

Kommuneplantillæg nr. 13

Boliger ved Elmelunden



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 23. september 2022

Høringsperioden slut: 20. november 2022

Vedtagelsesdato: 22. november 2022

Ikrafttrædelsesdato: 02. december 2022

Tillæg 13 Boliger ved Elmelunden

Formål

Kommuneplantillæg 13 for boliger ved Elmelunden i Jyderup er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan 11.27 – for boliger ved Elmelunden. Tillægget skal muliggøre tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent for området som helhed på 60%. Boligbebyggelsen ligger ud til eksisterende plejecenter og skal derfor muliggøre ældreegnede boliger.

Anvendelsen og den øgede bebyggelsesprocent påvirker ikke områdets samlede karakter og harmoniserer godt med området i øvrigt, og skaber sammenhæng til nærliggende aktivitets- og plejecenter.

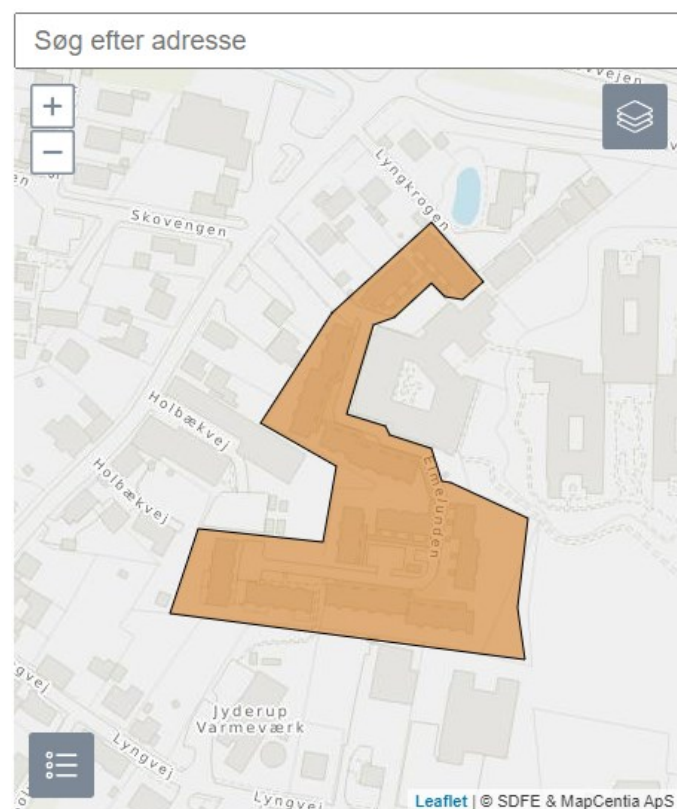
Indkaldelse af ideer og forslag

Kommuneplantillæg 11 vurderes at være indenfor kommuneplanens hovedprincipper, da der udelukkende er tale om en mindre øgelse i bebyggelsesprocenten i et fuldt udbygget område. Planernes formål er at lovliggøre eksisterende byggeri, der vil derfor ikke blive indkaldt forslag og ideer forud for dette tillæg.

Indhold

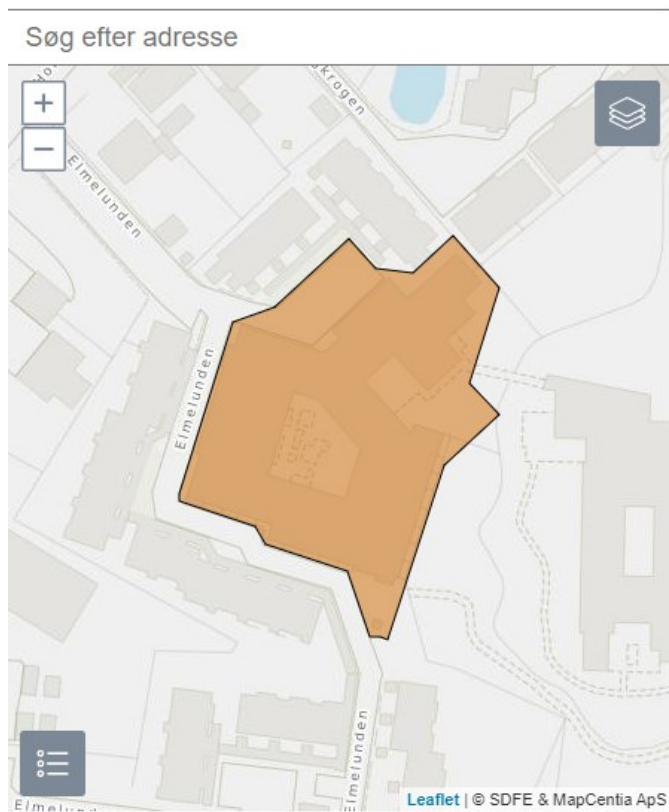
Kommuneplantillæg 11 indeholder 2 rammer, Ramme 11.B22 (T13) og Ramme 11.B23 (T13), der begge muliggøre boligbebyggelse med tæt-lav boliger.

Ramme 11.B22 (T13) fastholder de eksisterende rammebestemmelser for områder og er udelukkende en indskrænkning af den geografiske udstrækning af rammområde 11.B22.



Bestemmelser	
Omr. nr.	11.B22 (T13)
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	11 Jyderup
Max. bebyggelsesprocent	45%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Miljø	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Generelle rammer	Link

Ramme 11.B23 udlægges som tæt-lav boligbebyggelse med op til 60% bebyggelse.



Bestemmelser	
Omr. nr.	11.B23 (T13)
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	11 Jyderup
Max. bebyggelsesprocent	60%
Max. antal etager	1
Max. højde (m)	8.5
Miljø	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Generelle rammer	Link

Forhold til anden planlægning

Planområdet er ikke omfattet af landsplandirektiver og planområdet berører ingen råstofområder. Det er vurderet at tillægget er i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

Kommuneplan 2021

Planområdet er i dag omfattet af kommuneplanramme 11.B22:

Bestemmelser	
Omr. nr.	11.B22
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	11 Jyderup
Max. bebyggelsesprocent	45%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Miljø	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Generelle rammer	Link

Drikkevandsinteresser

Området er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Områder med særlige drikkevandsinteresser, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare og risiko for forurening af grundvandet.

Anvendelse som tæt-lav boligbebyggelse og den øgede bebyggelsesprocent medfører ikke en trussel mod drikkevandsinteresserne og vurderes derfor ikke at påvirke grundvandet.

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å, som ligger i en afstand af ca. 1 km i fugleflugtslinje sydvest for planområdet. Nærværende tillæg påvirker ikke Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivets bilag IV består af en række arter, som for eksempel markfirben, spidssnudet frø og stor vandsalamander. Jf. miljøscreeningen til planen er der ikke registreret bilag IV-arter inden for planområdet, og det vurderes ikke, at tillægget vil påvirke bilag IV-arter.

Der er ikke foretaget en besigtigelse, men planområdet anvendes i dag til boligformål og er fremstår fuldt befæstet.

§3-beskyttede områder

Der er ikke udpeget §3-områder inden for planområdet.

Det kan bemærkes, at der ligger et beskyttet engområde mod øst, som grænser op til planområdet, dog uden at påvirke og være en del af planområdet, jf. Kortbilag 2 – Bindings- og matrikelkort.

Skovbyggelinje

Der er inden for planområdet ikke registreret skovbyggelinjer.

En skovbyggelinje grænser op til planområdet, dog uden at påvirke og være en del af området, jf. Kortbilag 2 – Bindings- og matrikelkort.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1157 af 01/07/2020). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

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.

Planforslaget vurderes på baggrund af miljøscreeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planforslaget fortsætter områdets nuværende funktion og anvendelse og er i overensstemmelse med den overordnede planlægning, og
- Planforslaget kommer ikke til at have en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Høring

Planforslaget var i høring i 8 uger fra d.23. september - 20. november 2022.

Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[11.B22 \(T13\) - Elmelunden boliger](#)

[11.B23 \(T13\) - Boliger ved Elmelunden](#)

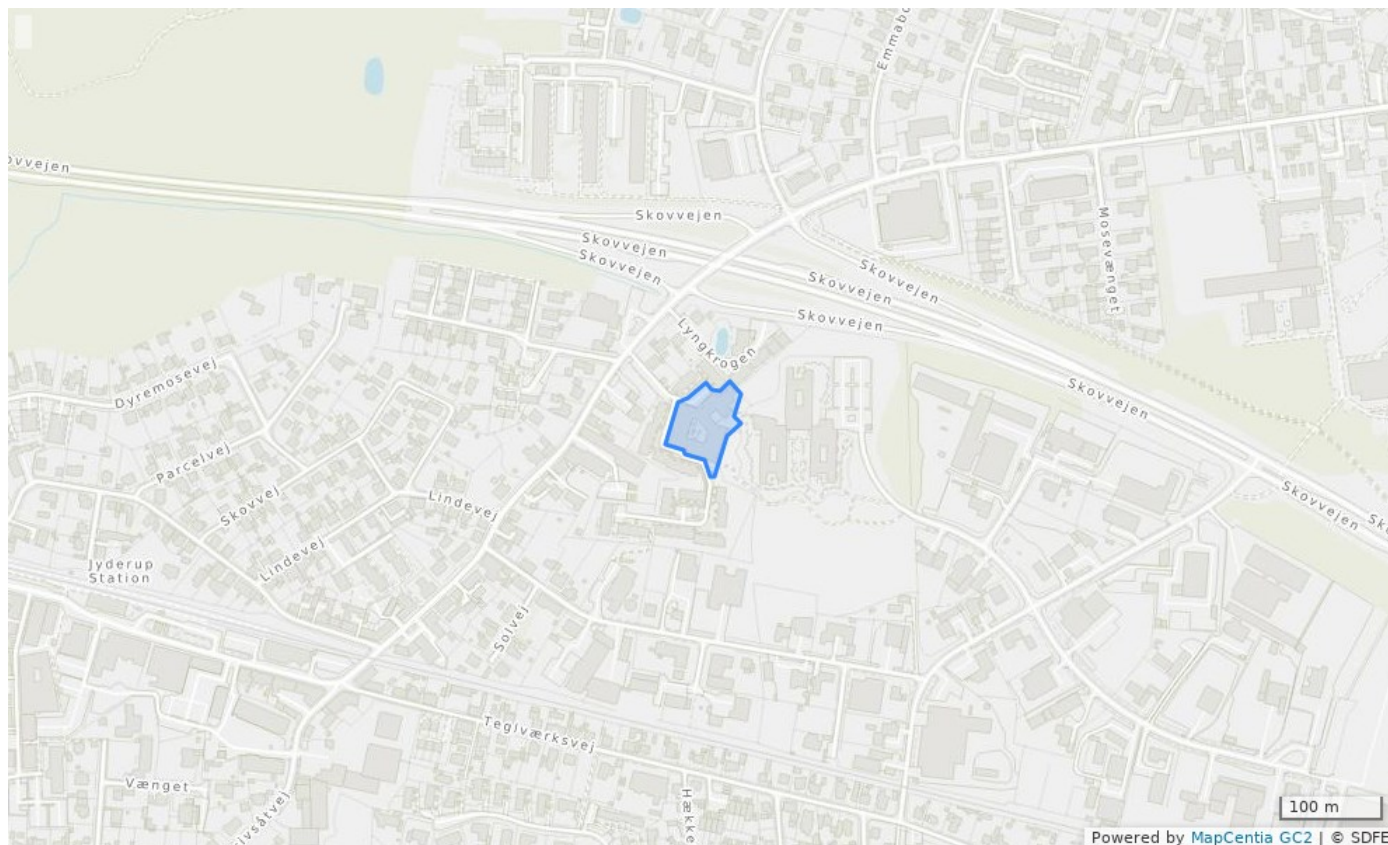
11.B22 (T13) - Elmelunden boliger



Bestemmelser

Omr. nr.	11.B22 (T13)
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	11 Jyderup
Max. bebyggelsesprocent	45%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Miljø	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse

11.B23 (T13) - Boliger ved Elmelunden



Bestemmelser

Omr. nr.	11.B23 (T13)
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	11 Jyderup
Max. bebyggelsesprocent	60%
Max. antal etager	1
Max. højde (m)	8.5
Miljø	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse

Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

11.B22 - Elmelunden boliger



Bestemmelser

Omr. nr.	11.B22
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	11 Jyderup
Max. bebyggelsesprocent	45%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Miljø	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse