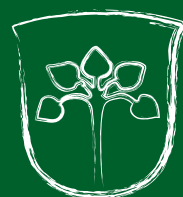


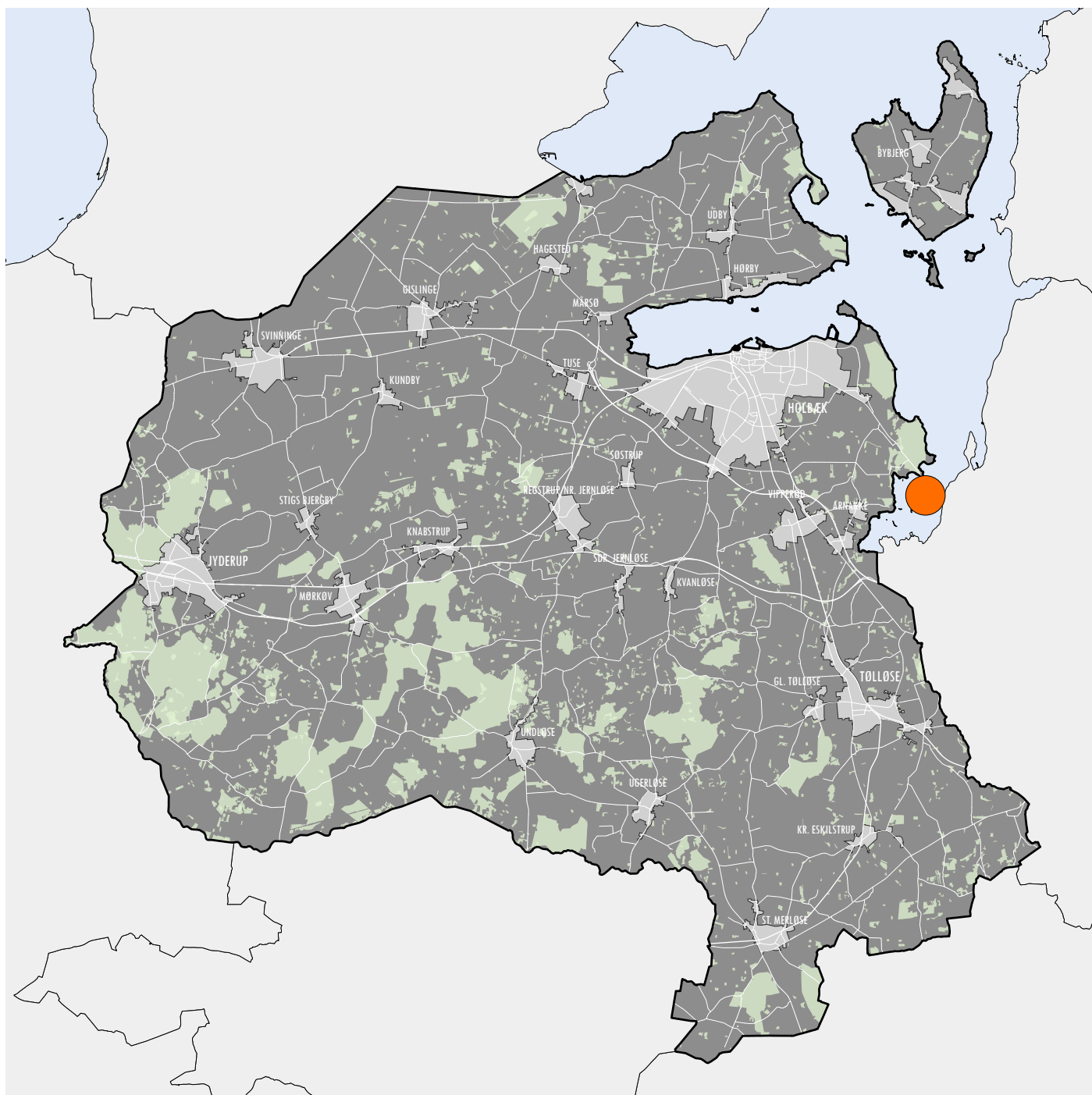
LOKALPLAN 20.22

BÅLHYTTE PÅ MUNKHOLM



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Kommunalbestyrelsen har den 10.april 2019 vedtaget lokalplan 20.22 for Bålhytte på Munkholm. Lokalplanen er offentliggjort den 11. april 2019. Lokalplanen var i offentlig høring i perioden den 13. december 2018 til den. 10. februar 2019.

