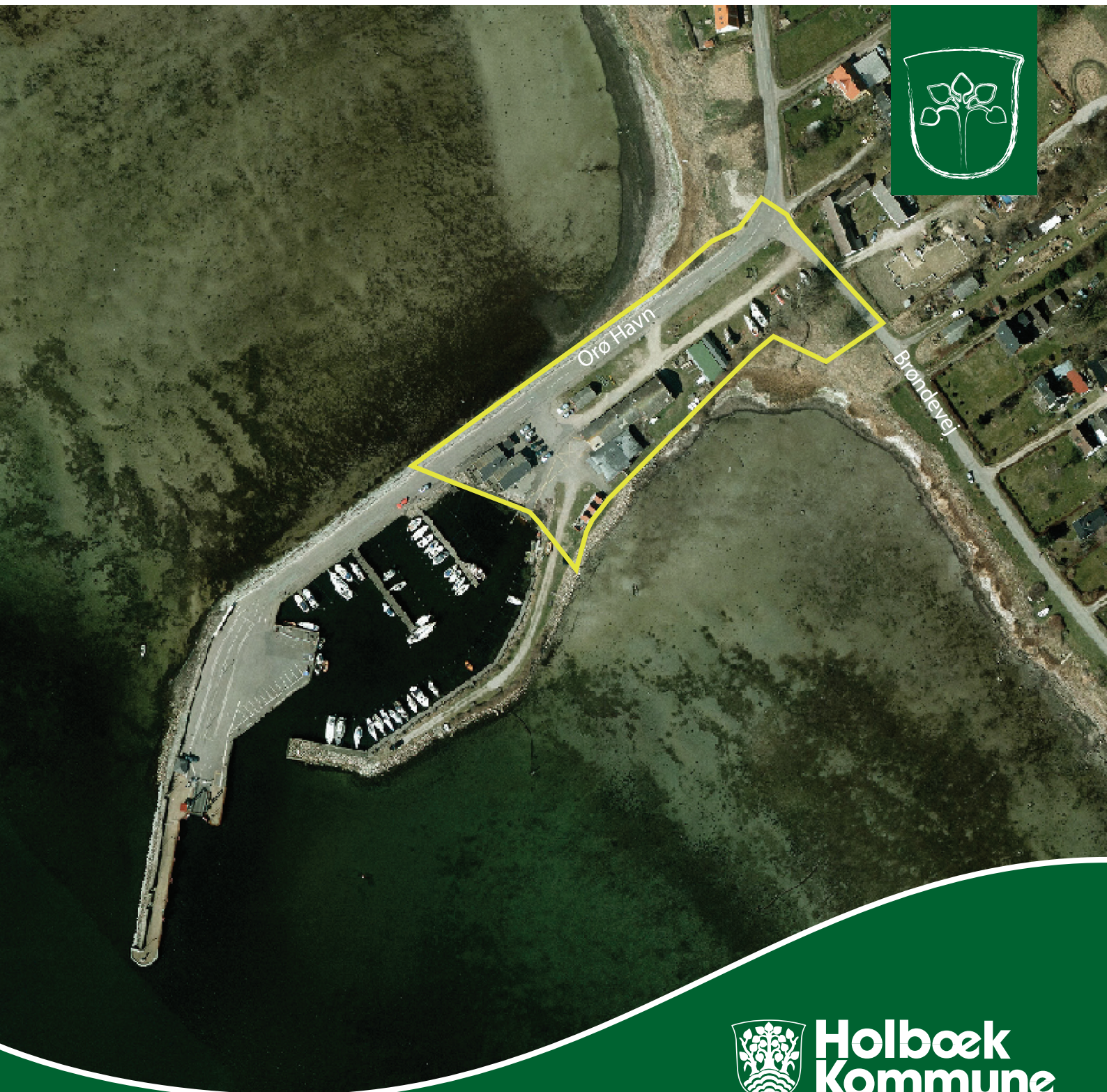
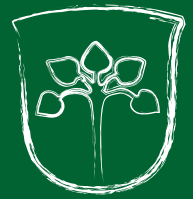
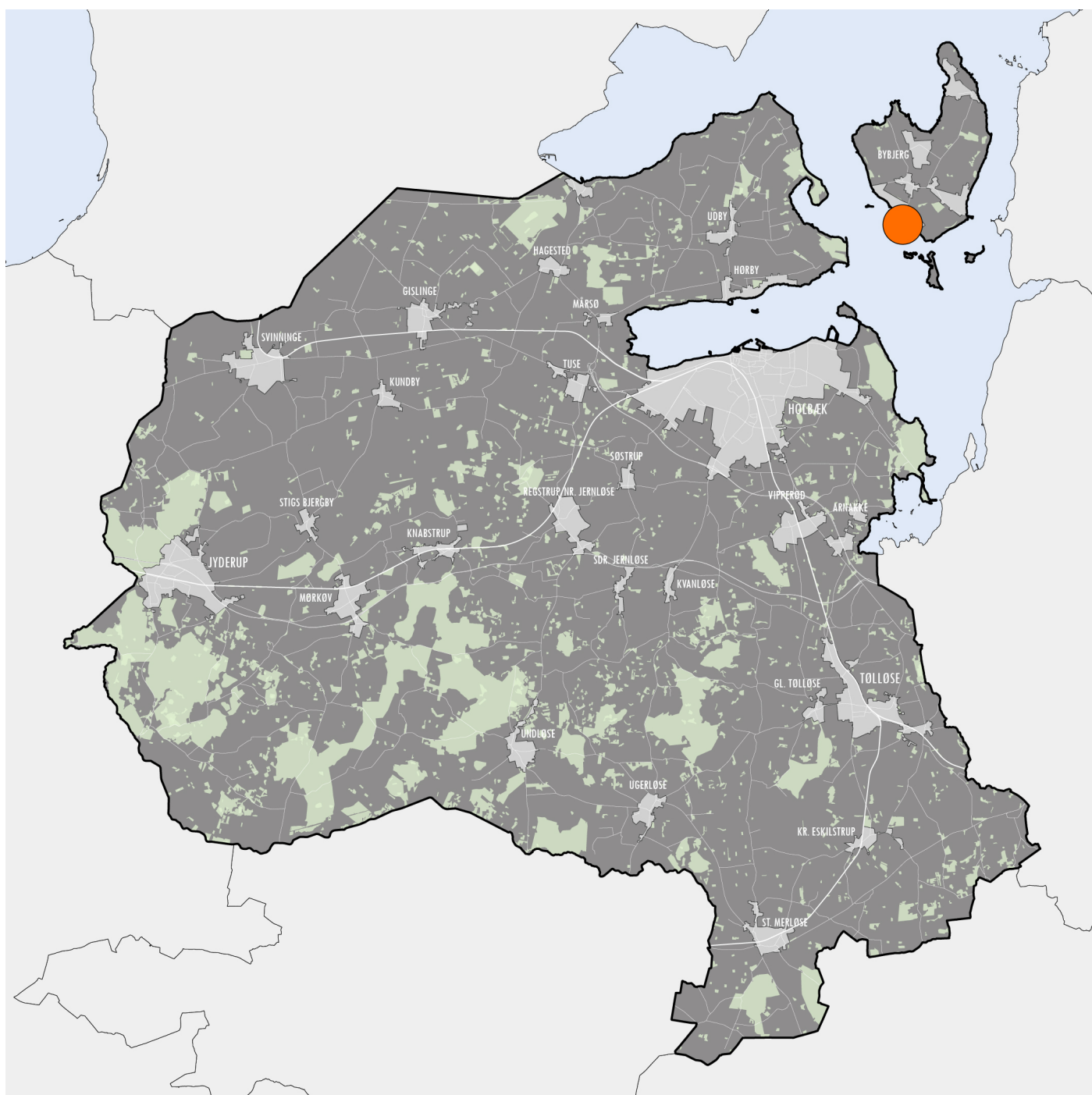


# LOKALPLAN 4.14

HAVNEFACILITETER PÅ ORØ HAVN



**Holbæk  
Kommune**



Holbæk Kommune har den 6. maj 2015 vedtaget

Lokalplan 4.14 Havnefaciliteter på Orø Havn med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 12.

Planerne var i offentlig høring fra den 9. marts 2015 til den 4. maj 2015  
og blev offentliggjort den 6. maj 2015.

Formål og indhold .....	2
Formål og indhold .....	2
Baggrund og formål .....	3
Baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet .....	4
Lokalplanområdet .....	4
Lokalplanens indhold .....	5
Lokalplanens indhold .....	5
Borgerinddragelse .....	6
Borgerinddragelse .....	6
Redegørelse .....	7
Redegørelse .....	7
Anden planlægning .....	8
Forhold til anden planlægning .....	8
Energi og forsyning .....	11
Energi og forsyning .....	11
Bæredygtighed .....	12
Bæredygtighed .....	12
Miljø .....	13
Miljø .....	13
Servitutter .....	15
Eksisterende servitutter .....	15
Tilladelser og dispensationer .....	16
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	16
Lokalplanens gennemførelse .....	17
Lokalplanens gennemførelse .....	17
Bestemmelser .....	18
04.14 Bestemmelser .....	18
Bilag .....	20
Bilag .....	20
Kortbilag .....	21
Kortbilag .....	21
Kommuneplantillæg .....	22
Kommuneplantillæg .....	22
Miljøvurdering .....	23
Miljøvurdering .....	23

\_\_\_\_\_



## Baggrund

Tidligere offentliggjorde Holbæk Kommune forslag til kommuneplantillæg nr. 12 og lokalplanforslag 4.14. På baggrund af en uoverensstemmelse mellem planforslagene udarbejdede kommunen to reviderede planforslag til offentlig høring. Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i Orø Bådelaugs ønske om at opføre en bygning med havnerelaterede faciliteter på Orø Havn. Bådelaugene oplever i dag en øget efterspørgsel på faciliteter som toiletter, baderum, vaskeri og opholdsrum, særligt fra de gæstesejlere, der besøger øen i sommerhalvåret.

