

# Tjekliste til screening for miljøvurdering af planer eller programmer

## Screening for miljøvurdering

### Forslag til kommuneplantillæg 33 og lokalplanforslag 5.09

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lbk nr. 1225 af 25. oktober 2018 med senere ændringer), skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer indenfor fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 1 eller 2, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

### Planområdet i dag

Udby er karakteriseret ved at være bygget op omkring kirken og den gamle landsbymidte og bebyggelsen her udgør hovedgaden. Centralt på hovedgaden er skolen placeret over for Udby kirke, lige nord herfor ligger forsamlingshuset, gadekæret og Dagli brugsen. Der ligger stadig en del gårde langs landsbygaden og byen rummer gode bygninger fra andelstiden bl.a forsamlingshuset, brugsforeningen, korn- og foderstofforretning, andelsbageri og elværk. De fleste med anden anvendelse i dag. Endelig ligger skole og smedje centralt ved kirken, og der er mange huse i "bedre byggeskik" - stil, bl.a. præstegården.

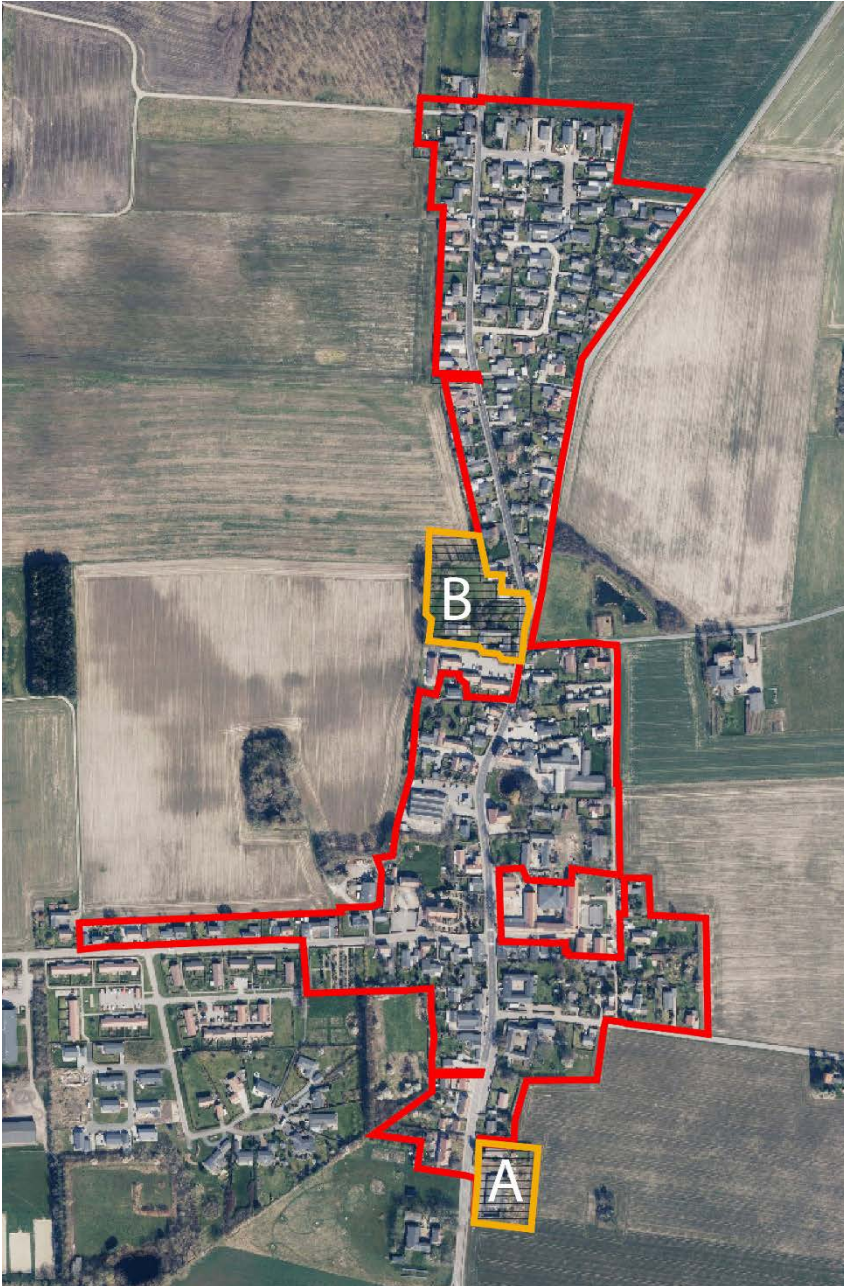
#### **Bevaringshensyn:**

Udover at muliggøre ovenstående nybyggeri vil planlægning for et større område give mulighed for at gennemgå bevaringsværdierne på bebyggelsen i området – særligt langs Udbyvej og Udby Kirkevej. Bevaringsværdierne er senest gennemgået i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneatlas først i 90'erne. I forbindelse med den videre undersøgelse af området, kan det derfor vise sig relevant at ændre lokalplanafgrænsningen, for bedre at sikre de bevaringsværdige sammenhænge.

#### **Zonestatus:**

Stort set hele Udby er omfattet af kommuneplanrammer, som indeholder den forudsætning at arealerne skal overgå til byzone når der gennemføres mere detaljeret planlægning i form af lokalplanlægning. En del af landsbyen er også allerede overført til byzone ved lokalplanlægning, men dette er sket pletvist. Ved at gennemføre lokalplanlægning for hele området kan byzoneområderne i Udby blive mere sammenhængende. Overførsel til byzone betyder også, at der ikke længere skal søges landzonetilladelse til byggeri og anvendelsesændringer.

## Beskrivelse af planforslaget/planforslagene



### **Nybyggeri:**

Der foreligger et projektønske om at etablere rækkehuse i Udby.

