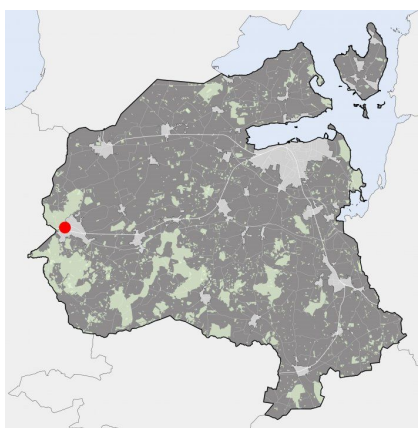
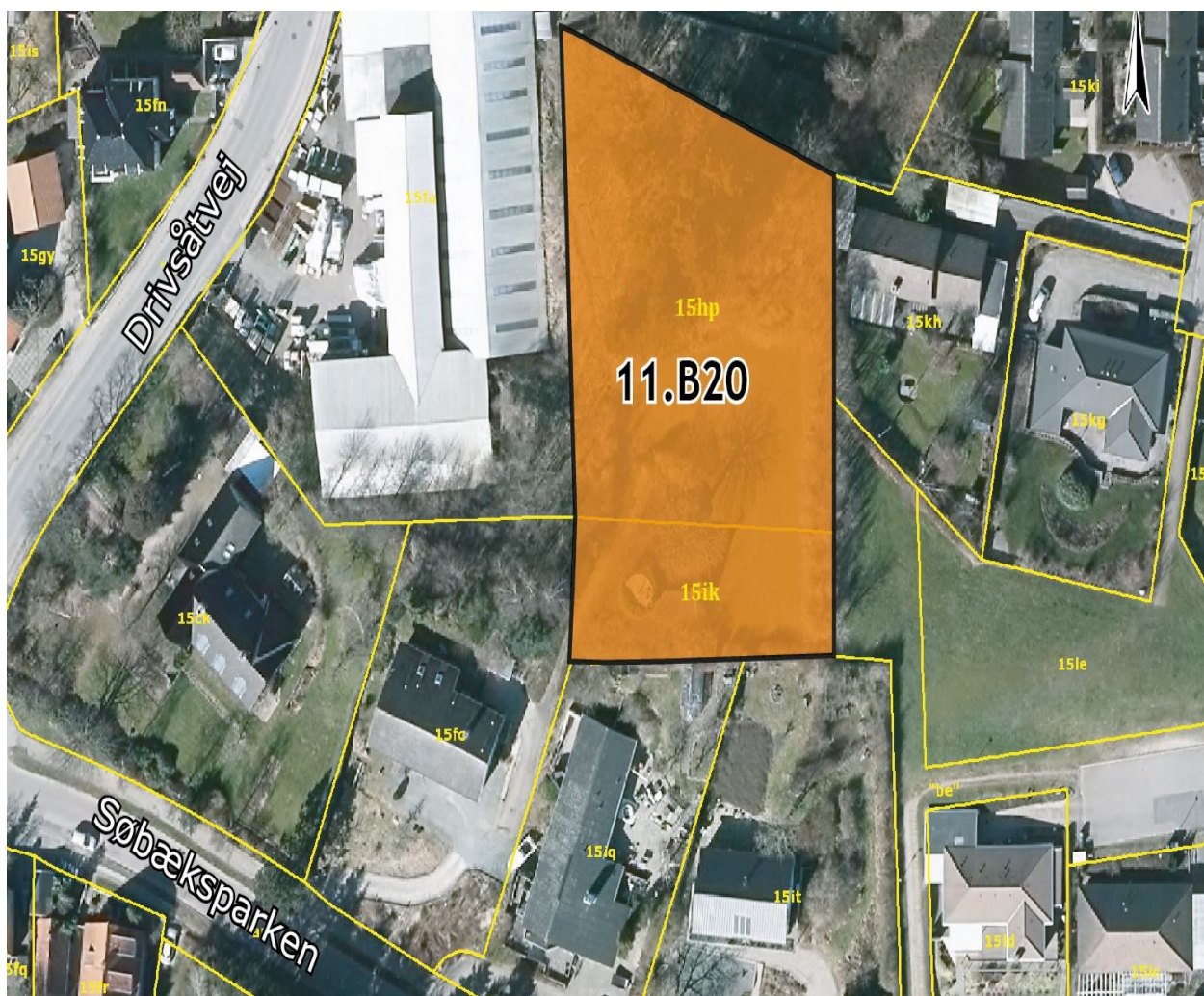


