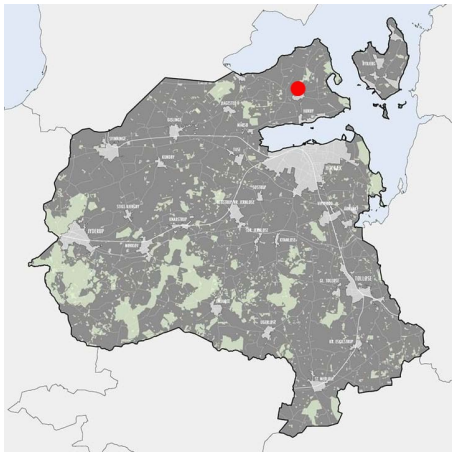
Lokalplan nr. 5.08

Boliger Udby Syd, Tuse Næs



Status: Vedtaget

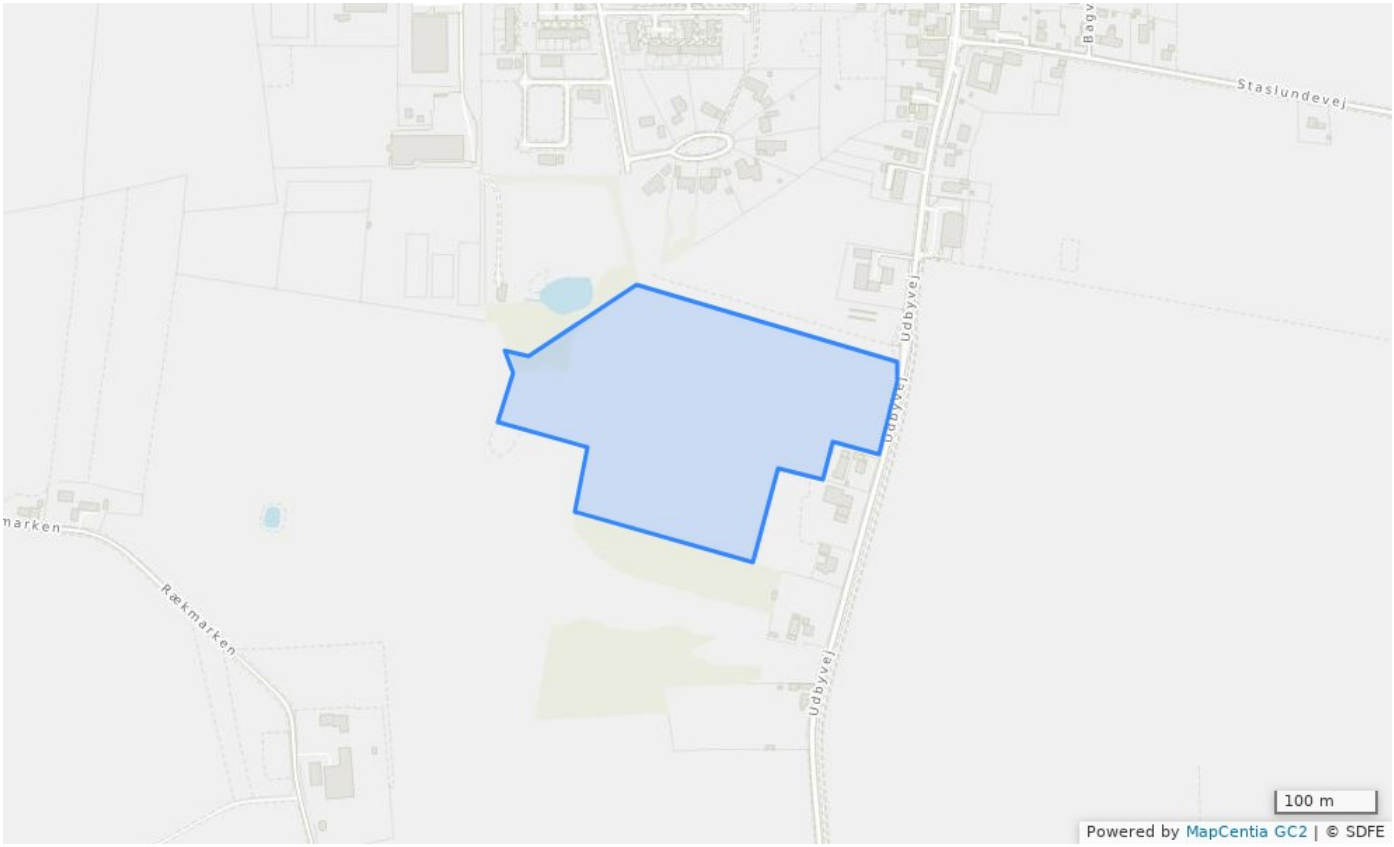
Høringsperiode start: 01. februar 2021
Høringsperioden slut: 01. marts 2021
Vedtagelsesdato: 21. april 2021
Ikraftrædelsesdato: 26. april 2021

Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Lokalplan 5.08, for bofællesskab i Udby Syd

Lokalplanen muliggør opførelse af et bofællesskab i form af tæt/ lav og åben/lav boliger, mindre liberale erhverv, store fælles friarealer og et område til et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold. Området afgrænses mod nord af en privat bolig, mod øst af Udbyvej og et par private boliger, mod vest af et grønt hegn og mod syd af et grønt hegn og marker. Ny boligbebyggelse er i overensstemmelse med arealudlæg i Kommuneplan 2017.

Geografisk afgrænsning



Baggrund

Lokalplanlægningen udspringer af et konkret ønske fra grundejer om at etablere et bæredygtigt bofællesskab i tilknytning til byen Udby på Tuse Næs. Der er tale om et bofællesskab, som introducerer en ny og efterspurgt boform i området. Det er tanken, at bofællesskabet oprettes som ejerboliger, hvor det er muligt at leje sig ind i erhvervsfaciliteterne samt gæsteboligerne for en periode. I det aktuelle projekt udbygges området med åben/lav og tæt/lav boliger, i mindre bo-grupper med indre fælles grønt areal, et fælleshus samt omkringliggende grønne fælles friarealer.

Der er tale om en bydel med lavt CO2 aftryk, med op til 28 boliger af forskellig karakter, mindre liberale erhverv samt et stort areal til køkkenhave og afgræsning af dyr, som kan være med til at forsyne områdets beboere. Derudover ønsker grundejer at etablere et stort rekreativt areal, som skal kobles til omkringliggende stisystemer, således områdets såvel som lokalområdets borgere kan benytte sig af de nye rekreative aktiviteter.

Området er i dag lokal- og kommuneplanlagt til hhv. bolig- og erhvervsområde. Planlægningen forudsætter, at der udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg nr. 32 og lokalplanforslag nr. 5.08.

Formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre opførelse af et bofællesskab med op til 28 boliger i det sydlige Udby. Med nærværende kommuneplantillæg nr. 32 etableres en ny boligramme for arealet, med mulighed for mindre liberale erhverv indenfor miljøklasse I. Med kommuneplantillæg nr. 32 udlægges området til delvis byzone, delvis landzone, som giver plads til et mindre antal græssende dyr.

Lokalplanen sætter bestemmelser for placering og omfang af boliger, mindre liberale erhverv samt grønne fælles friarealer, legeareal, vejadgang, parkeringsareal og stier. Planen sætter derudover bestemmelser for håndtering af regnvand indenfor området.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udstykkes fra del af matrikel 35a og matrikler, der udstykkes herfra. Området omfatter et areal på ca. 6 ha. og er beliggende i det sydlige Udby på Tuse Næs.

