye" gågadearealer skal anvendes til. Eksempelvis at der allerede på forhånd er indgået aftaler med caféerne i området om opstilling af ekstra borde og parasoller på midterarealer – gerne i sammenhæng med nye mindre flytbare boder og pavilloner – og / eller at butikkerne udnytter de ekstra kvadratmeter til "markedspladslignende" udvidelse af salgsudstillingerne.

Forsøgsperioden lægges i de tre sommermåneder, hvor også muligheden for skabelse af mere havneaktivitet må forventes at kunne bidrage til øget aktivitet i midtbyen generelt. Der arbejdes for placering af offentligt tilgængelige udflugtsmål på hagerne. Aktiviteter, der forventes at bidrage til øget aktivitet i havneområdet. Suppleret med etablering af nye attraktive lystbådepladser i havnebassinene, bør det være muligt, at trække flere besøgende ad Blegstræde fra havnen til Ahlgade og omvendt. Forbindelsens vigtighed understreges, som beskrevet i ovenstående, dels ved en omlægning til gågade og dels ved en alléplantning i sammenhæng med den øvrige gågadebeplantning.

Det danske klima betyder, at det i perioder af kalenderåret kun i begrænset omfang er attraktivt at dyrke det udendørs byliv. Dette faktum er med til at underbygge idéen om en tidsbegrænset omlægning af gaderne til gågader. I de blæsende, kolde og våde måneder, vil det således fortsat være muligt at køre i gaderne.

Omdannelsen af handelsgaderne til gågader på tidsbegrænsede præmisser indebærer den svaghed, at besøgende / kunder / borgere skal vende sig til skiftende trafikregulering afhængig af kalenderåret.

Omdannelserne til gågader kunne bygges op omkring to primære indsatser, nemlig:

1. Holbæk Sommer-by og
2. Holbæk Jule-by

To indsatsperioder, der skal bygges op til at brande byen, og sikre besøgende og borgere så gode oplevelser, at de fortælles videre. Hvis indsatserne bliver succesrige, kunne perioderne udvides til også at omfatte eksempelvis efterårsferie og påske samt januarudsalg.. – og hvem ved, - måske på længere sigt gøres helt permanente.

#### **Alternativ: Ensretning af gaderne i stedet for en fuldstændig omlægning til gågader:**

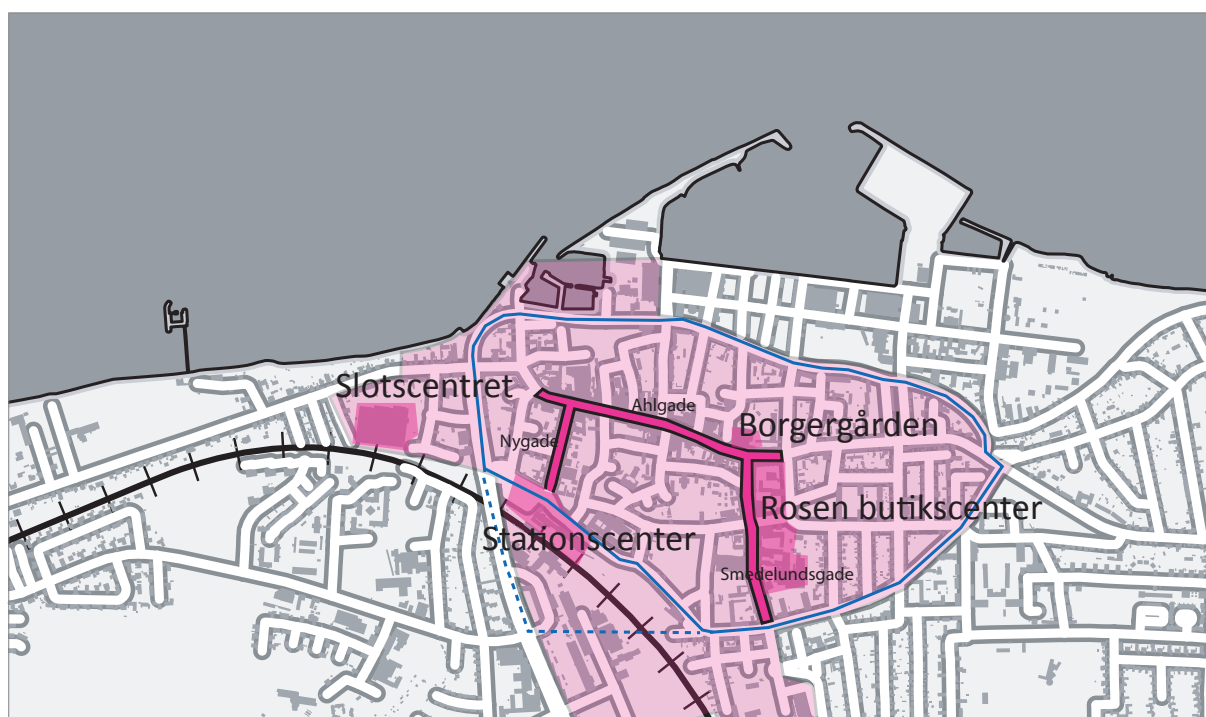
En ensretning af gaderne vil give mulighed for en indsnævring af det nuværende kørebaneareal, og det herved frigivne areal kan udnyttes til cykelsti og / eller allébeplantning. Kørebanen vil kunne betjenes af busser med deraf afledt god kollektiv trafikbetjening af centrum. Der udlægges ikke p-arealer til privatbiler, men alene p-arealer til vareindlevering / busstoppesteder.

En ensretning af gaden vil i sagens natur fortsat indebære biltrafik, og dette alternativ synes derfor ikke i lige så høj grad at støtte op om "bylivsoplevelsen" – og den særlige profil i bymidtens handeleggader, set i forhold til oplevelsen af at handle eksempelvis i Megacentret. Ahlgade vil måske få mindre biltrafik – men vil fortsat være en bymidte på bilernes præmisser.

#### **Udmøntning af indsatsområde 1**

Skabelse af en sammenhængende bymidte, hvor handelsliv og kulturaktiviteter bindes sammen i et forløb af oplevelser i byrum på de gåendes præmisser.

Som beskrevet i ovenstående, er det en målsætning for byrådet, at arbejde for en fredeliggørelse af bymidten for biltrafik, så oplevelsen af at være besøgende og handlende i Holbæk by ikke sker på bilernes præmisser. Et scenarie kunne være, at gågadestrækningen forlænges fra Nygade, via Ahlgade til Smedelundsgade. Alternative scenarier kunne indebære enten ensretning af Ahlgade eller udformning af gaden som sivegade.



Forslag til styrkelse af centerstrukturen i Holbæks bymidte ved forlængelse af eksisterende gågadestrækning

Ahlgades åbne gadestrækning med det brede gadeforløb, kantet af fine gamle huse og et stærkt eksisterende butiks- og caféliv udgør byens hjerte, rummer byens torv, og binder naturligt handelslivet i de to øvrige butiksgader sammen. For at besøgende får oplevelsen af et helt og sammenhængende handelsgadeforløb er det vigtigt, at der er "tyngde" i begge ender af gadeforløbet – "at der er liv – og noget at komme efter" i begge ender. Som "ankerpunkt" i den vestlige ende ved Nygade ligger stationen. De eksisterende planer om placering af nye butikker og en torvedannelse her, der binder stationen og Nygade sammen fastholdes i bestræbelsen på at underbygge dette vigtige punkt, gågadens afslutning / begyndelse – og ankomspunktet fra stationen.

I den østlige ende, ved Smedelundsgade, udgør butikscenter Rosen ankerpunktet. Centret ligger med åbne facader langs Smedelundsgade og den indre gade i centret er tænkt i sammenhæng med det udendørs handelsstrøg.

Strukturen, med overdækkede butikcentre i hver sin ende af åbne gågadeforløb kendes bl.a. fra Vejle, der er lykkedes med at skabe et endog meget stærkt detail-handelsliv i bymidten.

Med vedtagelse af lokalplan for et nyt butikscenter i Smedelundsgade besluttes samtidig at omlægge Smedelundsgade til gågade. Herved vil to af bymidtens tre handelsgader være omlagt til gågader. De ligger imidlertid som to selvstændige gågadeforløb. Ved en eventuel samtidig omlægning af Ahlgade til gågade, kunne forløbet bindes sammen – og alle de vigtigste handelsstrøg hænger sammen.

Slotscentret ligger isoleret fra den øvrige bymidte, adskilt primært ved den store indfaldsvej Valdemar Sejrsvej, og vil, upåagtet den forholdsvis korte afstand til midtbyens handelsgader, vanskeligt kunne kobles direkte sammen hermed. Den korte gangafstand rummer dog sandsynlighed for et vist samspil med bykernen.

