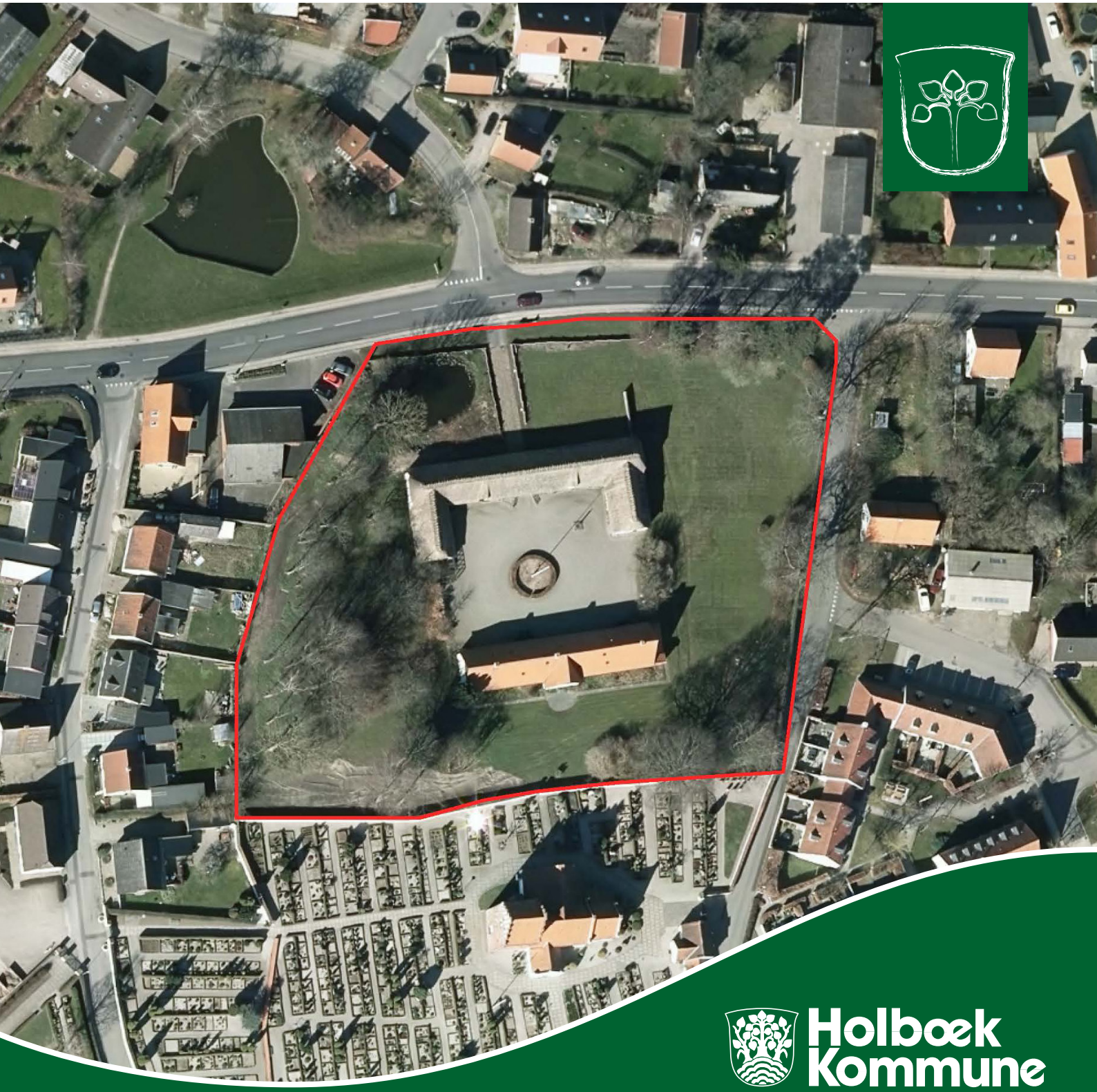
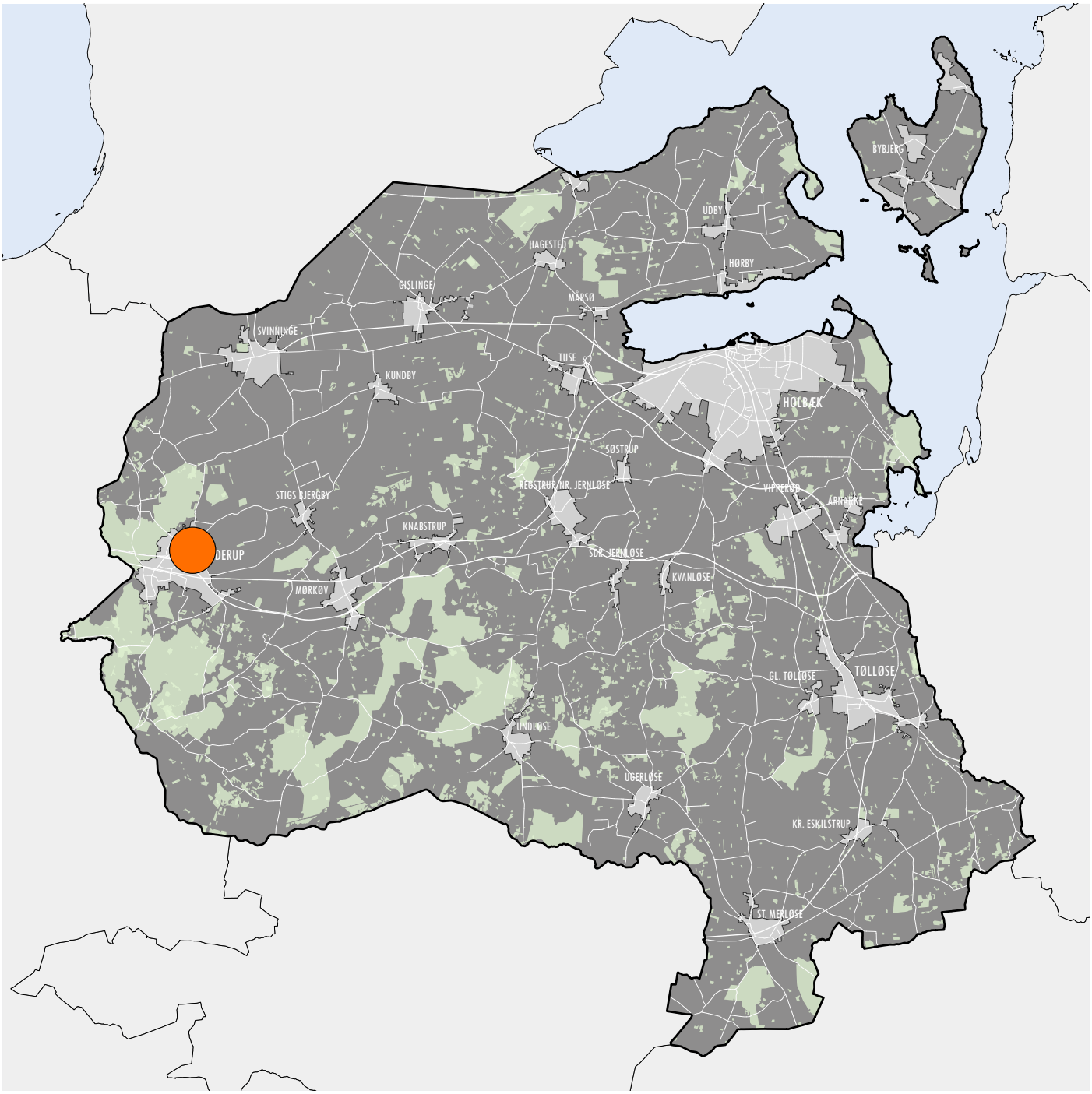
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 38