Baggrund

Der udarbejdes normalt ikke lokalplan og kommuneplantillæg for en bålhytte, men i dette tilfælde vil der kun kunne opnås en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til bålhytten, såfremt bålhytten er omfattet af en lokalplan. Der udarbejdes således lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg for at opnå denne dispensation.



På billedet ses bålpladsen, hvor bålhytten ønskes placeret.

Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre, at der kan opføres en bålhytte i tilknytning til den børneinstitution, der i dag har til huse på halvøen. Bålhytten skal placeres i tilknytning til den eksisterende bygning og inden for institutionens have.



Bålhytten som den ønskes etableret.

Lokalplanområdet

Planområdet omfatter et areal på ca. 40 m² og er beliggende på halvøen Munkholm, matr. nr. 1bi, Eriksholm Hgd., Ågerup. Øen er karakteriseret ved skov, og inde i skoven ligger en ældre bolig, som i dag anvendes til børneinstitution. Bålhytten skal placeres i tilknytning til den eksisterende bygning. Tilkørsel til børneinstitutionen sker via en grusvej, der tilgås i øens sydligste del tæt på Munkholmbroen. Munkholm ligger i landzone, og halvøen såvel som arealet for placeringen af bålhytten skal fastholdes i landzone.



Skoven og den øvrige bevoksning er tæt omkring ejendommen. Bålhytten ligger tæt på eksisterende bebyggelse og vil ikke være synlig fra kysten. Der skal ikke fældes træer eller ændres på eksisterende beplantning for at etablere bålhytten.



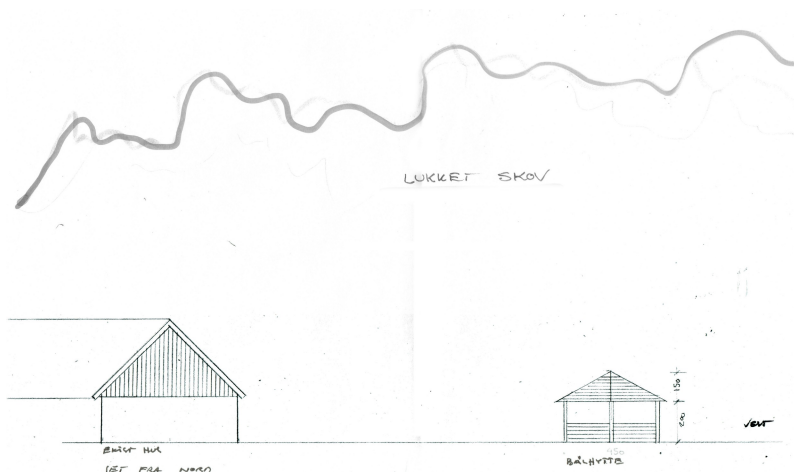
Den røde prik angiver ca. bålhyttens placering - se nærmere i lokalplanens kortbilag.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bålhyttens placering på matriklen, samt dens udformning og materiale.

Bålhytten vil udgøre ca. 17 m² uden udhæng, 27 m² med udhæng og måle 3,5 meter i højden. Den placeres i tilknytning til den eksisterende bygning og inden for børneinstitutionens have. Bålhytten skal opføres i træ.



Herover: opstalt set fra nord - bålhyttens placering i forhold til eksisterende bygning. Klik for større version.

Herunder: Bålhyttens placering i forhold til kysten og eksisterende bygninger. Klik for større version.



Borgerinddragelse

I forbindelse med planudarbejdelsen blev der gennemført en fordebat fra d. 19. april til og med d. 6. maj. Her var mulighed for at indsende ideer og forslag til planlægningen. Der indkom ingen bemærkninger i forbindelse med fordebatten.

Planforslagene har været udsendt i 8-ugers offentlig høring, hvor det var muligt at indsende bemærkninger til forslagene. Der indkom ingen bemærkninger i forbindelse med den offentlige høring.

Der blev ikke afholdt borgermøde i forbindelse med den offentlige høring af planforslagene. Det blev vurderet at lokalplanområdet er af så lille et omfang og med så få naboer, at det ikke er hensigtsmæssigt at afholde borgermøde. De relevante myndigheder og interesseforeninger har været inddraget i forløbet omkring lokalplanudarbejdelsen. Se nærmere under afsnittet "Tilladelser og dispensationer".

