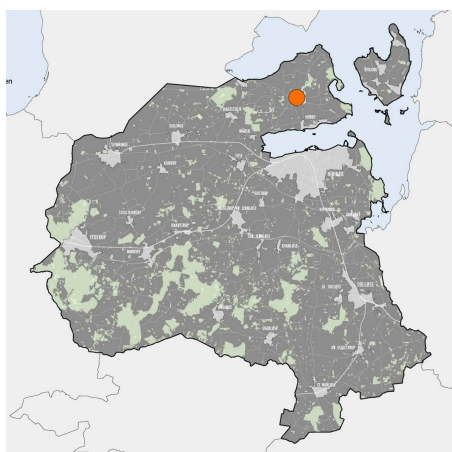
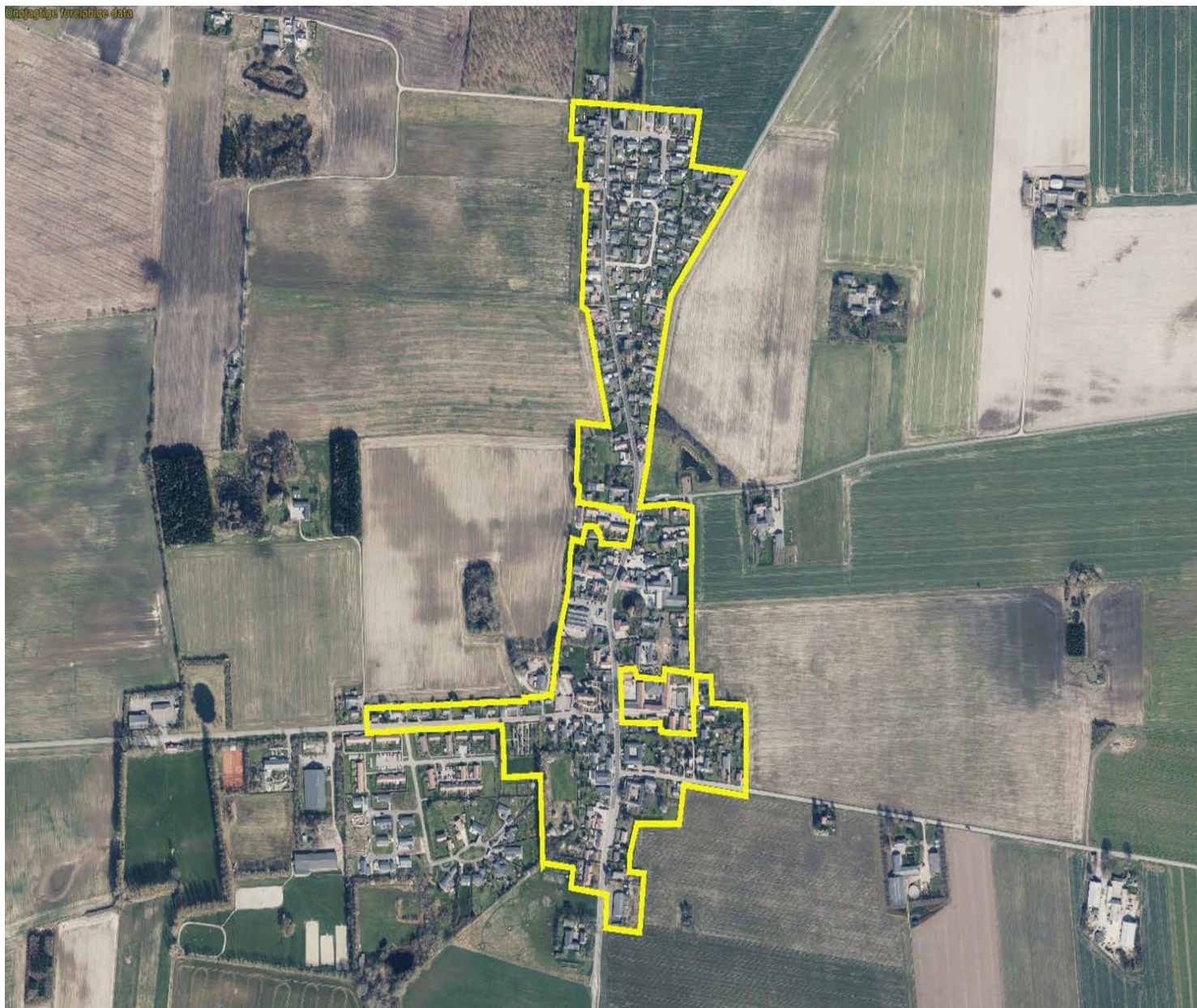


Kommuneplantillæg nr. 1

Udby, Tuse Næs



Udfærdiget d. 04. maj 2021



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 04. maj 2021
Høringsperioden slut: 01. juni 2021
Vedtagelsesdato: 25. august 2021
Ikrafttrædelsesdato: 01. oktober 2021

 **Holbæk
Kommune**
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Rækkehusbebyggelse i Udby

Formål

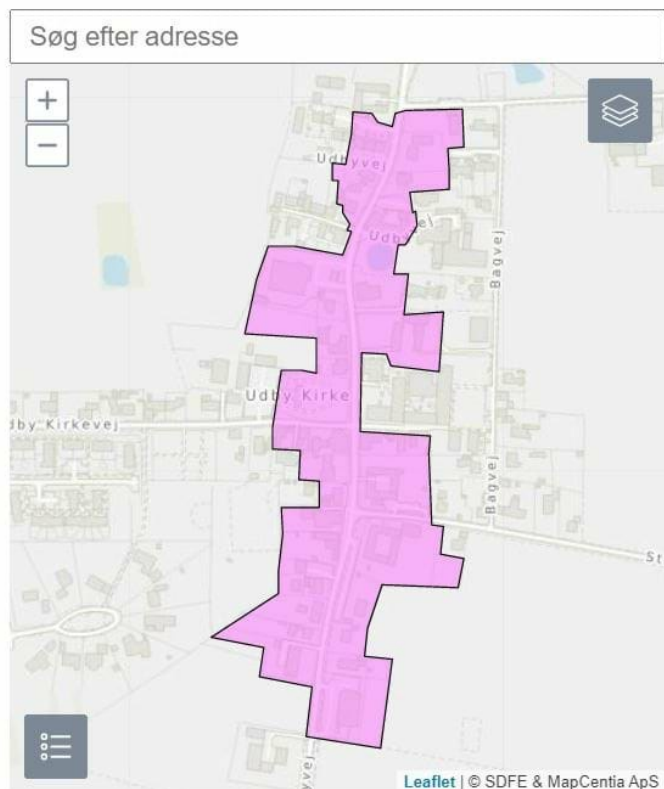
Kommuneplantillægget vil muliggøre tæt-lav byggeri på adresserne Udbyvej 28 og Udbyvej 79 med en bebyggelsesprocent for delområderne som helhed på 40 %. De eksisterende kommuneplanrammer 5.C01 og 5.B01 giver specifikt kun mulighed for åben/lav bebyggelse og en bebyggelsesprocent på hhv. 40 og 30.

Planlægningen vil samtidig overføre størstedelen af Udby til byzone som det er beskrevet i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillægget giver mulighed for at to af de ikke udflyttede gårde forbliver i landzone.

Indhold

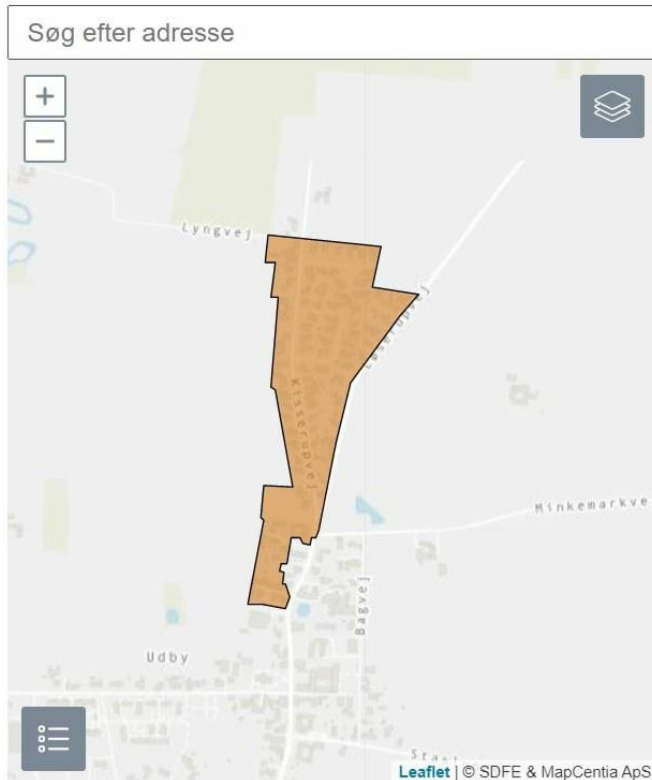
Kommuneplantillægget giver mulighed for tæt/lav byggeri med en tilsvarende bebyggelsesprocent på 40 % for adresserne Udbyvej 28 og Udbyvej 79.