---

## Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre Orø Bådelaugs ønske om flere havnerelaterede faciliteter på Orø Havn. Lokalplanområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen og kystnærhedszonen og er desuden udpeget som kulturmiljø. Det er derfor et vigtigt formål med lokalplanen at fastlægge detaljerede bestemmelser om byggefelter, bygningshøjder, udformning og materialevalg, så byggeriets karakter tilpasses det eksisterende havnemiljø på en naturlig måde med respekt for den kystnære beliggenhed og for den eksisterende arkitektur. Det er også et vigtigt formål at styrke øens og dermed Holbæk Kommunes turismæssige profil.

---

## Lokalplanområdet

Orø Havn er en trafik- og lystbådehavn med en størrelse på omtrent 2 ha inkl. selve havnebassinet.

Lokalplanområdet omfatter den inderste del af havnen svarende til ca. 0,8 ha. Orø-færgen har 11 daglige afgang fra hhv. Holbæk og Orø og lystbådehavnen besøges hvert år af op mod 500 gæstesejlere, primært i sommerhalvåret.

Havneområdet rummer i dag et klubhus til medlemmerne af Orø Bådelaug, en miljøstation, en Falck-station, en grill/kiosk, toilet- og badefaciliteter, fiskerhuse, et masteskur samt et tilholdssted for søspejderne. Arkitekturen præges af rødmalede træhuse med sorte/grå eller røde sadeltage, hvid stern og hvidmalede vinduer.



Lokalplanområdet



Orø Havn, oktober 2014.  
Falckstationen og den tidligere miljøstation.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger et byggefelt på omtrent 36 x 10 meter parallelt med Falck-stationen og med en byggelinje, der følger den nordvestvendte facade på Orø Bådelaugs klubhus. Inden for byggefeltet kan der opføres et byggeri med en maksimal højde på 8,5 meter i miljøklasse 1-2. Byggeriet tager udgangspunkt i et konkret projekt, der inddeler byggeriet i fire ensartede fag (ca. 7 x 7 m) med sadeltag og med gavle, der henvender sig mod vejen fra færgelejet til Bybjerg og mod Falck-stationen. Bygningen skal anvendes til bl.a. havnekontor, vaskeri, WC og badehus, kiosk, gæsterum, depoter samt affaldshåndtering. Lokalplanen muliggør opførelse af et bygningsfag mere, end projektet lægger op til for at sikre en fremtidig udvidelsesmulighed.

Lokalplanen suppleres af et kommuneplantillæg, der fastholder området i landzone og som sikrer en minimumsafstand mellem boliger og erhverv på 50 meter. Lokalplanen har ikke bonusvirkning\*. Derfor erstatter lokalplanen ikke fremtidige landzonetilladelser, der derfor fortsat vil være nødvendige for fremtidigt byggeri. Vilkår i fremtidige landzonetilladelser fastlægges med udgangspunkt i denne lokalplans bestemmelser.

Der fastlægges også bestemmelser om lokalplanområdets ubebyggede områder såsom veje, parkeringspladser og friarealer. Lokalplanen muliggør mindre fravigelser fra det konkrete projektforslag.

*\* En lokalplan med bonusvirkning skal indeholde konkrete og detaljerede bestemmelser om byggeriets udformning, materialer, taghældning, farver, vinduestyper og lignende.*



Eksempel på hvordan byggeriet kan komme til at se ud. Tegningen er en del af det projektforslag, der har ligget til grund for udarbejdelsen af denne lokalplan, og er produceret af Byens Tegnstue ApS, København.

## Borgerinddragelse

Formanden for Orø Lokalforum blev kontaktet tidligt i processen med henblik på at afklare hvorvidt der var stemning for et borgermøde i forbindelse med lokalplanprocessen. Stemningen i lokalsamfundet var, at man ønskede en hurtig sagsgang, og der er derfor ikke blevet afholdt borgermøde i opstartsprocessen.

Lokalplanen tager udgangspunkt i et konkret projekt leveret af Orø Bådelaug.

Det reviderede lokalplanforslag og det tilhørende reviderede forslag til kommuneplantillæg var i offentlig høring i perioden 9. marts 2015 til 4. maj 2015. Holbæk Kommune modtog ingen høringssvar i perioden.







## Statslig og regional planlægning

### Statslig planlægning

Det er et statsligt mål at forbedre mulighederne for vækst i dansk turisme og udnytte de danske styrker inden for naturoplevelser og bæredygtig turisme (Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013).

### Regional planlægning

Planlægningen understøtter Region Sjællands udviklingsstrategi omkring styrkelse og udvikling af turismen i hele regionen.

## Kommuneplan 2013-2025

### Eksisterende rammer (før vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 12)

Før vedtagelsen af denne lokalplan var det reviderede lokalplanforslag ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme 4.E01 hvad angik rammens supplerende bestemmelser om afstandskrav mellem erhverv og boliger. Afstandskravet i den tidligere ramme var 100 meter. Da der er ca. 70 meter fra den muliggjorte bebyggelse til den nærmeste beboelsejendom, er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som fastlægger et afstandskrav på minimum 50 meter mellem erhverv og bolig.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at det nye byggeri må opføres i miljøklasse 1-2. Miljøstyrelsens vejledende afstandskrav for erhverv i miljøklasse 2 er 20 meter, og afstandskravet overholdes hermed.

Det fremgår af de tidligere gældende kommuneplanrammer, at de fremtidige zoneforhold skal være byzone (4.E01) og by- og landzone (4.B05). Det er vurderet hensigtsmæssigt, at lokalplanområdet forbliver i landzone med den begrundelse, at Orø Havn ikke har direkte tilknytning til andre områder i byzone. Kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-25 fastholder derfor fremtidige planlagte arealer i henholdsvis landzone (4.E01) og by- og landzone (4.B05).

De gældende kommuneplanrammer før kommuneplantillæggets vedtagelse fremgår af billederne her på siden.

### Retningslinjer

Følgende retningslinje fra temadelen "Sundhed og Friluftsliv" i Kommuneplan 2013-25 har betydning for lokalplanlægningen:

*7.3.2 Ved omdannelse af lystbådehavne skal det sikres, at området kan anvendes som et rekreativt havneareal for både kommunens borgere og besøgende.*

Lokalplanen muliggør faciliteter, der kan anvendes af såvel Orøs beboere som besøgende. Samtidig sikres det, at dele af lokalplanområdet udlægges som friareal.



Se kommuneplanramme 4.E01



Se kommuneplanramme 4.B05

## Kystnærhedszone

Hele lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen. Planlægningen sker i overensstemmelse med Planlovens § 5b stk. 1 nr. 1:

*§ 5b stk. 1 nr. 1: 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.*

Lokalplanen muliggør en udvidelse af den eksisterende bebyggelse på Orø Havn, der er beliggende i landzone. Havnefaciliteterne er afhængige af en kystnær placering, da de primært henvender sig til turister og gæstesejlere, der gør ophold i lystbådehavnen. Den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet er ensartet og præges af rødmaledede træhuse med hvid stern, hvide vinduer og mørke/røde sadeltage. Formsproget er enkelt og arkitekturen er maritim og let aflæselig. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at den nye bebyggelse skal

- følge eksisterende byggelinjer
- have en maksimal højde på 8,5 meter
- opføres med rødmalet træbeklædning, mørkt eller rødt sadeltag, hvid stern og hvide vinduer.

Lokalplanen sikrer, at fremtidig bebyggelse inden for lokalplanområdet sker med størst mulig hensyntagen til det eksisterende havnemiljø. Ny bebyggelse vil således ikke virke dominerende eller skæmmende i miljøet, hverken fra land- eller vandsiden.

De muligheder, der opstår ved vedtagelsen af Lokalplan 4.14 medfører, at Orø Havn fremover vil kunne tilbyde de funktioner og faciliteter, som man vil kunne forvente at finde i tilknytning til en lystbådehavn. Dette vil styrke lokalrådets turismæssige værdi og potentiale, hvilket vil være til gavn for både Orø's lokalbefolkning og for Holbæk Kommune.



Orø Havn set fra vandsiden (oktober 2014). Den muliggjorte bebyggelse vil tilpasse sig det eksisterende havnemiljø.

---

## Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for etablering af én mindre kiosk og én udvalgswarebutik til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget i henhold til Planlovens § 5 o.

*§ 5 o. I tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lign., der ligger uden for områder omfattet af § 5 m og § 5 n, kan der udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.*

Det vurderes, at Orø Havn kan gå under betegnelsen "fritliggende turistattraktion". Lokalplanen fastlægger bestemmelser om maksimale butiksarealer inden for lokalplanområdet. Der må etableres én kiosk på maksimalt 50 m<sup>2</sup> og én udvalgswarebutik på maksimalt 100 m<sup>2</sup>.

---

## Diverse udpegninger

Lokalplanområdet eller dele heraf er omfattet af kystnærhedszonen, strandbeskyttelseslinjen samt område med drikkevandsinteresser. Dele af lokalplanområdet indeholder desuden naturbeskyttede strandengsarealer.

Forbud mod ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen gælder ikke for havneanlæg og de arealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål jf. Naturbeskyttelseslovens § 15 stk. 4, nr. 5.

Det er Naturstyrelsen, der administrerer strandbeskyttelseslinjen, og byggeri vil kræve dispensation i hvert enkelt tilfælde.

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne for udpegningerne, da

- det muliggjorte byggeri er afhængig af kystnær placering,
- hverken drikkevandsinteresserne eller de naturbeskyttede arealer påvirkes negativt af planlægningen.

---

## Trafikforhold

Færgelejet ligger i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Der er ca. 11 daglige færgeafgange fra henholdsvis Orø og Holbæk. Der er ingen offentlig transport på Orø. Vejadgang til lokalplanområdet sker enten fra færgelejet eller fra Brøndevvej.

