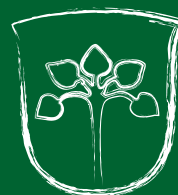


KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11

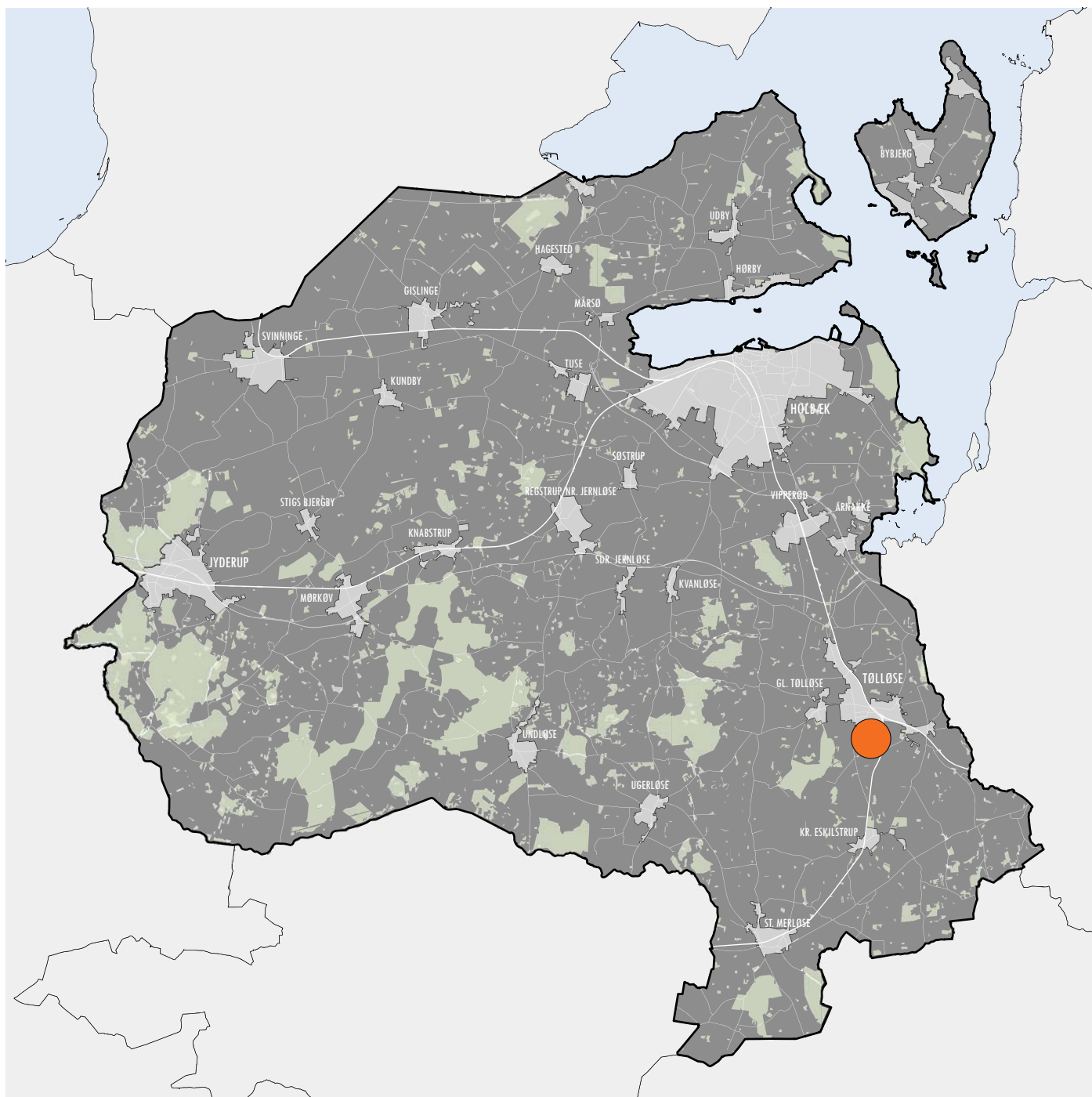
BOLIGOMRÅDE VED HØBJÆRGGÅRD, TØLLØSE SYD



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING

Kommuneplantillæg nr. 11 - Boligområde ved Højbjerggård, Tølløse Syd



Kommuneplantillæg nr. 11 er vedtaget i byrådet den 18. marts 2015.

Tillægget var i offentlig høring fra den 20. november 2014 til den 15. januar 2015 og blev offentliggjort den 27. marts 2015.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Formålet med Kommuneplantillæg nr. 11 er at udvide den eksisterende boligramme 19.B12, så den følger afgrænsningen for Lokalplan 19.05.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplantillægget omfatter et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). På den baggrund er tillægget omfattet af retningslinje 40 og 41 i de statslige vandplaner. I henhold til vandplanerne kan der under visse forudsætninger planlægges for boliger i OSD-områder og NFI-områder. Det er vurderet, at tillægget er i overensstemmelse med vandplanerne. Dels fordi størstedelen af området er omfattet af retningslinjer i kommuneplanens OSD-redegørelse. Dels fordi tillægget ikke inddrager nye, hidtil uplanlagte arealer til boligformål.

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

Kommuneplantillæg nr. 11 omfatter et areal, der er omfattet af bestemmelserne for henholdsvis rammeområde 19.B12 og 19.B03 i Kommuneplan 2013 – 25 for Holbæk Kommune. Tillægget ændrer grænsen mellem de to rammeområder, så afgrænsningen på rammeområde 19.B12 afspejler afgrænsningen på Lokalplan 19.05.

Som nævnt er størstedelen af området omfattet af retningslinjer i kommuneplanens OSD-redegørelse. Det er vurderet, at tillægget ikke nødvendiggør vedtagelse et tillæg til OSD-redegørelsen. Dette skyldes, at tillægget ikke inddrager nye, hidtil uplanlagte arealer til boligformål.

Det er vurderet, at tillægget i øvrigt er i overensstemmelse med den kommunale planlægning.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Kommuneplantillæg nr. 11 foretaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009 med senere ændringer). Miljøscreeningen er vedlagt som bilag. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 11 er på baggrund af en screening vurderet ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor vurderet ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Området allerede er udlagt til boligformål i Kommuneplan 2013-25.
- OSD-redegørelsen fastlægger retningslinjer for byvækst inden for det nye rammeområde
- der sikres et hensyn til lokalplanområdets beskyttede natur, og i øvrigt ikke sker en væsentlig påvirkning af natur- og miljøbeskyttelsesinteresser
- eventuelle miljøkonflikter med det nærliggende landbrug vil blive håndteret af anden lovgivning.

HØRING

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Revideret forslag til Lokalplan 19.05 var i offentlig høring fra den 20. november 2014 til den 15. januar 2015. Begge planforslag blev vedtaget endeligt i byrådet den 18. marts 2015 og blev offentliggjort den 27. marts 2015.

EKSISTERENDE RAMMER

Omr. nr.	19.B12	
Navn	Højbjerggård	
Anvendelse	Åben-lav	Tæt-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	40
Maks. etageantal	1,5	
Maks. bygn. højde	8,5 m	
Supplerende bestemmelser	Der skal sikres et hensyn til den beskyttede natur i området. Der er i forbindelse med udført registreringsarbejde ved Klimatilpasningsplanen konstateret, at der er en høj risiko for, at der inden for rammen kan ske en påvirkning. Det kan medføre væsentlig forøget vandstand eller påvirkning af eksisterende værdier eller bevaringsværdige bygninger. Forholdene skal iagttages ved nærmere planlægning. Kommuneplanens OSD-redegørelse fastlægger retningslinjer for rammeområde 19.B12 til beskyttelse af de særlige drikkevandsinteresser i området.	
Nuværende zone	By- og landzone	
Fremtidig zone	Byzone	

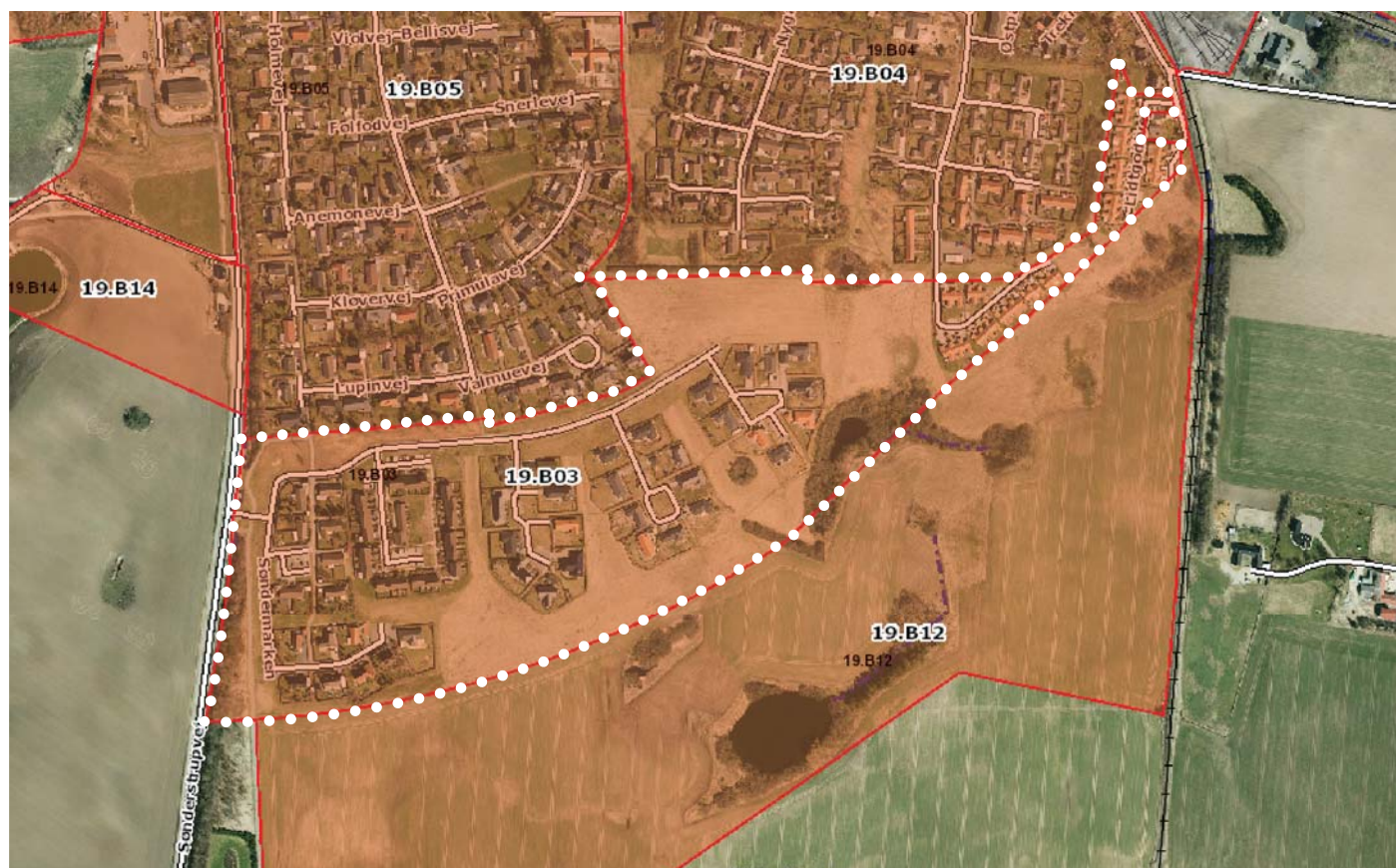
Indhold i eksisterende rammebestemmelser for 19.B12



Eksisterende rammeafgrænsning for 19.B12

Omr. nr.	19.B03	
Navn	Søndermarken	
Anvendelse	Åben-lav	Tæt-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	40
Maks. etageantal	1	2
Maks. bygn. højde	8,5 m	
Opholdsarealer	Min. 15 % af området udlægges til samlede friarealer.	
Nuværende zone	Byzone	
Fremtidig zone	Byzone	

Indhold i eksisterende rammebestemmelser for 19.B03



Eksisterende rammeafgrænsning for 19.B03

FREMTIDIGE RAMMER

Kommuneplantillæg nr. 11 medfører ingen ændringer i indholdet i rammebestemmelserne for 19.B12 og 19.B03.



Fremtidig rammeafgrænsning for 19.B12 og 19.B03