5.C01 - Udby



Bestemmelser	
Omr. nr.	5.C01
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	05 Tuse Næs
Max. bebyggelsesprocent	40%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
Særlige bebyggelsesforhold	Åben/lav: maks. bebyggelsesprocent 30
Øvrige forhold	Der kan tillades bolig med tilknytning til den enkelte institution. Der skal etableres beplantning omkring skolens idrætsareal.
Detailhandel	Mulighed for detailhandel , jf. retningslinjerne
Specifik anvendelse	Lokalcenter
Generelle rammer	Link

5.B01 - Kisserupvej, Løserupvej



Bestemmelser	
Omr. nr.	5.B01
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Åben/lav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	05 Tuse Næs
Max. bebyggelsesprocent	30%
Max. antal etager	1.5
Max. højde (m)	8.5
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Generelle rammer	Link

Forhold til anden planlægning

Forslag til kommuneplan 2021 er i høring. Kommuneplantillægget forventes vedtaget som et tillæg til kommunplan 2021.

Det er vurderet, at kommuneplantillægget i øvrigt er i overensstemmelse med den kommunale planlægning. Kommuneplantillægget er skrevet i forbindelse med lokalplan 5.09

Kulturmiljøudpegning

Området ligger indenfor en udpeget kulturmiljø som planlægningen har til formål at bevare.

Kystnærhedszonen

Udby ligger højt på Tuse Næs og fra den østlige side af Udbyvej er der stedvis kig mod fjorden og deraf vil bebyggelserne også kunne ses i kystlandskabet. De to bebyggelser indpasses imidlertid byens struktur med en etage med sadeltag i 25 - 45 graders taghældning.

Butikker

Udby er udpeget som lokalcenter og der er indenfor kommuneplanrammen 5.C01 mulighed for dagligvare- og udvalgswarebutikker.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagets/planforslagenes (vælg) miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 1225 af 25-10-2018). 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. Beskriv her i hvorfor planen vurderes til ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Hvis det ikke er muligt, skal der udarbejdes miljøvurdering.

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:

- Realisering af boligbebyggelse indplaceres indenfor strukturen af en større landsby.
- Lokalplanen stiller krav til bygningens indpasning til det bevaringsværdige kulturmiljø ved at stille krav til bygningernes placering, form og byggematerialer.

- Der udlægges ikke nye veje eller trafikanelæg, da bebyggelsen betjenes af eksisterende vejadgange.
- Området vurderes ikke at indskrænke eller begrænse områdets særlige naturværdier, herunder såvel dyre- som planteliv.

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

Bilag IV-arter

Planlægning skal ske i overensstemmelse med beskyttelseshensyn og bestemmelser for de internationale naturbeskyttelsesområder og internationalt beskyttede arter, herunder varetagelsen af forbuddet mod at beskadige eller ødelægge bilag IV-dyrearters yngle og rastoområder, samt bilag IV-plantearternes voksesteder.

I forbindelse med planlægningen har Holbæk Kommune besigtiget lokalplanområdets delområder hvori der planlægges for nyt byggeri.

For projektområdet ved Udbyvej 28, er der i skel en række træer, som kan være levested for flagermus. Der skal derfor tages hensyn hertil. Trærækken foreslås bevaret, men lokalplanen muliggør udtynding. Fældning af enkelte træer bør først ske efter aftale og ikke i vinterperioden.

For projektområdet ved Udbyvej 79, er der efter at træer er fældet og bygninger nedrevet ikke formodning om bilag IV-arter på arealet.

Link til besigtigelsesnotat [her](#).

Borgerinddragelse

Der har været afholdt forfase med borgermøde den 21. september 2020. Der har i lokalplanarbejdet været kontakt til lokalforum. Der er indkommet i alt 5 høringsvar i fordebatten.

Læs de samlede kommentarer [her](#).

Resumé af fordebat

Følgende emner blev drøftet i forbindelse med fordebatten: overførsel til byzone, bevaring af Rugtvedgaard samt indpasning af nyt projekt til konteksten og trafikale forhold omkring Udbyvej 28.