Området udgør et fladt landskab, der i dag anvendes til landbrugsjord. Arealet er omfattet af lokalplan nr. 5.01, der udlægger området til erhvervsformål. De gældende kommuneplanrammer er hhv. 5.B05, som foreskriver en anvendelse til boligformål i byzone, herunder åben/lav boligbebyggelse samt 5.BE01, som foreskriver en anvendelse til erhvervsformål med bolig i tilknytning hertil i byzone.

Placeringen af bofællesskabet er med til at genskabe fortællingen om det gamle Udby, som en landsby med mindre lokale erhverv og et stærkt sammenhold. Det nye område vil desuden forstærke biodiversiteten og skabe flere rekreative stier til gavn for lokale og besøgende.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger arealet til et boligområde i form af åben/lav og tæt/lav boliger, herunder gæstehuse, samt mindre liberale erhverv, en cafe, gårdbutik, øvelokale, musikstudie, atelier, værksteder og kontorfællesskab.

Det foreliggende projekt vil etablere op til 28 boliger indenfor lokalplanområdet, med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Lokalplanen giver også mulighed for opførelse af fælleshus, der skal fungere som mødested og cafe, herunder til aktiviteter som fællesspisning, yoga hold, workshops o.lign.

Området trafikbetjenes via en privat fællesvej fra Udbyvej, og umiddelbart ved indkørslen til området etableres et fælles parkeringsanlæg. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om parkering. Det er tanken, at man fra fælles parkeringsarealet kun lejlighedsvis kører ind på området i forbindelse med af- og pålæsning af tunge ting og mindre mobile passagerer. Der er dog mulighed for at parkere tættere på boligerne, for at imødekomme behov hos ældre og handicappede. Det er en af grundtankerne, at området udformes på de gående og legendes præmisser.

Mellem bo-grupperne udlægges grønne opholdsarealer med interne stiforbindelser. Interne veje og stier udlægges som udgangspunkt i permeabel belægning og med grønne kanter, så området samlet fremstår grønt og indbydende. Friarealerne udformes overordnet set med en bund af naturgræs og trægrupper bestående af mindre træarter.

Lokalplanen åbner ligeledes op for muligheden for etablering af et område i lokalplanens sydvestlige hjørne (delområde I) til et mindre dyrehold med et tilhørende halvtag samt to shelters og en regnvandssø. Indenfor delområde III åbner lokalplanen op for muligheden for fælles køkkenhaver til grøntsagsdyrkning.

Bofællesskabet med de op til 28 boliger bygges op om et fællesskab, der udspringer fra andelsforeningstanken. Ambitionen er at skabe en selvforsynende bydel, der samtidig åbner op for aktiviteter for nærområdet.

Borgerinddragelse

Lokalforum Tuse Næs og fællesskaber for Tuse Næs er orienteret i forbindelse med opstart af planerne, og planerne for området har i den indledende fase været nævnt i lokalpressen.

Lokalplan 5.08 og kommuneplantillæg 32 har været udsendt i 4 ugers fordebat hos de nærmeste naboer. Under fordebatten er afholdt et fordebat-møde, den 19. august 2020 på marken v. Hvidgård, Udbyvej 25. Du kan læse referat fra borgermødet her.

Planforslagene har været sendt i 4 ugers høring, fra den 1. februar 2020 - den 1. marts 2021. Under høringsperioden har der været afviklet et virtuelt borgermøde. Du kan læse referat fra borgermødet her.

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget et høringssvar fra Lokalforum Tuse Næs. Høringssvaret omhandler en tilkendegivelse af projektet samt hhv. bolig- og trafikale forhold, der ligger udenfor planområdet. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lokalplan 5.08 og kommuneplantillæg nr.32. Høringssvaret kan læses her

Statslig og regional planlægning

Udviklingen af området har ikke indvirkning på hverken statslig eller regional planlægning.

Kommuneplan 2017

Opførelsen af et bofællesskab i tilknytning til Udby introducerer en ny boform, der generelt er efterspørgsel på i Holbæk Kommune.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, hvoraf en mindre del overføres til landzone ved lokalplanens vedtagelse. Området er i dag kommuneplanlagt til åben/lav boligbebyggelse samt erhverv. Med opførelsen af Bofællesskabet Fællesmark skal der være plads til forskellige boligtyper samt et mindre dyrehold. Derudover ønsker man ikke længere at tillade erhverv, der belaster omgivelserne væsentligt. Projektet forudsætter derfor en ændring af kommuneplanen. Med nærværende kommuneplantillæg nr. 32 udlægges en ny boligramme for området. Kommuneplantillægget kan findes vedhæftet lokalplandokumentet og via kommunens hjemmeside.

Planområdet er planlagt spildevandskloakeret, og er med i Spildevandsplanen 2020-2030. Planområdet ligger i et *Indvindingsoplande (IOL)*. Særligt vej- og tagvand skal derfor nedsives via vegetationsdækkede grøfter. Der vil desuden stilles krav til bortledning af overfladevand generelt indenfor lokalplanområdet.

Området er registreret som "måske egnet til nedsivning". Udvikler har undersøgt nedsivningsforholdene og det er konstateret, at der indenfor området fundet muld indtil 0.60-0.90 meter under terræn. Herunder træffes
senglacialt sand, senglacialt ler og glacialt moræneler, i de resterende boredybder.

Hele den geotekniske rapport kan læses her

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er i dag lokalplanlagt til boliger og erhvervsområde. I nærområdet er der udlagt arealer til hhv. boligformål og offentlige formål, til bl.a. institution, idrætsanlæg, sports- og ridehal.

Lokalplanområder nær det kommende bofællesskab-område.

Dele af eksisterende lokalplan 5.01 aflyses i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 5.08. Lokalplan 5.01 aflyses for så vidt angår arealet indenfor afgræsning af lokalplan 5.08.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Planlægning og udbygning af området vil ikke påvirke nabokommuner.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen med 1,6 km til Holbæk Fjord.

Med op til 28 nye boliger i Udby Syd vil landskabet ændres i et begrænset omfang, da det ligger i forlængelse af eksisterende bebyggelse syd for Udby. Den nye bebyggelse vil ikke påvirke udsynet, da den ikke ligger foran anden bebyggelse med udsigt til vandet.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør etablering af en gårdbutik, en cafe, et lydstudie, gæstehuse og mindre værksteder samt kontor- og atelierfællesskab indenfor miljøklasse 1. Med denne form for tilhørende mindre liberale, kreative erhverv vil det nye boligområde bidrage til liv og vækst i Udby og på Tuse Næs. Området vil facillitere cikulær økonomi, hvor sæsonsalg af lokale råvarer kan skabe lokal forsyning og -omsætning. Etablering af mindre liberale og kreative erhverv i tilknytning til boligområdet vil gøre det muligt at bo og arbejde samme sted og ved mindre behov for bilkørsel vil dette bidrage til Holbæk Kommunes mål om CO2 neutralitet i 2050.

Tanken er, at de liberale erhverv kan præsentere og sælge fx. design og kunsthåndværk helt unikt i området, og at der med eks. en øvelokaleforening vil kunne tilbydes musikundervisning og samspilshold til lokale i alle aldre - herunder i tæt samarbejde med bl.a. Udby Skole.