Kommuneplantillæg nr. 8

Vandværkshøjen, Jyderup



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 27. november 2018

Høringsperiode slut: 31. januar 2019

Vedtagelsesdato: 10. april 2019

Ikrafttrædelsesdato: 2. maj 2019



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Vandværkshøjen, Jyderup - 8

Formål

Kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 11.18 Boliger på Vandværkshøjen. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de eksisterende kommuneplanrammer og derfor er kommuneplantillægget udarbejdet.

Overordnet udlægger kommuneplantillægget et område ved det gamle vandværk i Jyderup til boligformål. I det arealerne og det gamle vandtårn i dag står ubenyttet hen, ønsker grundejeren, at der sker en ændret anvendelse af arealerne, der med dets beliggenhed vil være oplagt til boligbebyggelse med tilknytning til det omkringliggende boligområde. Ny bebyggelse på arealet vil omdanne et areal, der ligger ubenyttet hen og vil dermed skabe nyt liv i et allerede eksisterende byzoneområde.



Oversigtbillede

Indhold

Vandværkshøjen består af matr. nr. 15hp og matr. nr. 15ik, Jyderup By, Jyderup.



Oversigt over matrikler


Matr. nr. 15hp er på nuværende tidspunkt omfattet af kommuneplanramme 11.C01, der foreskriver anvendelsen til centerformål. Derfor er der sammen med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der ændrer anvendelsen af arealet til boligformål. Indenfor den eksisterende centerramme vil boliganvendelsen allerede være mulig, dog ikke ift. gældende lokalplanlægning, hvorfor der er udarbejdet ny lokalplan (Lokalplan 11.18).

Det vurderes velvalgt at indskrænke vandværkshøjens anvendelse til udelukkende boligformål. Begrundelsen er bl.a., at

nuværende adgangsvej til området er snæver og stejl og forskellige centeranvendelser vil derfor ikke være oplagte her, hvad angår tilkørsels- og parkeringsmuligheder. Det vurderes, at centerformålene er mere velplaceret udenfor vandværkshøjen i det område, som allerede i dag fungerer som Jyderup bymidte.

Kommuneplantillægget ændres således kun centerrammen geografisk, idet matr. nr. 15hp ikke længere indgår i rammen. Til den eksisterende centerramme, 11.C01, er der tilknyttet en detailhandelsretningslinje.


Kommuneplantillægget foretager heller ikke indholdsmæssige ændringer i den fremtidige detailhandelsretningslinje.

| | | |
|--|--|---|
| Omr. nr. | 11.C01 |  |
| Generel anvendelse | Centerområde | |
| Eksisterende zonestatus | Byzone | |
| Fremtidig zonestatus | Byzone | |
| Plandistrikt | Jyderup | |
| Max. bebyggelsesprocent for området (%) | 70 | |
| Max. antal etager | 2.5 | |
| Mindst tilladte miljøklasse | 1 | |
| Maksimalt tilladte miljøklasse | 3 | |
| Opholdsarealer | Der skal udlægges opholdsarealer svarende til 15 % af erhvervsetagearealet og 50 % af boligetagearealet. | |
| Notat | Centerområdet kan udvides mod syd i forlængelse af udarbejdelse af en bymidteplan. | |
| Detailhandel | <u>Mulighed for detailhandel, if. retningslinjer.</u> | |

Indhold i eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 11.C01

Matr. nr. 15ik er på nuværende tidspunkt omfattet af boligrammen 11.B13. Denne boligramme foreskriver et maksimalt etageantal på 1,5. Da Lokalplan 11.18 ønsker at muliggøre boliger i 2 etager på vandværkshøjen ændres boligrammen kun geografisk idet matr. nr. 15ik ikke længere indgår.