- A) Udbyvej 28 – Den gamle Sparkøbmand
- B) Udbyvej 79 – Rugvedgård
- C) Udbyvej 57 – Udlæg af delområde til detailhandel med udvidelsesmulighed

## Udbyvej 28 - Den gamle Sparkøbmand

Projektønske om at etablere 12 rækkehuse i 1½ etage Udby i byens sydøstligste område.

Grunden omfatter matrikel er 3652 m<sup>2</sup>

### *Bebyggelsesplan*

Projektet udlægger 5 længer i en bebyggelsesplan hvor de 4 længer er nord/sydvendte (øst/vestvendte haver) og den sidste er øst/vestvendt (sydvendte haver). Derved udlægges bebyggelsesplanen med gavle ud mod offentligheden. Bebyggelsen fremstår pudset med høje tagrejsninger.

Vedadgang og parkeringsplads udlægges i planens nordlige hjørne.

Grunden er i dag befæstet på godt halvdelen. Det vurderes derfor at regnvandsafledningen kan klare den regnvand der er behov for. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen vil der blive redegjort for lokal vandafledning ved ekstremregn og der vil blive redegjort for nedsivningsforhold.

Ejendommen ligger i dag i landzone og vil med denne planlægning blive overført til byzone



## Udbyvej 79 – Rugtvedgård

Planområdet i dag:

Matrikel 3a er en landejendom Udby med en firelænget gård fra 1860 med tilhørende 12,7 ha. Ejendommen er beliggende i byens nordøstligste hjørne.

### *Bevaringsværdig firelænget gård*

Rugtvedgård er fra 1860 og er vurderet som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 4 ud fra SAVE - skalaen. Rugtvedgård er i dag vurderet til at være i så dårlig stand at der nu er givet nedrivningstilladelse.

Rugtvedgårds historie går imidlertid langt tilbage. HK foreslår at man i en ny bebyggelsesplan laver et link til historien, som skaber en reference til gården. F.eks. kan bebyggelsen placeres, som en 3-længet gård og danne ryg ud mod Udbyvej, ligesom gården gør i dag. HK foreslår at der arbejdes med bevaring af beplantning ud mod Udbyvej.

Projektønske om at etablere 17 rækkehuse i én etage i blank mur med sadeltag med 25 – 45 graders taghældning.

### Zoneforhold

Ejendommen ligger i dag i landzone

Den del af matriklen som overføres til byzone med lokalplanen er 8120 m<sup>2</sup>

Byzonens nordlige skel afgrænses af et beskyttet sten- og jorddige (som ikke kan ses)

### Trafik

Vejadgang sker af Lillegårdsvej og herfra ind i bebyggelsen. Der skal kunne køre landbrugsmaskiner igennem området, da de skal have adgang til marken bag ved. I dag har landbrugsmaskinerne adgang ved Lyngvej, eller ved den tidligere rutebilstation.

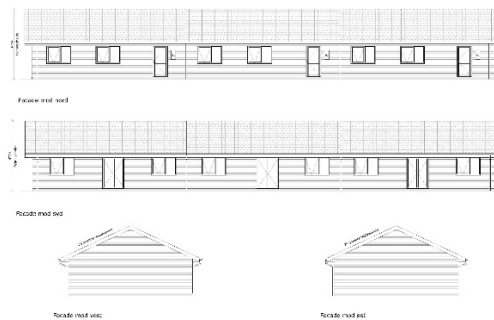
### LAR

Grunden er i dag kun 1/5 befæstet

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen vil der blive redegjort for lokal vandafledning ved ekstremregn og der vil blive redegjort for nedsivningsforhold.



Udbyvej 79, Tuse Næs, 4300 Holbæk



90 m<sup>2</sup> - Nord, Syd, Vest og Øst

Dato: 25.06.2020

Projekt: 10000000000000000000

Figur: 1/10

Skal: 1:100

HusCompagniet

## Bevarende Lokalplan

Stor, tætbebygget kirkelandsby med en del stationsbyelementer. Der ligger stadig 5 af landsbyens gårde (20 gårde i 1682) langs landsbygaden. Byen rummer eller har rummet gode bygninger fra andelstiden (forsamlingshus 1897, brugsforening, korn- og foderstofforretning, andelsbageri, elværk) - de fleste med anden anvendelse i dag. Centralt ved kirken ligger skole og smedie. Der er mange huse i "Bedre Byggeskik"-stil, bl. a. præstegården.