Diverse udpegninger

Planområdet ligger ikke indenfor beskyttelseslinjer, og der er ikke fundet § 3-registreringer jf. Naturbeskyttelsesloven, indenfor området.

Indenfor området er der registreret beskyttede, kulturhistoriske jord- og stendiger langs hhv. det sydlige og sydvestlige skel. Digerne har betydning for afgrænsningen af området, og beplantningen på digerne har betydning for biodiversiteten i området. Digerne vil derfor beskyttes med lokalplanen.

Der vil således ikke ske påvirkninger af beskyttede områder med lokalplanlægningen.

Nb. Området er beliggende indenfor et område med drikkevandsinteresser.

Trafikforhold

Der etableres vejadgang fra Udbyvej via lokalplanområdets sydøstlige side. Der er busstop tæt på lokalplanområdet samt cykelsti på Udbyvej. En af grundtankerne med projektet er, at lokalplanområdet udformes med fælles parkeringsareal med henblik på mindre trafik, samt at der etableres rekreative stier med fokus på ophold og gåendes interesser.

Illustration af Rural Agentur.

Offentlig service

Lokalplanområdet ligger indenfor skoledistriktet Katrinedalskolen. Skolen i Udby indeholder klassetrin fra 0-6 samt SFO og ligger under 350 m fra lokalplanområdet. Der er ligeledes dagtilbud med Børnehuset Troldemosen på Udby Kirkevej, dagplejere i området samt sportsfaciliteter med Udby Hallen og kulturhuset *Huset på Næsset* lige i nærheden. Der er cykelsti langs Udbyvej og busstoppested for bus 505 og 506 umiddelbart ved indkørslen til området. Der er desuden indkøbsmuligheder med Dagli´Brugsen på Udbyvej 57.

Holbæk Kommune har frit skolevalg og pasningsgaranti. Få mere information på: www.holbaek.dk

Energi og forsyning

Tværs over arealet, i retning nordvest/sydøst, løber hhv. en spildevandsledning og en trykledning, som der skal tages hensyn til. Fors A/S er ejer af begge ledninger. Bebyggelse, større træplantninger, større opfyldninger, udgravninger og anbringelse af hegn parallelt med ledningerne må ikke ske inden for et bælte i en bredde på 2 meter til hver side af et lodret plan gennem ledningerne.

Der ligger desuden afvandsbrønde og -ledninger umiddelbart nordvest for området.

Der ligger telefonkabler tværs gennem området, som krydser ovennævnte spildevands- og trykledning. Kablerne samt ledninger er tinglyst på matriklen, og der er angivet en respektafstand, som skal overholdes ved fremtidigt byggeri.

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Indenfor området er det muligt at tilslutte sig til kollektiv varmeforsyning, idet der ligger en naturgas-ledning langs området. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmeforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, BEK nr. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

Det er også muligt at arbejde med individuel opvarmning. I så fald skal opvarmning baseres på vedvarende energi, såsom luft-til-vand varmepumper. I øvrigt gælder et forbud jf. varmeforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der som dette område, er eller bliver udlagt til kollektiv varmeforsyning.

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal Kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Byggeri i nye boligområder skal opfylde de til enhver tid gældende krav.

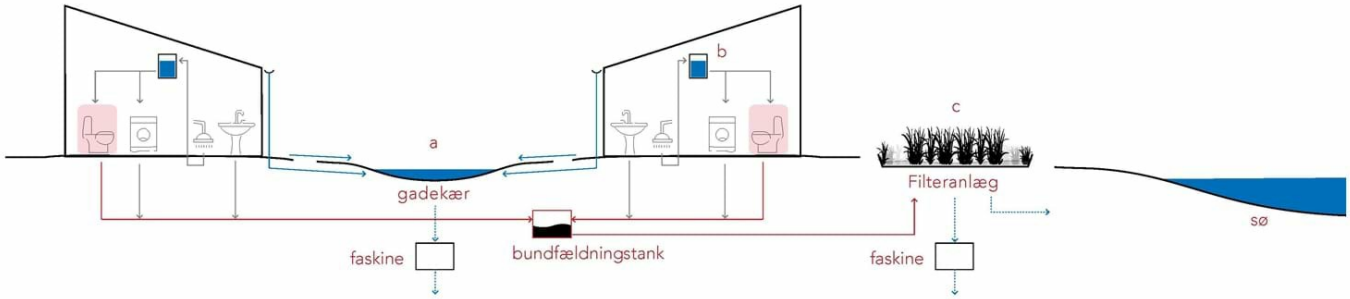
Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Tuse Næs Vandværk, og ny bebyggelse muliggør tilslutning til ovennævnte vandværk.

Foreningen *Bofællesskab Fællesmark* bygger på bæredygtige principper. Foreningen vil her indgå i et vidensdelende pilotprojekt i samarbejde med FORS A/S, Tuse Næs vandværk og Holbæk Kommune i forhold til bæredygtige løsninger som; at kunne koble fra den offentlige kloak, at genbruge renset spildevand internt i boligerne, at vande med renset spildevand udenfor boligerne til ikke-spiselige afgrøder, såsom buske og træer, at benytte regnvand internt i boligerne, at benytte regnvand udenfor boligerne til eks. en lokal dam og at undersøge 'secunda-vand', dvs. genbrug af renset spildevand inde i og udenfor boligerne.

KLOAK- OG
SPILDEVANDSLØSNINGER

DIAGRAM



REGNVAND

a) LAR-løsning med opsamling af regnvand i gadekær og lokale vådområder til naturlig nedsivning, for så vidt muligt med åbne vandoverflader til understøttelse af biodiversitet.

SORT SPILDEVAND

b) Lokal håndtering af sort spildevand for hele Fællesmark med filteranlæg og bundfældningstank.

GRÅT SPILDEVAND

b) Individuel genanvendelse for hver husstand af badevand til toiletskyl og tøjvask via hydraloop-system. Resterende spildevand håndteres i filteranlæg og bundfældningstank.

GENANDENVELSE AF VAND (SEKUNDAVAND)

4 forskellige genanvendelsesmuligheder 1) filteret vand fra filteranlæg til lokal vanding, 2) nedsivning via faskine til indgåelse i grundvandskredsløb, 3) genanvendelse i husholdning via hydraloop, 4) filtreret vand indgår i vådområder og lokale søer.

Illustrationer af Rural Agentur.

Regn- og spildevand

Området skal i følge Holbæk Kommunes Spildevandsplan udelukkende spildevandskloakeres. Det er en mulighed, at grundejer(e) selv håndterer spildevandet, såfremt det er afklaret med Fors A/S. Hvis ikke, skal spildevandet ledes til den offentlige spildevandsledning og tilsluttes det offentlige anlæg. Den offentlige spildevandsledning løber, sammen med en trykledning (her er Fors A/S ligeledes ejer), tværs over lokalplanområdet, jf. kortbilag 2.

Regnvand skal håndteres lokalt. Planområdet ligger i et *Indvindingsoplande (IOL),* derfor skal særligt vej- og tagvand nedsives via vegetationsdækkede grøfter. Nedsivningsanlæg skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning. Det udførte kloakanlæg kan overtages af Holbæk Forsyning på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen.

Planområdet er koblet til Holbæk rensningsanlæg.