### Parkering

Der er etableret ca. 12 p-pladser inden for lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at der kan etableres yderligere parkeringspladser på lokalplanrådets asfalterede arealer. Kommuneplanen fastlægger, at parkeringskravet til offentlige formål i hvert enkelt tilfælde fastsættes med udgangspunkt i kravet til kontor- og serviceerhverv (1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> kontor- og serviceerhverv). For lager, værksteder m.v. er kravet 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup>. Det vurderes, at dele af den eksisterende og fremtidige muliggjorte bygningsmasse udgøres af kategorien "lager/værksted m.v.", hvorfor det formelle p-krav i forhold til kommuneplanens retningslinjer er udregnet til ca. 18 parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

De formelle krav til antallet af parkeringspladser opfyldes ikke af lokalplanen. Dette skyldes en vurdering af, at den med lokalplanen muliggjorte bebyggelse primært må forventes at blive brugt af lystbådehavens gæstesejlere samt de lokale brugere af havnens faciliteter, hvilket ikke vil generere en væsentlig øget biltrafik. Det vurderes derfor, at lokalplanen sikrer et tilstrækkeligt antal parkeringspladser i forhold til den fremtidige brug.

### Stier

To stiforbindelser ligger inden for lokalplanområdet: Fjordstien, som er en national stiforbindelse og Orø Rundt-stien, som er en del af den offentlige stiplan. Stien fra færgelejet via Orø Havn mod Bybjerg sikres ved at udlægge en byggelinje i forbindelse med nybyggeri. Se kortbilag 5.

---

## Offentlig service

Lokalplanområdet tilhører Isefjordsskolen i Holbæk. Skolen har også en afdeling i Bybjerg ca. 1200 meter fra lokalplanområdet. Til skolen hører et børnehus med vuggestue, børnehave og SFO. Læs mere om frit skolevalg og pasningsgaranti på [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk). Nærmeste dagligvareforretning er Dagli' Brugsen på Brøndevvej, som ligger ca. 800 meter fra lokalplanområdet.

---

## Energi og forsyning

Lokalplanområdet er tilsluttet eksisterende el- og vandforsyningsanlæg. Afledning af spildevand sker lokalt ved opsamling i samletank, da der ikke er nedlagt spildevandsledninger i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er udpeget til offentlig kloaktilslutning med forventet udførelse i 2016, og der vil forventeligt blive tilslutningsmulighed til hovedledning ved Brøndevej.

### Energiforsyning

Området elforsynes af SEAS/NVE. Se mere på [www.seas-nve.dk](http://www.seas-nve.dk)

### Varmeforsyning

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde. Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal baseres på vedvarende energi.

### Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Bybjerg-Orø vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

### Regn- og spildevand

Området forventes at blive spildevandskloakeret i 2016 i henhold til den gældende spildevandsplan (ved lokalplanens vedtagelse Spildevandsplan 2010-2018 for Holbæk Kommune). Holbæk Forsyning fører kloakstik frem til grundgrænsen (den matrikulære) og grundejeren (Holbæk Kommune) skal på egen grund bekoste fremføring til og tilslutning til forsyningens kloakstik.

Indtil Holbæk Forsynings kloakledning er etableret, kan spildevand som midlertidig løsning håndteres lokalt med opsamling i samletanke uden udledning. Når stikledningen er ført frem til grundgrænsen er der tilslutningspligt jf. miljøbeskyttelsesloven.

Vej- og overfladevand håndteres af grundejer i henhold til den gældende spildevandsplan.

Der skal søges om afløbstilladelse hos Holbæk Kommune.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

### Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til Holbæk Kommunes retningslinjer herfor.

## Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet, at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt.

Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

## Byggeri og planlægning

Lokalplanen sikrer, at byggeriets klimaskærm opføres i træ, som er et naturligt fornyeligt materiale. Der stilles krav om, at individuel bygningsopvarmning skal ske ved brug af vedvarende energikilder.

## Transport

Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til færgeoverfarten mellem Orø og Holbæk.

## Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Lokalplanen muliggør et integreret affaldsrum i byggeriet.

## Natur

Dele af lokalplanområdet (dele af matrikelnumrene 1ee, 1aø og 1y) er registreret som beskyttet strandeng. Lokalplanen sikrer, at arealerne ikke påvirkes af planlægningen.

## Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at min. 15 % af området udlægges som friareal og landpladsareal til både. Derudover udlægges en større del af havneområdet til vej og parkeringsareal.

Afstand og tilgængelighed til Orø-færgen er minimal, og det vurderes, at lokalplanen kan være med til at skabe øget trivsel både blandt Orøs beboere og gæster.

## Miljø

### Støj

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar tilknytning til lystbådehavnen og færgelejet. Det vurderes, at der ikke er støjmæssige gener i området, som i forhold til den muliggjorte anvendelse kræver særlige støjbegrænsende foranstaltninger.

**OBS.** Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

### Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er af Region Sjælland kortlagt på vidensniveau 1 som muligt forurenede (se [kortbilag 2](#)). Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet. Udpegningen er ikke fastlagt som et område med offentlig indsats jf. jordforureningslovens § 6, og den planlagte anvendelse kræver derfor ikke særlig tilladelse.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til [jord@holb.dk](mailto:jord@holb.dk) eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

### Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan byggherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

### Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af de reviderede planforslags 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 lokalplanen.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter i bl.a. lystbådehavne (bilag 4 nr. 12b).

Efter § 3, stk. 2 skal planer nævnt i § 3 stk. 1, nr. 1, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanområdet (ca. 0,8 ha) udgør en meget lille del af det omkringliggende sommerhusområde ved Brønne (ca. 60 ha). Det

vurderes derfor, at planlægningen udelukkende vedrører et mindre område på lokalt plan.

Revideret forslag til lokalplan nr. 4.14 og Revideret forslag til kommuneplantillæg nr. 12 vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Lokalplanområdet udelukkende vedrører et mindre område på lokalt plan.
- Det reviderede lokalplanforslags bestemmelser sikrer, at bebyggelsens arkitektur er i overensstemmelse med det eksisterende havnemiljø.
- Der tages hånd om den muligt forurenede jord i forbindelse med den videre planlægning.
- Der i det reviderede lokalplanforslag redegøres for nødvendigheden i placeringen af havnefaciliteterne inden for kystnærhedszonen.
- Det reviderede forslag til kommuneplantillæg fastlægger bestemmelser om en afstand på mindst 50 meter mellem erhverv og boliger, hvilket overholder Miljøstyrelsens vejledende afstandskrav.
- Det reviderede lokalplanforslag fastlægger, at der kun må etableres erhverv i miljøklasse 1-2 i lokalplanområdet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med lokalplanen.





## Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at afløse servitutter i nødvendigt omfang.

**Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 1ee, Bybjerg by, Orø:**

04.03.2009-3173-21

Dok vedr. brugsret og vedligeholdelsespligt til strandareal.

### Forbehold

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Holbæk Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der indgår i lokalplanområdet. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.



## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanen kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Lokalplanen er offentliggjort samtidig med Kommuneplantillæg nr. 12, der blandt andet ændrer de fremtidige zoneforhold i kommuneplanramme 4.E01 fra byzone til landzone og de fremtidige zoneforhold i kommuneplanramme 4.B05 fra byzone til by- og landzone. Nærværende lokalplan er derfor en landzonenlokalplan, men vil ikke få bonusvirkning. Det betyder, at fremtidige anlægstilladelser fortsat vil kræve landzonetilladelse i overensstemmelse med lokalplanen.

### **Strandbeskyttelseslinjen**

Lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Jf. § 15 stk. 4 nr. 5 er havneanlæg og de arealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål dog undtaget fra bestemmelsen. Det er Naturstyrelsen, der administrerer strandbeskyttelseslinjen og dermed vurderer, om der kan gives dispensation herfra.

### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen, men vil ikke kræve dispensation herfra jf. Planlovens § 5b stk. 1 nr. 1: *§ 5 b. For planlægningen i kystnærhedszonen gælder, 1) 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.*

De med lokalplanen muliggjorte havnefaciliteter er afhængige af en kystnær beliggenhed i umiddelbar tilknytning til lystbådehavnen, da faciliteterne relaterer sig direkte til brugen af havnen og primært henvender sig til havnens daglige brugere og øens gæstesejlere.



## Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag. Størstedelen af lokalplanområdet er ejet af Holbæk Kommune. Realiseringen af lokalplanen herunder byggemodningen vil blive gennemført på Orø Bådelaugs foranledning.

Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området vil få. Derimod medfører lokalplanen ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.



## 4.14 Bestemmelser Havnefaciliteter på Orø Havn

### Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 at udlægge areal til faciliteter, der knytter sig til lystbådehavnen eller til anden havnerelateret virksomhed,
- 1.2 at sikre, at fremtidig bebyggelse tilpasser sig havnens øvrige bebyggelse og maritime karakter,
- 1.3 at sikre områdets friarealer.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matr.nr. 1dl, 1ee og 7000c samt en del af matr.nr. 1aø og del af matr.nr. 1y, Bybjerg By, Orø.
- 2.2 Området er beliggende i landzone og vil forblive i landzone efter lokalplanens vedtagelse.

### § 3 Bonusvirkning

Lokalplanen har ikke bonusvirkning og fremtidige anlæg vil fortsat kræve landzonetilladelse med udgangspunkt i de vilkår, der er fastsat i denne lokalplan.

### § 4 Anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til havnerelateret virksomhed og kan rumme faciliteter, der knytter sig til brugen af trafikhavnen og lystbådehavnen, f.eks. havnekontor, vaskeri, wc/bad, gæsterum, depot, affaldshåndtering og lignende.
- 4.2 Der kan etableres service til områdets forsyning, hvis det har tilknytning til havnen, herunder skibshandel, kiosk, cafeteria, salg af bådudstyr og lignende.
- 4.3 Den maksimalt tilladte miljøklasse inden for lokalplanområdet er miljøklasse 2.
- 4.4 Inden for friarealerne angivet på kortbilag 5 må der ikke etableres byggeri. Dog kan der etableres legepladser og lignende aktivitets- og opholdsarealer.