Behandling af høringssvar

Administrationen har ikke modtaget høringssvar eller bemærkninger i forbindelse med den offentlige høring.

Statslig og regional planlægning

Der er ikke kendskab til lokaliteter af særlig interesse, eller at der skulle være fundet bilag-IV arter på arealet. Der fældes ikke træer i forbindelse med opførelse af bålhytten. Der vil derfor ikke være påvirkning af evt. ynglepladser for flagermus.

Planforslagene (lokalplan og kommuneplantillæg) vurderes generelt ikke at påvirke dyre- eller plantelivet på Munkholm, da lokalplanområdet er beliggende inden for en eksisterende have til daginstitutionen, hvor der i dag er etableret motorik legeplads og drivhus, barnevognsskur. Antallet af børn vil ikke ændres som følge af en lokalplan for en bålhytte. Antallet af børn er fastsat i en landzonetilladelse.

Planområdet ligger ikke inden for et Natura2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 239 Ryegård Dyrehave, Bramsnæs og Garveriskov og Egernæs, hvor habitatområde H246 ligger ca. 800 meter væk, og hvor habitatområde H247 ligger ca. 1,2 km. væk. Planforslagene vurderes ikke at påvirke Natura-2000-området.



Kommuneplan 2017

Halvøen Munkholm er ikke omfattet af en kommuneplanramme, og der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, der muliggør en bålhytte. Afgrænsningen af lokalplanområdet vil følge afgrænsningen af den kommende ramme til fritidsformål, som det nærværende kommuneplantillæg vil udlægge. Den nærværende kommuneplanramme vil udlægge et areal på 40 m² til fritidsformål.

Der planlægges ikke yderligere for det resterende areal omkring børneinstitutionen. Såfremt ejendoms brug til institutionsformål skulle ophøre, skal det være muligt for ejendommen at gå tilbage til boligformål uden at der skal gennemføres ny planlægning.

Herunder: Placering af nærværende kommuneplanramme 20.F04 i forhold til eksisterende bebyggelse og kyststrækningen.



Eksisterende lokalplaner

Der er ingen eksisterende lokalplaner for arealet.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Planlægning for etablering af en bålhytte vurderes ikke at have påvirkning på nabokommunerne.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen og ca. 85 meter fra kysten. På trods af nærheden til kysten, vil bålhytten ikke kunne ses fra kystlinjen, dels da landskabet stiger fra kysten og op til børneinstitutionens hus, og dels da beplantning skærmer børneinstitutionens have. Endvidere vil bålhytten ligge i tilknytning til de eksisterende bygninger og i størrelse og udseende falde naturligt ind med disse. Lokalplanen foreskriver en maksimal bygningshøjde på 3,5 meter for bålhytten.

Diverse udpegninger

Landskab:

Planområdet ligger inden for et område, der i kommuneplan 2017 er udpeget som et område med værdifulde landskaber samt større uforstyrrede landskaber.

Den landskabelige udpegning skal sikre, at de enkelte områders kvaliteter og karakteristika bevares og udvikles. Ved etablering af bebyggelse skal der ske en tilpasning til landskabet. Der må ikke ske oplag, skiltning, terrænændringer eller tilsvarende, som kan forringe landskabsoplevelsen, jf. kommuneplan 2017.

Bålhytten vil blive placeret i tilknytning til den eksisterende bygning hvor institutionen holder til for at sikre, at bebyggelsen ikke spredes. Der vil hverken ske oplag, skiltning, terrænregulering eller tilsvarende som følge af lokalplanen.

Skov:

Planområdet er placeret i en skov, og er derfor ikke omfattet af en skovbyggelinje. Bålhytten ligger i fredskov, og etablering af bålhytten vil derfor kræve en dispensation fra skovloven.

Arealfredning:

Ejendommen er en del af en arealfredning, fredningsnr. 02285.02 af 03.10.1955, der har til formål at bevare kyststrækningen langs Tempelkrogen og Bramnæsbugt. Fredningen omfatter hele halvøen Munkholm. Se nærmere under afsnittet "Tilladelser og dispensationer".

Kulturmiljø:

Området er placeret i et kulturmiljø. Når der udarbejdes en lokalplan inden for et kulturmiljø, skal de pågældende bevaringsværdier sikres, jf. kommuneplan 2017. Ved opførelse af bygninger inden for et kulturmiljø, skal der tages særlige hensyn over for de bestående bevaringsværdier og sammenhænge.