Såfremt kloakanlægget udføres i samarbejde med Fors A/S, skal der være truffet en aftale mellem Fors A/S og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med Fors A/S´s overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før eventuel overtagelse kan finde sted. Det er iøvrigt Kommunalbestyrelsen, der afgør om det ønsker at overtage spildevandsanlægget.

Der skal søges om byggetilladelse/afløbstilladelse hos Holbæk Kommune. Tilladelse til tilslutning til den offentlige fælleskloak skal søges hos Holbæk Kommune.

Note:

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 "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune.

Telekommunikation

Ny bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg.

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 byggeri indenfor for nye boligområder skal opfylde de til enhver tid gældende energikrav i nugældende bygningsreglement, og 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

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

Transport

Planområdet ligger i tilknytning til det sammenhængende stinet i Udby, som fører til bl.a. Udby Kirke. Området ligger desuden i umiddelbar nærhed til Udby Skole og Udby Hallen. Her vil nye rekreative stier indenfor planområdet koble sig til det eksisterende omgivende stinet i Udby.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling

Projektet bygger på bæredygtige principper såsom selvforsyning med grøntsager, frugt og kød, og på opsamling af regnvand til toiletskyl, vaskemaskiner og vanding. Der bygges i bæredygtige materialer, og brugen af beton og asfalt begrænses til et minimum. Området vil i videst muligt omfang forsynes med jord- og solenergi.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandssøer og -bede, og sætter krav om anvendelse af permeable belægninger med mulighed for lokal nedsivning.

Natur

Den nye bebyggelse placeres på et markareal, hvor der mod vest opretholdes et fugtigt område i den lavest liggende og naturmæssig set mest værdifulde del af arealet. Her vil en regnvandssø etableres, således den bidrager til den naturlige opsamling af regnvand - og desuden skaber mulighed for et rigt dyreliv, såsom padder, der i dag lever i et begrænset antal umiddelbart nordvest for området.

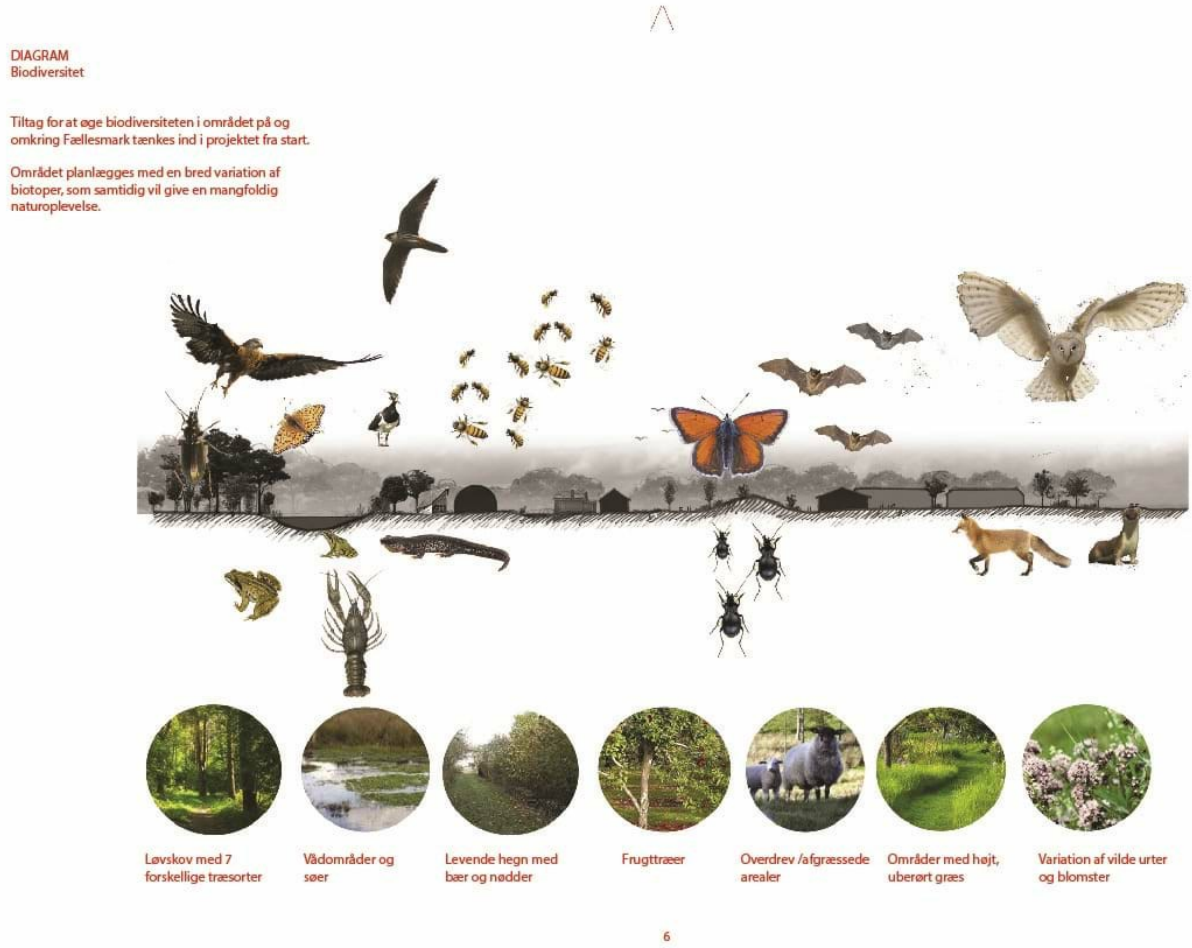


Illustration af Rural Agentur.

Bilag IV-arter vurdering

Lokalplanområdet omfatter udelukkende dyrkede markarealer og kun sparsom bevoksning i skel. Det vurderes, at der ikke er egnede yngle -eller levesteder for padder eller flagermus indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen vil derfor ikke have en negativ indvirkning på Bilag IV-arter.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at min. 30 % af området udlægges som fælles friareal og naturområde. Derudover hører vej- og parkeringsareal.

Projektet *Bofællesskab Fællesmark* lægger op til etablering af store fælles arealer, fællesfaciliteter og rekreative stier, der forbinder byens og områdets eksisterende stisystemer. Her vil fælleshuset, de kreative værksteder og de mange aktiviteter være med til at styrke naboskabet og det sociale liv på tværs af generationer.

Illustration af Rural Agentur.

Med blot 120 meter til busstoppested for buslinje 505 (som kører til Holbæk st.) og 506 (som kører til Tuse by) er offentlig transport tilgængelig fra planområdet.

Miljø

Støj

Området ligger ikke i nærheden af større veje, baner eller støjende virksomheder.

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 forurenet jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der er indenfor lokalplanområdet registreret et *ikke-fredet fortidsminde*. Et enkeltfund fra stenalderen.

Det kan forventes, at der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres yderligere fund af fortidsminder. Hvis det sker, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jr. museumslovens §25. Se Museums Vestsjællands seneste udtalelse til området her

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 planen.

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.

Efter § 8, stk. 2, nr. 2 skal planer dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne 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:

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

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

Servitutter

Nedenstående servitut aflyses af lokalplanen.
Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitut er lyst på matr.nr. 35a, Udby By, Tuse Næs

Dokument lyst den 02.02.1983 nr. 2631-21 om landbrugspligt mv.

Servitut om, at der ikke uden landbrugsministeriets tilladelse må opføres bygninger på landbrugsejendommen, samt krav om landsbrugspligt.
Servitutten er i strid med lokalplanen og skal respekteres.
Påtaleberettiget er jordbrugskommissionen for Vestsjællands amt, nu Landbrugsministeriet.

Ansøger har pligt til at levere en landinspektørerklæring om servitutter. Du kan læse hele servitutredegørelsen her

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Ophævelse af landbrugspligt

Planlægningen inddrager ca. 0,6 ha landbrugsjord til delvis byzone og delvis landzone, og forudsætter en ophævelse af landbrugspligten. For at den i lokalplanen beskrevne anvendelse kan realiseres, kræves en tilladelse efter landbrugslovens § 7.

Da arealet i dag er afgrænset af bebyggelse mod nord og af en vej samt boliger mod øst, vurderes det, at arealets potentiale ikke påvirkes væsentligt ved at inddrage jorden til delvis byzone og delvis landzone.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er ejet af udvikler. Realiseringen af lokalplanen, herunder byggemodningen, vil blive gennemført på ejers 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. Såfremt lokalplanen ikke realiseres, kan eksisterende lovlig anvendelse fortsætte som hidtil.

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 646 af 19. maj 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Formål

Lokalplanens formål er

1.1 at muliggøre etablering af et boligområde ved Udbyvej i form af åben/lav og tæt/lav bebyggelse med mindre liberale erhverv

1.2 at udlægge bestemmelser om vejadgang samt parkering

1.3 at sikre grønne rekreative arealer, herunder opholdsarealer med karaktér af overdrev, stiforbindelser, rekreative LAR-løsninger og fælles legeareal

1.4 at sikre en beskyttelse af eksisterende jord- og stendige inkl. beplantning i skel

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1, og udstykkes fra del af matrikel 35a , Udby by, Udby og matrikler, der udstykkes herfra

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Delområde I (anvist på kortbilag 4) overføres til landzone ved lokalplanens vedtagelse

2.3 Delområde II og III (anvist på kortbilag 4) forbliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse

§3 Bonusvirkning

3.1 Delområde I må anvendes til landbrugsmæssige formål, herunder et mindre ikke-erhvervsmæssigt dyrehold med tilhørende stald og/eller læskur, bassin til regnvandshåndtering samt to shelters. Alt udover nævnte vil kræve landzonetilladelse

NB. Hvis dyreholdet bliver at betragte som et erhvervsmæssigt dyrehold, skal dyreholdet anmeldes jf. husdyrgødningsbekendtgørelsens regler i §42. Her vil der ikke være tale om antal dyr, men udelukkende krav til placering, indretning og drift af husdyranlægget og tilhørende folde. Etablering af dyrehold af erhvervsmæssig størrelse vil således kræve yderligere tilladelse fra Holbæk Kommune, bl.a. i forhold til gældende afstandskrav.

§4 Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder jf. kortbilag 4

4.1 Delområde I må kun anvendes til friareal, regnvandssø, shelters (maks. to) og til et mindre ikke-erhvervsmæssigt dyrehold samt dertilhørende staldforhold/ læskur

4.2 Delområde II må kun anvendes til boligformål, i form af åben/lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende friarealer, herunder legeareal og enkelte parkeringspladser i tilknytning til boliggrupperne. Det er muligt at etablere lejlighedsvise naturarealer indenfor delområde II, som kan benyttes til sommerafgræsning i perioden april - oktober. Faciliteter såsom staldforhold er ikke muligt indenfor området

Nb. Der vil skulle søges om dispensation fra husdyrbekendtgørelsen til afgræsning mellem april til oktober.

4.3 Delområde III må kun anvendes til friareal, køkkenhaver, fælleshus, gæstehuse i form af tæt/lav boliger på maks. 43 kvm., fælles parkeringsareal samt mindre liberale erhverv, værksteder, kontorfællesskab, cafe med tilhørende udekøkken, lydstudie og gårdbutik

§5 Butiksarealer

5.1 Indenfor delområde III må der etableres en gårdbutik på maks. 100 kvm.

§6 Udstykninger

For delområde II gælder:

6.1 Udstykning skal ske efter principperne vist på kortbilag 5. Der må udstykkes maks. 28 boliger med en grundstørrelse på min 450 m2 og maks. 550 m2

6.2 Grundejerforeningen skal administrere fællesarealer. Fælles gårdarealer kan også udlægges som fællesejendom for grundejerforeningen

For delområde III gælder:

6.3 Udstykning til bygninger for fælles faciliteter skal ske efter principperne vist på kortbilag 5, med en grundstørrelse på min. 80 m2 og maks. 400 m2. Både bebyggelse og gårdrum skal udlægges som fællesejendom for grundejerforeningen

§7 Bebyggelsens omfang og placering

For delområde I gælder:

7.1 Bebyggelse er ikke tilladt. Udover må opføres staldforhold/ læskur til et mindre ikke-erhvervsmæssigt dyrehold samt maks. to shelters indenfor angivne byggefelt, jf. kortbilag 5

For delområde II gælder:

7.2 Bebyggelsesprocenten for hver enkel ejendom fastsættes til 60%

7.3 Bebyggelsen skal placeres med en afstand på min 2,5 meter til skel, både mod nabo, sti og vej

7.4 Bebyggelse må maks. opføres i 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over eksisterende terræn

7.5 Der kan opføres mindre bygninger, såsom skure og udhuse. Disse kan opføres enten som fritliggende bygninger, som sammenbyggede med boligen eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger. De nævnte bygninger må ikke opføres med en højde større end 2,5 m over terræn

7.6 Der kan opsættes udvendige skilte eller lignende på bygninger, hvor der drives liberalt erhverv. Skiltet må max. være 0,3 m2 stort

For delområde III gælder:

7.8 Bebyggelsesprocenten for området som helhed fastsættes til 40%

7.9 Bebyggelsen skal placeres med en afstand på min 2,5 meter til skel, både mod nabo, sti og vej

7.10 Bebyggelse må maks. opføres i 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde II gælder:

8.1 Bebyggelsens facader skal udføres i træ og/eller mursten, som blank mur eller pudset/filset murværk, alternativt sedum facader. Facaderne skal fremstå i jordfarver jf. Raadvad Farveskala kortbilag 6, som må blandes med hvid og sort

8.2 Bebyggelse, både beboelse og småbygninger, skal fremstå i samme arkitektoniske byggestil og materialitet, således den samlede bygningsmasse på hver matrikel fremstår ensartet

8.3 Bebyggelsens tage skal fremstå i tegl, strå, eternit, tagpap, stål, glas eller skifer. Tegl, strå, stål, glas og skifer skal fremstå i materialernes naturlige farver. Alternativt kan tage udføres som grønne tage i græs, sedum eller lignende

8.4 Tage skal have en taghældning på min. 20 grader. Dette gælder ikke for mindre bebyggelse såsom drivhuse, legehuse, udestuer samt private overdækninger.

8.5 Tage på mindre bebyggelse såsom drivhuse, legehuse, udestuer samt private overdækninger skal udføres i tagpap, plademateriale, grønne beplantede tage, glas eller PVC og skal fremstå sorte, mørkegrå, mørkebrune eller klare

8.6 Tage skal udformes på en sådan måde, at det sikres, at de ikke giver blændingsgener. Malede/ glasserede tagmaterialer må maks. have et glanstal på 30

8.7 Der kan opsættes solfangere, solcelleanlæg og lignende solanlæg. Disse skal etableres som integreret i tagfladen og med samme farve som taget. Ligeledes skal lister, beslag og lignende til montering af solenergianlæg have samme farve som taget. Dog kan der på tage med sedum/græs opsættes solenergianlæg af anden farve end grøn. Solfangere og solcelleanlæg skal være antirefleksbehandlede

8.8 Der kan opsættes udvendige skilte eller lignende på bygninger, hvis der drives liberalt erhverv i egen bolig. Skiltet må max. være 0,3 m2 stort, og må kun belyses med dæmpet nedadrettet belysning

For delområde III gælder:

8.9 Bebyggelsens facader skal udføres i træ og/eller mursten, som blank mur eller pudset/filset murværk, alternativt sedum facader. Facaderne skal fremstå i jordfarver jf. Raadvad Farveskala kortbilag 6, som må blandes med hvid og sort

8.10 Bebyggelsens tage skal fremstå i tegl, strå, eternit, tagpap, stål, glas eller skifer. Tegl, strå, stål, glas og skifer skal fremstå i materialernes naturlige farver. Alternativt kan tage udføres som grønne tage i græs, sedum eller lignende

8.11 Tage skal have en taghældning på min. 20 grader

8.12 Tage skal udformes på en sådan måde, at det sikres, at de ikke giver blændingsgener. Malede/ glasserede tagmaterialer må maks. have et glanstal på 30

8.13 Der kan opsættes solfangere, solcelleanlæg og lignende solanlæg. Disse skal etableres som integreret i tagfladen og med samme farve som taget. Ligeledes skal lister, beslag og lignende til montering af solenergianlæg have samme farve som taget. Dog kan der på tage med sedum/græs opsættes solenergianlæg af anden farve end grøn. Solfangere og solcelleanlæg skal være antirefleksbehandlede

8.14 Der kan opsættes udvendige skilte eller lignende på bygninger, hvis der drives liberalt erhverv i egen bolig. Skiltet må max. være 0,3 m2 stort, og må kun belyses med dæmpet nedadrettet belysning

8.15 Bebyggelse, både beboelse og småbygninger, skal fremstå i samme arkitektoniske byggestil og materialitet, således den samlede bygningsmasse på hver matrikel fremstår ensartet

8.16 Der kan opsættes udvendige skilte eller lignende på bygninger, hvor der drives liberalt erhverv. Skiltet må max. være 0,3 m2 stort

§9 Vej, sti og parkeringsforhold

9.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Udbyvej, og skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 5. Adgangsvej og parkeringsareal indenfor delområde III skal befæstes med asfalt eller anden fast belægning og skal belyses med lav, nedadrettet lyskilde

9.2 Interne veje udlægges efter princippet vist på kortbilag 5, og skal befæstes med grus, asfalt eller belægningssten i en bredde af 3,5 meter, således at køretøjer lejlighedsvis kan færdes på disse

9.3 Stier udlægges efter princippet vist på kortbilag 5, og skal befæstes med permeabel belægning i min 1 meters bredde

Belysning på interne veje og stier må kun belyses med lave, nedadrettede lyskilder.

NB. Der kan udlægges yderligere stiforbindelser kun til gående/cyklende indenfor området.

9.4 Der skal udlægges parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig. Det er muligt at etablere standere til opladning af elbiler på parkeringspladser indenfor delområde III. Parkering udformes primært som fællesparkering, efter princippet vist på kortbilag 5.

9.10 Der kan etableres 2 gæsteparkeringspladser samt 1 standsningsparkeringsplads ved hver boligklynge, for at imødekomme dårligt gående samt behovet for at læsse af

§10 Terræn

10.1 Terrænregulering skal ske med bløde kurver. Der må maksimalt terrænreguleres +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn. Herudover må der på fællesarealer indenfor delområde I og II foretages terrænreguleringer på +/- 4 meter, der er nødvendige for at anlægge regnvandssøer, bløde bakker og render til afledning af regnvand jf. kortbilag 5. Regnvandsbassiner skal etableres med et skråningsanlæg med en maks. størrelsesorden på 1:5.

§11 Ubebyggede arealer

11.1 Der udlægges fælles friareal som vist på kortbilag 5. Friarealer skal overordnet have overdrevskarakter, dvs. en bund af naturgræs med spredte trægrupper bestående af varierende træarter. Der skal fortrinsvis plantes nyttetræer som fx bærer frugt og nødder.

11.2 Beplantning langs hhv. det nordlige og østlige skel skal bestå af forskellige nyttetræer og -buske

11.3 Eksisterende jord- og stendiger skal beskyttes for byggeri, idet digerne markerer en overgang i landskabet fra land til by. Beplantningen på digerne må ikke fjernes, da beplantningen har betydning for biodiversiteten i området

11.4 Der skal etableres et legeareal, samt regnvandssøer og lignende til regnvandshåndtering indenfor området. Hovedbassinet skal placeres indenfor delområde I. Regnbede, regnvandsgrøfter og lignende kan placeres indenfor hele lokalplanområdet

11.5 Der må ikke ske opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende indenfor lokalplanområdet, ej heller henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg.

§12 Tekniske anlæg

12.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur

12.2 Alle ledninger, herunder el-ledninger til udvendig belysning, skal udføres som jordkabler

§13 Grundejerforening

13.1 Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grundene inden for lokalplanområdet

13.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25 % af boligerne er taget i brug

13.3 Grundejerforeningsvedtægter skal godkendes af Holbæk Kommune

13.4 Grundejerforeningen skal varetage grundejernes fælles opgaver, såsom anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, gæstehuse, fælles bygninger (herunder mindre kreative erhvervsbygninger), parkering, samt private fællesveje og stier indenfor lokalplanens område, som det fremgår af kortbilag 5

13.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealerne, herunder gæstehuse, erhvervsbygninger, parkering, veje, stier, friarealer mv. indenfor lokalplanområdet. Ifølge § 6.2 må de fælles gårdrum alternativt drives og ejes af de respektive ejere indenfor det enkelte underdelområde

§14 Forudsætninger for ibrugtagen

14.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal vejadgang, parkeringsareal, stier, legeareal samt nødvendige LAR-løsning(er) være anlagt

14.2 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal varmeforsyning samt vandforsyning være tilsluttet, med mulighed for at tilslutte til kollektiv forsyning og/eller privat forsyning

14.3 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal bebyggelsen være tilsluttet anlæg for regn- og spildevand, med mulighed for at tilslutte til et fælles privat og/eller et offentligt system

15 Aflysning af lokalplaner

Dele af lokalplan 5.01 aflyses ved vedtagelse af lokalplan 5.08

§16 Aflysning af servitutter

Efter endelig vedtagelse af indeværende lokalplan aflyses følgende servitut:

Dokument lyst den 02.02.1983 nr. 2631-21 om landbrugspligt mv.

§17 Midlertidige retsvirkninger

17.1 Indtil forslaget er endelig vedtaget af Kommunalbestyrelsen må området ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil

17.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen 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 endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen

§18 Lokalplanens retsvirkninger

18.1 Efter Kommunalbestyrelsens 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

18.2 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

Vedtagelsespåtegnelse

Lokalplan 5.08 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 21. april 2021.

Printvenlig version af lokalplan

Den samlede pdf. kan downloades her

Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag 1.
Luftfoto

1: 4000

0 50 100 150 200 m

Lokalplanområdets afgrænsning

Kystnærhedszone

Skovrejsningsområde

Beskyttede naturtyper, sø

Særlig værdifuldt landbrugsjord

Beskyttede sten- og jorddiger

Værdifuldt kulturmiljø

Stier

Højdekoter 1 m

Spildevandsledning (tværs over området)

Naturgasledning

Jordforurening V2

Kortbilag 2.
Bindingskort

1: 2500

0 50 100 150 200 m

Lokalplanområdets afgrænsning

Byggefelter

Adgangsvej

Fælles fri arealer

Afgræsningsareal, eksempel

Urtehaver

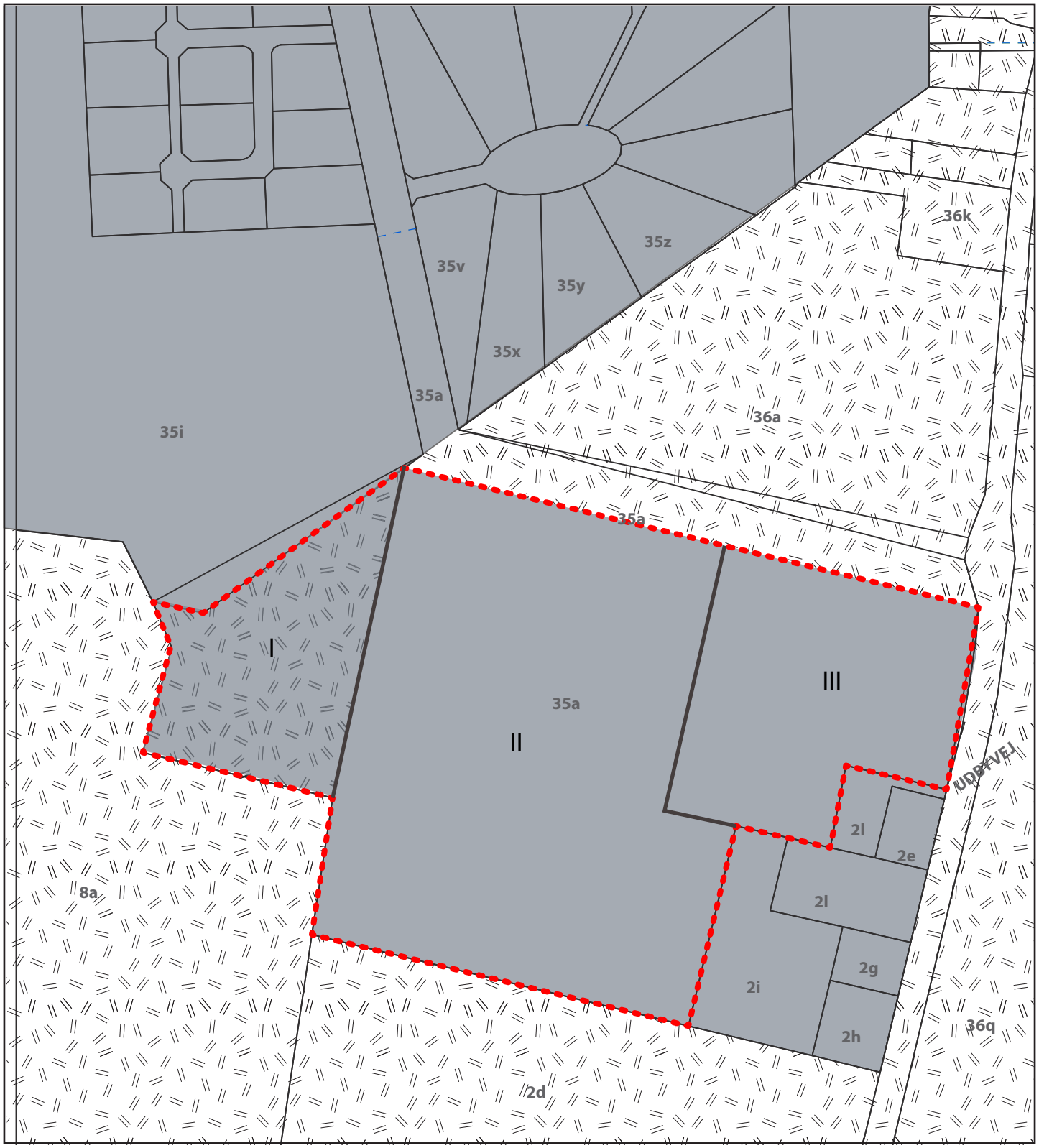
Regnvandssøer

Kortbilag 3.

Illustrationskort

1:2500

0 50 100 150 200 m



Lokalplanområdets afgrænsning

Byzone

Landzone

Areal der overføres til landzone

35a Matrikelnumre

Matrikelskel

Delområde I, II og III

Kortbilag 4.

Område- og matrikelkort

1: 2500

0 50 100 150 200 m

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Adgangsvej
- Byggefelter
- Fælles friareal
- Legeareal
- Affaldsstation
- Mellemstationer til affald
- LAR-løsning, regnbed
- Urtehaver
- Frugthave
- Boldspil
- Parkering
- Asfalteret indkørsel og parkeringsareal
- Interne veje
- Beskyttet jord- og stendige

Kortbilag 5.
Anvendelsesplan

1: 2500

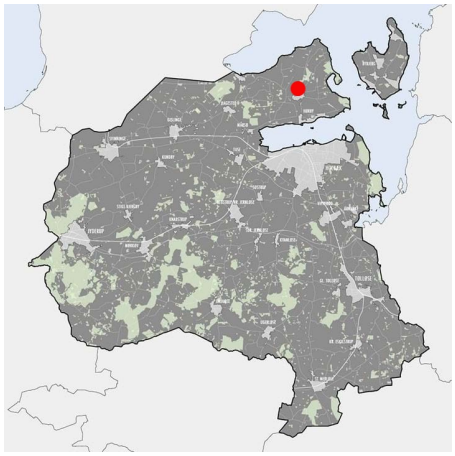
0 50 100 150 200 m

Tilbage har vi en "klassisk farveskala" bestående af 25pigmenter, der stadig produceres og som også, med enkelte undtagelser, lever op til moderne krav om giftfrihed m.v.

Kortbilag 6.
Raadvad farveskala

Kommuneplantillæg nr. 32

Bofællesskab i Udby Syd



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 01. februar 2021
Høringsperioden slut: 01. marts 2021
Vedtagelsesdato: 21. april 2021
Ikraftrædelsesdato: 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 kontorfællesskab, 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 karaktér 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 boringer umiddelbart nord for området. Vandet strømmer fra nord mod syd imod kysten. Lokalplanen vil tage hensyn til boringerne 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.

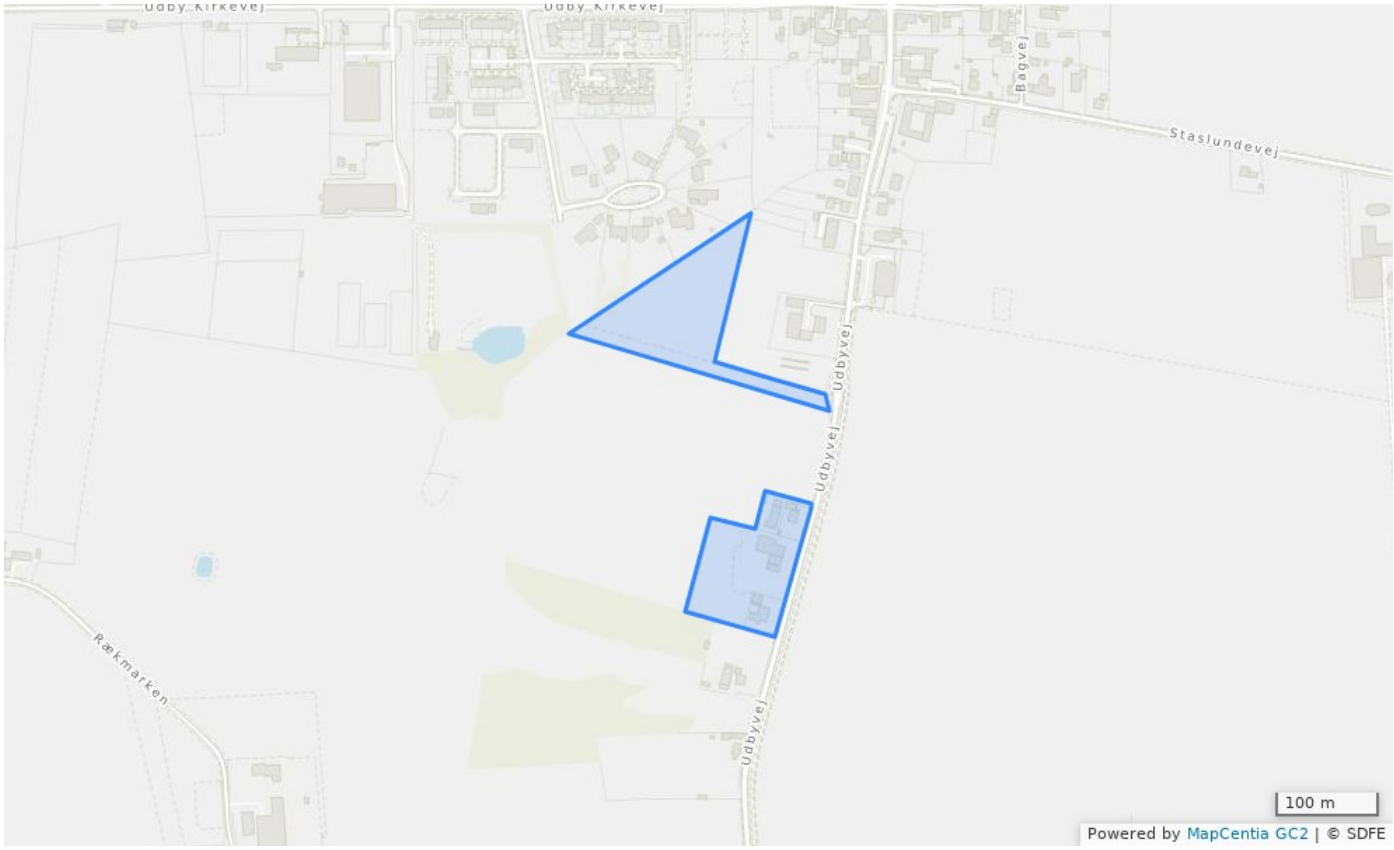
Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

5.B05 - Udby syd

5.B08 - Boliger ved Udbyvej

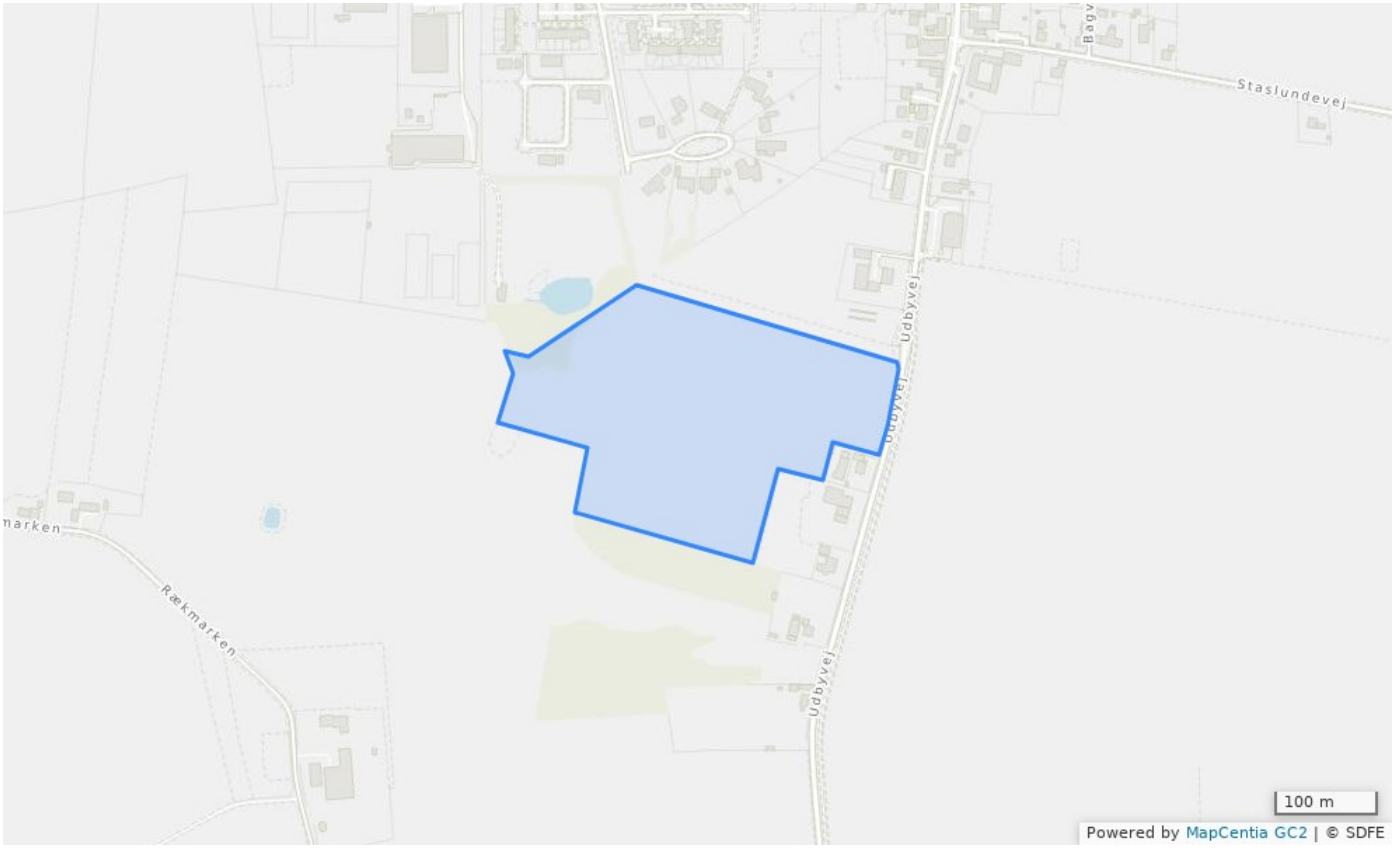
5.B05 - Udby syd



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.