### § 5 Butiksarealer

- 5.1 Der må etableres én kiosk inden for lokalplanområdet med et butiksareal på maksimalt 50 m<sup>2</sup>.
- 5.2 Der må etableres én udvalgsvarebutik inden for lokalplanområdet med et butiksareal på maksimalt 100 m<sup>2</sup>.

*Størrelsen på butiksarealer udregnes jf. planlovens bestemmelser herfor.*

### § 6 Udstykninger

- 6.1 Ny bebyggelse kan udstykkes i henhold til principperne vist på kortbilag 5.

### § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanområdet under et fastsættes til 50.
- 7.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 5 udlagte byggefelt eller hvor den erstatter eksisterende bebyggelse.
- 7.3 Bebyggelse må opføres i en maksimal højde på 8,5 m over terræn.

### § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ny bebyggelse skal udføres med facader i rødmalet bræddebeklædning (inkl. gavltrekanter), hvide døre og vinduer samt hvid stern.
- 8.2 Ny bebyggelse skal opføres med sadeltag i rød tegl, mørk tegl, tagpap eller anden mørk tagbeklædning, alternativt som grønne tage, og skal have en hældning på mellem 30 og 48 grader.
- 8.3 Ingen tagmaterialer må have et glanstal på mere end 20. Dog kan der ophænges eller integreres solceller og solfangere i tagfladerne. Solceller og solfangere må ikke reflektere lyset mere end 7 %.

### § 9 Vej, sti og parkeringsforhold

- 9.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Brøndevvej i områdets nordlige del eller fra færgelejet i områdets vestlige del.

- 9.2 Parkering må finde sted inden for de angivne arealer på kortbilag 5. Der kan evt. etableres yderligere parkeringspladser på havneområdets asfalterede arealer.
- 9.3 Vej A-A, der er angivet på kortbilag 5 oven i det udlagte byggefelt, kan parallelforskydes op til 10 meter i tilfælde af, at byggemuligheden inden for byggefeltet udnyttes fuldt ud.

### § 10 Skiltning

- 10.1 Der må på hver bygningsenhed skiltes med bygningsenhedens funktion. Skilte skal udformes som enkeltstående bogstaver med en maksimal højde på 40 cm. Derudover kan der opsættes et mindre antal oplysningsskilte på facader. Disse skilte må have en skilteflade på højst 0,25 m<sup>2</sup>.
- 10.2 Skilte må ikke bevæge sig, blinke eller lyse.

### § 11 Øvrige ubebyggede områder

- 11.1 Der udlægges friarealer som vist på kortbilag 5. Disse arealer skal friholdes for bebyggelse, men må anvendes som landpladsareal til opbevaring af både.
- 11.2 Den lægivende beplantning angivet på kortbilag 5 skal bevares, dog må almindelig vedligehold og beskæring finde sted.
- 11.3 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.
- 11.4 Den maksimale befæstelsesgrad for lokalplanområdet fastsættes til 0,7 jf. den ved lokalplanens udarbejdelse gældende spildevandsplan for Holbæk Kommune.

### § 12 Belysning

- 12.1 Større belysningsarmaturer (over 3 meter høje) må kun opstilles langs vejen "Orø Havn".
- 12.2 Der kan opstilles mindre belysningsarmaturer i lokalplanområdet. Disse armaturer må have en maksimal højde på 1 meter og med nedadrettet lyskilde.  
*Belysningsarmaturer bør udføres efter Holbæk Kommunes standarder. Kontakt Holbæk Kommune, Byg, Vej og Trafik, for yderligere information.*

### § 13 Tekniske anlæg

- 13.1 Bygningernes tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne. Transformeranlæg skal afskærmes.

### § 14 Energi og forsyning

- 14.1 Lokalplanområdet er udpeget til offentlig kloaktilslutning med forventet udførelse i 2016. Når tilslutningsmuligheden foreligger skal bebyggelsen inden for lokalplanområdet tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg. Afledning af spildevand må, indtil muligheden for offentlig kloaktilslutning foreligger, ske lokalt ved opsamling i samletank.

### § 15 Forudsætninger for ibrugtagning

- 15.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal parkeringsarealer, veje og stier være anlagt. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet anlæg for regn- og spildevand jf. § 13.

### § 16 Lokalplanens retsvirkninger

- 16.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 16.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.
- 16.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### Vedtægelsespåtegning

Lokalplan 4.14 Havnefaciliteter på Orø Havn med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 12 er vedtaget af Holbæk Kommune den 6. maj 2015.



### Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Luftfoto

### Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Bindingskort

### Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

### Kortbilag 4




Kortbilag 4 - Område- og matrikelkort

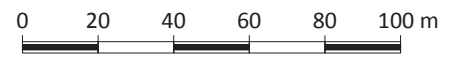
### Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Anvendelsesplan



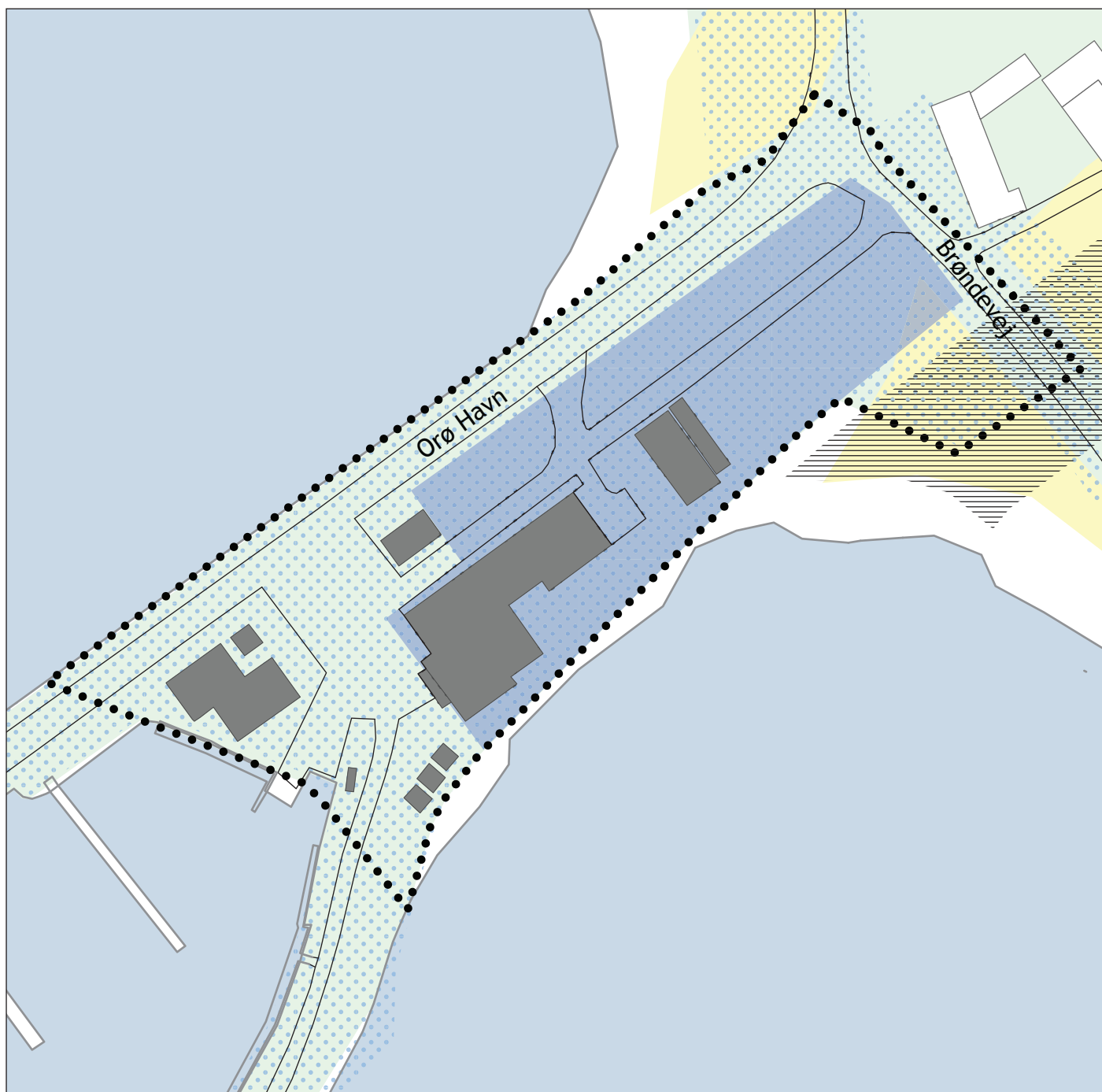
 Lokalplanområdets afgrænsning



1 : 2000 (ved udskrift på A4, 100%)







●●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet

■ Værdifuldt kulturmiljø

■ Jordforurening - kortlægning på vidensniveau 1

●●●●● Strandbeskyttelseszone

— Kystlinje

■ Beskyttede naturtyper - strandeng

≡ Drikkevandsinteresser








1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

Hele lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen.