### Bærende elementer

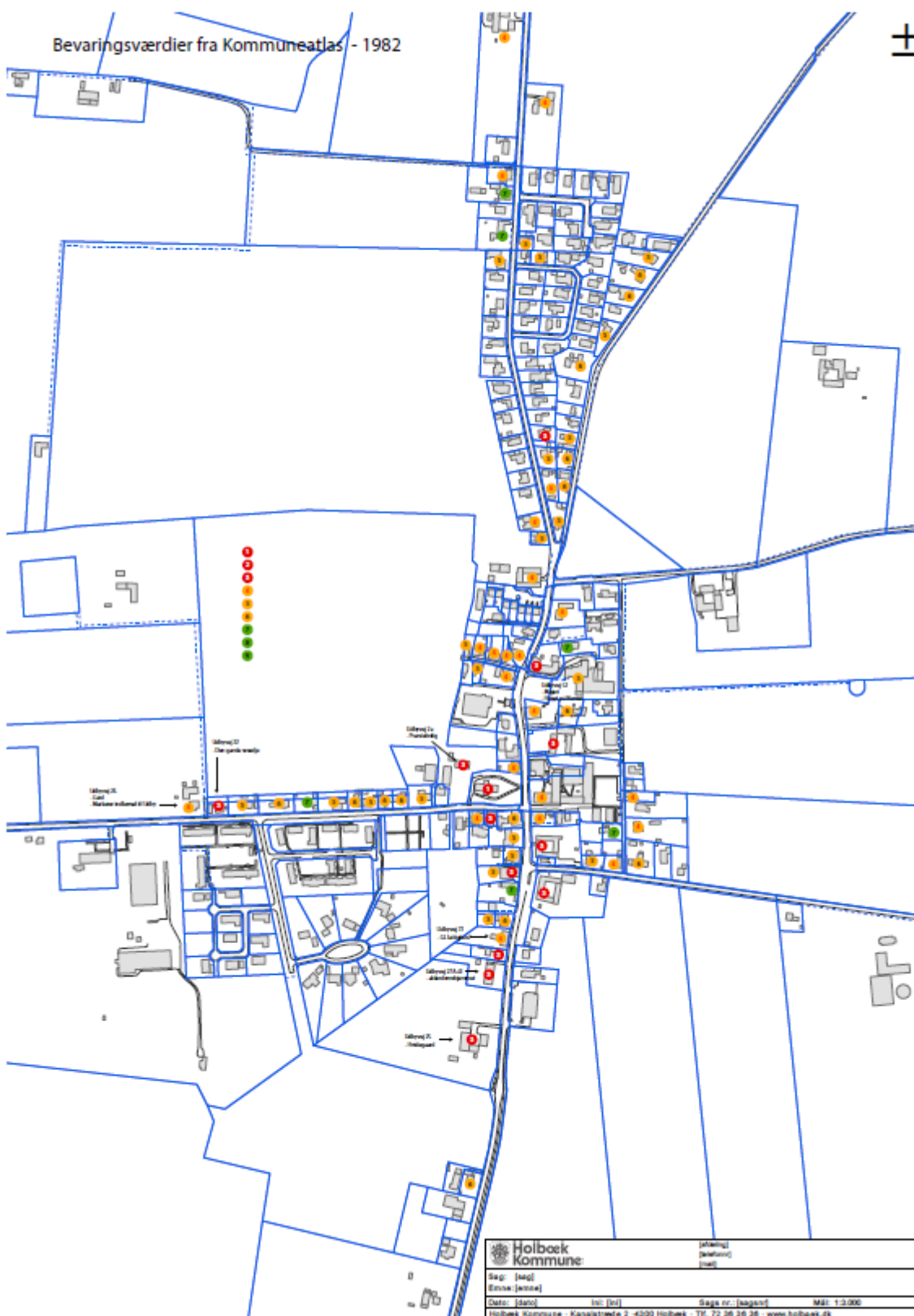
- landsbyens struktur med gårdrække på begge sider af den lange nord-syd-gående bygade med det lille gadekær ca. midtvejs
- de firelængede gårde
- de solide bygninger til fællesfunktioner som forsamlingshus, elværk, alderdomshjem, mejeri


- de fine større og mindre villaer fra først i 1900-årene og
- rækken af delvis sammenbyggede boliger vest for gadekæret

#### **Sårbarheder**

- større ændringer i det gamle vejforløb
- udtørring eller opfyldning af gadekær
- nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved huse, gårde og funktionsbygninger, der ikke er i
- harmoni med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse.

Bevaringsværdier fra Kommuneatlas - 1982



 <b>Holboek Kommune</b>			
Sag: [sag]	[sag nr.]	[sag nr.]	
Emne: [emne]	[emne nr.]	[emne nr.]	
Dato: [dato]	[dato]	[dato]	Mål: 1:2.000
Holboek Kommune · Kanalstræde 2 · 4300 Holboek · Tlf. 72 26 26 26 · www.holboek.dk			



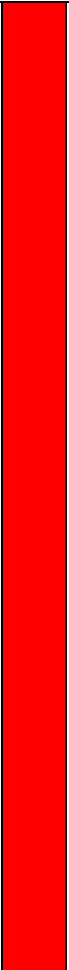
Lovgrundlag & Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslaget eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 1 og/eller 2?  (§8, stk. 1., nr. 1)		x	Nej, der planlægges for et mindre boligområde. Forslag til lokalplan 6.19 er derfor ikke omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt?  (§8, stk. 1, nr. 2)		x	Nej, der er ingen internationale beskyttelsesområder i eller omkring lokalplanområdet.
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser  (§8, stk. 2, nr. 2)	x		Den nye planlægning muliggør etablering af op til 29 nye boliger samt en udvidelsesmulighed for det nuværende supermarked.  Der skal kun udarbejdes en egentlig miljøvurdering, <u>hvis</u> det i screeningen vurderes, at planforslaget kan have en mulig, væsentlig indvirkning på miljøet.

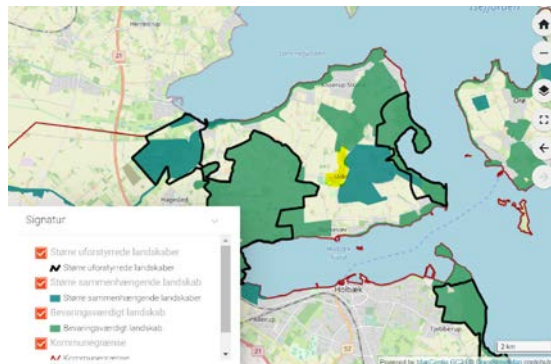
<b>Konklusion</b>	<p>Forslag til lokalplan nr. 5.09 og kommuneplantillæg 33 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisering af boligbebyggelse indplaceres i strukturen af en større landsby.</li> <li>• Lokalplanen stiller krav til bygningens indpasning til de omkringliggende bygninger og til det bevaringsværdige kulturmiljø ved at kræve høje tagrejsninger for bygninger som vender ud mod Udbyvej.</li> <li>• Der udlægges ikke nye veje eller trafik anlæg, da bebyggelsen betjenes af eksisterende vejadgange.</li> <li>• Området vurderes ikke at indebære særlige naturværdier, herunder såvel dyre- som planteliv.</li> </ul>
-------------------	---