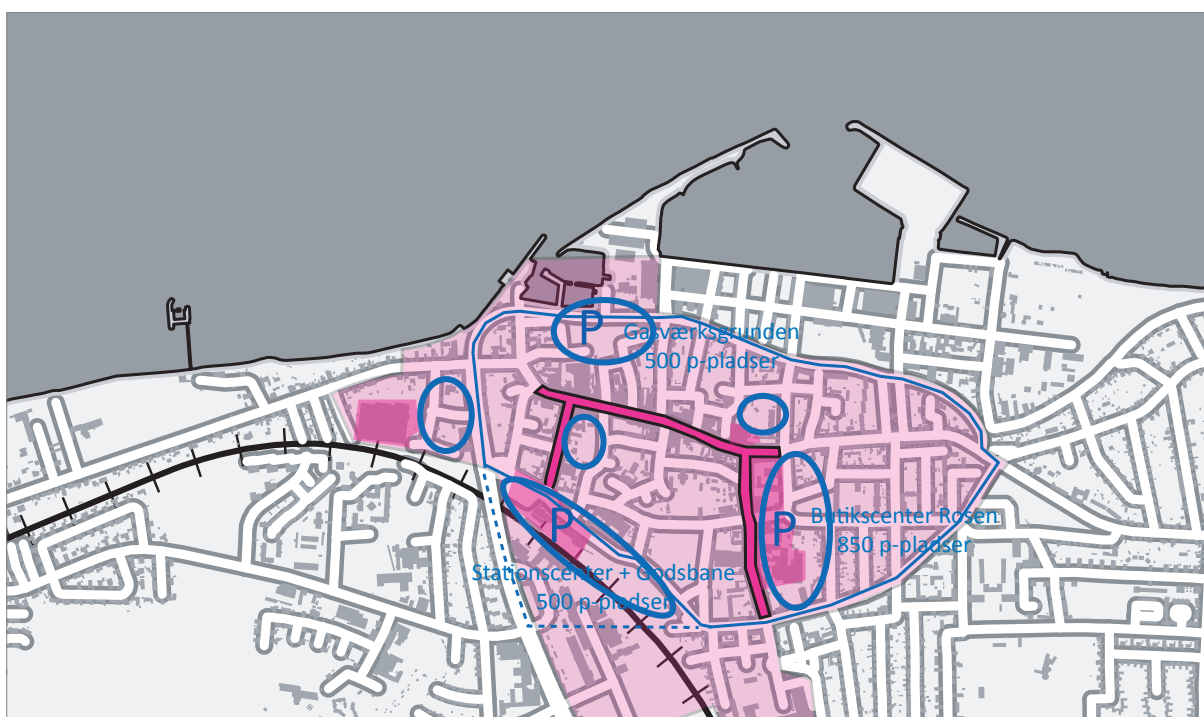


Illustration af ankomspunkter ved p-arealer



En væsentlig parameter, i bestræbelsen på at opnå en velfungerende og velafbalanceret handegadestrækning på de gåendes præmisser, er beliggenheden af ankomstpunkterne samt disses tilgængelighed og nærhed til butiksgaderne. Nygade vil være det naturlige ankomstpunkt for kunder og besøgende i bymidten, der benytter kollektiv trafik, såvel bus som jernbane. Besøgende, der ankommer i bil vil have mulighed for at finde parkering i p-kælder under Butikscenter Rosen, i p-hus ved Stationscentret eller i nyt p-hus på Gasværksgrunden. Derudover findes eksisterende mindre p-pladser ved Bysø Plads, bag Borgergården. m.fl. Alle de givne p-huse ligger med tilkørsel fra den indre ringgade og afstanden til butiksgader fra alle p-huse ligger inden for 0-100m.

#### Gennemførelse af indsatsområde 1 forudsætter:

- Inddragelsesproces med deltagelse af bl.a. handelsstandsforening
- Udarbejdelse af nærmere projektforslag med forslag til vejprofiler og indretning af gaderum, med supplerende trafikanalyser
- Udarbejdelse af ny bymidtelokalplan
- Udarbejdelse af lokalplan for p-hus på Gasværksgrunden, - eller anden lokation i den vestlige del af bymidten
- Anlæg af nyt vejprofil inklusiv cykelstier på hele den indre ringgade, med Borgmester N. E. Hansensvej som eksempel.

#### Indsatsområde 2, bedre sammenbinding af bymidte og havneområde:

En sammenbinding af midtby og havneområde vil mest oplagt kunne ske via Blegstræde Hage, hvor der er direkte visuel kontakt mellem Ahlgade og fjorden.

Sammenbindingen tænkes konkret at kunne udmøntes i en trafikal omlægning / fredeliggørelse af Blegstræde da vejen ikke længere vil have væsentlig trafikal betydning for gennemkørende trafik, ved en samtidig omlægning / fredeliggørelse af



*Billede af Blegstræde, set fra Ahlgade - med visuel kontakt til fjorden*

Ahlgade. Det foreslås derudover, at der gøres en indsats for øget aktivering af stueplanfacader mod gaden i Blegstræde, således at gaderummet kantes af aktivitet, der trækker besøgende mod fjorden. Fra Blegstræde er der sammenhængende promenadeforløb langs hele havnebassinet, såvel mod vest til inderfjorden, som mod øst til det nye havnetorv ved biografen og videre helt ud til marinaen og golfklubben via strandengens grønne offentlige rum.

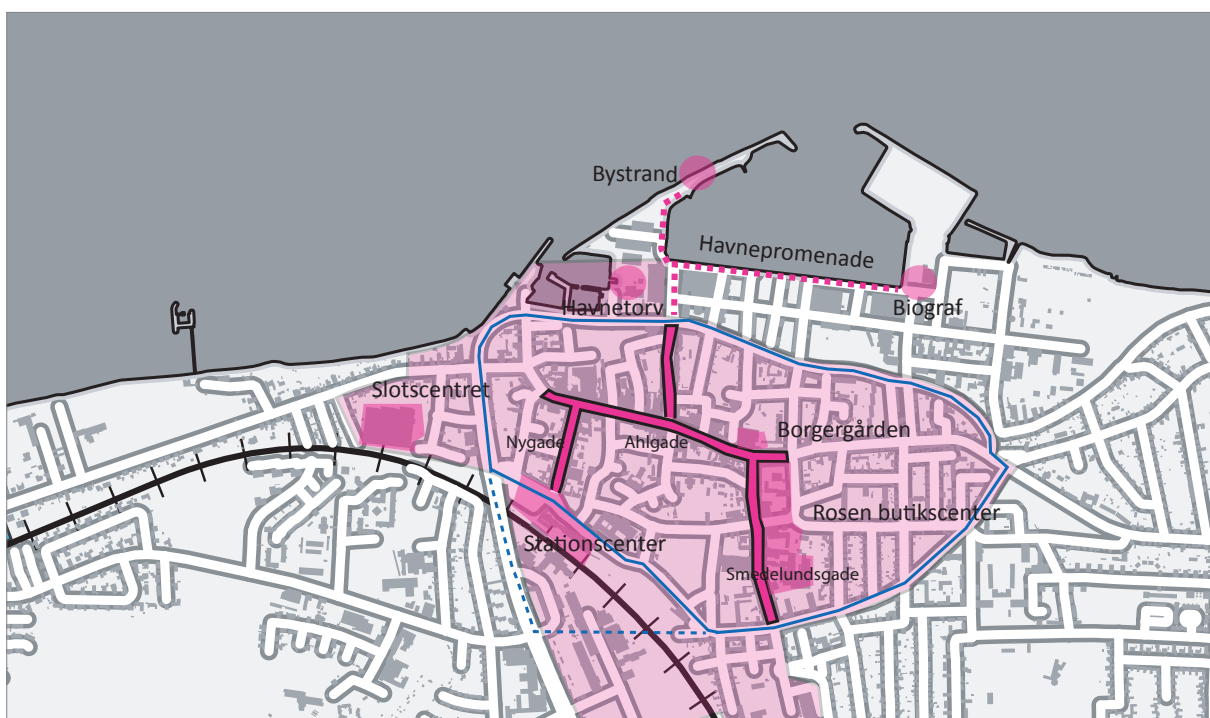
Derudover skal de øvrige forbindelsesgader fra Ahlgade til havneområdet styrkes, eksempelvis ved de mindre stræder Blindestræde og Studiestræde, hvor der kunne gøres visuelt opmærksom på strædernes forbindelser til havneområdet ved skiltning, belægningsmarkering etc.

### Udmøntning af indsatsområde 2

Bedre kobling mellem bymidte og havneområde.

For at binde havneområdet og bymidten bedre sammen, forlænges den trafikale fredeliggørelse af gadeforløbet fra Ahlgade ad Blegstræde til Kanalstræde. Hvor gaden krydser Havnevej, markeres dette ved at trække belægningen med hen over Havnevej. Besøgende ledes videre ad havnepromenaden til havnetorv ved værftet, til bystranden eller til det østlige havnetorv ved biografen. Udover belægningsskifte og beplantning introduceres tiltag til øget aktivering af kanterne / facaderne på Blegstræde, ved at muliggøre butiksliv, indplacering af mindre kiosker, boder o.lign.

En bedre kobling virker begge veje, forstået således, at besøgende i bymidten skal ledes til havnen – men besøgende i havnen skal også ledes til bymidten. Tiltag til øget aktivering af havneområdet, herunder mere marinaliv, sejlsportsaktiviteter og nye kulturfunktioner, eksempelvis den nye biograf – forventes at bidrage til flere besøgende.



Forslag til bedre kobling mellem havneområde og bymidstens handelsliv



**Gennemførelse af indsatsområde 2 forudsætter:**

- Udarbejdelse af ny bymidtelokalplan, inklusiv Blegstræde Hages forbindelse til havnen
- Færdiganlæg af havnepromenaden, så den binder hele strækningen langs havnebassinerne sammen.
- Tiltag til aktivitetsforøgelse i havneområdet, med udgangspunkt i anbefalingerne i visionsarbejdet med Holbæk havnefront

**Indsatsområde 3, Sammenbinding af de nye projekter for Arena og Holbæk Have med stiforløb i de grønne kiler, som trækker funktionerne og de grønne forløb helt ind i byen**

De nye projekter for Holbæk Arena og ny byudvikling ved Holbæk Have vil kunne trække flere af byens borgere ud i de grønne kiler, der strækker sig fra det åbne land og ind i byen, hvis de nye funktioner bindes sammen med de øvrige byrum, på den rigtige måde.

Afstandene fra bymidten og til de nye funktioner passer fint til længere gåture, løbeture eller kortere cykelture. Sammenhængen med bymidten og de omkringliggende boligkvarterer er vigtig at få understøttet og synliggjort.



*Stiforløb fra bymidte og ud i de grønne kiler*

Det foreslås, at der skabes et sammenhængende stiforløb med en særlig visuel profil, som entydigt signalerer – at "her sker noget specielt" – gerne med forskellige profiler i hver af de to kiler; Knudsskovs- / Arenakilen og Holbæk Fælled-kilen. Stiforløb, der rummer både gang og cykelsti, og som i sin karakter mere ligner et parkbånd – end en traditionel trafiksti, og som tilbyder aktivitetspunkter i forløbets udstrækning – eksempelvis i form af motions- og legeredskaber samt arealer til ophold.

### Udmøntning af indsatsområde 3

Såvel for Arenaprojekt som for Holbæk Have-området gør sig gældende, at der er eksisterende stiforbindelser at bygge videre på. Stiforløbene er imidlertid ikke alle steder sammenhængende, og ikke i lige god kvalitet på de samlede strækninger. Med intentionerne i nærværende indsatsområde kræves en overordnet behandling af de samlede stiforløb. Stierne skal fremstå indbydende, aktive og trygge, så de udgør et reelt alternativ til valg af bil som transportmiddel, eksempelvis til idrætsaktivitet.

Med visionsplan for havnefronten er beskrevet etablering af et sammenhængende stiforløb fra inderfjorden i vest, langs Strandparkens grønne arealer og midtbyen via Strandengen i øst og helt ud til marina og golfbane. De grønne stiforløb i kilerne skal trækkes helt ud til fjorden og ind i bymidten.

Planlægningen for Holbæk Arena er endnu i sin indledende fase. En arkitektkonkurrence for arealet er udskrevet og på baggrund af udpegning af vinderforslag skal ny planlægning gennemføres. Realisering og anlæg af stiforbindelser til det nye område, med en indholdsmæssig profil som beskrevet i ovenstående, kunne integreres og indarbejdes som en del af den samlede planlægning for arenaprojektet.

Foto af eksisterende del af stiforløb ved Holbæk Have-området i "Fælled-kilen"



### Konsekvensanalyser ved gennemførelse af de foreslåede tiltag:

#### Trafikale konsekvenser ved evt. gennemførelse af omlægninger til gågader

Cowi har ved benyttelse af en eksisterende trafikmodel og data for Holbæk bymidte foretaget en vejledende datakørsel af, hvordan trafikstrømmene i bymidten vil fordele sig, hvis Ahlgade og Smedelundsgade omlægges til gågader eller ensrettes. Tallene viser, at mertrafikken fra de lukkede vejstrækninger vil fordele sig på den indre ringgade, med markante trafikstigninger på Havnevej og Borgmester N. E. Hansensvej, hvilket er helt i overensstemmelse med de overordnede intentioner. Beregningerne ved den første datakørsel viser imidlertid også betydelige trafikstigninger på Blegstræde og ved Bysø Plads, hvilket ikke svarer til forventningerne. Der er behov for gennemførelse af en inddragelsesproces med deltagelse af bl.a. handelsstandsforeningen, for afklaring af, hvordan vi bedst muligt opnår en fredeliggørelse af bymidten for biltrafik. I sammenhæng med dette procesforløb skal udarbejdes en trafikanalyse, med ændrede forudsætninger, som tager udgangspunkt dels i opdate-

rede trafikalt og dels i de konklusioner og scenarier, som inddragelsesprocessen for bymidstens trafikale fredeliggørelse udmøntes i. Herunder er der behov for en opfølgende konsekvensvurdering af de forøgede trafikmængder på den indre ringgade.

### **Detailhandelsmæssige konsekvenser ved evt. omlægning til gågader**

Transportrådet iværksatte tilbage i 1995 et forskningsprojekt med det formål at etablere viden om sammenhængen mellem trafikbetjening af bymidter og erhvervsforholdene i bymidter, hvor vægten blev lagt på de kundeorienterede erhverv som detailhandel, serviceerhverv, kulturelle tilbud og forlystelser. Den overordnede konklusion er den, at der ved omdannelse til fodgængerområder, bilfri områder eller trafiksanerede områder, sker en stigning i butikkernes omsætning i det berørte område, mens der i randområderne sker et fald i omsætningen. Påvirkningen er størst ved etablering af fodgængerområder.