Ændret anvendelse af Jyderup Præstegård



Holbæk Kommune

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Byråd har den 25. oktober 2017 endeligt vedtaget kommuneplantillæg nr. 38.

Forslag til kommuneplantillægget var i offentlig høring
i perioden fra den 20. juni 2017 til den 22. august 2017.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Baggrunden for at udarbejde Kommuneplantillæg nr. 38 i forbindelse med Lokalplan 11.17 er at muliggøre en ændret anvendelse af Jyderup Præstegård. Med udgangspunkt i begrundelse om, at Jyderup Præstegård er utidssvarende som tjenestebolig, har Jyderup og Holmstrup Menighedsråd besluttet, efter afslag på tilladelse til at nedrive den bevaringsværdige præstegård, at Jyderup Præstegård sættes til salg og fremadrettet derfor ikke anvendes til præstebolig. I forlængelse heraf har en kommende køber med fuldmagt fra menighedsrådet, ansøgt om ændring af plangrundlaget, således at der muliggøres en fremadrettet anvendelse af præstegården til restaurant med tilhørende overnatningsmuligheder, forsamlingshus, detailhandel, liberale erhverv, kultur- og foreningsformål, institution, undervisningsformål o. lign, samt forsat anvendelse til bolig.

Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplantillægget omfatter et areal, der er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 11.O02 i Kommuneplan 2013 – 25 for Holbæk Kommune. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2013, der udvider anvendelsen til centerformål for Jyderup Præstegård, matrikel nr. 1a, Jyderup by, Jyderup ved udlæg af kommuneplanramme 11.C06.
Det er vurderet, at kommuneplantillægget i øvrigt er i overensstemmelse med den kommunale planlægning.

Eksisterende lokalplaner

Arealet er omfattet af gældende lokalplan nr. 10-15 for en del af Jyderup Kirkeby.
Bestemmelser i Lokalplan nr. 10-15, der omfatter matrikel nr. 1a, Jyderup By, Jyderup aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplan 11.17 Jydeup Præstegård, der er udarbejdet i relation til nærvende kommuneplantillæg.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Kommuneplantillæg nr. 38 samt Lokalplan 11.17 vurderes ikke at indebære påvirkning på nabokommuner.

Kystnærhedszone

Planområdet er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Butikker påvirkning af bymiljøet

I henhold til planlovens § 5n kan der uden for bymidter og bydelscentre placeres enkeltstående butikker, der alene tjener lokalområdets daglige forsyning. I henhold hertil gives der med lokalplanen mulighed for etablering af detailhandel op til 200 kvm, i form af gårdsalg eller mindre butik. Detailhandlens omfanget vurderes at være så begrænset, at det ikke afstedkommer påvirkning af bymiljøet, herunder eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold. Det vurderes at være tale om detailhandel af underordnet betydning for den generelle detailhandelsstruktur. Det vurderes ligeledes, at muliggørelsen af detailhandlen i planområdet kan understøtte stedets funktion som et besøgsmål i nærområdet.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 425 af 18. maj 2016). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens §8, stk. 2, nr.2, skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Forslag til Kommuneplan nr. 38 og lokalplan nr. 11.17 vurderes på baggrund af gennemført screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

• planens formål er at bevare Jyderup Præstegård, indebærer planen således ikke væsentlige visuelle ændringer i det bestående miljø.

• de udvidede anvendelsesmuligheder af præstegården vurderes ikke at indebære aktivitet, der vil indebære væsentlige ændringer i det bestående miljø.