<b>Dato for mv-høringsfrist internt</b>	Intern høring 12. november – 26. november 2020
<b>Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder</b>	Ekstern høring fra 12. januar – 9. februar 2021 De berørte myndigheder er: <a href="mailto:plan@vestmuseum.dk">plan@vestmuseum.dk</a> <a href="mailto:Peter.sorenius@gmail.com">Peter.sorenius@gmail.com</a> <a href="mailto:naturmiljo@regionsjaelland.dk">naturmiljo@regionsjaelland.dk</a> <a href="mailto:post@slks.dk">post@slks.dk</a> <a href="mailto:kmros@km.dk">kmros@km.dk</a>






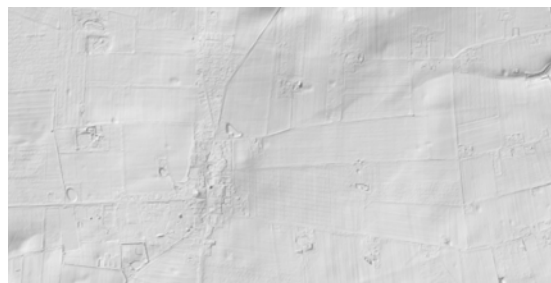
<p>1 Landskabelig værdi, herunder visuel effekt</p>	<p>Plan</p>	<p>x</p>		<p>Udby er en smal by som orienterer sig mod Udbyvej. Imellem bygningerne er der kig ud over det smukke landskab ned mod fjorden.</p> <p>Vest for Udby ligger et <i>større sammenhængende landskab</i> (petroleumsblå signatur) af marker og dyrket jord. På den anden side og nord for ligger et <i>bevaringsværdigt landskab</i> (grøn signatur).</p> <p>Projektet tilpasses landsbyens struktur og vurderes ikke at påvirke områdets landskabelige værdi.</p>		
---	-------------	----------	--	--	--	--

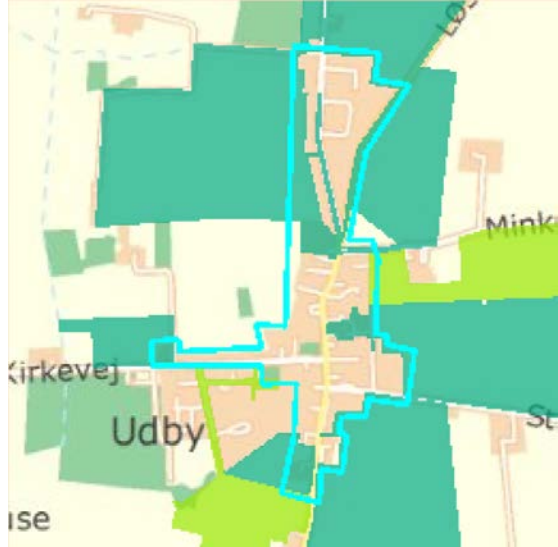


2 Grønne områder	Plan, TRIN (Bestiller)	x			<p>Lokalplanforslaget udlægger to nye rækkehusbebyggelser hvor der var en nu lukket købmandsbutik og en firelænget gård</p> <p><b>A: Udbyvej 28:</b> Ved den tidligere købmandsbutik er grunden væsentligt befæstet af butik og parkeringsplads (2/3). Området vil komme til at fremstå grønnere. Rækkehusbebyggelsens fælles friarealer indeholdes på grunden og der indtages ikke markarealer.</p> <p><b>B: Udbyvej 79:</b> Ved den firelængede gård bliver bebyggelsesprocenten for matriklen øget væsentligt da et stort haveareal omlægges til rækkehusbebyggelse. Rækkehusbebyggelsens fælles friarealer indeholdes dog på grunden og der indtages ikke markarealer.</p> <p><b>Beplantningsplan</b></p> <p>Den bevaringsværdige beplantning vil i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget blive registreret og gengivet på en beplantningsplan. Der vil blive skrevet bestemmelser om bevaring af bevaringsværdig beplantning.</p>		
------------------	---------------------------	---	--	--	--	--	--

<p><b>3</b> Arkitektonisk udtryk</p>	<p>Plan, Byg</p>	<p style="background-color: #90EE90;">x</p>	<p>x</p>	<p>Et karaktertræk for Udby er de lodrette murede gavle med høj tagrejsning og murede detaljer.</p> <p><b>A: Udbyvej 28</b></p> <p>Projektet udlægger 5 længer i en bebyggelsesplan hvor de 4 længer er nord/sydvendte (øst/vestvendte haver) og den sidste er øst/vestvendt (sydvendte haver).</p> <p>Derved udlægges bebyggelsesplanen med gavle ud mod offentligheden.</p> <p>Bebyggelsen fremstår pudset med tagrejsninger på 45 – 50 grader.</p> <p><b>B: Udbyvej 79</b></p> <p>Bebyggelsen lægger sig ud til vejen som den eksisterende firelængede gård. Bebyggelsen organiseres omkring et fælles gårdrum.</p> <p>Bebyggelsen kommer til at fremstå i blank mur med en tagrejsning på mellem 25 – 45.</p>		
<p><b>4</b> Kystlinjen, herunder visuel effekt</p>	<p>Plan</p>	<p style="background-color: #90EE90;">x</p>		<p>Planområdet ligger indenfor kystnærhedszonen med 1,6 km til Holbæk Fjord hvortil landskabet falder ned imod.</p> <p>Begge projekter lægger sig i Udby bystruktur, i samme højde som og skala som den eksisterende bebyggelse. Det vurderes derfor at projekterne ikke vil påvirke kystlandskabet nævneværdigt.</p>		


<p><b>5</b> Landskabets geologi</p>	<p>Plan</p>	<p>x</p>			<p>Landskabet omkring Udby er overvejende fladt dyrket land hvis karaktertræk kommer fra udskiftningen i forbindelse med landboreformen.</p>		
<p><b>6</b> Lys og/eller refleksion</p>	<p>Plan BYG</p>	<p>x</p>			<p>Lokalplanforslaget vil indeholde bestemmelser om at materialer ikke må reflektere.</p> <p>Der vil omkring parkeringspladser så vidt muligt skærmes for lysforurening fra bilernes lygter.</p>		
<p><b>7</b> Oplag, materialer, maskiner.</p>	<p>Plan, VEJ, Byg (Landzone)</p>	<p>x</p>			<p>Planforslaget omhandler opførelse af et nyt boligområde (bofællesskab), hvorfor der vil forekomme et kortvarigt oplag af materialer og opstilling af maskiner ifm. byggeprocessen. Dette er ikke mere end hvad man kan forvente ved nybyg i en bymæssig kontekst.</p>		



<p><b>8</b> Landbrugsinteresser</p>	<p>Plan (Landbrug)</p>	<p>x</p>	<p>x</p>	<p>Området grænser op til landbrugsjord, som hører ind under et særligt værdifulgt landbrugsområde. Projektet inddrager ikke landbrugsjord i ny planlægning.</p> <p>Der er ingen husdyrbrug som vil blive påvirket af forslagene.</p> <p>Det nærmest mindre kvægbrug er beliggende ca. 500 m nord for den planlagte byzoneafgrænsning af Udby.</p> <p>Nærmeste større svinebrug er beliggende mere end 1,5 km fra det planlagte område.</p> <p>En række gårde hvor der i dag er landbrugspligt bliver overført til byzone hvorfor landbrugspligten ophører.</p> 		
<p><b>9</b> Lavbundsjorder</p>	<p>plan</p>	<p>x</p>		<p>Planforslaget vil ikke bygge på potentielle vådområder eller udpegede lavbundsjorder.</p>		
<p><b>10</b> Råstofinteresser</p>	<p>Plan, virksom- hed</p>	<p>x</p>		<p>Planforslagene vil ikke begrænse den planlagte udnyttelse af råstoffer.</p> <p>(Region Sjælland)</p> <p><a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a></p>		
<p><b>11</b> Skovbyggelinje, herunder visuel effekt</p>		<p>x</p>		<p>Området ligger ikke indenfor skovbyggelinjen.</p>		

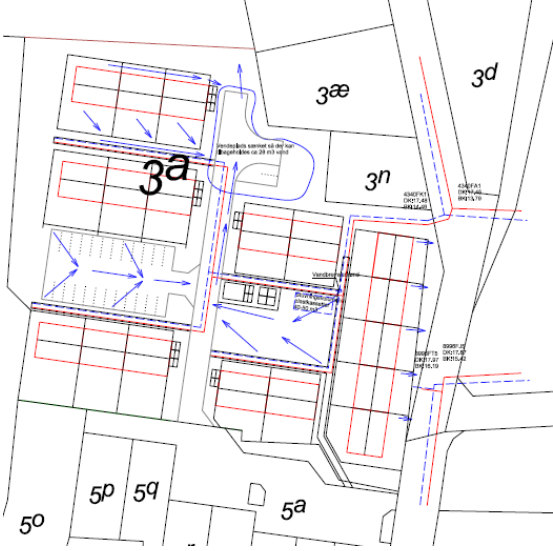
Befolkningens sundhed / sikkerhed						
<b>12</b> Indendørs støj påvirkninger	Plan, Virksomhed, Byg	x			Planforslaget medfører ikke en større støjpåvirkning indendørs.	
<b>13</b> Svage grupper f.eks. handicappede	Plan, Byg	x			Med planforslaget sikres stier til alle boliger.  Herudover skal boligerne overholde gældende bestemmelser for handicaptilpasning, hvad angår tilgængelighed, adgangs- og parkeringsforhold.	
<b>14</b> Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller), Byg	x			De to områder hvorpå der nu planlægges for rækkehuse omdannes fra private grunde til semioffentlige arealer.  Der vil i planforslaget blive lagt vægt på at forbinde stier i området så det bliver nemmere at komme ud i det fri.	
<b>15</b> Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre hverken begrænsninger eller gener overfor befolkningen. Dog kan der forventes midlertidige støjgener under byggeprocessen.	
<b>16</b> Sundhedstilstanden	Plan	x			Planforslaget medfører ikke midlertidig eller permanent sundhedsrisiko for befolkningen.	
<b>17</b> Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan, Byg	x			Planforslaget medfører ikke brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning.	
<b>18</b> Ulykker	Beredskab, Plan, Byg	x			Det færdige anlæg vil ikke medføre en forøget risiko for ulykker generelt.	
<b>Natur</b>						
<b>19</b> Dyreliv	Natur	x			Planforslaget forventes ikke at påvirke dyrelivet i området negativt.	




20 Planteliv	Natur	x		Planforslaget påvirker ikke plantelivet i området negativt.		
21 Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur	x		<p>Der vil blive foretaget en vurdering af Bilag 4 arter, og registrering af EF-habitatdirektivet indenfor eller i nærheden af området.</p> <p>Lokalplanområdet omfatter landsby bestående af villaer, parcelhuse, gårde med store haveanlæg og et gadekær som er en §3 beskyttet sø.</p> <p>Det vurderes således, at der findes egnede yngle -eller levesteder for padder og/ eller flagermus indenfor lokalplanområdet.</p> <p>Er der sammenfald mellem bilag 4 arter og de steder hvor lokalplanen muliggør udvikling?</p> <p>Lokalplanen vil derfor ikke have negativ indvirken på Bilag IV-arter.</p>		
22 Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	Natur	x		<p>Området ligger som opland til meget sårbar / sårbare Natura 2000 områder (Udby Vig)</p>  <p><a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a></p>		
23 Spredningskorridorer	Natur	x		<p>Planområdet er ikke udpeget som potentiel økologisk forbindelse i kommuneplanen.</p> <p>Planforslaget vurderes ikke at påvirke dyrs og planterers muligheder for spredning og passager i det åbne land.</p>		