Rapporten konkluderer endvidere, at erhvervslivet – og i særdeleshed detailhandlen – generelt er modstandere mod tiltag, der ventes at reducere antallet af bilrejser til området. Det er imidlertid ofte sådan, at de efter et stykke tid efter etablering af bilreducerende tiltag, bliver positive over for de indførte ændringer.\*

I rapporten konstateres, at der ofte sker en vækst i grundpriser og huslejer i områder, som trafiksaneres – især når der indrettes gågader. Men normalt stiger omsætningen mere end huslejen.\*\*

*\*) Kildehenvisning – Undersøgelse udført af Cowi for Transportrådet, 1995*

I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2013 er en ny detailhandelsrapport udarbejdet. Rapporten behandler den samlede detailhandelssituation, og vurderer således også på virkningerne af de nye øvrige detailhandelstiltag i byen. Rapporten ligger offentligt tilgængelig på kommunens hjemmeside.

*\*\*\*) Kildehenvisning – Jan Gehl,*

Jan Gehl har i forbindelse med tidligere analyser og undersøgelser konstateret, at hvor trafikerede gader omlægges til gågader sker en betydelig stigning i antallet af kunder og besøgende.

### **Gennemførelse af en trafikalt fredeliggørelse af bymidten**

Anbefalingerne er oplæg til et inddragelsesforløb af interessenter og borgere. Den faktiske gennemførelse af omlægningen fra trafikerede handelsstrøg er afhængig af, at der er gennemført nogle infrastrukturelle forbedringer herforinden.

Eksempelvis er det en forudsætning for gennemførelsen, at der er tilvejebragt erstatningsparkeringspladser, for de p-pladser der inddrages ved omlægningen, i overensstemmelse med retningslinjerne om nærhed til handsgaderne (0-100m) og tilkørsel fra den indre ringgade.

Derudover er det væsentligt, at profilet for den indre ringgade er ført igennem hele vejen rundt, således at der er sammenhængende cykelstier i begge sider af vejen, og således at evt. identificeret risiko for opstuvning i henhold til trafikanalyserne, er forebygget ved omlægninger.

Endelig skal der forud for en evt. omlægning være sket en planlægning af omlægningen af den kollektive trafikbetjening af bymidten.

## Sammenfatning

Byrådet anbefaler, at der i Holbæk by arbejdes for:

### Bedre sammenhæng i bymidtens rum, ved fredeliggørelse af bymidten for biltrafik:

- Gennemførelse af et inddragelsesforløb af borgere, foreninger og handelsdrivende for fredeliggørelse af bymidtetrafikken
- Opgradering af den indre ringgade, så det nyanlagte vejprofil ved Borgmester N. E. Hansensvej trækkes hele ringgaden rundt, med anlæg af cykelstier i begge retninger
- Etablering af parkeringshus på Gasværksgrunden, udformet med aktive facader i stueplan. Visualisering af påvirkninger.
- Etablering af p-kælder i forbindelse med nyt butikscenter i Smedelundsgade
- Opgradering af parkeringsmuligheder ved Holbæk station og Godsbanearrealerne

### Bedre kobling mellem havneområdet og bymidten

- Omlægning af Blegstræde til gadeforløb på de gåendes præmisser
- Etablering af en sammenhængende havnepromenade, med offentlig adgang rundt langs alle havnebassiner – fra marinaen i øst til inderfjorden i vest.
- Placering af aktivitetsskabende offentlige attraktioner på hagerne (Blegstræde Hage og Ny Hage)
- Etablering af kanaler ved de tre største adgangsveje til havnen fra midtbyen (Blegstræde, Brostræde og Østre Havnevej)
- Placering af café og restaurantfunktioner med vestvendt orientering ved disse kanaler, som punkter på havnevandringen på promenaden
- Placering af ny bebyggelse under hensyntagen og i respekt for de udpegede sigtelinjer i området
- Etablering af offentlige havnetorve ved værftet og ved den kommende biograf. Byrum der skal tilbyde bydelen nogle af de uformelle mødesteder, som mangler i dag.
- Markering / skiltning ved de mindre stræders sammenhæng med havneområdet

### Styrkelse af Holbæk som kultur- og idrætscenter

- Med planerne om Holbæk Arena skabes mulighed for at styrke såvel bredde som eliteidræt, ved tilvejebringelse af nye faciliteter. Rammerne her vil kunne rumme både de store enkeltstående begivenheder, såvel inden for idrætsverdenen



som inden for musik og øvrige kulturbegivenheder, men også de hverdags breddeaktiviteter, som byens borgere selv er aktive udøvere i.

**Styrkelse af Holbæk som handelsby:**

- Udvidelsen af Megacentret giver mulighed for at øge udbuddet af butikker med særligt pladskrævende varer i overensstemmelse med arbejdsdelingen mellem bymidten og Megacenter.
- Planlægning for et nyt butikscenter i bymidten ved Smedelundsgade skal medvirke til at udvide udbuddet og handelstilbuddet i bymidten. Projektet er tænkt i sammenhæng med de eksisterende handeleggader, og der er således i planlægningen indarbejdet krav om, at centret skal fremstå med åbne facader ud mod handeleggaderne og bidrage til byens liv, i stedet for at lukke sig om sig selv. Med projektet gives byen yderligere en detailhandelsmæssig profil som skal medvirke til at styrke byens position som handelsby.
- Fredeliggørelse af bymidten for biltrafik vil medvirke til at styrke "bylivsoplevelsen" i handeleggaderne som den historiske bymidtes rammer kan tilbyde, og dermed understrege forskellen i profilerne på de primære detailhandelsområder i byen. Indsatsen understøttes ved byrumsmæssige tiltag omkring belæggninger (eksempelvis ved omlægning af Smedelundsgade til gågade), byrumsinventar, belysning og beplantning. Endvidere vil de frigivne gadearealer kunne indtages til øget kulturel aktivitet, udeservering m.v. Det er af stor betydning, at indsatserne koordineres som fælles indsatser, med opbakning fra alle interessenter og handelsdrivende i bymidten, så en oplevelse af Holbæk bymidte bliver en oplevelse af en levende, sammenhængende bymidte.

## Appendix

### Status på igangværende projekter

Som nævnt indledningsvis, er der en række større projekter på tegnebordet og under udførelse i Holbæk by:

1. Butikscenter i Smedelundsgade
2. Helhedsplan for Holbæk havnefront
3. Holbæk Arena
4. P-hus på Gasværksgrunden
5. Holbæk Have
6. Udvidelse af megacenterområdet
7. Campus Holbæk
8. Ny biograf i havneområdet
9. Nyt boligområde Munkholmvej
10. Nyt boligområde Østerled
11. Enkeltstående dagligvarebutikker Kalundborgvej og Roskildevej
12. Erhvervsområde Springstrup



*igangværende projekter igangværende projekter.*

1. Butikscentret i Smedelundsgade er tænkt som en styrkelse af handelslivet i en af byens tre vigtigste handeleggader. Med centret får byen et indkøbssted, der vil kunne tilbyde en indkøbsoplevelse – også i dårligt vejr. Udformningen af centret knytter et stort transparent centertorv til Markedspladsen, med deraf afledt mulighed for byrumsmæssig synergieffekt mellem aktiviteterne på en af byens mest aktive pladser og handelslivet. Adgangen til centret sker fra den indre ringgade til en stor p-kælder – i fuld overensstemmelse med anbefalingerne i byrumsplanen. Tilvejebringelsen af så stor en p-kælder er afgørende for realisering af planerne om en fredeliggørelse af bymidten for biltrafik, - og det ligger indbygget i pro-

jektet, at Smedelundsgade omdannes til gågade. Sammenfattende er projektets hovedgreb i fin overensstemmelse med anbefalingerne i byrumsplanen. Lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg blev vedtaget den 5. december 2012.

