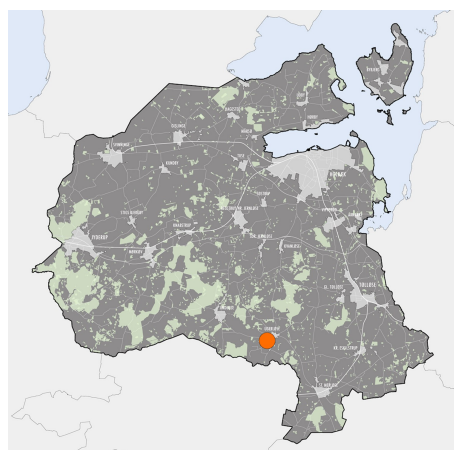


# Kommuneplantillæg nr. 9

Syd for Østrupvej



## Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 22. marts 2024

Høringsperioden slut: 19. maj 2024

Vedtagelsesdato: 21. august 2024

Ikrafttrædelsesdato: 27. august 2024



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG ÅBEN LAND

# 9 - Boligområde syd for Østrupvej, Ugerløse

## Formål

Formålet med dette tillæg til kommuneplan er at muliggøre opførsel af boliger i op til to plan i området, der ligger syd for Østrupvej i Ugerløse.

Opførsel af etageboliger i området til boligformål forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som muliggør ændret anvendelse og ændret max antal etager.

## Indhold

Området er i Holbæk Kommuneplan 2021 omfattet af kommuneplanramme 16.B02, der giver mulighed for at området kan anvendes til boligformål åben/lav og tæt/lav bebyggelse i max 1,5 etager. Den maksimale bebyggelsesprocent er for åben/lav 30, mens den for tæt/lav er 40.

Kommuneplantillæg 9 er udarbejdet i forbindelse med lokalplan 16.05, boligområde syd for Østrupvej, Ugerløse.

Tillægget giver mulighed for at anvende området til boligformål i form af tæt/lav i henholdsvis 1 etage, 1 etage med udnyttet tagetage og i to etager, samt til etageboliger i to etager.

Den maksimale bebyggelsesprocent i området er 40% for tæt/lav boliger og 60% for etageboliger.


Der oprettes en ny kommuneplanramme: 16.B02 (T9) - Syd for Østrupvej.

## 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 beliggende i byzone og omfattet af kommuneplanramme 16.B02 - Syd for Østrupvej, som ved tillæggets endelige vedtagelse aflyses.

KOMMUNEPLANRAMME 16.B02, Syd for Østrupvej	
	
RAMMEDETALJER	
Omr. nr.	16.B02
Plannavn	Syd for Østrupvej
Status	Vedttaget
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	16 Ugerløse
Max. bebyggelsesprocent (%)	40
Max. antal etager	1.5
Max. højde (m)	8.5
Generelle anvendelsesbestemmelser	Åben/lav, Tæt/lav
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben/lav: maks. 30% Tæt/lav: maks. 40%
Miljøforhold	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.

## Risiko for oversvømmelse

En del af planområdet er i kommuneplan 2021 udpeget som område der kan blive udsat for oversvømmelse.

## Lokalplan 3.10

Planområdet var inden vedtagelse af lokalplanforslag 16.05 omfattet af lokalplan 3.10, der ved endelig vedtagelse af lokalplan 16.05 blev afløst.

## Opland til sårbart natura 2000 område

Planområdet ligger i et opland til et sårbart natura 2000-område. Området ligger dog ikke i nærheden af naturbeskyttelses-, fuglebeskyttelsesområder el.lign.- og der vurderes ikke at ville ske påvirkning af beskyttede områder, direkte eller indirekte. Det nærmeste Natura 2000 område Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å, ligger ca. 3,7 km fra planområdet.

## 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. Området anvendes i

dag til jordbrug og det vurderes, at der ikke inden for eller i umiddelbar nærhed af området er levesteder for bilag IV arter.

### §3-beskyttede områder

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

### Drikkevandsinteresser

Planområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser (OD). Planområdet er ikke beliggende i et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO), et indvindingsopland (IOL) eller et grundvandsdannende opland (GDO) til en almen vandforsyning. Det vurderes, at planforslagene ikke vil give mulighed for væsentligt grundvandstruende anlæg eller aktiviteter.

### Kirkeomgivelser

Planområdet ligger inden for området udpeget som kirkeomgivelser til Ugerløse Kirke. Lokalplan 16.06 og Kommuneplantillæg nr. 9 medfører, at der kan opføres byggeri inden for kirkeomgivelser til Ugerløse Kirke. Muligheden for byggeri er begrænset til 2 etager og 8,5 meter. Holbæk Kommune vurderer, at det muliggjorte byggeri vil kunne ske harmonisk i forhold til resten af byen og kirken. Det vurderes ligeledes, at byggeriet ikke vil have væsentlige påvirkning af indblikket til kirken, da man fra Østrupvej stadig kan se kirkens tårn over beplantningen, der står i de private haver, i de allerede eksisterende bebyggelser mellem boligområdet og kirken.

