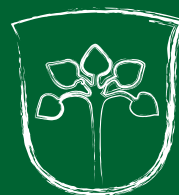


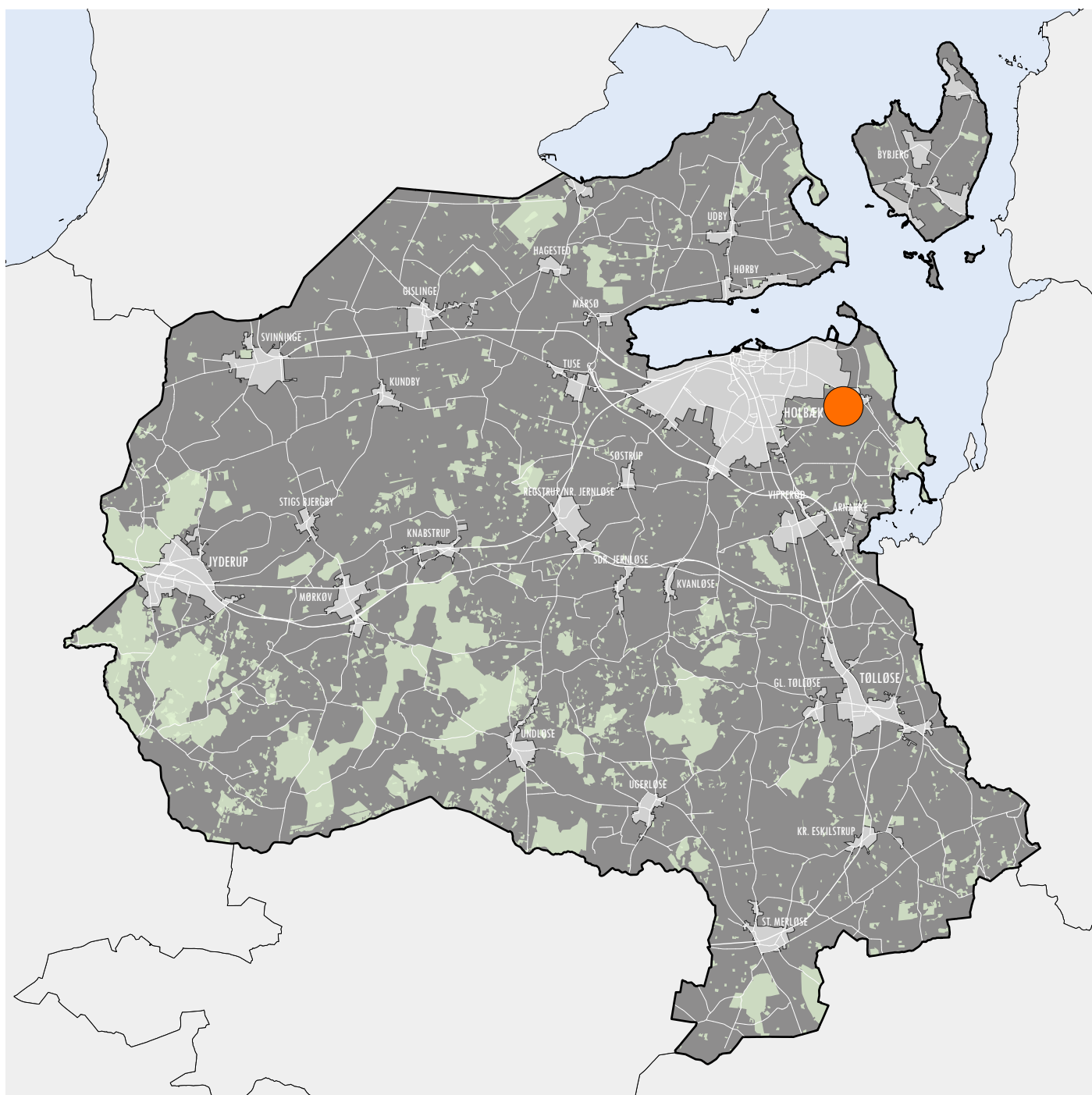
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42

Boligområde øst for Oldvejen - Holbæk Øst



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Kommunalbestyrelsen har den 27. juni 2018 vedtaget kommuneplantillæg nr. 42.
Kommuneplantillæg nr. 42 er offentliggjort den 2. juli 2018.

Forslaget til kommuneplantillægget var i offentlig høring i perioden den 28. februar til den 30. april 2018.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejerne i området. Der er stor efterspørgsel på byggegrunde ved Holbæk by og området udvikles derfor til boligområde.

Forhold til anden planlægning

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

Med kommuneplantillæg nr. 42 indføres en ny boligramme. Den kommende ramme udfylder et hul mellem to eksisterende boligrammer, 3.B14 og 3.B15. Udviklingen af området er en naturlig udvidelse af Holbæk by mod øst. Bebyggelsesprocenten fastsættes som i de omkringliggende rammer til 30 for åben-lav bebyggelse og 35 for tæt-lav bebyggelse.

Kommuneplantillæg nr. 42 følges af lokalplanerne 3.80 for Boligområdet Oldhøjen og 3.81 for Boligområdet Olden.

§3 naturområder:

Der er i udarbejdelsen af de tilhørende lokalplaner taget særligt hensyn til de §3-områder, som ligger inden for planområdet, bl.a. i forhold til placering af bebyggelse, etablering af rekreative forbindelser samt etablering af regnvandsbassiner.

Bilag IV-arter

Der er ikke konstateret bilag IV-arter i de beskyttede naturtyper eller inden for planområdet i øvrigt. Der er dog en forventning om, at der kan komme bilag IV-arter på sigt og derfor sikres gode levebetingelser gennem den tilhørende lokalplanlægning.

Værdifuldt landbrugsområde:

Størstedelen af det kommende boligområde er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Denne udpegning ændres ved vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 42. I kraft af at byen rykker nærmere mindskes arealernes værdi som landbrugsområde.

Skovrejsningsområde: Matrikel 78 - Holbæk Markjorder, er i kommuneplanen udpeget som skovrejsningsområde. Denne udpegning aflyses med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 42. I stedet planlægges en grøn kile i den østlige del af området.

Drikkevandsinteresser:

Lokalplanområdet ligger i "Område med drikkevandsinteresser" (OD). Nærmeste vandværksboring (DGU nr. 198.669) ligger 1500 meter sydøst for lokalplanområdet og indvinder vand til Tjebberup Vandværk. 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 indenfor kystnærhedszonen. Området mellem de kommende boligområder og kysten er allerede tilbygget af lignende bebyggelse. Udviklingen af området tilhørende kommuneplantillæg nr. 42 vil ikke påvirke kysten visuelt, da foranliggende bebyggelse og anlæg virker afskærmende, samt at der maksimalt tillades en bygningshøjde på 8,5m.



Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplantillæg nr. 42 fortaget 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. 42 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:

- Planområdet udelukkende vurderes at vedrøre et mindre område på lokalt plan, som er en naturlig udbygning af byen mod øst.
- Planforslagets anvendelse ligger i forlængelse af det eksisterende i området;
- Planforslaget sikrer, at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m.
- At den med planerne muliggjorte udbygning ikke indebærer væsentlige ændringer i de eksisterende trafikale forhold.

Høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 42 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Forslag til Lokalplan 3.80 og 3.81 var i offentlig høring fra den 28. februar 2018 til den 30. april 2018.



FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	3
Navn	3.B19 Boligområde Øst for Oldvejen
Anvendelse	Boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	30 % for åben-lav, 35 % for tæt-lav
Maks. etageantal	2
Maks. bygn. højde	8,5
Supplerende bestemmelser	
Nuværende zone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i fremtidig rammebestemmelser for 3.B19