2. Udarbejdelse af en ny visionsplan for Holbæk havnefront er gennemført af byrådet, og vedtaget på byrådsmøde februar 2013. Det primære formål med planen er at fremkomme med forslag til og anvisninger på, hvordan der skabes mere liv i havneområdet, og hvordan havnen og midtbyen kan bindes bedre sammen. Visionerne for Holbæk Havnefront rummer angivelse af målsætninger og visioner for de enkelte delområder samt forslag til konkrete tiltag med karakter af idékatalognedslag. I kommuneplanens rammedel udmøntes visionsplanens anbefalinger bl.a. i, at der er udlagt et nyt rammeområde omfattende selve havnebassinet, med mulig indplacering af husbåde, etablering af udspringstårn m.v. Vedtagne styrende målsætninger og retningslinjer for fremtidig udvikling er beskrevet i afsnittet omkring havneområdet. Den vedtagne visionsplan samt gældende lokalplaner for omdannelsen af havneområdet kan ses på kommunens hjemmeside.
3. Planerne om etablering af et nyt stort sportsanlæg i den sydvestlige del af byen, ligger umiddelbart uden for byrumsplanens geografiske arbejdsområde, der er afgrænset til området inden for indre ringgade. Det nuværende idrætsanlæg er beliggende ved Borgmestergårdsvej, og er således heller ikke ved de eksisterende forhold med til at bidrage til en koncentration af bylivet i bymidten. Anlæg af fodboldbaner, tennisanlæg m.v. er pladskrævende, og kan vanskeligt ses etableret i tilknytning til bymidten, og projektet synes derfor hensigtsmæssigt placeret, hvor det ligger med nem tilkørsel fra de store indfaldsveje, omfartsvej og motorvej. Det er en forudsætning, at der skabes gode trafiksikre stiforbindelser, så de mange unge idrætsudøvere kan komme sikkert til og fra fritidsaktiviteter på cykel. I projektovervejelserne indgår også et evt. svømmehalsprojekt, der dog også overvejes placeret i havneområdet. Placering af en ny svømmehal i havneområdet har tidligere været indarbejdet i byudviklingsplanerne og ligger derfor i forlængelse af byrumsplanens anbefalinger. Der er gennemført en arkitektkonkurrence for udformningen af arenaen i foråret 2013, hvorefter hensigten er, at gennemføre lokalplanlægning herfor.
4. Etablering af et p-hus på Gasværksgrunden har til hensigt at skabe en forøgelse af p-kapaciteten i den vestlige del af Ahlgade – og vil med sine samlede knap 500 p-pladser udgøre et alternativ til de kommende ca. 800 p-pladser ved nyt center i Smedelundsgade. Projektet er tænkt som et byggeri med aktive stueetager, mindre butikker, caféer og liberale erhverv, der vil bidrage til oplevelse på fodgængerruten fra midtby til havneområde, og intentionerne ligger således direkte i forlængelse af anbefalingerne i byrumsplanen. P-pladserne vil ligge med direkte tilkørsel fra den indre ringgade, ligeledes efter anbefalingerne i byrumsplanen. Samtidig vil forøgelsen af p-kapaciteten her muliggøre en fredeliggørelse af biltrafikken på Ahlgade – og muliggøre en nedlæggelse af alle de eksisterende p-pladser i gaden – samt en evt. omdannelse af gaden til gågade. Der er prioriteret igangsat lokalplanlægning for p-hus på Gasværksgrunden. Forundersøgelser og forudsætninger for planlægningen er under afklaring.
5. Planerne om etablering af Holbæk Arena, og udflytning af stadion, boldbaner og stadionhal, frigør arealerne ved Borgmestergårdsvej hvor disse aktiviteter dags dato er placeret. Arealet planlægges udlagt til boligformål og offentlige formål, herunder bypark m.v. Planer for etablering af detailhandel i form af store udvalgs-

varebutikker er ikke længere en del af områdets fremtidige udvikling. Arealernes sammenhæng med den grønne kile "Fælledkilen" skal styrkes, således at adgangen fra bymidte og ud til Fælleden understøttes. Arealet udgør samlet set ca. 18 ha. I den første planperiode planlægges alene for en første etape på ca. 130 boliger










6. Udvidelsen af Megacentret giver mulighed for at øge udbuddet af butikker med særligt pladskrævende varer i overensstemmelse med arbejdsdelingen mellem bymidten og Megacenter. Derudover åbner planen mulighed for indplacering af en enkelt dagligvarebutik. Lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg er vedtaget af byrådet den 14. november 2012.
7. Etablering af fælles campusareal på Slotsvej bestående af SOSU-uddannelsen, VUC og handelsskole. I tilknytning hertil etableres kollegieværelser dels ved nybyggeri og dels ved renovering. Etablering af et nyt Campus-område, der binder erhvervsuddannelserne i byen tættere sammen og koncentrerer aktiviteten, indebærer mulighed for at opnå synergieffekter mellem de respektive uddannelsesforløb. Opførelse af kollegieboliger pågår.
8. Planlægning for omdannelse af eksisterende frysehus til biografformål i havneområdet er afsluttet og ombygning af bygningen er gennemført. Biografen åbnede i december 2012. I henhold til planlægningen for havneområdet skal etableres et havnetorv i umiddelbar sammenhæng med biografen.
9. Der er gennemført lokalplanlægning for et nyt boligområde ved Munkholmvej i Holbæk øst. Udover dette areal refter der yderligere et rammeområde udlagt til boligformål i østbyen, som endnu ikke er lokalplanlagt.
10. Der er udarbejdet lokalplan for en omdannelse af en del af et tidligere erhvervsområde ved Østerled til boligformål. Lokalplanen blev vedtaget endeligt på byrådsmøde i februar 2013.
11. Der er gennemført lokalplanlægning for indplacering af enkeltstående dagligvarebutikker til lokalområdets forsyning dels ved Kalundborgvej og dels ved Roskildevej.
12. Byrådet har vedtaget lokalplan for et nyt erhvervsområde ved Springstrup. Arealet er indplaceret i det "erhvervsbånd" der er udlagt mellem Omfartsvejen og Motorvejen, og muliggør indplacering af erhvervstyper i miljøklasse 2-4.







# Strukturskitse for Holbæk


## SIGNATURFORKLARING

Bolig	Erhverv	Anden anv.	
			Kommuneplanramme med udbygningsmulighed
			Lokalplanlagt område med udbygningsmulighed
			Perspektivareal


 Byomdannelse


 Centerområde

 Grønne kiler

 Potentielle P-huse

 Eksisterende grønne områder

Primære veje  


Mulige fremtidige veje  


Primære stier  


Mulige fremtidige stier  