## Kortbilag 2 Bindingskort





- Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende og muliggjort byggeri inden for lokalplanområdet
-  Friareal
-  Parkering
-  Beplantning
-  Havnemole - sten

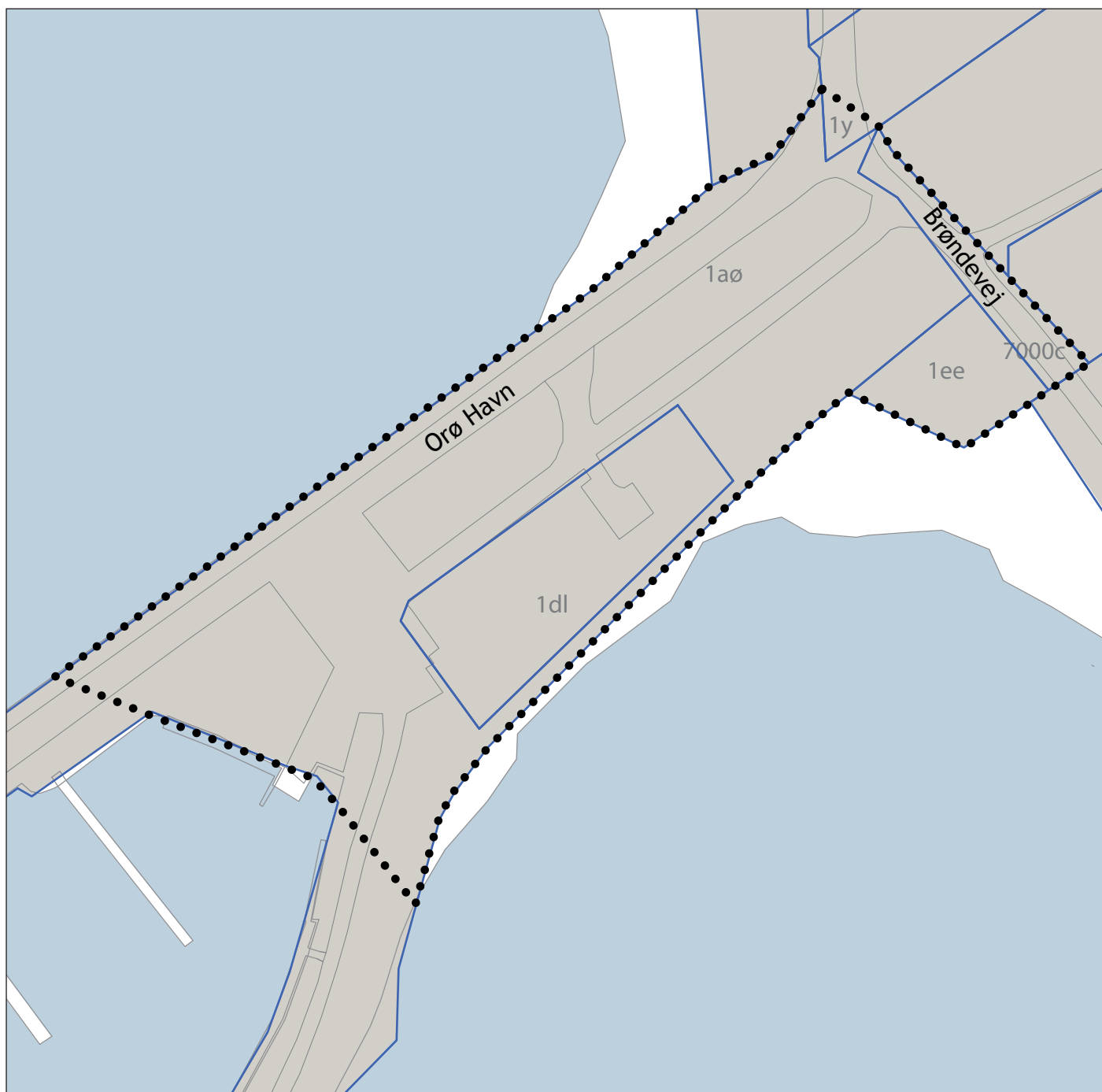
0 10 20 30 40 50 m



1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

## Kortbilag 3 Illustrationsplan





●●●●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

1xx

Matrikelskel og -nummer



Landzone

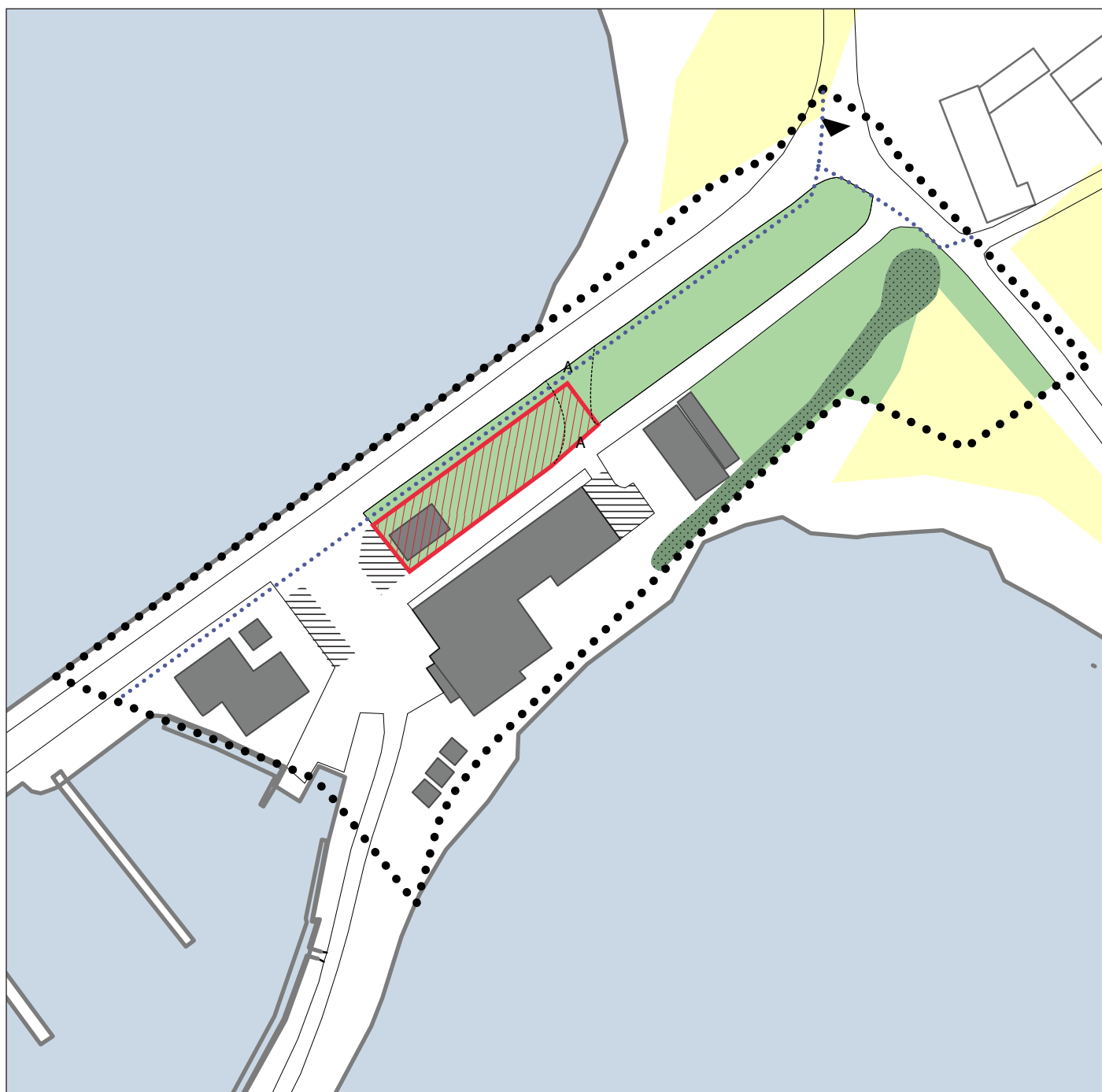


Vejkant



1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)





••••• Lokalplanområdets afgrænsning

▶ ——— Vejadgang til området og veje

----- Eksisterende vej  
- kan flyttes op til 10 m.

■ Eksisterende bygninger  
inden for lokalplanområdet

▨ Byggefelt  
og udstykningsmulighed

■ Friareal

••••• Stier

— Kystlinje

==== Parkering

▨ Lægivende beplantning, der skal bevares

■ Beskyttede naturtyper - strandeng

0 10 20 30 40 50 m

1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

## Kortbilag 5 Anvendelsesplan

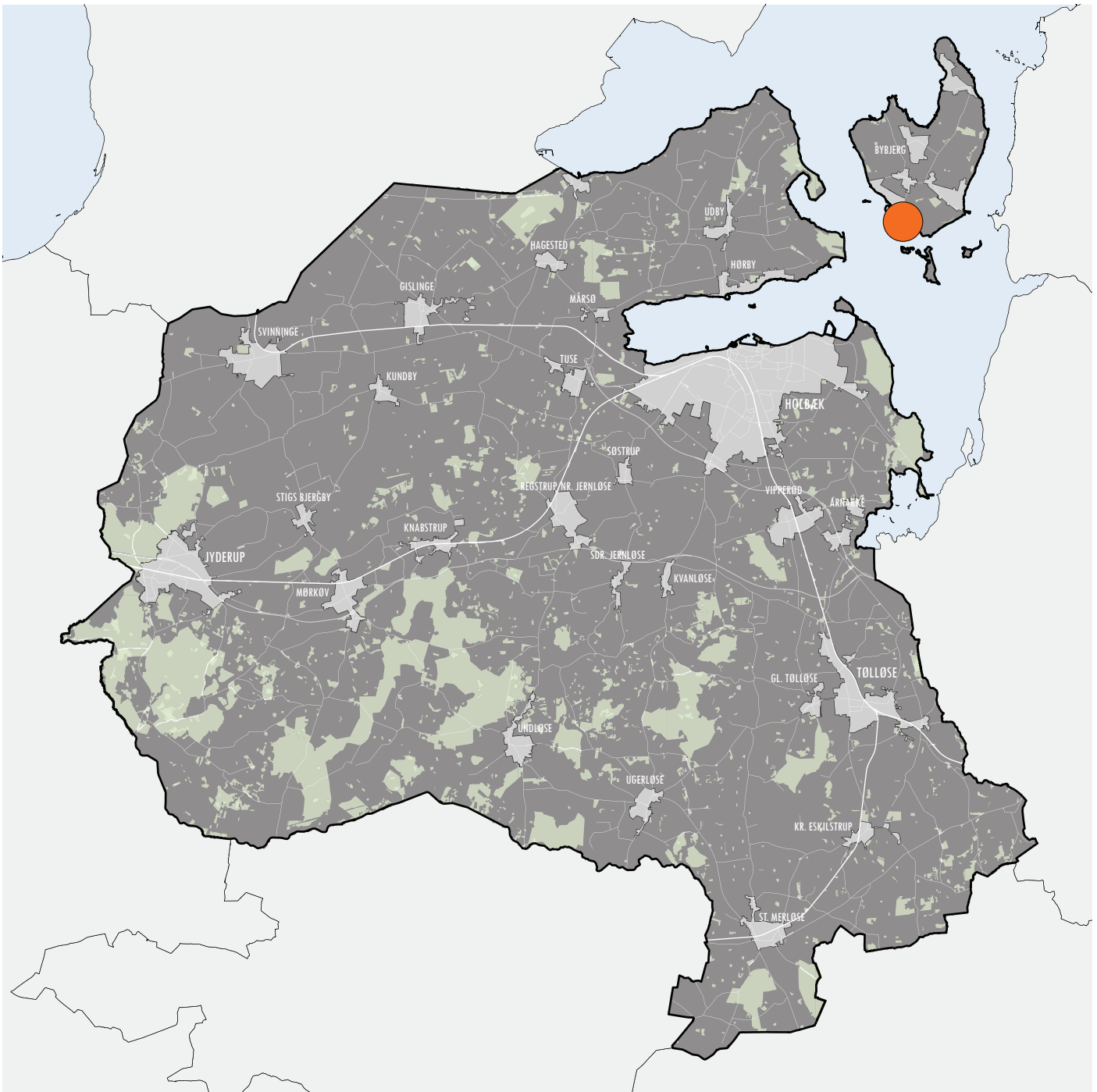


## Kommuneplantillæg

 [Kommuneplantillæg nr 12 vedtaget.pdf](#) (3.6 MB)



