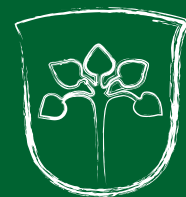


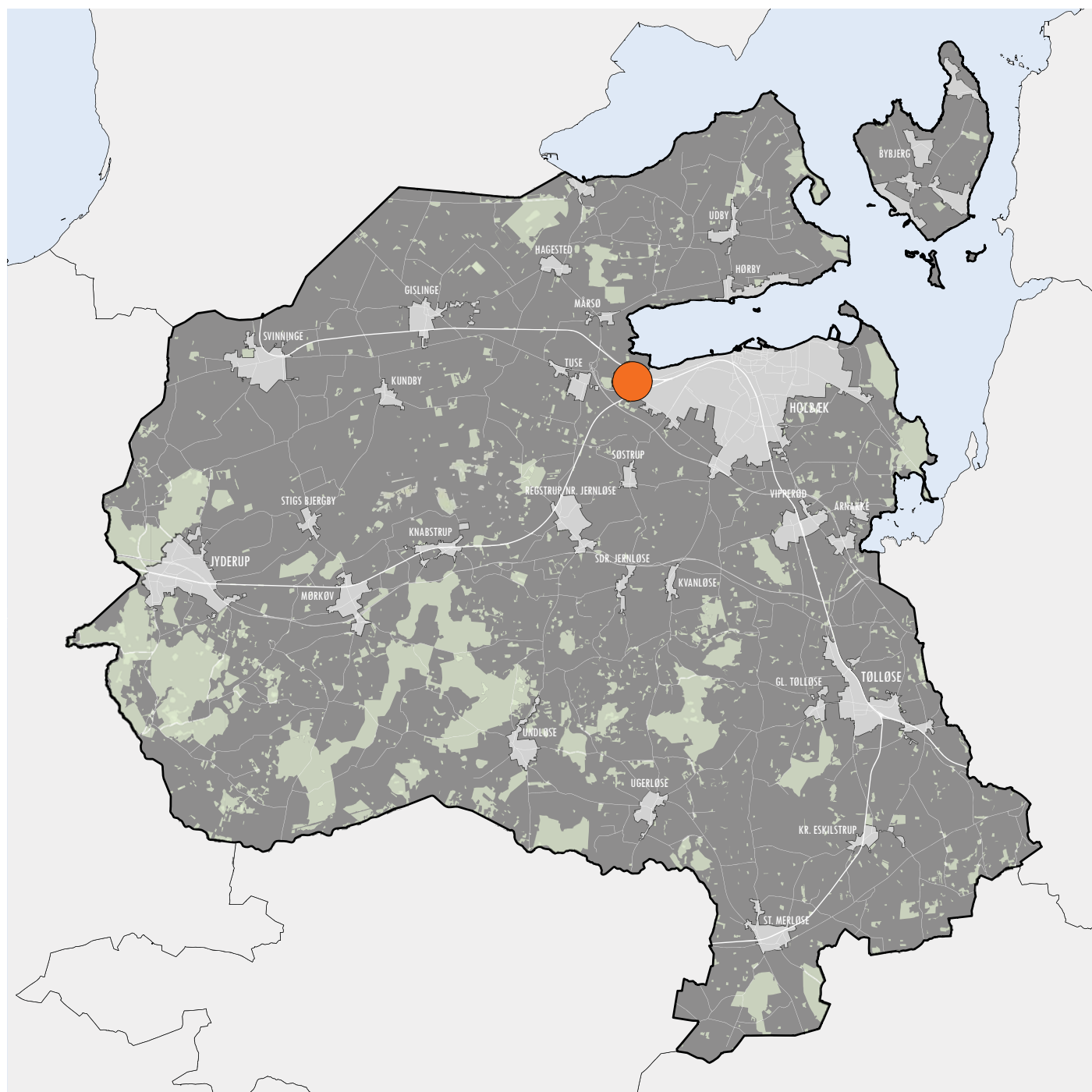
# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 17

BOLIGOMRÅDE VED RISHØJGÅRD, HOLBÆK



**Holbæk  
Kommune**

vækst og bæredygtighed  
plan og strategisk forsyning



Holbæk Kommune har den 9 december 2015, vedtaget Kommuneplantillæg nr. 17 endeligt. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 17 var i offentlig høring fra den 14. september 2015 til den 9. november 2015. Offentliggørelse af den endelige vedtagelse skete den 18. december 2015.

## REDEGØRELSE

### Formål og baggrund

Baggrunden for at udarbejde Kommuneplantillæg nr. 17 i forbindelse med Lokalplan 2.73 er at muliggøre en boligudbygning ved byafgrunding af Holbæk bys vestlige afgrænsning. I forbindelse med udarbejdelse af Forslag til Kommuneplan 2013 blev oprindeligt udlagt et væsentligt større rammeområde. Efter aftale med staten blev rammeområdet imidlertid udtaget ved den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2013, med hensigtserklæring om, at fastlægge et mindre arealudlæg efterfølgende. Med nærværende forslag til kommuneplantillæg er arealet således reduceret fra det oprindelige ønske på ca. 100 ha til 14 ha.



### Forhold til anden planlægning

Planen er omfattet af bestemmelserne for planlægning i kystnærhedszonen, som fremgår af Planlovens § 5a og § 5 b:

*“For planlægningen i kystnærhedszonen gælder, (...) at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.”*

### **Planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering**

Rishøjgårdarealet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Området opleves imidlertid som både fysisk og landskabeligt adskilt fra kysten af den markante Odsherredbane og Nykøbingvejen. Området er klart defineret af de omkringliggende veje og banen og en udbygning af området med boliger vil virke som en naturlig afrunding af Holbæk by. Med den foretagne afgrænsning af arealudlægget er arealerne nord for Nykøbingvej - som ligger helt ned til fjorden - undtaget fra afgrænsning til byudviklingsområde. Da kystlinjen ved Rishøjgård bugter sig mod nord langs Holbæk Fjord vurderes, at det reducerede arealudlæg efterlever hoved-

---

princippet om fortrinsvis placering bag eksisterende bebyggelse.

Udlæg af areal til boligformål er en udmøntning af boligbyggeprogrammet i medfør af Kommuneplan 2013. I boligbyggeprogrammet blev foretaget arealudtag i en række mindre bysamfund med henblik på en omfordelig til hovedbyen Holbæk by, i overensstemmelse med målsætninger i Udviklingsstrategien og anbefalinger i overordnet regional og statslig planlægning. I såvel Sjællandsprojektet som i Landsplanredegørelsen peges på placering af byvækst i byer, hvor den trafikale infrastruktur, herunder kollektiv trafik, understøtter transportbehovet bedst muligt. I henhold til Udviklingsstrategien er det en målsætning at ca. 50 % af boligtilvæksten skal placeres i Holbæk by. I boligbyggeprogrammet er indskrevet forudsætning om, at de oprindeligt tiltænkte 300 boliger i medfør af 1. etape ved det første arealudlæg fastholdes som en udbygningsmulighed, delvis ved en mindre udbygning ved Rishøjgård.

Omfordelingen af arealudlæg til boligformål fra de mindre byer til Holbæk var bl.a. forbeholdt boligudbygning i byens vestlige del, da boligudbygningsmulighederne i den vestlige del af Holbæk by er ved at være opbrugt. Udlæg af ny boligbebyggelse i Holbæk vest vil medvirke til at skabe en naturlig balance i boligudbygningen mellem øst og vest. Gennem en årrække er sket en langt større boligudbygning med åben lav bebyggelse i byens østlige del, med deraf følgende risiko for skævvridning af byens vækst og befolkningssammensætning.

En udbygning i Holbæk vest vil yderligere kunne understøtte allerede foretagne investeringer i servicestruktur og infrastruktur. Der er eksisterende ledig kapacitet på Isefjordsskolen i Holbæk vest, svarende til et helt spor på alle klassetrin. Tilsvarende er der ingen ledig kapacitet i den østlige del af byen. Placering af ny byudvikling i den vestlige del af byen vil derfor medvirke til at understøtte og bedre udnytte eksisterende ressourcer på dette område.

Der er i den foregående planperiode sket en udbygning af infrastrukturen i den vestlige del af byen, som ny byudvikling vil kunne drage fordel af, ved placering på Rishøjgårds arealer. En tilsvarende udbygning er ikke sket i Holbæk øst. Ny byudvikling i Holbæk vest vil medvirke til at understøtte mulighederne for etablering af en ny station i den vestlige del af byen, i forlængelse af Trafikstyrelsens rapport omkring stationsstrukturen i Danmark.

Der er endvidere foretaget en vurdering af egnede alternative arealer til ny byudvikling ved Holbæk by, end arealerne ved Rishøjgård. Arealreserverne syd for byen ligger enten inden for "de grønne kiler", eller i sammenhæng med den overordnede disposition af arealer til erhvervsformål – i bæltet mellem Omfartsvej og motorvej. De foreslåede arealudlæg i den østlige del af byen, synes ved næsten samtlige sammenligningspunkter ikke at udgøre et bedre egnet alternativ, eksempelvis peger Landskabsplanens anbefalinger på, at området ved Holbæk vest ('Rishøjgård') er mindre sårbart for byudvikling end de alternativt afsøgte udviklingsområder mod øst.

For at anskueliggøre hvor der er mulighed for at placere nye byudviklingsområder i Holbæk by, er der udarbejdet en række kortbilag, som viser de væsentligste planmæssige bindinger, der har betydning for placeringen af nye arealudlæg. På nedenstående kort er bindingerne lagt ovenpå hinanden. Som det ses, er arealerne syd for byen omfattet af bindinger i form af Områder til særlige drikkevandsinteresser og vandindvinding. Derudover ligger fredninger af Holbæk Fælle, Wegenersminde og omkring Tveje Merløse. Endelig er arealerne mellem allerede eksisterende kommuneplanlagte og bebyggede arealer i vid udstrækning udlagt til rekreative formål i de grønne kileforbindelser.



## Miljøvurdering

Der blev foretaget en screening af lokalplanforslagets og kommuneplantillæggets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 939 af 03. juli 2013). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til lokalplanforslaget.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 17 vurderedes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderedes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planområdet udelukkende vurderes at vedrøre et mindre område på lokalt plan, som udgør byafgrunding af byens vestlige afgrænsning
- Lokalplanforslagets bestemmelser sikrer, at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m.
- Der er udført visualiseringer af de visuelle påvirkninger af kystnærhedszonen, der vurderes at indebære en begrænset indvirkning.
- At den med planerne muliggjorte udbygning ikke indebærer væsentlige ændringer i de eksisterende trafikale forhold

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

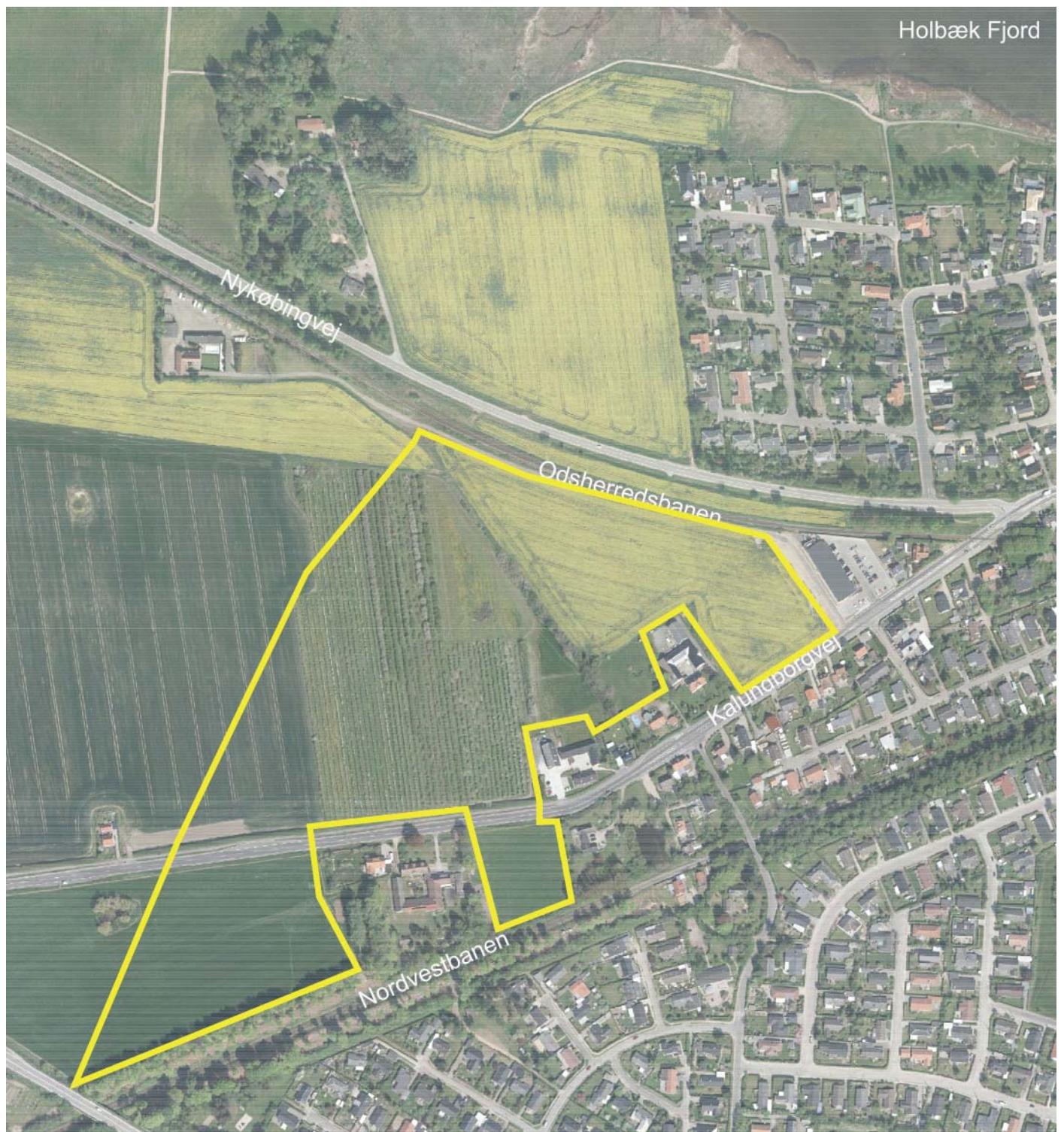
## Høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Forslag til Lokalplan 2.73 boligudbygning Holbæk vest, ved Rishøjgård var i offentlig høring fra den 14. september 2015 til den 9. november 2015. De indkomne hørings svar indgik i den endelige behandling af sagen, men gav ikke anledning til væsentlige ændringer.

## FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	2.B23
Navn	Rishøjgård
Anvendelse	Rishøjgård
Maks. bebyggelsesprocent	30 for åben lav bebyggelse og 60 for tæt/lav bebyggelse
Maks. etageantal	2
Maks. bygn. højde	8,5 m
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	1
Supplerende bestemmelser	Der skal sikres friholdt landskabeligt kig fra Kalundborgvej gennem området til fjorden. Min. 20 % af arealet skal friholdes til grønne områder
Nuværende zone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone

*Indhold i fremtidig rammebestemmelser for rammeområde 2.B23*





Eksisterende forhold, set fra Tuse Næsvej

---





Visualisering efter fuld boligudbygning, set fra Tuse Næsvej

---