

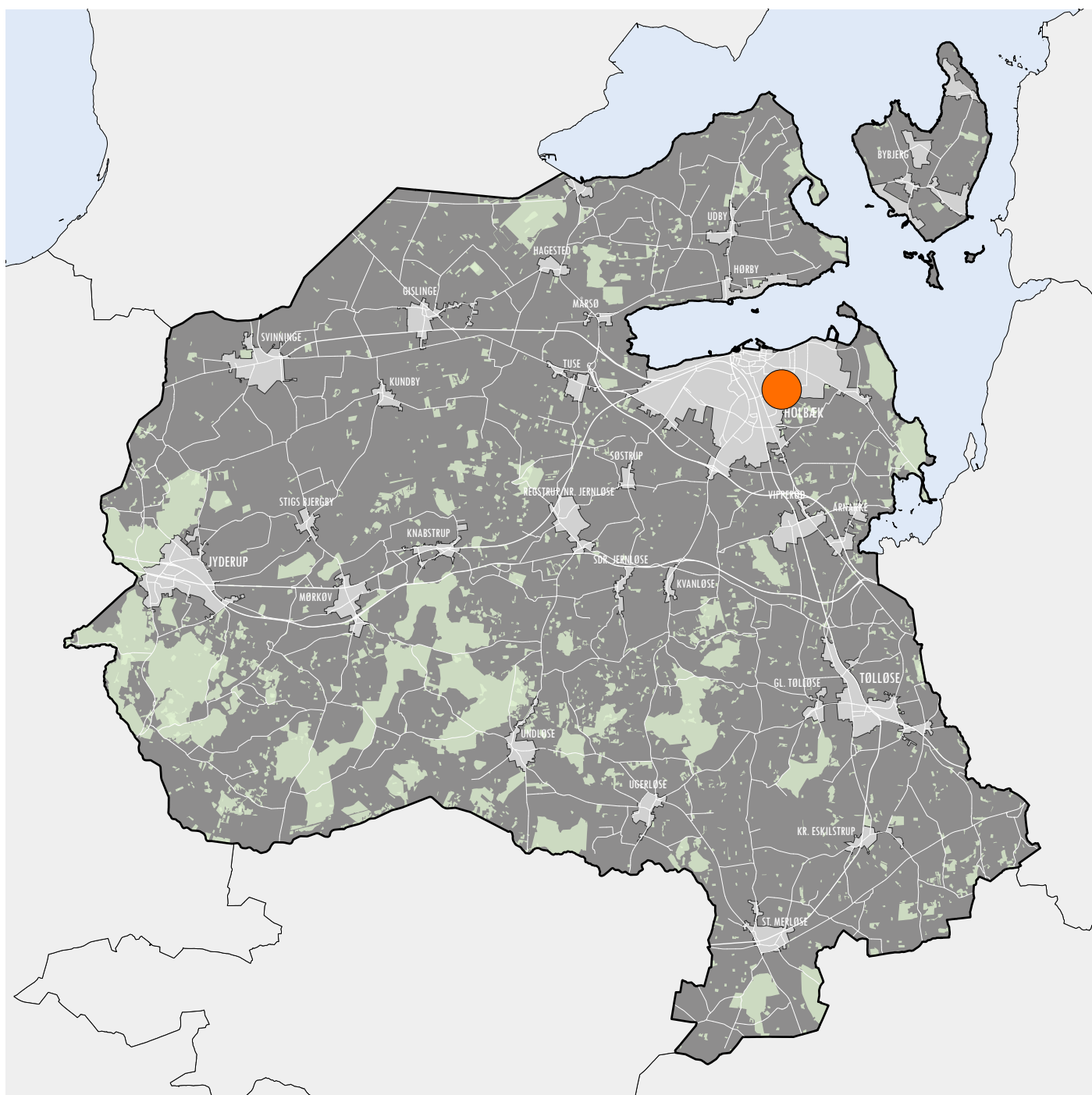
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

Boligområde ved Holbæk Have, etape I



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Kommunalbestyrelse har den 12. september 2018 vedtaget kommuneplantillæg nr. 43. Kommuneplantillæg nr. 43 er offentliggjort den 19. september 2018.

Forslag til kommuneplantillægget var i offentlig høring i perioden den 18. maj 2018 til den 13. juli 2018.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Planområdet ligger centralt i Holbæk by, i sammenhæng med idrætsanlægget ved Holbæk Have. Området husede tidligere Brunhøjsskolen, som nu er revet ned.

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et projektudbud af området og har til formål at udlægge en ny boligramme, som skal muliggøre realisering af det projekt for boligbyggeri, som byrådet valgte som vinder af projektudbuddet.

Forhold til anden planlægning

Det er vurderet, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Den nuværende ramme, 3.O04, udlægger området til institutionsformål. Med kommuneplantillæg nr. 43 udlægges en ny boligramme, 3.B20, for den sydlige del af rammeområdet. Den nordlige del, der rummer Seminariet, vil fortsat være omfattet af ramme 3.O04.

Den nye boligramme, 3.B20, udlægger området til boligformål i form af etageboliger. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 70, der kan bygges i maksimalt 10 etager og med en bygningshøjde på maksimalt 35 m. Minimum 20% af grundarealet skal udlægges til en grøn kile.

Kommuneplantillæg nr. 43 følges af lokalplan 3.52 Boligområde ved Holbæk Have, etape I.

Drikkevandsinteresser:

Lokalplanområdet ligger i "Område med drikkevandsinteresser" (OD). Nærmeste vandværksboring ligger ca. 1500 meter sydvest for lokalplanområdet. Der er ingen indvindingsinteresser i nærheden af lokalområdet. Det er ved planernes miljøscreening vurderet at udviklingen til boligområde ikke medfører en væsentlig fare for drikkevandsinteresser og grundvand i området.

Kystnærhedszone:

Området ligger som det meste af Holbæk by inden for kystnærhedszonen. Lokalplanområdet har en afstand til Holbæk Fjord på ca. 1,5 km og der er eksisterende bymæssig bebyggelse og infrastruktur mellem kysten og lokalplanområdet. Mellem lokalplanområdet og kysten ligger eksisterende bebyggelse i op til 7 etager og den nye bebyggelse vurderes derfor at indgå i den samlede bymæssige bebyggelse.



Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplantillæg nr. 43 foretaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 448 af 10. maj 2017 med senere ændringer). Miljøscreeningen er vedlagt som bilag. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommuneplantillæg nr. 43 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planforslagenes anvendelse ligger i forlængelse af det eksisterende i området,
- Planforslagene ikke indebærer væsentlige ændringer i de eksisterende trafikale forhold,
- Planforslagene muliggør opførelse af boligbebyggelse, som i højde og tæthed ligger tæt op ad det eksisterende i området.
- Planforslagenes mulighed for at opføre et punkthus i op til 10 etager er belyst i form af visualiseringer og skyggediagrammer, og de miljømæssige afledte påvirkninger således beskrevet.

Høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 43 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Forslag til Lokalplan 3.52 var i offentlig høring fra den 18. maj 2018 til den 13. juli 2018.

NUVÆRENDE RAMME

Omr. nr.	3. 004
Navn	Seminarieparken
Anvendelse	Uddannelsesinstitution
Maks. bebyggelsesprocent	45 for institutionsbebyggelse
Maks. etageantal	
Maks. bygn. højde	13 m
Supplerende bestemmelser	
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i nuværende rammebestemmelser for 3.004





FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	3.B20
Navn	Boligområde ved Holbæk Have I
Anvendelse	Etageboliger
Maks. bebyggelsesprocent	70
Maks. etageantal	10
Maks. bygn. højde	35 m
Supplerende bestemmelser	Min. 20 % af grundarealet skal udlægges til en grøn kile.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i fremtidige rammebestemmelser for 3.B20