Bevaring af Rugtvedgaard samt indpasning i konteksten

Vestsjællands museum samt en enkelt borger beklager at der er givet nedrivningstilladelse til Rugtvedgaard. Vestsjællands museum beklager tilpasningen af den nye rækkehusbebyggelse ved Rugtvedgaard. For at imødekomme kommentaren og tilpasse projektet til konteksten stilles krav til lodrette gavle, røde sadeltage med knapt tagudhæng, blødstrøgne teglsten og genetablering af port ud mod Udbyvej. Høringssvarene har givet anledning til en drøftelse af en højere taghældning ud mod Udbyvej samt krav til tegltag, gesimsbånd og murede stik over vinduerne, men dette ligger udenfor de økonomiske rammer af projektet hvorfor det ikke er stillet som krav på denne ejendom.

Trafikale forhold Udbyvej 28

En borger udtrykker bekymring angående udsigtsforhold omkring cykelstien Udbyvej 28. Denne kommentar har givet anledning til at rykke sekundære bygninger til affaldssortering længere ind på grunde for at give bedre oversigtsforhold. Holbæk Kommunes vejmyndighed vurderer at oversigtsforholdene er gode.

Overførsel til Landzone

I et samlet hørings svar fra ejerne af Udbyvej 36 og Staslundevej 4 argumenteres for at disse to ejendomme forbliver i landzone. Ønsket om at blive i landzone begrundes med et argument om at modvirke yderligere boligudlæg til Udby. Der er ingen sammenhæng mellem overførsel til byzone og udlæg af nye boligudlæg. Til gengæld nedsættes bebyggelsesprocenten fra 45 til 30 når en ejendom overgår til byzone.

Staslundevej 4 er en mindre parcelhusgrund på 600 m² og det vurderes samlet set, at der ikke er frembragt tilstrækkelige argumenter for at bibeholde denne ejendom i landzone. Administrationen foreslår dermed at Staslundevej 4, som kommuneplanen angiver, overføres til byzone med resten af byen.

Udbyvej 36 er en firelænget gård på 4850 m². For denne ejendom frembringes tilmed argumentet, at den ene længe er blevet løbende vedligeholdt for at muliggøre anvendelse til hestestald. Da der for ejendomme, beliggende i landzone i bymæssig kontekst, muliggøres "ikke-erhvervs mæssigt" dyrehold, vurderes det samlet set, at Udbyvej 36 vil have fordel af at forblive i landzone.

Administrationen vurderer endvidere at Udbyvej 46, hvortil der i dag er landbrugspligt og jord ligeledes administreres bedst, hvis den forbliver i landzone.

Høring

Der har været afholdt offentlig høring fra den 4. maj - 1. juni 2021. Der blev afholdt udendørs borgermøde mandag den 17. maj 2021 klokken 19 - 21, som en walk and talk på gården igennem byen.

I forbindelse med den offentlige høring er der indkommet 5 skriftlige hørings svar. Læs de indkomne hørings svar samt administrationens behandling heraf [her](#).

Resumé af høring

Følgende emner blev drøftet i forbindelse med den offentlige høring: Parkeringsareal Udbyvej 28, gavlkviste samt trafikforhold omkring krydset Udbyvej og Udby Kirkevej.

Parkeringsareal Udbyvej 28

Der har, i høringsperioden, været dialog mellem projektudvikler og nabo og at parterne har nået til enighed om et forslag om en ny indretning af parkeringspladsen samt at det faste lave hegn etableres som en kalket mur i én meters højde med teglafdækning.

Gavlkviste

Lokalforum har i høringsbrevet udtrykt ønske om at gavlkviste muliggøres for eksisterende ejendomme. Dette forslag er blevet delvis imødekommet således at den endelige plan også muliggør gavlkviste for nye og ikke bevaringsværdige bygninger i delområde A, C og F samt for bevaringsværdige bygninger i SAVE - kategori 5 - 6.

Trafiksikkerhed ved krydset Udbyvej / Udby Kirkevej

Lokalforum og ejer af ejendommen Udby Kirkevej 1 har gjort opmærksom på problemstilling omkring trafikforhold i krydset Udbyvej / Udby Kirkevej. Udby Kirkevej 1 er flere gange blevet påkørt af lastbiler og fortovene på Udby Kirkevej er meget smalle. Høringssvaret foreslår en løsning, som indebærer at de bevaringsværdige smedje nedrives for at give plads til trafikken. Den tidligere smedje er i lokalplanen blevet vurderet som særlig bevaringsværdig jf. kortbilag 6. I vurderingen er der særligt lagt vægt på bygningens betydning for det omkringliggende miljø nær kirken. Det vurderes at den i kraft af sin placering er umistelige for en helhed og den kan derfor ikke indgå i en løsning af ovenstående problemstilling.