Det vurderes, at oplevelsen af kulturmiljøet ikke påvirkes negativt af muligheden for at opføre en bålhytte, der måler 27 m², i tilknytning til daginstitutionen.

Bevaringsværdig bebyggelse:

Selve planområdet rummer ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger.

Bålhytten skal opføres i tilknytning til bygningen, hvor børneinstitutionen holder til, og denne er opført i 1828 og udpeget med bevaringsværdi 3. Bygninger med en bevaringsværdi 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Ifølge Holbæk Kommuneplan 2017 skal bygninger med en bevaringsværdi 3 søges bevaret og må ikke nedrives uden en nærmere vurdering og en tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Trafikforhold

Planlægning for etablering af en bålhytte vurderes ikke at medføre ændringer af hverken trafik- eller vejforholdene i området.

Energi og forsyning

Da der udelukkende planlægges for en bålhytte sker der ingen tilkobling til hverken privat eller kollektiv energiforsyning.



Regn- og spildevand

Da der udelukkende er tale om planlægning for etablering af en bålhytte sker der ingen tilslutning til hverken regn- eller spildevandssystemet.



Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til de til enhver tid gældende regulativer for Holbæk Kommune.



Bæredygtighed

Bålhytten vil underbygge børnehavens udendørs aktiviteter. Konstruktionen vil støtte op om børnenes kontakt med naturen og skoven hele året rundt.

Byggeri og planlægning

Bålhytten opføres i træ, i tråd med placeringen ved børneinstitutionen i skoven.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske i henhold til de til enhver tid gældende affaldsregulativer for Holbæk Kommune.

Natur

På Munkholm halvøen ligger bålhytten placeret tæt på både skov og kyststrækning. Der er god adgang til naturoplevelser i nærområdet.

Sundhed og trivsel

Den nære natur har en stor betydning for borgerne i Holbæk Kommune. Den spiller en stor rolle for sundhed, livskvalitet og generelle trivsel.

Både placeringen i skoven og de aktiviteter bålhytten indbyder til, vil give mulighed for mange sanseindtryk og varierede oplevelser på alle årstider.

Miljø

Jordforurening

Der er ikke viden eller formodning om jordforurening på arealet. Flytning af jord kræver tilladelse fra Holbæk Kommune.

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 eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurennet jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

De kulturhistoriske interesser bliver ikke berørt af anlæggelsen af bålhytten, som placeres umiddelbart vest for den eksisterende bebyggelse.

Arkæologi/jordfund.

Det er registreret i Museum Vestsjællands arkiver, at hele Munkholmøen har mange bevarede og registrerede arkæologiske interesser og i sin helhed ligger indenfor et defineret kulturarvsareal, hvor der er særligt mange og kendte arkæologiske interesser i form af bl.a. køkkenmøddinger og et formodet middelalderligt voldsted.

I forbindelse med projektet Jf. museumslovens § 25 kan bygherren 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 lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 448 af 10. maj 2017). 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. Lokalplanforslaget 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:

- Vigtige naturområder ikke påvirkes.
- Der ikke etableres miljøvurderingspligtig infrastruktur, bebyggelser eller anvendelse.
- Planområdets omfang på ca. 40 m2 er et begrænset udlæg.

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



Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

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

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 1bi, Eriksholm Hgd., Ågerup

Dokument lyst den 16.11.1938 nr. 2808 om fredskov. mv. vedr. 1F, 1AT Eriksholm.

Fredskovsdeklaration. Deklarationen berører lokalplanområdet og skal respekteres.

Påtaleberettiget er Miljøstyrelsen. Miljøstyrelsen har meddelt dispensation til placering af bålhytten indenfor fredskovsarealet.

Dokument lyst den 02.02. 1955 nr. 395 om fredskov mv. Vedr. 1F Eriksholm.

Fredskovsdeklaration. Deklarationen berører lokalplanområdet og skal respekteres.

Påtaleberettiget er Miljøstyrelsen. Miljøstyrelsen har meddelt dispensation til placering af bålhytten indenfor fredskovsarealet.

Dokument lyst den 05.10. 1955 nr. 4197 om fredning.

Fredningsdeklaration om kyststrækningen langs Tempelkrogen og Bramnæsbugten.

Servitutten berører lokalplanområdet og skal respekteres.

Påtaleberettiget er Fredningsnævnet og Danmarksnaturfredningsforening.

Dokument lyst den 22.09. 1961 nr. 6705 om adgangsbegrænsning mv. Vedr. 1F Eriksholm.

Servitut om adgangsforhold fra Holbæk til Munkholmbroen. Servitutten berører ikke lokalplanområdet og skal respekteres.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 08.10. 1969 nr. 13251 om byggelinjer mv. Vedr. 1F Eriksholm.

Servitut om byggelinjer langs Munkholmvej. Servitutten berører ikke lokalplanområdet og skal respekteres.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Fredskov:

Under lokalplanens udarbejdelse har Miljøstyrelsen givet tilladelse til Bålhyttens etablering indenfor fredskovarealet. Der stilles ikke vilkår om erstatningsskov på grund af det berørte areals begrænsede størrelse. Afgørelsen er truffet i medfør af § 38, jf. § 11, stk. 1 og § 39 (lovbekendtgørelse nr. 122 af 26. januar 2017) og § 2 i bekendtgørelse om erstatningsskov (nr. 853 af 27. juni 2016).

Arealfredning:

Lokalplanområdet er en del af en arealfredning der har til formål at bevare kyststrækningen langs Tempelkrogen og Bramnæsbugt. Under lokalplanens udarbejdelse har Fredningsnævnet Vestsjælland sammen med Danmarks Naturfredningsforening besigtiget arealet. Fredningsnævnet fandt ikke at opførelsen af bålhytten vil stride imod formålet med fredningen. Nævnet lagde vægt på hyttens forholdsvis begrænsede omfang, at den etableres i tilknytning til børneinstitutionen, hvor der allerede forefindes andre bygninger mv. På grund af skoven er bålhytten meget lidt synlig i omgivelserne.

Strandbeskyttelseslinje:

Lokalplanområdet ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Opførelse af bålhytten vil derfor kræve at Kystdirektoratet meddeler en dispensation fra denne. Kystdirektorat har forhåndstilkendegivet at man er indstillet på, at give en sådan dispensation, hvis der udarbejdes en lokalplan for bålhytten, således at bålhytten falder ind under de lempelser, der er givet mulighed for med lovændringen af naturbeskyttelsen, jf. dennes § 65b, stk. 5.

Bonusvirkning:

Lokalplanen medfører at der ikke skal søges om landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til opførelse af bålhytten. Se §3 i lokalplanens bestemmelser.



Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter bålhytten vil få. Derimod medfører lokalplanen ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår projektet realiseres.

Lokalplanens gennemførelse afhænger af dispensation fra Kystdirektoratet - se nærmere under lokalplanens afsnit om tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.



20.22 Bålhytte på Munkholm

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre opførsel af en bålhytten på arealet.
- 1.2 at regulere omfang og placering af bålhytten, herunder valg af materiale.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og udgør ca. 40 m² af matrikel 1bi Eriksholm Hgd., Ågerup.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone ved lokalplanens vedtagelse.

§ 3 Bonusvirkning

- 3.1 I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter planlovens §35, stk. 1.

§ 4 Anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til fritidsformål, herunder opførsel af en bålhytte.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bålhytten skal placeres i henhold til retningslinjerne på kortbilag 4.
- 5.2 Bålhytten kan maksimalt opføres i en højde af 3.5 m.
- 5.3 Bålhytten må maksimalt opføres med en tagflade på 27 m².

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bålhytten skal opføres i træ.

§ 7 Midlertidige retsvirkninger

- 7.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.
- 7.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 8 Lokalplanens retsvirkninger

- 8.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 8.2 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 PlandataDK.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 20.22 – for Bålhytte på Munkholm er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 10. april 2019.

Oplysende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens redegørelse og oplyser om de eksisterende forhold samt de mulige, fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 1



Kortbilag 1: Luftfoto

Kortbilag 2



Kortbilag 2: Matrikelkort

Kortbilag 3



Bilag 3: Illustration af Bålhytten

Juridisk bindende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende i forhold til de fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 4



Kortbilag 4: anvendelsesplan

Kommuneplantillæg

Der er udarbejdet et Kommuneplantillæg for området.