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

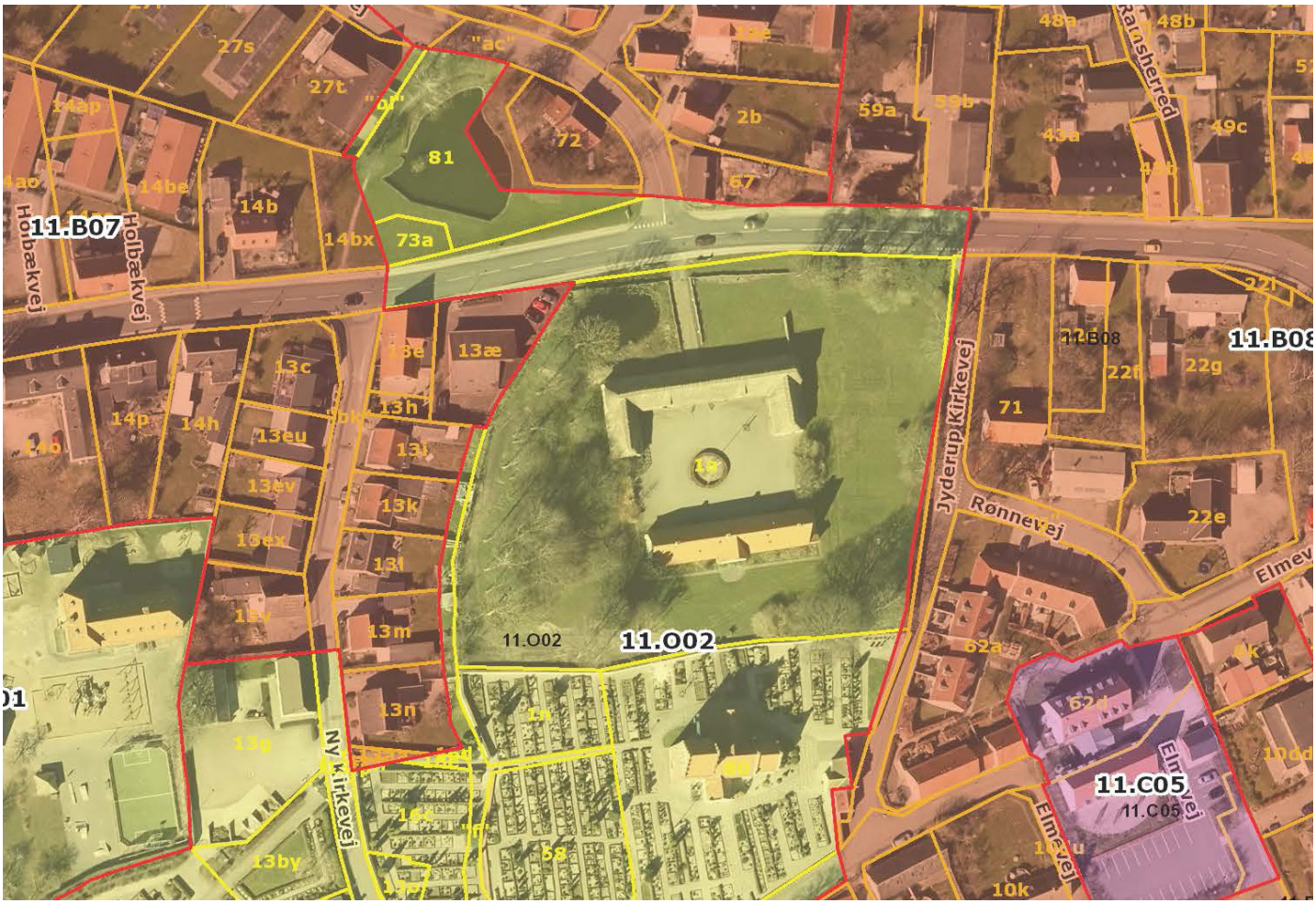
Høring

Der blev afholdt fordebat med offentlighed forud for udarbejdelse af planforslagene. Fordebatten løb fra 3. marts til 3. april. 2017.
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Forslag til Lokalplan 11.17 var i offentlig høring fra den 20. juni 2017 til den 22. august 2017.
Der blev afholdt borgermøde i den offentlige høringsperiode d. 9. august 2017 på Jyderup Præstegård.
Høringssvar, der har været indsendt i den offentlige høringsperiode har indgået i den videre behandling af sagen og ved endelig vedtagelse af planforslagene.

EKSISTERENDE RAMME

Omr. nr.	11.O02
Navn	Jyderup Kirke
Anvendelse	Offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	25
Maks. etageantal	
Maks. bygn. højde	
Supplerende bestemmelser	Kirke, kirkegård mv.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

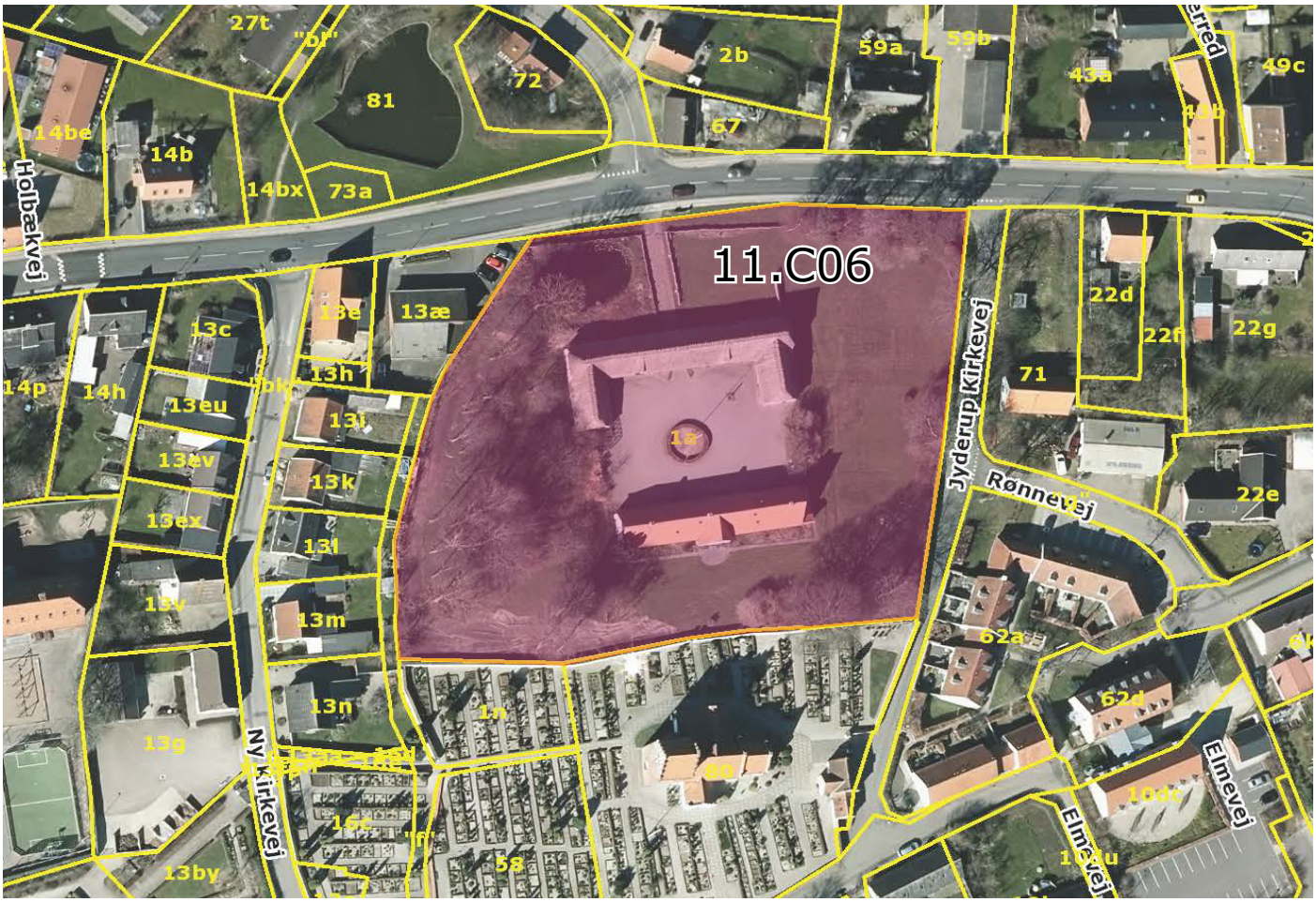
Indhold i eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 11.O02