<b>24</b> Naturbeskyttelse	Natur	x		Indenfor lokalplanområdet ligger en § 3 beskyttet gadekær. Der vil ikke ske påvirkning af dette.  Det vil derimod være muligt at indføre bevarende bestemmelser i forhold til vedligehold af søen. Hvad kunne det være?  <a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a>		
<b>25</b> Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	Natur	x		Planforslaget medfører ikke etablering af ny skov eller fjernelse af eksisterende skov. Der er ikke fredsskovspligt på området.  <a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a>		
<b>26</b> Søbeskyttelseslinje og/eller åbeskyttelseslinje	Natur	x		Lokalplanområdet ligger ikke indenfor søbeskyttelseslinjen og/eller åbeskyttelseslinjen.		
<b>Forurening</b>						
<b>27</b> Lugt	Virksomhed	x		Det færdige anlæg eller byggeprocessen vil ikke medføre væsentlige lugtgener.		
<b>28</b> Støjbelastning og vibrationer	Virksomhed	x		Realisering af den nye planlægning vurderes ikke at medføre støj eller vibrationsgener. Opførelsen af nye bygninger vil medføre støj i en kortvarig periode.  I bygge- og anlægsfasen skal Holbæk Kommunes forskrift vedr. støj mv. ifm. byggearbejder overholdes.		

<p><b>29</b> Jordforurening, jordhåndtering og flytning</p>	<p>Jord</p>	<p>x</p>			<p>Der er ikke registreret forurenede jord indenfor planområdet.</p> <p><b>Udbyvej 79</b></p> <p>Luftfoto viser dog, at der kan have været virksomhed på Udbyvej 79 (rugvedtgård), som kan have medført forurening af overfladejorden. Dette forhold bør afklares inden der gives byggetilladelse, da det jf. jordforureningslovens § 72b skal sikre at den øverste ½ meter jord er ren.</p> <p><b>Udbyvej 56 A - H</b></p> <p>Indenfor lokalplanområdet, i den gamle brugsforening hvor der i dag er bolig, er der registreret jordforurening på V1 og V2 niveau. Der vil ikke blive udlagt yderligere byggefelter på denne matrikel.</p> <p>Udb</p> <p><i>(Region Sjælland)</i></p> <p><a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a></p>		
<p><b>30</b> Risiko for jordforurening</p>	<p>Jord</p>	<p>x</p>			<p>Planforslaget vurderes ikke at medføre en øget risiko for forurening.</p> <p><i>(Region Sjælland)</i></p>		
<p><b>Vand</b></p>							

<p><b>31</b> Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder</p>	<p>Natur, Holbæk Forsyning</p>	<p>x</p>	<p style="background-color: red; color: red;"> </p>	<p><b>A: Udbyvej 28</b></p> <p>Grunden er i dag befæstet på godt halvdelen. Det vurderes derfor at regnvandsafledningen kan klare den regnvand der er behov for.</p> <p>Der er ifm lokalplanen redegjort for lokal vandafledning ved ekstremregn og der vil blive redegjort for nedsivningsforhold.</p> <p><b>B: Udbyvej 79</b></p> <p>Grunden er i dag kun 1/5 befæstet</p> <p>Der er ifm lokalplanen redegjort for lokal vandafledning ved ekstremregn og der vil blive redegjort for nedsivningsforhold.</p> 		
<p><b>32</b> Udledning af spildevand</p>	<p>Spildevan, Holbæk Forsyning, virksomhed</p>	<p>x</p>	<p style="background-color: red; color: red;"> </p>	<p>Begge delområder er separatkloakeret.</p> <p>Afledningskoefficienten for boligområder er 0,5.</p> <p>Der skal redegøres for regnvandshåndtering ved ekstremregn.</p> <p>Hvordan håndteres udledningen af spildevand? Bør der stilles særlige krav til bortledningen?</p>		

<b>33</b> Grundvandsforhold	Grundvand	x			<p>Der er registreret grundvandsinteresser indenfor eller i nærheden af området.</p> <p><b>A</b></p> <p>Den sydlige del ligger indenfor indvindingsopland</p> <p>Tuse Næs Vandværk - Markeslev Strand</p> <p><b>B</b></p> <p>Den nordlige del af byen ligger indenfor indvindingsopland</p> <p>I/S Kisserup Vandværk</p> <p><a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a></p>		
--------------------------------	-----------	---	--	--	--	--	--

<p><b>34 Risiko for grundvandsforurening</b></p>	<p>Grundvand</p>	<p>x</p>		<p>Området ligger mere en én km fra nærmeste vandværksboring.</p> <p>planlægning for 29 boliger vurderes <b>ikke</b> at være en mere grundvandstruende arealanvendelse end den nuværende tilladte arealanvendelse.</p> <p>jf. denne bekendtgørelse  <a href="https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2016/1697">https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2016/1697</a></p> <p>er det et krav, at kommunen laver en grundvandredegørelse hvis arealanvendelse ændres til at være mere grundvandstruende, hvis området er et indvindingsopland – hvilket det er.</p> 		
<p><b>Trafik</b></p>						

<b>35</b> Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg	x	x	<p><b>A: 12 rækkehuse Udbyvej 28</b></p> <p>Der planlægges for en adgangsvej, som forsyner området via eksisterende vejanlæg, Udbyvej. Holbæk Kommunes Vej- og Trafik myndighed stiller krav til fast belægning samt belysning og afvanding af adgangsvejen.</p> <p>Det færdige anlæg vil medføre en mindre øget trafikmængde i det sydlige Udby</p> <p><b>B: 17 rækkehuse Udbyvej 79</b></p> <p>Der planlægges for en adgangsvej, som forsyner området via eksisterende vejanlæg, Udbyvej. Holbæk Kommunes Vej- og Trafik myndighed stiller krav til fast belægning samt belysning og afvanding af adgangsvejen.</p> <p>Det færdige anlæg vil medføre en mindre øget trafikmængde i det nordlige Udby.</p>		
<b>36</b> Trafikstøj	Trafik og anlæg	x		Planforslaget vil medføre en mindre mængde øget trafikstøj i området		
<b>37</b> Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan	x		<p>Planforslaget giver ikke anledning til væsentlig øget udledning af drivhusgasser midlertidigt eller permanent.</p> <p>Området forsynes med offentlig transport i form af timesdrift af bus fra Holbæk</p>		
<b>38</b> Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg	x		<p>Planforslaget vil ikke medføre et øget energiforbrug, da der ikke er tale om en større øget trafikbelastning.</p> <p>Området forsynes med offentlig transport i form af timesdrift af bus fra Holbæk</p>		



<b>39 Trafiksikkerhed</b>	Trafik og anlæg	x			Planforslaget sikrer en sikker adgang til begge planområder, hvor både bløde og hårde trafikanter kan færdes sikkert.  Planforslaget medfører ikke en øget risiko for trafikulykker.  <b>A: Udbyvej 28:</b>  Enkelt adgangsvej til området med gangstier ind til de enkelte rækkehuse.  <b>B: Udbyvej 79:</b>  Enkelt adgangsvej ind i området, central parkeringsplads samt vendeplads		
<b>Kulturarv</b>							

<p><b>40</b> Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer</p>	<p>Plan, Byg, Holbæk museum</p>		x	<p>Udby er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø: stor, tætbebygget kirkelandsby med en del stationsbyelementer.</p> <p><b>A: Udbyvej 28:</b></p> <p>Bebyggelsen placeres hvor der i dag ligger en tidligere købmandsbutik af nyere dato (uden bevaringsværdi)</p> <p>Bebyggelsen opføres i, for Udby, traditionel byggeskik, med pudsede bygninger med de karakteristiske høje tagrejsninger som orienterer sig ud mod Udbyvej</p> <p><b>B: Udbyvej 79</b></p> <p>Ejendommen huser i dag en bevaringsværdig firelænget gård fra 1860. Gården er desværre blevet misvedligeholdet i en sådan grad at Holbæk Kommune forud for lokalplanprocessen har givet nedrivningstilladelse.</p> <p><i>Rugtvedgårds bevaringsværdier</i></p> <p>Bygningens har en høj kulturhistoriske værdi fordi den udgør et værdifuldt spor i Udby landsby, som vidner om forbindelse helt tilbage til landsbyfællesskabets tid og Udbys tidlige historie, som formentlig går længere tilbage end middelalderen. Høj miljømæssige værdi som handler om hvordan den placerer sig i gadebilledet.</p> <p><i>Ny bebyggelse</i></p> <p>Den ny bebyggelse lægger sig med en længe ud mod Udbyvej ligesom gården ligger i dag. Der genetableres et porthul i midten og pigstensbelægningen genetableres et andet sted som en reminiscens af det nuværende. Bebyggelsen vil blive opført i blank mur med cementtagsten.</p>		
--	---------------------------------	--	---	--	--	--

			<p>Grundet gårdens placering i et bevaringsværdigt kulturmiljø skal der udarbejdes visualiseringer af projektet facade ud mod Udbyvej.</p> <p><b>Bevarende lokalplan</b></p> <p>Lokalplanen har til formål at bevare de bærende elementer i kulturmiljøudpegningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• landsbyens struktur med gårdrække på begge sider af den lange nord-syd-gående bygade med det lille gadekær ca. midtvejs</li> <li>• de firelængede gårde</li> <li>• de solide bygninger til fællesfunktioner som forsamlingshus, elværk, alderdomshjem, mejeri</li> <li>• de fine større og mindre villaer fra først i 1900-årene og</li> <li>• rækken af delvis sammenbyggede boliger vest for gadekæret</li> </ul> <p><b>med fokus på at sikre den imod dens sårbarheder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• større ændringer i det gamle vejforløb</li> <li>• udtørring eller opfyldning af gadekær</li> <li>• -nedrivning eller om-, til- og nybyggeri af og ved huse, gårde og funktionsbygninger, der ikke er i</li> <li>• harmoni med den eksisterende bebyggelse, samt manglende vedligeholdelse</li> </ul> <p><b>De firelængede gårde</b></p> <p>Gårdene er et centralt element i landsbyens udvikling (de var landsbyen), og er derfor et værdifuldt spor i Udby landsby i dag, som vidner om forbindelse helt tilbage til landsbyfællesskabets tid og</p>		
--	--	--	---	--	--

				<p>Udbys tidlige historie, som formentlig går længere tilbage end middelalderen.</p> <p>Lokalplanen vil sikre at de resterende firelængede gårde bevares med krav til at de firelængede gårde genopføres i sokkel.</p> <p><b>Andelslandsbyen/stationsbypræget:</b></p> <p>En anden vigtig historie der er tydelig i Udby, er som du også skriver andelstidens byggeri i 1880-1950'erne. Byen har været et vigtigt center på Tuse Næs i den stigende aktivitet og købekraft på landet, der kommer med andelstiden, bønderne er bl.a. gået sammen om at bygge forsamlingshuset, og der har været andelsmejeri mm., og tilmed elværk! De mange funktioner og aktivitet har givet byen et stationsbypræg, med enkelte store villaer og mindre villaer fra 1900 årene.</p> <p>Lokalplanen vil med bevarende bestemmelser sikre en hensigtsmæssig vedligeholdelse af bygningerne.</p> <p><b>Bedre Byggeskik</b></p> <p>Udby rummer en række muremestervillaer fra omkring århundredeskiftet og en række gode eksempler på Bedre Byggeskik.</p> <p>Lokalplanen vil med bevarende bestemmelser sikre en hensigtsmæssig vedligeholdelse af bygningerne.</p>		
--	--	--	--	--	--	--