## Kommuneplantillæg nr. 12 - Havnefaciliteter på Orø Havn



Kommuneplantillæg nr. 12 er vedtaget og offentliggjort den 6. maj 2015.

Tillægget var i offentlig høring fra den 9. marts 2015 til den 4. maj 2015.

## REDEGØRELSE

### Baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 12 er at imødekomme Orø Bådelaugs ønske om at opføre en bygning med havnefaciliteter på Orø Havn. Imødekommelsen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, og planlægningen forudsætter derfor, at der udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 12 og en lokalplan 4.14.

Formålet med Kommuneplantillæg nr. 12 er:

- at fastholde de nuværende zoneforhold for begge rammer, da lokalplanområdet ikke ligger i umiddelbar nærhed af øvrig byzone og da det er hensigtsmæssigt, at byzonearealer ligger i samlede enheder.
- at ændre de supplerende bestemmelser for 4.E01, så minimumsafstanden fra erhverv til boliger bliver 50 meter.

### Forhold til anden planlægning

Området er omfattet af bestemmelserne for henholdsvis rammeområde 4.E01 og 4.B05 i Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune. Med vedtagelsen af kommuneplantillægget ændres rammebestemmelserne for så vidt angår de fremtidige zoneforhold og de supplerende bestemmelser for 4.E01.

Kommuneplantillægget er omfattet af bestemmelserne for planlægning i kystnærhedszonen, som fremgår af Planlovens § 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.”*

Det er vurderet, at det kommuneplantillægget opfylder kravene i Planlovens § 5 b, da det vil være hensigtsmæssigt, at de med Lokalplan 4.14 muliggjorte havnefaciliteter vil blive placeret i direkte tilknytning til lystbådehavnen og havnens øvrige bebyggelse. Planlægningen vil jf. Naturbeskyttelseslovens § 15 stk. 4 nr. 5 ikke kræve dispensation fra strandbeskyttelseslinjen såfremt Naturstyrelsen vurderer, at den planlagte anvendelse kan gå under betegnelsen havneformål.

### Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af de reviderede planforslags 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 Lokalplan 4.14.

De reviderede planforslag er omfattet af lovens bilag 4 (lystbådehavne). 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.

Lokalplanområdet (ca. 0,8 ha) udgør en meget lille del af det omkringliggende sommerhusområde ved Brønde (ca. 60 ha). Det vurderes derfor, at planlægningen udelukkende vedrører et mindre område på lokalt plan.

Revideret forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 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:

- Det reviderede forslag fastlægger bestemmelser om afstandskrav for erhverv. Desuden fastlægger det reviderede lokalplanforslag, at der kun må etableres erhverv i miljøklasse 1-2 i lokalplanområdet. Det vurderes derfor, at planforslagene ikke vil medføre en væsentlig miljøpåvirkning for de omkringliggende boliger. Særligt fordi Miljøstyrelsens vejledende afstandskrav for erhverv er overholdt.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

## **HØRING**

Revideret forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Revideret forslag til Lokalplan 4.14 Havnefaciliteter på Orø Havn var i offentlig høring fra den 9. marts 2015 til den 4. maj 2015.

Lokalplan 4.14 og Kommuneplantillæg nr. 12 blev vedtaget og offentliggjort af Holbæk Kommune den 6. maj 2015.



## EKSISTERENDE RAMMER

Omr. nr.	4.E01
Navn	Orø Havn
Anvendelse	Havne- og erhvervsformål
Maks. bebyggelsesprocent	50
Maks. etageantal	
Maks. bygn. højde	8,5 m
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Supplerende bestemmelser	Erhverv skal have driftsmæssig tilknytning til havnen. Det skal sikres, at erhverv overholder en afstand på min. 100 m. til boliger. Service til områdets forsyning kan tillades, hvis det har tilknytning til havnen (skibshandel, kiosk, cafeteria, bådudstyr mv.).
Nuværende zone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone

*Indhold i eksisterende rammebestemmelser for 4.E01*



*Eksisterende og fremtidig rammeafgrænsning for 4.E01*

**EKSISTERENDE RAMMER**

Omr. nr.	4.B05	
Navn	Brønde	
Anvendelse	Åben/lav	Anden bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	30	40
Maks. etageantal	1,5	
Maks. bygn. højde	8,5 m	
Nuværende zone	By- og landzone	
Fremtidig zone	Byzone	

*Indhold i eksisterende rammebestemmelser for 4.B05*



*Eksisterende og fremtidig rammeafgrænsning for 4.B05*

## FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER

<b>Omr. nr.</b>	4.E01
<b>Navn</b>	Orø Havn
<b>Anvendelse</b>	Havne- og erhvervsformål
<b>Maks. bebyggelsesprocent</b>	50
<b>Maks. etageantal</b>	
<b>Maks. bygn. højde</b>	8,5 m
<b>Min. miljøklasse</b>	1
<b>Max. miljøklasse</b>	3
<b>Supplerende bestemmelser</b>	Erhverv skal have driftsmæssig tilknytning til havnen. Det skal sikres, at erhverv overholder en afstand på min. 50 m. til boliger. Service til områdets forsyning kan tillades, hvis det har tilknytning til havnen (skibshandel, kiosk, cafeteria, bådudstyr mv.).
<b>Nuværende zone</b>	Landzone
<b>Fremtidig zone</b>	Landzone

*Indhold i fremtidige rammebestemmelser for 4.E01*

<b>Omr. nr.</b>	4.B05	
<b>Navn</b>	Brønde	
<b>Anvendelse</b>	Åben/lav	Anden bebyggelse
<b>Maks. bebyggelsesprocent</b>	30	40
<b>Maks. etageantal</b>	1,5	
<b>Maks. bygn. højde</b>	8,5 m	
<b>Nuværende zone</b>	By- og landzone	
<b>Fremtidig zone</b>	By- og landzone	

*Indhold i fremtidige rammebestemmelser for 4.B05*

Kommuneplantillæg nr. 12 medfører ingen ændringer i afgrænsningen af de eksisterende rammer.

## Miljøvurdering

 [Miljøscreening\\_04\\_14\\_Orø\\_Havn.pdf](#) (419 KB)

# Screening for miljøvurdering

## Revideret lokalplanforslag 4.14 Orø Havn og Revideret forslag til kommuneplantillæg nr. 12

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009 med senere ændringer).

### Baggrund

Baggrunden for udarbejdelsen af revideret forslag til kommuneplantillæg nr. 12 er at imødekomme Orø Bådelaugs ønske om at opføre en bygning med havnefaciliteter på Orø Havn. Imødekommelsen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, og planlægningen forudsætter derfor, at der udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 12 og en lokalplan 4.14.

Tidligere offentliggjorde Holbæk Kommune forslag til kommuneplantillæg nr. 12 og lokalplanforslag 4.14. På baggrund af en uoverensstemmelse mellem planforslagene har kommunen udarbejdet to reviderede planforslag til offentlig høring.

### Planområdet i dag

Orø Havn er en trafik- og lystbådehavn med en størrelse på omtrent 2 ha inkl. selve havnebassinet. Lokalplanområdet omfatter den inderste del af havnen svarende til ca. 0,8 ha. Orø-færgen har 11 daglige afgange fra hhv. Holbæk og Orø og lystbådehavnen besøges hvert år af op mod 500 gæstesejlere, primært i sommerhalvåret. Havneområdet rummer i dag et klubhus til medlemmerne af Orø Bådelaug, en miljøstation, en Falck-station, en grill/café, toilet og badefaciliteter, fiskerhuse, et masteskur samt et tilholdssted for søspejderne. Arkitekturen præges af rødmalede træhuse med sorte/grå eller røde sadeltage, hvid stern og hvidmalede vinduer.

### Beskrivelse af det reviderede lokalplanforslag

Det reviderede lokalplanforslag udarbejdes med baggrund i Orø Bådelaugs ønske om at forbedre faciliteterne for turister og daglige brugere af havnearealerne. Et konkret projektforslag om opførelse af en ca. 180 m<sup>2</sup> stor velfærdsbygning ligger til grund for det reviderede lokalplanforslag. Velfærdsbygningen inddeles i fire enheder med sadeltag og en maksimal højde på 8,5 meter og kan rumme faciliteter som havnekontor, vaskeri, toilet, bad, gæsterum, affaldshåndtering og depoter. Det reviderede planforslaget indeholder bestemmelser om bygningshøjder, udformning, materialebrug m.m., hvilket sikrer, at fremtidig bebyggelse vil indpasse sig i det eksisterende havnemiljø. Planforslaget muliggør op til fem sammenbyggede enheder med sadeltag. Opførelsen af byggeriet kræver nedrivning af den nuværende miljøstation. Det reviderede lokalplanforslag fastlægger derudover bestemmelser om byggefelter til fremtidigt byggeri samt bestemmelser om parkering, vejadgang, bindinger m.m. (**se bilag 1**).