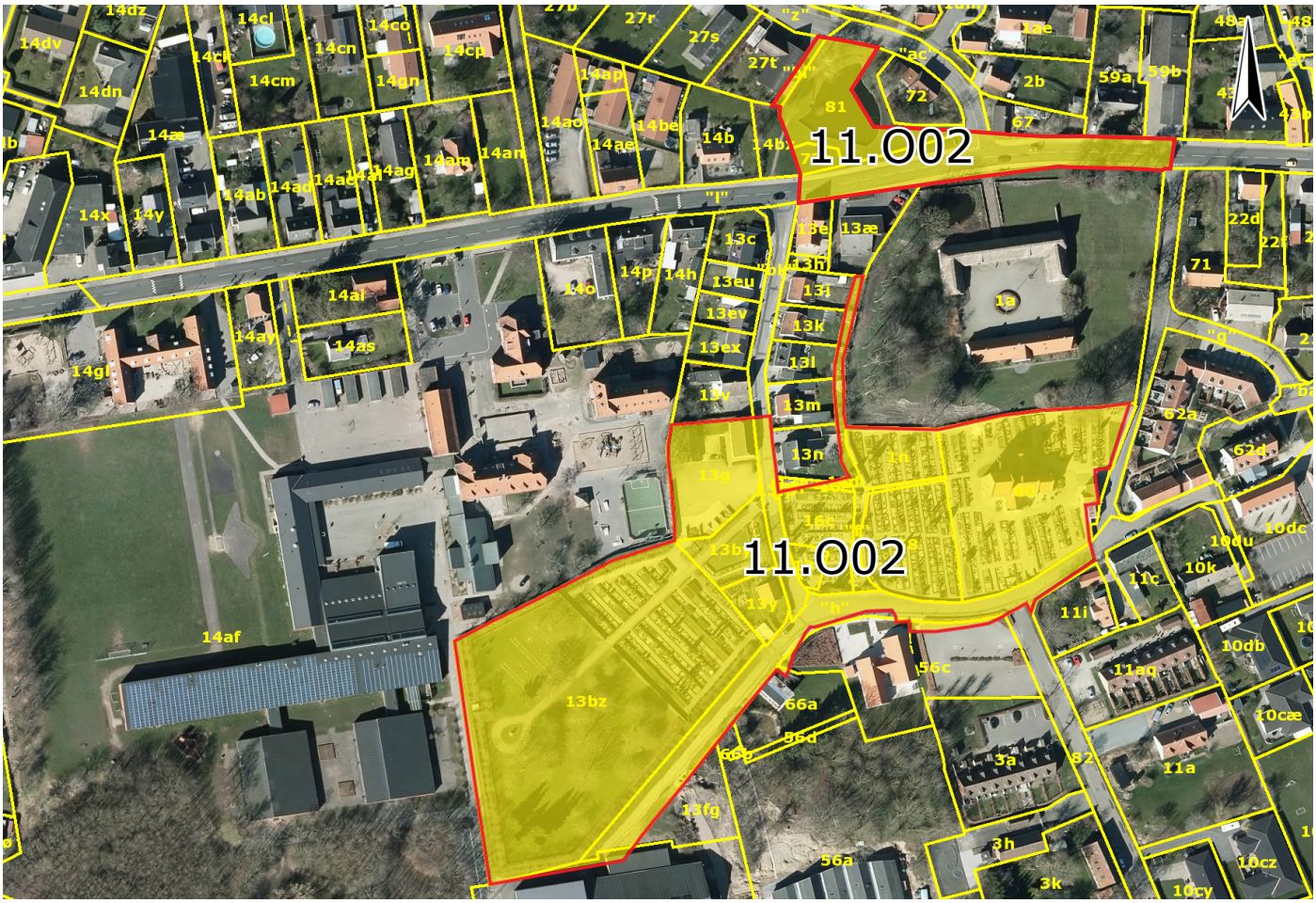
FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	11.C06
Navn	Jyderup Præstegård
Anvendelse	Centerformål
Maks. bebyggelsesprocent	
Maks. etageantal	
Maks. bygn. højde	
Supplerende bestemmelser	Eksisterende præstegårdsbygninger skal bevares.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i fremtidig rammebestemmelser for 11.C06



FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	11.O02
Navn	Jyderup Kirke
Anvendelse	Offentlige formål
Maks. bebyggelsesprocent	25
Maks. etageantal	
Maks. bygn. højde	
Supplerende bestemmelser	Kirke, kirkegård, mv.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i fremtidig rammebestemmelser for 11.O02