<p><b>41</b> Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.</p>	<p>Plan</p>		<p>x</p>		<p>Planforslaget medfører byggeri dels indenfor kirkeomgivelser og dels inden for kirkeindsigtlinjer.</p> <p>Da bebyggelserne lægger sig i den eksisterende bebyggelsesstruktur vurderes det ikke at påvirke indsigten til kirken.</p> <p><i>(Stiftet, Kulturrådet, Kulturarvsstyrelsens)</i>  <a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a></p>		
<p><b>42</b> Fredede eller bevaringsværdige bygninger</p>	<p>Plan, Byg, Holbæk museum</p>		<p>x</p>		<p>På Udbyvej 79 ligger Rugtvedgård som er en bevaringsværdig firelænget gård fra 1860. Gården er desværre blevet misvedligeholdet i en sådan grad at Holbæk Kommune forud for lokalplanprocessen har givet nedrivningstilladelse.</p> <p><b>Rugtvedgårds bevaringsværdier</b></p> <p>Bygningens har en høj kulturhistoriske værdi fordi den udgør et værdifuldt spor i Udby landsby, som vidner om forbindelse helt tilbage til landsbyfællesskabets tid og Udbys tidlige historie, som formentlig går længere tilbage end middelalderen.</p> <p>Bygningens har en høj miljømæssige værdi som kommer af den måde den ligger sig med en enkelt pudset facade, to gavle og en port ud mod Udbyvej.</p> <p>Med lokalplanen videreføres enkelte af Rugtvedgårds bevaringsværdier i den nye bebyggelse og reminiscenser af den gamle gård vil blive ført med over i den nye bebyggelse.</p> <p><a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a></p>		

<p><b>43 Fortidsminder og arkæologi</b></p>	<p>Plan, Holbæk museum</p>		<p>x</p>	<p><b>Arkæologi/jordfund:</b></p> <p><b>A Udbyvej 28</b>  De to foreslåede placeringer af rækkehusbebyggelser ligger i hver sin ende af den ældre landsby. Den sydlige placering "A" udenfor den ældre landsby. Tilsyneladende stærkt bebygget og terrænreguleret Her er næppe bevaret væsentlige arkæologiske interesser.</p> <p><b>B – Udbyvej 79</b>  Den nordlige placering "B" delvis indenfor landsbyens ældre afgrænsning. Her kan være bevaret væsentlige arkæologiske interesse og det anbefales at indhente museets udtalelse jf. museumslovens §25 forud for jordarbejder der, hvilket jf. vores sagsbehandling synes sket allerede.</p> <p>Vores kontrol i arkiverne viser, at landsbyen fremstår som en lang "gadeby" med gårdene placeret i to rækker langs den nord-syd-løbende vej, der er lidt bredere i den nordlige del jf. kortbilag 2. Landsbyen må være omlagt betydeligt på et tidligt tidspunkt efter det første matrikelkort var tegnet, da selve landsbyen er skåret ud og erstattet med en ny tegning/opmåling. Det er formentlig sket i forbindelse med udflytning af en del gårde, da flere grundstykker er tomme på det bevarede matrikelkort over landsbyen. Det udskårne er ofte bevaret på kortet på en anden placering, men desværre ikke på dette matrikelkort.</p> <p>Landsbyen har været forholdsvis stor og tæt bebygget med gårde, der endnu har bygninger på samme placeringer. Områderne uden bebyggelse på matrikelkortet er udfyldt med senere byggerier med ganske få undtagelser. Der kan være bevaret arkæologiske interesser på ubebyggede arealer i landsbyen og under ældre huse, der ikke har været ombygget væsentligt siden udskiftningen.</p>		
---	----------------------------	--	----------	--	--	--

				<a href="http://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder">www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder</a>		
<b>Ressourcer og affald</b>						
<b>44</b> Arealforbrug	Plan	x		<p>Planforslaget udnytter eksisterende arealanvendelse</p> <p><b>A: Udbyvej 28</b></p> <p>Tidligere sparkøbmand med tilhørende parkeringsplads.</p> <p>2/3 af grunden er i dag befæstet</p> <p><b>B: Udbyvej 78</b></p> <p>Rugtvedgård med tilhørende ladebygning og haveanlæg.</p> <p>Grunden er omkring 1/3 befæstet i dag.</p>		
<b>45</b> Energiforbrug	Plan	x		<p>Planforslaget medfører et mindre øget energiforbrug med etablering af to rækkehusbebyggelser</p> <p><b>A: Udbyvej 28</b></p> <p>12 Rækkehuse forventes at blive forsynet med varmepumper</p> <p><b>B: Udbyvej 79</b></p> <p>17 Rækkehuse</p> <p>Området vil i videst muligt omfang forsynes med luft, jord- og solenergi.</p> <p>Der løber en gasledning langs Udbyvej, som giver området mulighed for at koble på naturgasforsyning.</p>		
<b>46</b> Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning, Grundvand	x		<p>Planområdet forsynes med vand fra Tuse Næs Vandværk.</p> <p>Da der er tale om et begrænset antal nye boliger på, vurderer Holbæk Kommune at deres vandforbrug ligger indenfor vandværkets kapacitet.</p> <p><a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a></p>		



<b>47</b> Produktion, materialer og råstoffer	Plan	x			Planforslaget omhandler opførelse af maksimalt 29 boliger. Der planlægges for gode langtidsholdbare materialer som  <b>A: Udbyvej 28</b>  Pudset facadeudtryk med teglsten. Det foreslås udvikler at anvende kalkpuds frem for cementpuds.  <b>B: Udbyvej 79</b>  Facade af blank mur og betontagsten.		
<b>48</b> Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan	x			Planlægningen vil ikke give mulighed for at håndtere kemikalier eller miljøfremmende stoffer indenfor planområdet.		
<b>49</b> Affald og genbrug	Plan, spildevand, Holbæk forsyning, virksomhed	X			Projektet tilknyttes til bestående ordninger i området. Vedr. placering af beholdere skal Holbæk Kommunes Regulativ for husholdningsaffald følges og overholdes.  Skraldespande etableres indenfor den lovpligtige afstand til alle boliger (maks 50 m).  <b>A:</b>  Nedgravet affaldsmolok  <b>B:</b>  Affaldscontainere indpasses i bebyggelsen i træbygninger.		
<b>Sammenfatning</b>							
		42	4	2			