## Høring

Holbæk Kommune vurderer, at kommuneplantillægget omhandler mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, som ikke strider imod planens hovedprincipper. Da der er tale om mindre ændringer har Holbæk Kommune med hjemmel i planlovens §23 c ikke indkaldt til ideer og forslag m.v. for planlægningen før udarbejdelsen af forslag om kommuneplantillægget.

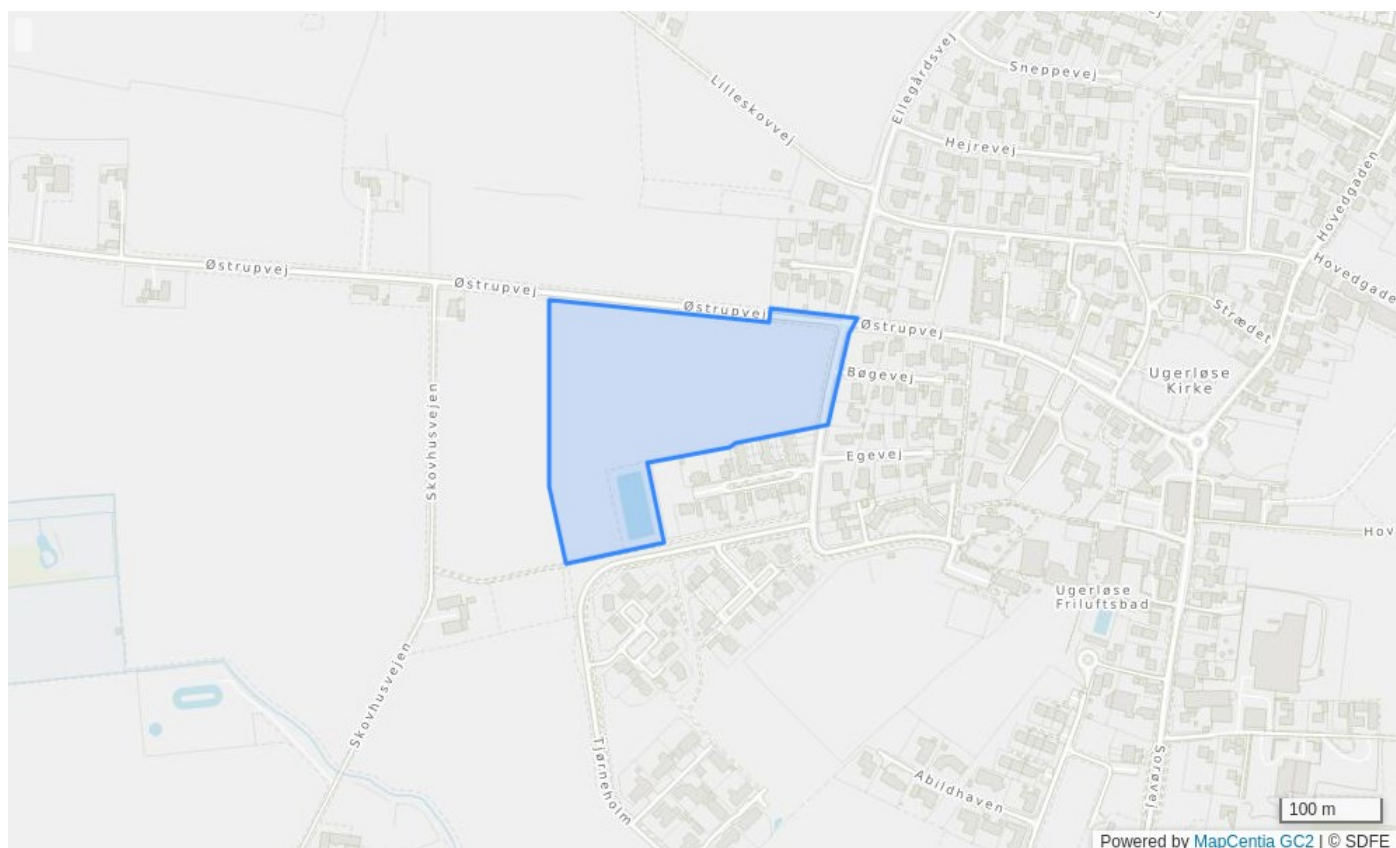
Kommuneplantillægget var i høring sammen med lokalplanforslag 16.05 i perioden 22. marts - 19. maj 2024.

## Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[16.B02 \(T9\) - Syd for Østrupvej](#)

## 16.B02 (T9) - Syd for Østrupvej



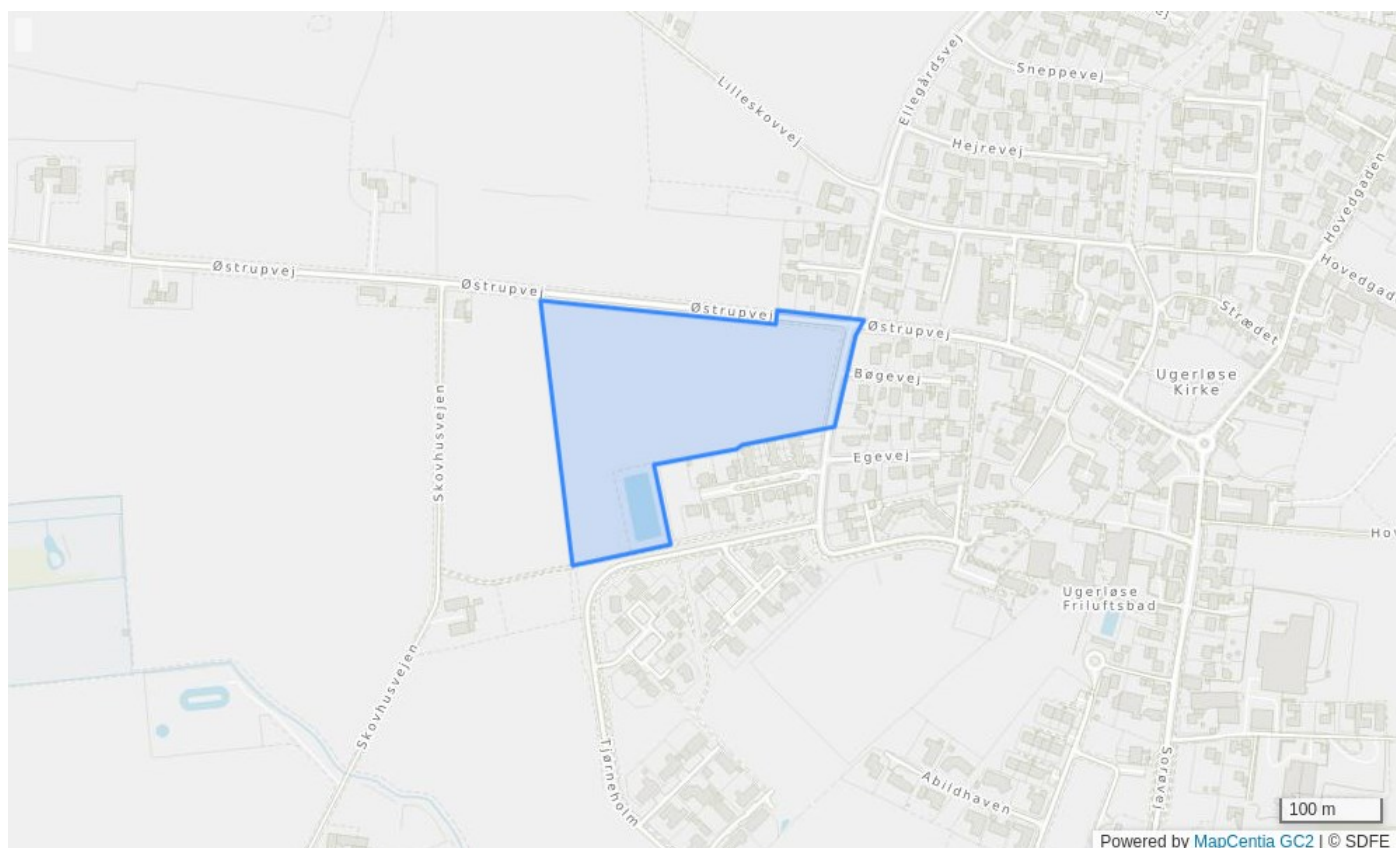
## Bestemmelser

Omr. nr.	16.B02 (T9)
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Tæt/lav, Etageboliger
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Ugerløse
Max. bebyggelsesprocent	60%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Særlige bebyggelsesforhold	Tæt/lav: maks. 40% og Etageboliger: maks. 60%
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, Etageboligbebyggelse

## Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

## 16.B02 - Syd for Østrupvej



## Bestemmelser

Omr. nr.	16.B02
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Åben/lav, Tæt/lav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	16 Ugerløse
Max. bebyggelsesprocent	40%
Max. antal etager	1.5
Max. højde (m)	8.5
Særlige bebyggelsesforhold	Åben/lav: maks. 30% - Tæt/lav: maks. 40%
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	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse