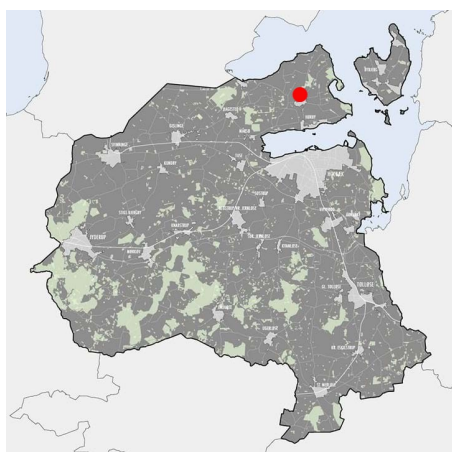


Kommuneplantillæg nr. 32

Bofællesskab i Udby Syd



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 01. februar 2021

Høringsperioden slut: 01. marts 2021

Vedtagelsesdato: 21. april 2021

Ikrafttrædelsesdato: 26. april 2021

 **Holbæk
Kommune**
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

32 - Bofællesskab i Udby Syd

Formål

Holbæk Kommune har udarbejdet kommune- og lokalplanlægning for opførelse af et bofællesskab i det sydlige Udby. Dette i form af tæt/ lav og åben/ lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter samt mindre liberale erhverv, herunder en gårdbutik, en cafe, værksteder og et kontor-fællesskab, samt et areal i landzone til græssende husdyr.

Planlægningen er igangsat på baggrund af en ansøgning fra Foreningen Fællesmark, der har rettet henvendelse til Holbæk Kommune med et forslag om at etablere et bofællesskab. Dette i form af boliger, store fælles friarealer og mindre liberale erhverv. Der er tale om op til 28 boliger og fælleshus samt mindre liberale erhverv i den sydlige Udby. Imødekommelse af ansøgningen forudsætter nærværende planlægning i form af kommuneplantillæg nr. 32 og lokalplan nr. 5.08.

Formålet med kommuneplantillæg nr. 32 er at udlægge en ny kommuneplanramme, der erstatter eksisterende kommuneplanramme 5.BE01 og delvist erstatter kommuneplanramme 5.B05. Ud af de i alt 0,578 hA vil 0,48 hA forblive i byzone, og de resterende 1,2 hA vil blive overført til landzone med dette kommuneplantillæg.

Indhold

Lokalplanen udlægger området til åben/lav og tæt/lav boliger, mindre liberale erhverv og et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Tilpasning til det eksisterende miljø

Boliger, mindre erhverv og beplantning indenfor området vil blive tilpasset Udbys landsby karakter og områdets naturlandskaber.

Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2017

Kommuneplantillægget inkluderer et areal, der i dag er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 5.B05 og 5.BE01 i Kommuneplan 2017, for Holbæk Kommune.

Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme, som ændrer anvendelsen til boligområde samt ændrer eksisterende kommuneplanramme 5.B05 for så vidt angår planområdet i lokalplan nr. 5.08. De ca. 0,6 hA vil med dette kommuneplantillæg blive overført til delvis byzone, delvis landzone.

Derudover vil kommuneplantillæg nr. 32 medføre følgende ændringer til kommuneplanen:

Bilag IV arter

Der er ikke viden eller formodning om forekomst af bilag-IV-arter indenfor lokalplanområdet. Denne vurdering er sket i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen. Der forventes derfor ingen påvirkning af beskyttede arter, direkte eller indirekte.

Beskyttet natur

Der er registreret jord- og stendiger langs det sydlige og det vestlige skel. Disse vil beskyttes fra byggeri og anden aktivitet i lokalplanen.

Der vil således ikke ske en påvirkning af beskyttet natur eller beskyttede arter.

Landbrugspligt

Arealet ligger indenfor et område med landbrugspligt.

Da arealet i dag er afgrænset af bebyggelse mod hhv. øst og nord og af Udbyvej mod øst, vurderes det, at arealets potentiale ikke påvirkes væsentligt ved at inddrage jorden til et boligområde i delvis byzone og delvis landzone.

Grundvandsinteresser

Der er registreret grundvandsinteresser på og i nærheden af området, der ligger indenfor "indvindingsoplande". Den nordvestlige del afvandes mod nord til Hørby Sørende, og den sydøstlige del af området afvandes mod syd til Holbæk Fjord. Planlægningen indebærer øget risiko for grundvandsforurening med to borer umiddelbart nord for området. Vandet strømmer fra nord mod syd imod kysten. Lokalplanen vil tage hensyn til borerne nord for området.

Eksisterende lokalplaner

Planområdet er i dag omfattet af Lokalplan nr. 5.01, der forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan, her med lokalplan 5.08 for Bofællesskabet Fællesmark, forud for realisering af ny bebyggelse inden for det pågældende område.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lbk nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere ændringer). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslagene.

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse:

- 1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller
- 2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 5.08 og kommuneplantillæg nr. 32 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Lokalplanområdet ligger i naturlig forlængelse af Udby og knyttes til eksisterende infrastruktur
- Der er tale om et boligområde, der bygger på bæredygtige principper og arbejder med et minimalt ressourceforbrug
- Planlægningen optimerer biodiversiteten i området
- Der tages hensyn til den omkringliggende natur og kulturmiljøer

Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslagene.

Høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 32 til Kommuneplan 2017 for Holbæk Kommune samt forslag til Lokalplan 5.08 har været sendt i offentlig høring fra 1. februar - 1. marts 2021.

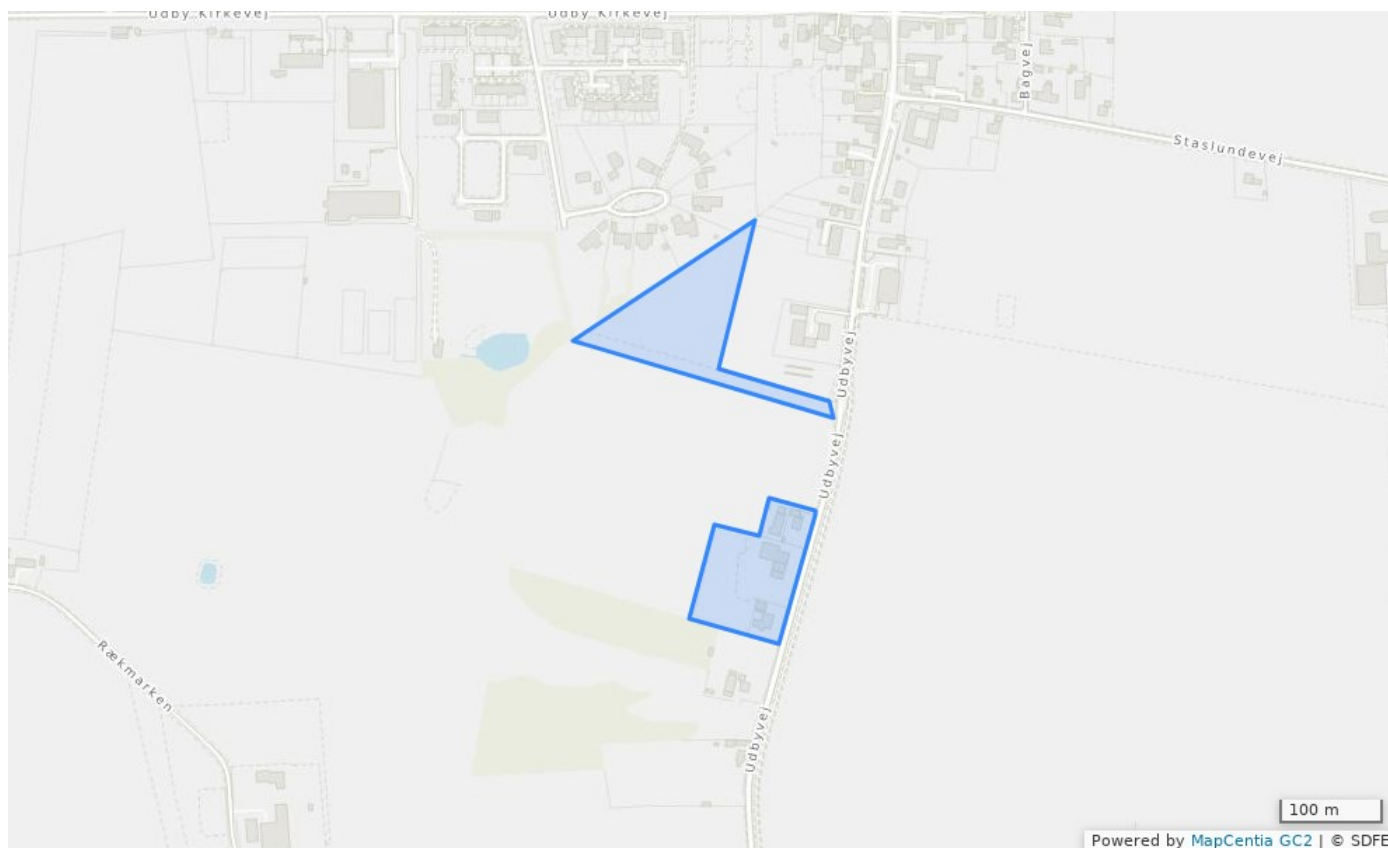
Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[5.B05 - Udby syd](#)

[5.B08 - Boliger ved Udbyvej](#)

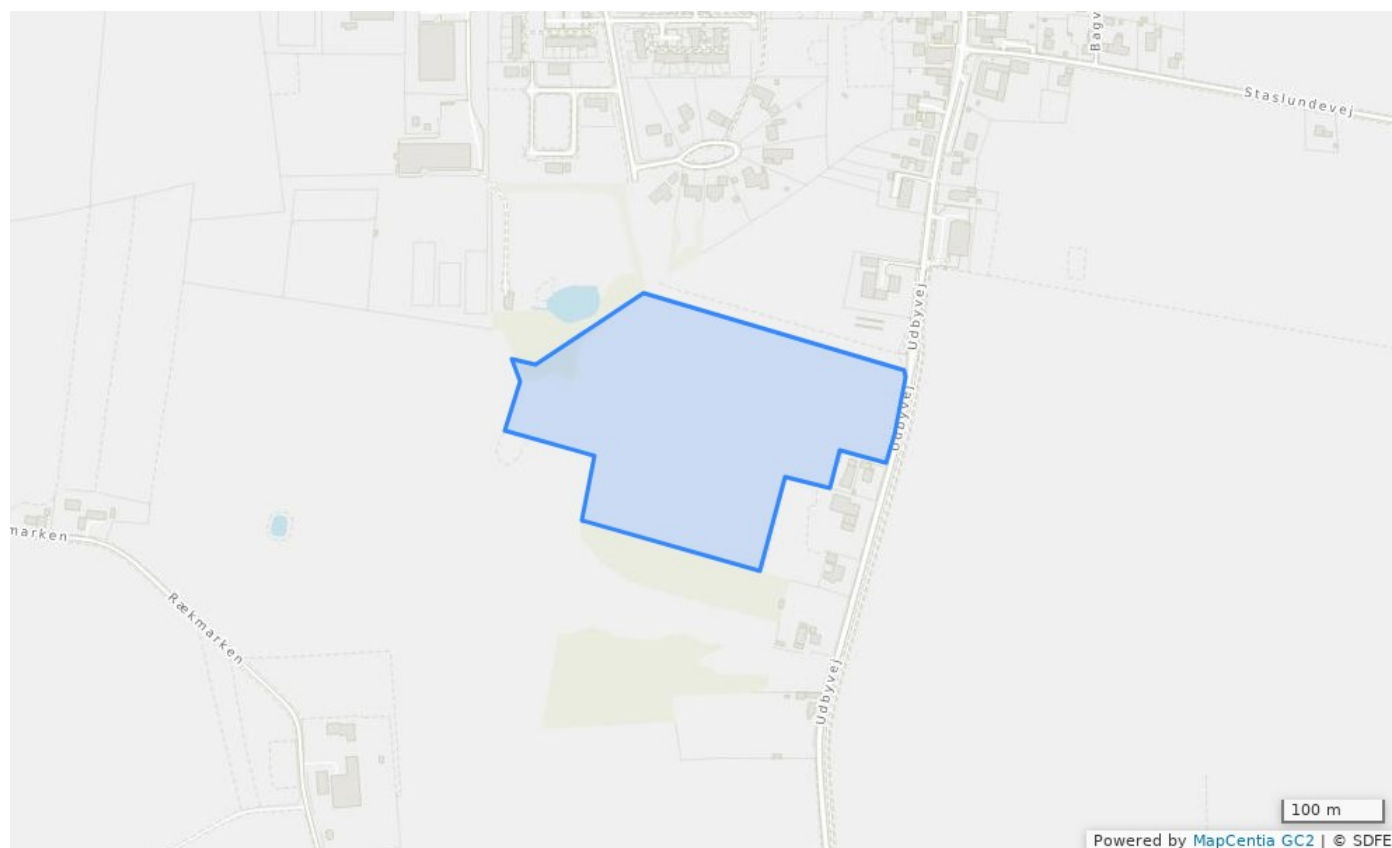
5.B05 - Udby syd



Bestemmelser

Omr. nr.	5.B05
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Åben/lav
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Plandistrikt	05 Tuse Næs
Max. bebyggelsesprocent	40%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8,5
Maksimalt tilladte miljøklasse	1
Øvrige forhold	Min. 10 % af området udlægges til samlede friarealer. Der udlægges areal til fordelingsvej mellem Udby Kirkevej og Udbyvej. Ny bebyggelse og friarealer placeres efter en samlet helhedsplan, og i overensstemmelse med principperne beskrevet i lokalplan 5.07, Boligområde vest for Udbyvej i Udby.
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse

5.B08 - Boliger ved Udbyvej



Bestemmelser

Omr. nr.	5.B08
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Plandistrikt	05 Tuse Næs
Max. bebyggelsesprocent	60%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Maksimalt tilladte miljøklasse	1
Særlige forhold	Andet – Areal for andet: 100 [m2] – Særlig anvendelse: Maks. miljøklasse 1. Der må etableres cafe, gårdbutik, værksteder, atelier, lydstudie og gæstehuse. Der må ikke etableres dagligvarebutik eller udvalgsvarebutik, transport- eller logistik virksomhed, eller andre virksomheder med et større transportbehov.