Det reviderede lokalplanforslag er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne 4.E01 og 4.B05, hvilket betyder, at de fremtidige zonerforhold og de supplerende bestemmelser vedrørende afstandskrav til erhverv ændres.

Det reviderede lokalplanforslag er i overensstemmelse med både den regionale og den statslige planlægning, som lægger vægt på havnenes fortsatte udvikling og en styrket turisme.

**Beskrivelse af revideret forslag til kommuneplantillæg nr. 12**

Det reviderede forslag til kommuneplantillæg nr. 12 udarbejdes med baggrund i administrationens ønske om at fastholde rammeområde 4.E01 i landzone og 4.B05 i by- og landzone, da Orø Havn ikke har en direkte zonetilslutning til den nærmeste byzone ved Bybjerg. Ændringen vurderes ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Med det reviderede forslag ændres de supplerende bestemmelser ligeledes for rammen 4.E01, så den fremtidige minimumsafstand mellem boliger og erhverv i miljøklasse 1-3 ændres fra 100 meter til 50 meter. Det nye afstandskrav er i overensstemmelse med de generelle retningslinjer for afstandskravene for disse miljøklasser beskrevet i Kommuneplan 2013-25.

Lovgrundlag & Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslagene eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 3 og/eller 4? (§3, stk. 1., nr. 1)	x		De reviderede planforslag er omfattet af lovens bilag 4 (lystbådehavne). Lokalplanområdet (ca. 0,8 ha) udgør en meget lille del af det omkringliggende sommerhusområde ved Brønde (ca. 60 ha). Det vurderes derfor, at planlægningen udelukkende vedrører et mindre område på lokalt plan. Jf. lovens § 3 stk. 2 skal der derfor kun udarbejdes en egentlig miljøvurdering, hvis det i miljøscreeningen vurderes, at planforslaget kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Se konklusionen herunder.
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§3, stk. 1, nr. 2)		x	Lokalplanområdet ligger ikke inden for internationalt beskyttelsesområde.
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§3, stk. 1, nr. 3)		x	

<b>Konklusion</b>	<p>Revideret forslag til lokalplan nr. 4.14 og Revideret forslag til kommuneplantillæg nr. 12 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokalplanområdet udelukkende vedrører et mindre område på lokalt plan.</li> <li>• Det reviderede lokalplanforslags bestemmelser sikrer, at bebyggelsens arkitektur er i overensstemmelse med det eksisterende havnemiljø.</li> <li>• Der tages hånd om den muligt forurene jord i forbindelse med den videre planlægning.</li> <li>• Der i det reviderede lokalplanforslag redegøres for nødvendigheden i placeringen af havnefaciliteterne inden for strandbeskyttelseszonen og kystnærhedszonen.</li> <li>• Det reviderede forslag til kommuneplantillæg fastlægger bestemmelser om en afstand på mindst 50 meter mellem erhverv og boliger, hvilket overholder Miljøstyrelsens vejledende afstandskrav.</li> <li>• Det reviderede lokalplanforslag fastlægger, at der kun må etableres erhverv i miljøklasse 1-2 i lokalplanområdet.</li> </ul>
-------------------	--

<b>Dato for mv-høringsfrist internt</b>	Opr. 8. oktober 2014
<b>Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder</b>	Opr. 22. oktober 2014  Øvrige myndigheder: Naturstyrelsen Region Sjælland og Kystdirektoratet.

Screening	Ansvarelig faggruppe	Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning	Påvirkning	(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning	Bemærkninger		
					Begrudelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere.	Indgår i miljøvurdering	Planforslag fastlægger bestemmelser herom
<b>Planforslagenes eller programmets indvirkning på miljøet</b>							
<b>Miljøparametre</b>							
<b>Bymiljø &amp; landskab</b>							
<b>1 Landskabelig værdi, herunder visuel effekt</b>	Plan	x			Området nord for Orø Havn er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt landskab. Det vurderes, at planlægningen ikke vil påvirke dette eller den øvrige landskabsoplevelse.		
<b>2 Grønne områder</b>	Plan, TRIN (Bestiller)	x			Den muliggjorte nye bebyggelse vil inddrage et mindre græsareal på havnen. Dette vurderes ikke væsentligt.		
<b>3 Arkitektonisk udtryk</b>	Plan		x		Området er i Kommuneplan 2013-25 udpeget som værdifuldt kulturmiljø.  Det reviderede lokalplanforslag sikrer, at ny bebyggelse vil tilpasse sig det eksisterende havnemiljø i form, skala, farve og materialebrug. Dette vurderes positivt.		x

<b>4</b> Kystlinjen, herunder visuel effekt	Plan		x		Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen og strandbeskyttelseszonen. Det reviderede planforslag sikrer, at bebyggelsen tilpasser sig det eksisterende havnemiljø, og påvirkningen vurderes positiv.		x
<b>5</b> Landskabets geologi	Plan	x			Det omgivende landskab og en mindre del af lokalplanområdet består af strandeng. Disse områder berøres ikke af det reviderede lokalplanforslag.		
<b>6</b> Lys og/eller refleksion	Plan	x			Det reviderede lokalplanforslag vil ikke medføre refleksionsgener eller lysforurening.		x
<b>7</b> Oplag, materialer, maskiner.	Plan, Byg, (Landzone)	x			Dele af lokalplanområdet anvendes i dag som landpladsareal til både. Det sikres med det reviderede lokalplanforslag, at arealet fremover ikke vil kunne bebygges.		x
<b>8</b> Landbrugsinteresser	Plan (Landzone)	x			Der er ikke landbrugsdrift i eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.		
<b>9</b> Lavbundsjorder	Plan	x			Der er ikke registreret lavbundsjorder inden for lokalplanområdet.		
<b>10</b> Råstofinteresser	Plan, virksomhed	x			Der er ingen råstofinteresser inden for lokalplanområdet.		
<b>Befolkningens sundhed / sikkerhed</b>							
<b>11</b> Indendørs støjpåvirkninger	Plan, Virksomhed	x			De reviderede planforslag medfører ingen større støjpåvirkning indendørs.		x
<b>12</b> Svage grupper f.eks. handicappede	Plan	x			Den muliggjorte bebyggelse opføres efter bygningsreglementets bestemmelser om tilgængelighed.		
<b>13</b> Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller)		x		De reviderede planforslag muliggør en modernisering og udvidelse af de nuværende havnefaciliteter med henblik på at styrke både bosætning og turisme. Dette vurderes positivt.		x



<b>14</b> Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	x			De reviderede planforslag vil ikke medføre væsentlige gener for befolkningen.		
<b>15</b> Sundhedstilstanden	Plan	x			De reviderede planforslag vil ikke medføre en øget sundhedsrisiko for befolkningen.		
<b>16</b> Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan	x			De reviderede planforslag medfører ikke brandfare, eksplosionsfare eller giftpåvirkning.		
<b>17</b> Ulykker	Beredskab, Plan	x			Det vurderes, at der ikke er en forøget risiko for ulykker forbundet med anlægsfasen eller det færdige anlæg.		
<b>Natur</b>							
<b>18</b> Dyreliv	Natur	x			Der er ikke registreret dyreliv af betydning i lokalplanområdet.		
<b>19</b> Planteliv	Natur	x			På matrikel 1ee findes strandengsflora, som er beskyttet. Den beskyttede strandeng påvirkes ikke af planlægningen.		x
<b>20</b> Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur	x			Der forventes ikke at ske påvirkning af bilag 4-arter eller truede arter i øvrigt.		
<b>21</b> Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	Natur	x			Der er ingen Natura 2000-områder som kan påvirkes af byggeriet.		
<b>22</b> Spredningskorridorer	Natur	x			Der forventes ikke at ske påvirkning af spredningsmulighederne for dyr og planter.		
<b>23</b> Naturbeskyttelse	Natur	x			Matrikel nr. 1ee er registreret som beskyttet naturområde (strandeng) og omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. De reviderede planforslag sikrer, at der ikke vil ske byggeri, oplag eller anden aktivitet inden for matriklen, som kan påvirke området negativt.		x
<b>24</b> Grønne områder	Natur	x			Dele af lokalplanområdet kan opfattes som grønne områder, dog med et tydeligt havnepræg. Det vurderes, at de reviderede planforslag ikke forringer denne oplevelse væsentligt.		

25 Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	Natur	x			Ikke relevant		
<b>Forurening</b>							
26 Lugt	Virksomhed	x			Det vurderes, at de reviderede planforslag ikke medfører væsentlige lugtgener for omgivelserne.		
27 Støjbelastning og vibrationer	Virksomhed	x			Det vurderes, at de reviderede planforslag ikke giver anledning til øget støj eller vibrationer. Det reviderede lokalplanforslag fastlægger bestemmelser om, at byggeri skal opføres i miljøklasse 1-2. Det reviderede forslag til kommuneplantillæg nr. 12 fastlægger en minimumsafstand mellem erhverv og boliger på 50 meter. Miljøstation, glascontainer mv. bør placeres, så det ikke giver anledning til gener for omkringliggende boliger.		
28 Jordforurening, jordhåndtering og flytning	Jord	x			Dele af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 som muligt forurenet. Region Sjælland har <u>ikke</u> fastlagt udpegningen som et område med offentlig indsats i forhold til et eller flere af de punkter som er listet i § 6 i jordforureningsloven. Den muliggjorte bebyggelse kræver derfor ikke tilladelse efter jordforureningslovens § 8.		x
29 Risiko for jordforurening	Jord	x			De reviderede planforslag medfører i sig selv ikke en øget risiko for forurening.		
<b>Vand</b>							
30 Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	Grundvand , Natur, Holbæk Forsyning	x			Det antages, at tagvand og vejvand håndteres som hidtil.		x
31 Udledning af spildevand	Spildevand , Holbæk Forsyning	x			Ejendommen er udpeget til off. kloak med forventet udførelse 2016. Indtil der foreligger tilslutningsmulighed, skal spildevandet håndteres lokalt med opsamling i samletank.		x
32 Grundvandsforhold	Grundvand	x			I det nordøstlige hjørne af området på matrikel 1ee er der registreret "område med drikkevandsinteresser". Det vurderes, at registreringen ikke har betydning for de aktiviteter der planlægges for.		x

<b>33</b> Risiko for grundvandsforurening	Grundvand	X			Der er ingen indvindingsboringer på området omfattet af de reviderede planforslag, som vurderes ikke at kunne true grundvandsressourcen på Orø.		
<b>Trafik</b>							
<b>34</b> Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg	x			Planlægningen vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i trafikken på landjorden.		
<b>35</b> Trafikstøj	Trafik og anlæg	x			De reviderede planforslag vil ikke i væsentlig grad medføre øget trafikstøj.		
<b>36</b> Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan	x			De reviderede planforslag kan medvirke til en øget bådtrafik til og fra Orø Havn.		
<b>37</b> Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg	x			De reviderede planforslag vil gøre det mere attraktivt at tage til Orø med egen båd.		
<b>38</b> Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg	x			Det vurderes, at planlægningen ikke vil påvirke risikoen for trafikulykker.		
<b>Kulturarv</b>							
<b>39</b> Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Holbæk museum	x			Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø (Havn og by omkring havnen), men indeholder ikke bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige eller fredede. Havnen er registreret med et kulturhistorisk stedfæstet punkt som transporthavn, dateret år 1067.		
<b>40</b> Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	Plan	x			Lokalplanområdet er ikke omfattet af kirkebyggelinjer eller kirkeindsigtlinjer.		
<b>41</b> Fredede eller bevaringsværdige bygninger	Plan, Holbæk museum	x			Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger inden for eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. De reviderede planforslag sikrer, at ny bebyggelse opføres i harmoni med den eksisterende bebyggelse i havnemiljøet.		x
<b>42</b> Fortidsminder og arkæologi	Plan, Holbæk museum	x			Der findes ingen kendte fortidsminder i umiddelbar nærhed. Grundet tidligere byggeri anses det ikke for sandsynligt, at fortidsminder vil blive berørt. Arealet vurderes derfor at være uden arkæologiske interesser.		

Ressourcer og affald						
<b>43</b> Arealforbrug	Plan	x			Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013-25 udlagt til erhverv med driftsmæssig tilknytning til havnen. Det reviderede lokalplanforslag udlægger et mindre areal til byggeri, der har tilknytning til havnens drift.	x
<b>44</b> Energiforbrug	Plan	x			De reviderede planforslag vil medføre et øget energiforbrug. Dette vurderes ikke væsentligt.	
<b>45</b> Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning	x			Området ligger inden for eksisterende forsyningsområde for Bybjerg-Orø Vandværk, som vurderes at kunne honorere den planlagte udvidelse.	
<b>46</b> Produktion, materialer og råstoffer	Plan	x			Det reviderede lokalplanforslag sikrer, at byggeri primært opføres i træ, som er et fornyeligt materiale.	x
<b>47</b> Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan	x			Det reviderede lokalplanforslag medfører i sig selv ingen brug af kemikalier eller miljøfremmede stoffer.	
<b>48</b> Affald og genbrug	Plan, spildevand, Holbæk forsyning	x			Bortskaffelse af affald sker ud fra bestående affaldsordning.	x

## Relevante instanser som er blevet hørt:

### Holbæk Kommune internt:

#### **Natur og miljø**

[natur@holb.dk](mailto:natur@holb.dk) Hvis der er naturområder i spil enten inden for eller lige uden for planområdet.

[spildevand@holb.dk](mailto:spildevand@holb.dk) Afledning af spildevand (+ Holbæk Forsyning)

[grundvand@holb.dk](mailto:grundvand@holb.dk) Ved aktiviteter som er grundvandstruende eller ligger i et nitratfølsomt område eller ligger tæt på vandindvindingsboringer, jordforurening.

[jord@holb.dk](mailto:jord@holb.dk) Jordforurening mv.

[virksomhed@holb.dk](mailto:virksomhed@holb.dk) Lugt, røg, støv mv.

#### **Byggeri og landzone**

[byggesag@holb.dk](mailto:byggesag@holb.dk) (Team Byggesag): Byggeri, bymiljø.

[Landzone@holb.dk](mailto:Landzone@holb.dk)

#### **Vej, park og grønne områder**

[trafikogejendomme@holb.dk](mailto:trafikogejendomme@holb.dk): Veje og byggemodning.

### Eksterne:

#### **Holbæk Forsyning**

[ch@holfor.dk](mailto:ch@holfor.dk) ): Regnvand (ledninger, bassiner og nedsivning) og spildevand samt kommunal vand- og varmforsyning

#### **Holbæk Museum**

[plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk) (Niels Wickman, Karen Munk-Nielsen, Eskil Vagn Olsen): Arkæologi, fredede bygninger, bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

### Relevante myndigheder

**OBS! Berørte myndigheder er myndigheder, hvis tilladelser, dispensationer m.v. efter anden lovgivning er en forudsætning for planforslagets mulige realisering.**

#### **Naturstyrelsen**

[nst@nst.dk](mailto:nst@nst.dk) Strandbeskyttelse, naturbeskyttelse (Natura 2000)

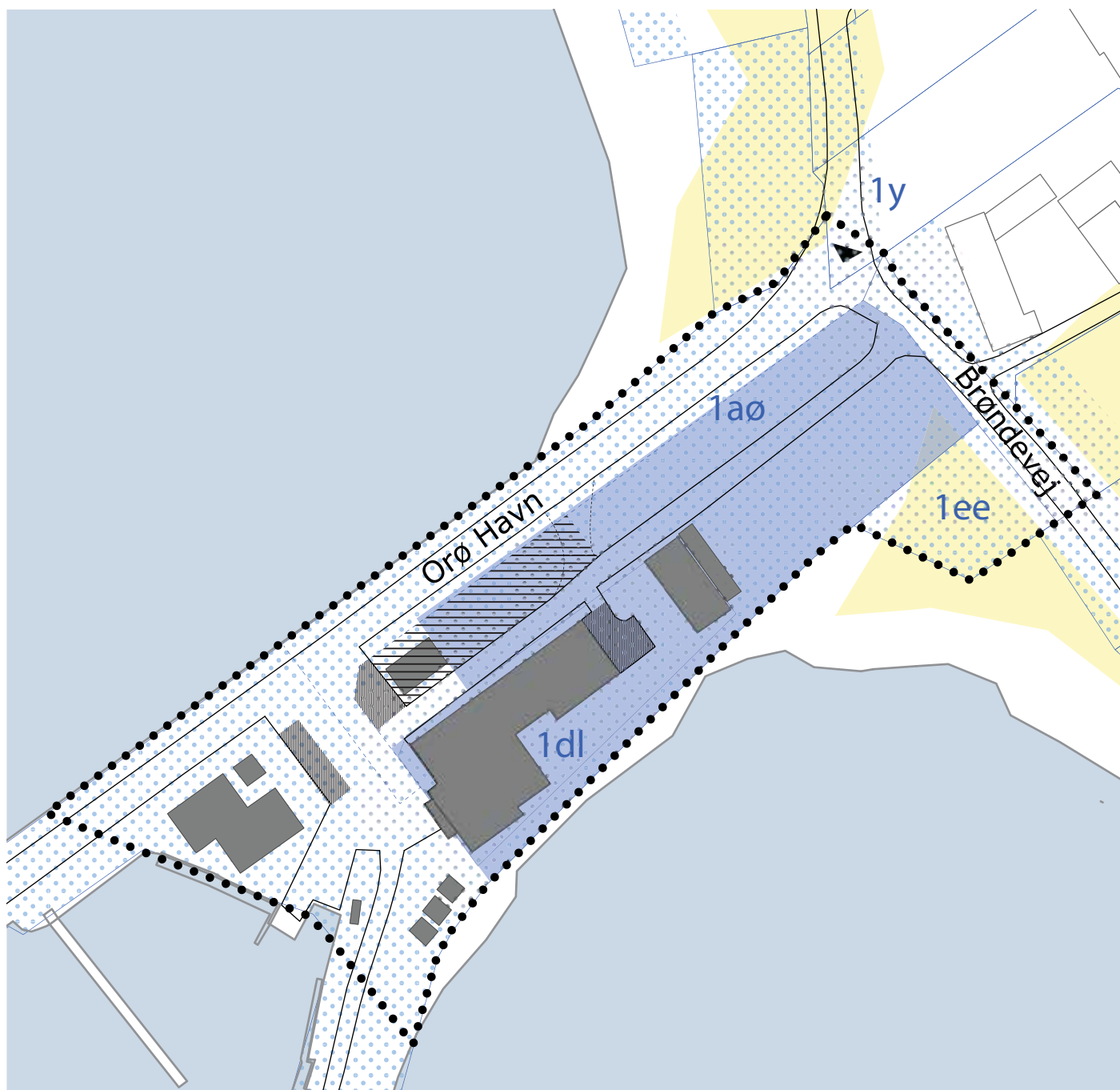
#### **Region Sjælland**

Forurening, råstofudpegninger (skal have min. 2-3 mdr. til sagsbehandling eks. if. m. jordprøver)

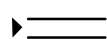
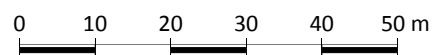
#### **Kystdirektoratet**

Ændringer i havneanlæg, kystdiger i søterritoriet.

# Bilag 1 - miljøscreening



●●●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning



Vejadgang til området og veje

1xx

Eksisterende matrikler



Eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet



Byggefelt



Parkering



Eksisterende vej - kan flyttes op til 10 m.



Jordforurening - kortlægning på vidensniveau 1



Kystlinje



Strandbeskyttelseszone



Beskyttede naturtyper - strandeng