| | |
|--|-----------------------------|
| Omr. nr. | 11.B13 |
| Generel anvendelse | Boligområde |
| Eksisterende zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Plandistrikt | Jyderup |
| Max. bebyggelsesprocent for området (%) | 40 |
| Max. antal etager | 1.5 |
| Max. højde (m) | 8.5 |
| Særlige bebyggelsesforhold | Åben/lav 30 %, Tæt/lav 40 % |



Indhold i eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 11.B13

Fremtidige boligramme for matr. nr. 15hp og 15ikvil med kommuneplantillægget blive boligrammen 11.B20, der foreskriver åben/lav og tæt/tav beboelse i maksimalt 2 etager. For åben/lav beboelse gælder en bebyggelsesprocent på 30 procent for den enkelte ejendom. Den fremtidige boligramme foreskriver ikke en maksimal bygningshøjde, da dette reguleres i lokalplanen.



Indhold i fremtidig rammebestemmelser for rammeområde 11.B20

Forhold til anden planlægning

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

Hele Jyderup by er registreret som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvilket betyder at vandværkshøjen også er. Holbæk Kommune skal derfor følge "Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse". Udpegningen har ingen konsekvenser for planforslagene, og der vil ikke være behov for

at fastsætte retningslinjer herom, da planforslagene omfatter allerede lokalplanlagte byområder. Ligeledes vurderes det, at planlægning for boliger ikke udgør en risiko mht. grundvandsforurening, jf. vejledningen.

Naturbeskyttelse:

Et større træ i planområdet er omfattet af en naturbeskyttelse. Træet er vurderet betydningsfuldt for flagermuse. Flagermuse er igennem et EU-habitatdirektiv udpeget som en særlig eller sårbar dyreart, de såkaldte bilag 4-arter. I forbindelse med miljøscreeningen af kommuneplantillægget samt tilhørende lokalplan er der foretaget en vurdering af, at planlægningen ikke vil have konsekvenser for arten i den udbredelsesområde med de hensyn, der er indarbejdet i lokalplan.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagenes (lokalplanen og kommuneplantillægget) 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 planforslagene.

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. Planforslagene 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:

- kommunetillægget ikke medfører væsentlige ændringer, da boliger allerede er muligt indenfor centeranvendelse.
- ændringerne i anvendelsen af planområderne ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø.
- omfang og udformning af bebyggelse samt anlæg reguleres med en tilpasning til eksisterende forhold herunder vejforhold samt hensyntagen til bevaringsværdier og naturbeskyttelse.
- planområdet er beliggende i byzone og er omgivet af bymæssig bebyggelse.

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

Høring

Forslag til kommuneplantillæg nr. 8 (samt forslag til Lokalplan 11.18) var i perioden fra tirsdag d. 27. november 2018 til d. 31. januar 2019.

Borgermøde i forbindelse med planforslagene blev afholdt tirsdag den 11. december 2018 kl. 18-20, i Skarridsøsalen, Skarridsøgade 37, 4450 Jyderup.

Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [11.C01](#)
- [11.B13](#)
- [11.B20](#)

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

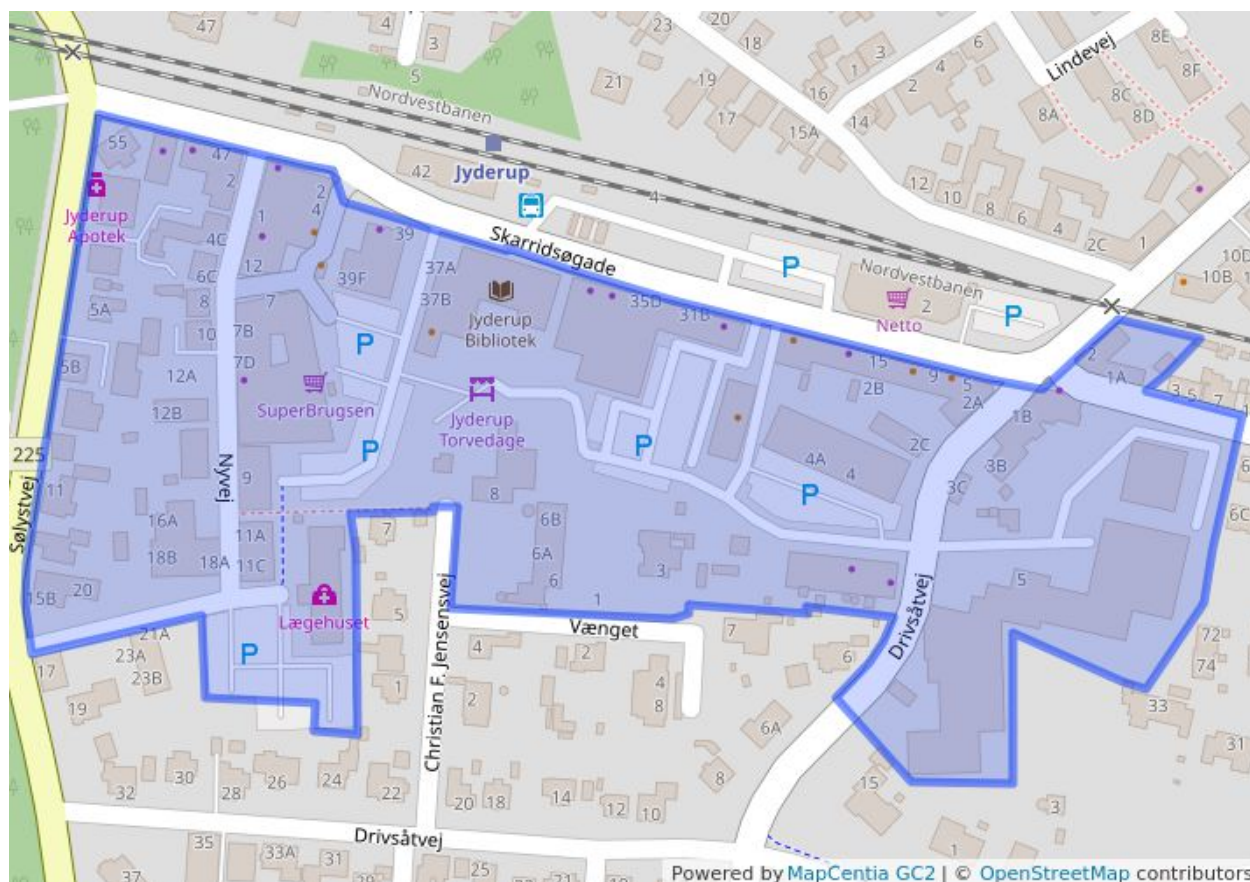
- [11.B13](#)
- [11.C01](#)

Nye rammer

Følgende rammer bliver udlagt i tillægget:

NYE RAMMER

11.C01 - Centerområde



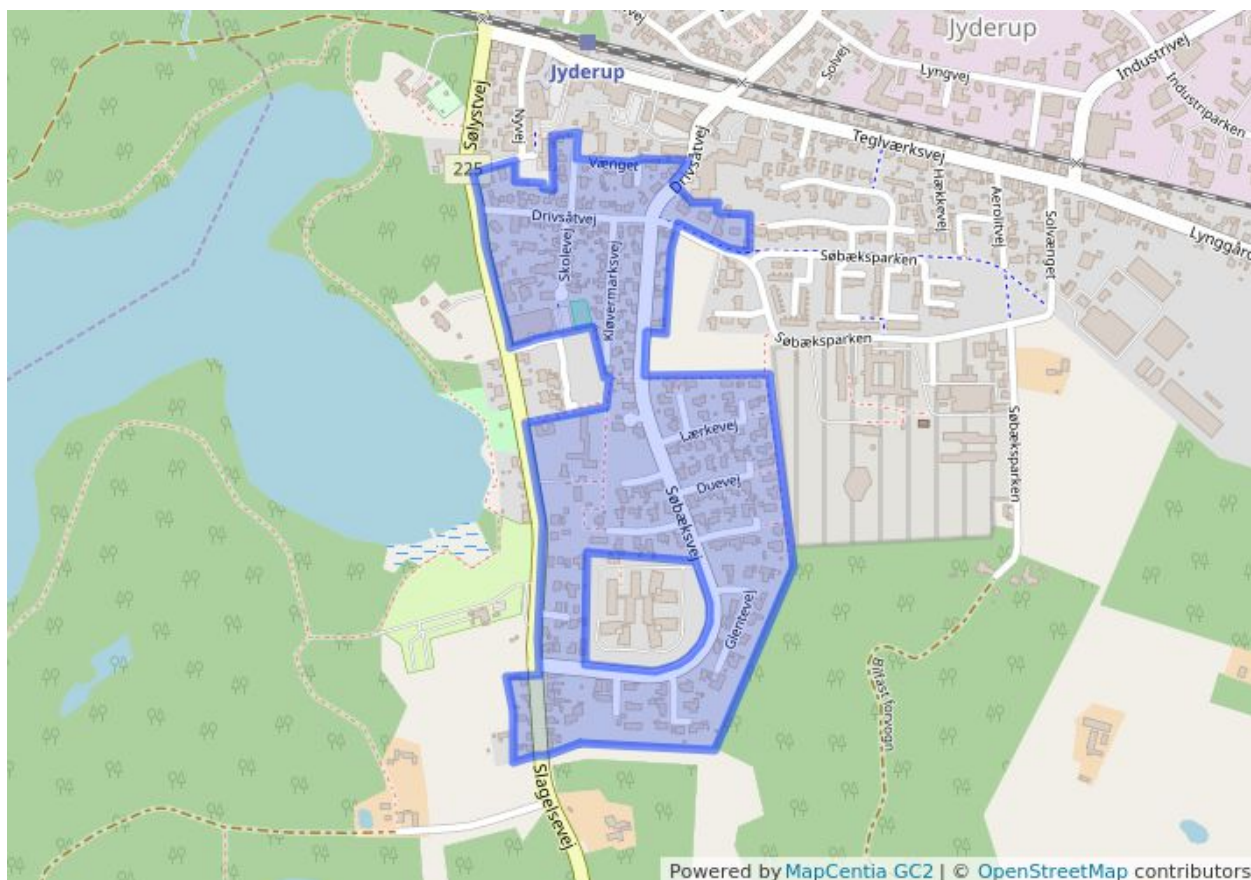
Bestemmelser

| | |
|---------------------------------------|--|
| Omr. nr. | 11.C01 |
| Generel anvendelse | Centerområde |
| Eksisterende zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Plandistrikt | Jyderup |
| Max. bebyggelsesprocent (%) | 70 |
| Max. antal etager | 2.5 |
| Mindst tilladte miljøklasse | 1 |
| Maksimalt tilladte miljøklasse | 3 |
| Opholdsarealer | Der skal udlægges opholdsarealer svarende til 15 % af erhvervsetagearealet og 50 % af boligetagearealet. |
| Notat | Centerområdet kan udvides mod syd i forlængelse af udarbejdelse af en bymidteplan. |

Detailhandel [Mulighed for detailhandel, jf. retningslinjer.](#)

Generelle rammer [Link](#)

11.B13 - Søbæksvej, Drivsåttevej



Bestemmelser

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Omr. nr. | 11.B13 |
| Generel anvendelse | Boligområde |
| Eksisterende zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Plandistrikt | Jyderup |
| Max. bebyggelsesprocent (%) | 40 |
| Max. antal etager | 1.5 |
| Max. højde (m) | 8.5 |
| Notat | Åben/lav 30 %, Tæt/lav 40 % |
| Generelle rammer | Link |