Du kan læse kommuneplantillægget her: [Kommuneplantillæg nr. 2 for Bålhytte på Munkholm.](#)

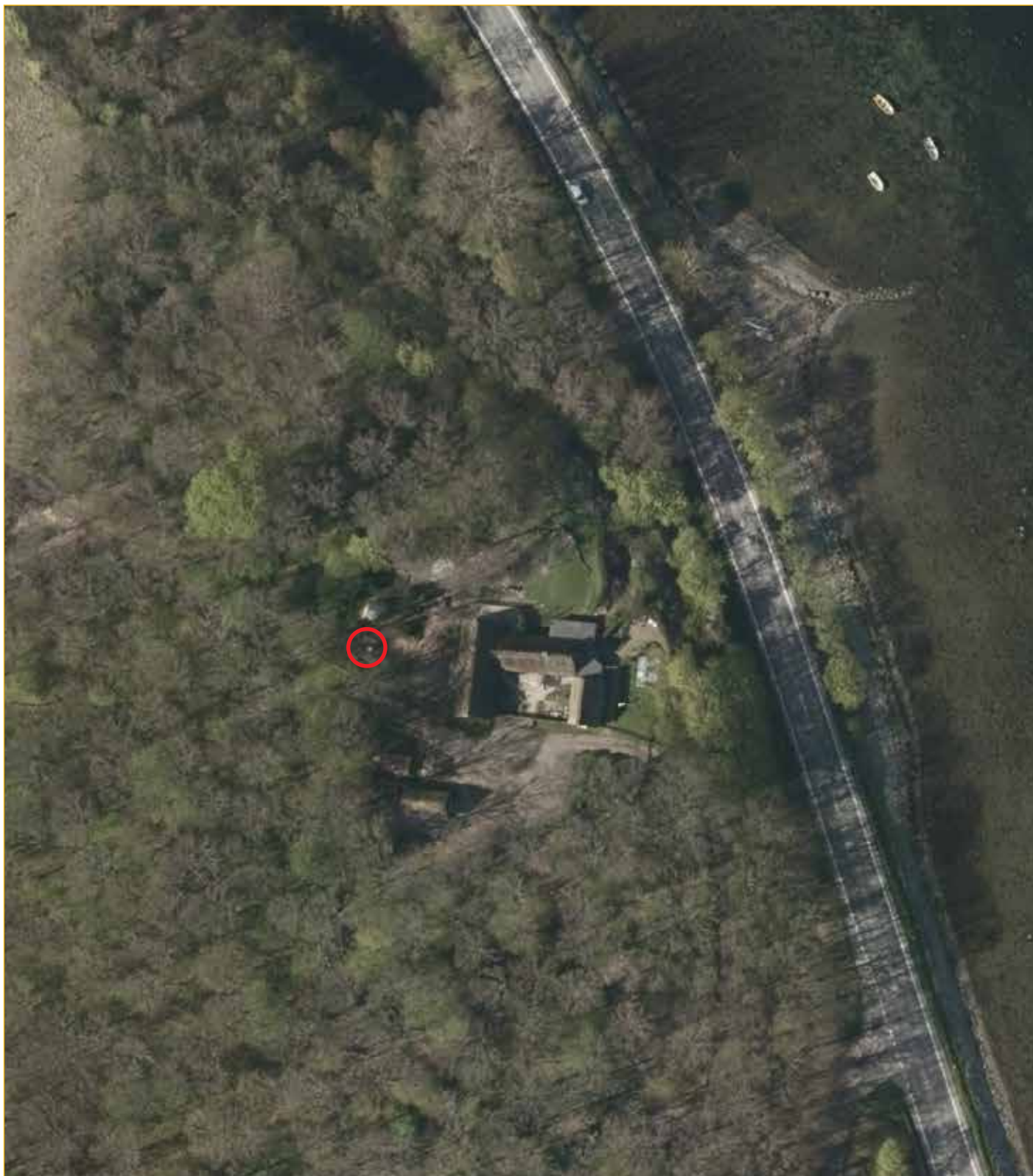


Miljøvurdering

Screening for miljøvurdering kan ses her:

Printvenlig version af lokalplanen

Hent en printvenlig version af lokalplanen her: [Lokalplan 20.22 for en bålhytte på Munkholm](#)



Lokalplanafgrænsning

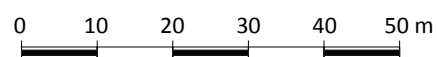
— Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 1

Luftfoto



Målestok: 1:1000



1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)



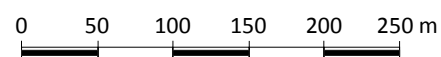
Matrikelkort

Kortbilag 2

- Placering lokalplan
- Matrikelafgrænsning



Målestok : 1:5000



1 : 5000 (ved udskrift på A4, 100%)

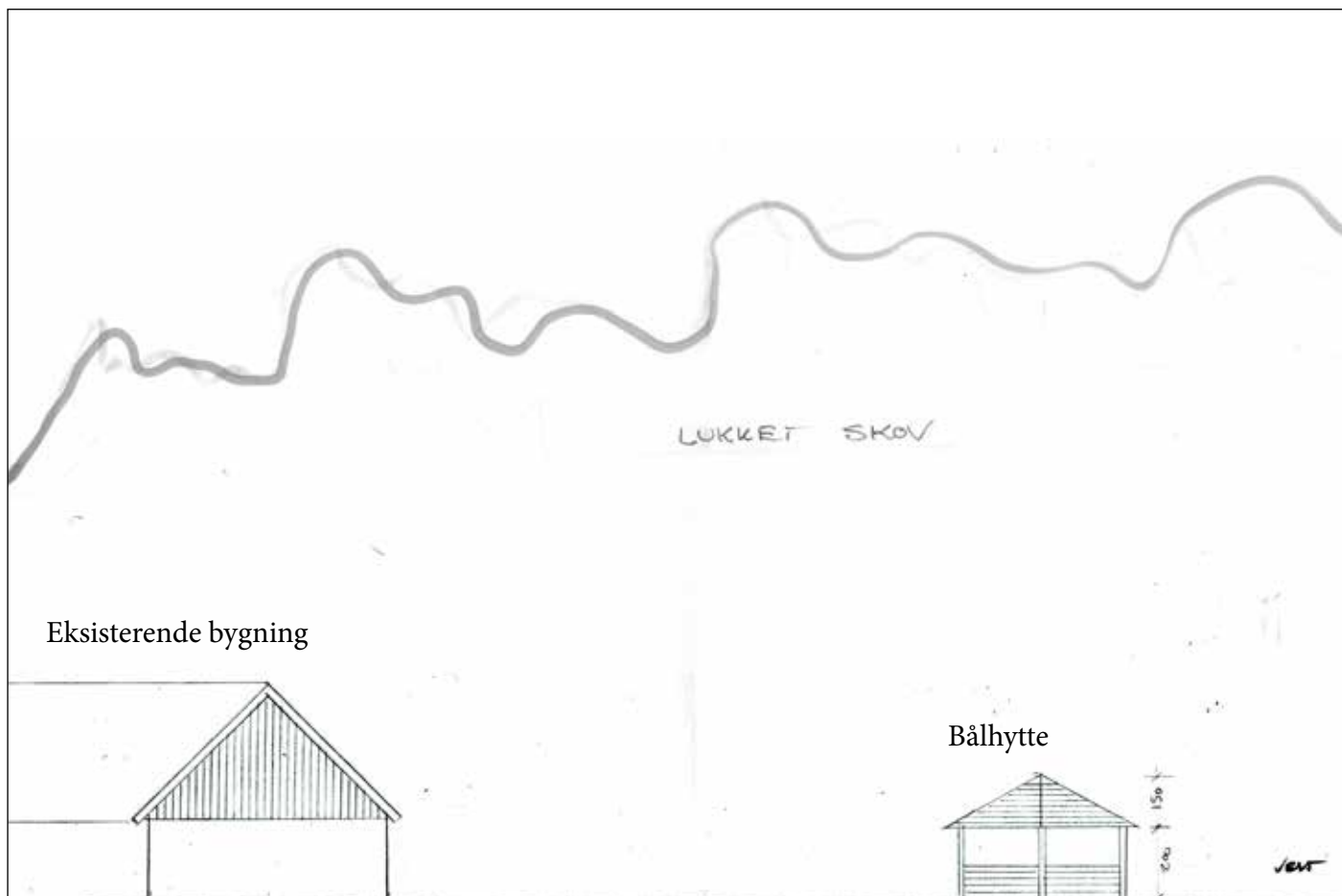


Illustration af bålhyttens placering i forhold til eksisterende bebyggelse.



Billede af bålhytten, som den ønskes etableret.



Anvendelsesplan

Kortbilag 4

— Lokalplanafgrensning

— Afstandsmål

⬡ Bålhytte



Målestok : 1:2000



1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)