11.B20 - Vandværkshøjen



Bestemmelser

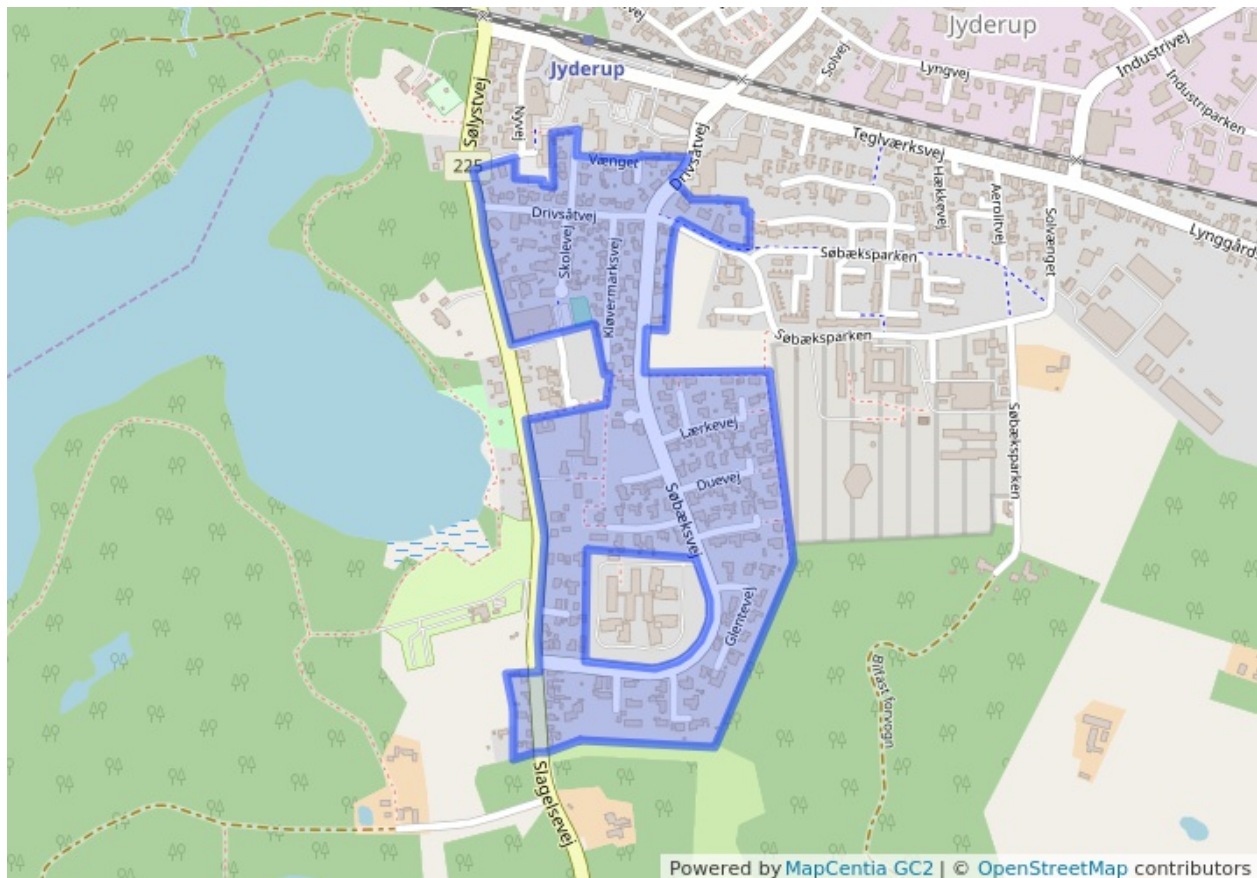
| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Omr. nr. | 11.B20 |
| Generel anvendelse | Boligområde |
| Eksisterende zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Plandistrikt | Jyderup |
| Max. antal etager | 2 |
| Generelle rammer | Link |

Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

AFLYSTE RAMMER

11.B13 - Søbæksvej, Drivsåttevej



Bestemmelser

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Omr. nr. | 11.B13 |
| Generel anvendelse | Boligområde |
| Eksisterende zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Plandistrikt | Jyderup |
| Max. bebyggelsesprocent (%) | 40 |
| Max. antal etager | 1.5 |
| Max. højde (m) | 8.5 |
| Særlige bebyggelsesforhold | Åben/lav 30 %, Tæt/lav 40 % |
| Generelle rammer | Link |

11.C01 - Skarridsøgade



Bestemmelser

| | |
|---------------------------------------|--|
| Omr. nr. | 11.C01 |
| Generel anvendelse | Centerområde |
| Eksisterende zonestatus | Byzone |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Plandistrikt | Jyderup |
| Max. bebyggelsesprocent (%) | 70 |
| Max. antal etager | 2.5 |
| Mindst tilladte miljøklasse | 1 |
| Maksimalt tilladte miljøklasse | 3 |
| Opholdsarealer | Der skal udlægges opholdsarealer svarende til 15 % af erhvervsetagearealet og 50 % af boligetagearealet. |
| Notat | Centerområdet kan udvides mod syd i forlængelse af udarbejdelse af en bymidteplan. |

Detailhandel [Mulighed for detailhandel, jf. retningslinjer.](#)

Generelle rammer [Link](#)