Administrationen har i høringsfasen drøftet denne problemstilling og foreslår, med udgangspunkt i Trafikplan for Udby fra 2018, tiltag som omdirigering af lastbiler samt etablering af en såkaldt kiss- and ride ved Udbyvej 36. Afsnit om trafiksikkerhed og mulige løsninger er tilføjet lokalplanens redegørelse på baggrund af Trafikplan for Udby fra 2018.

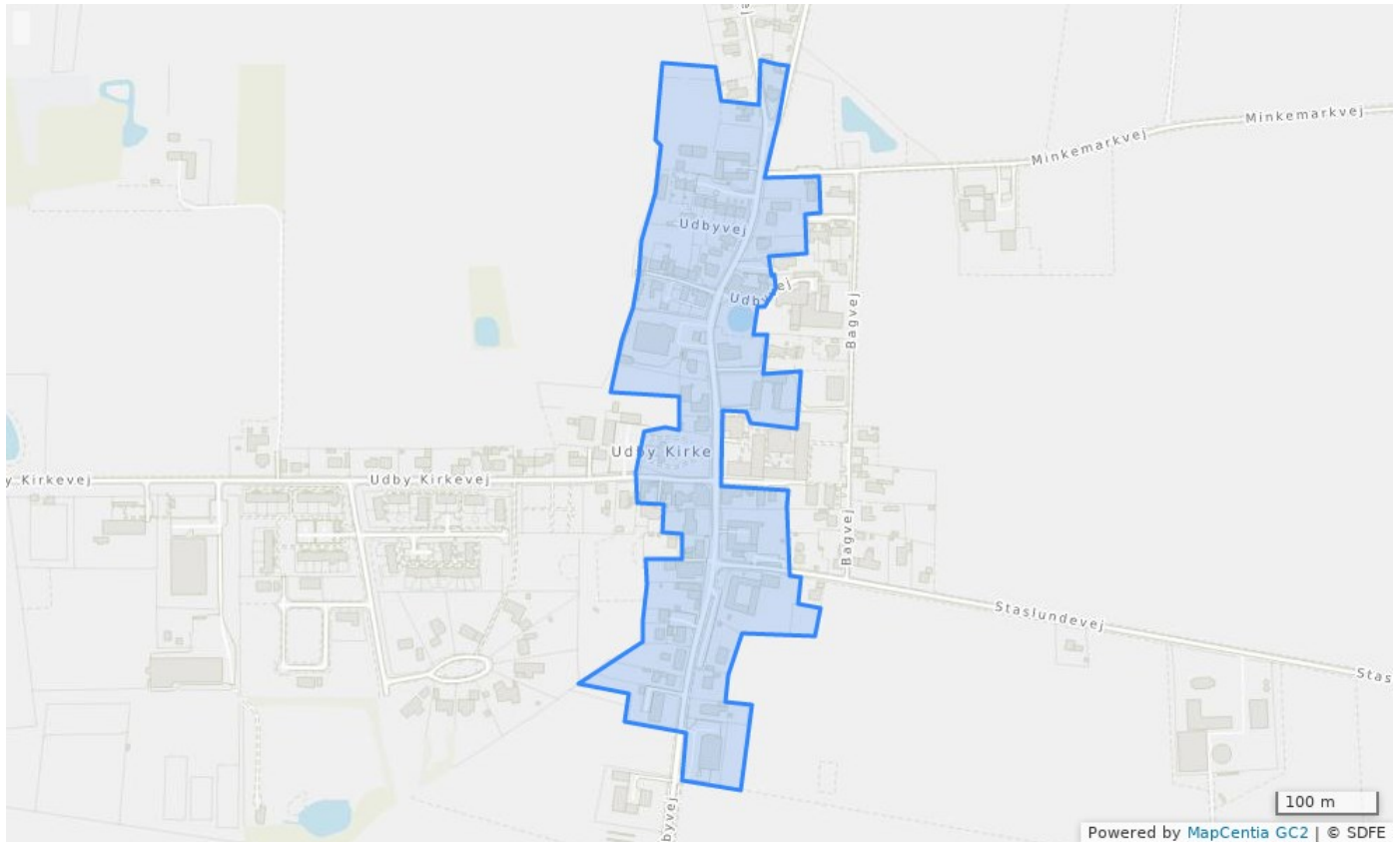
Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[5.C01 \(T1\) - Udby](#)

[5.B01 \(T1\) - Kisserupvej, Løserupvej](#)

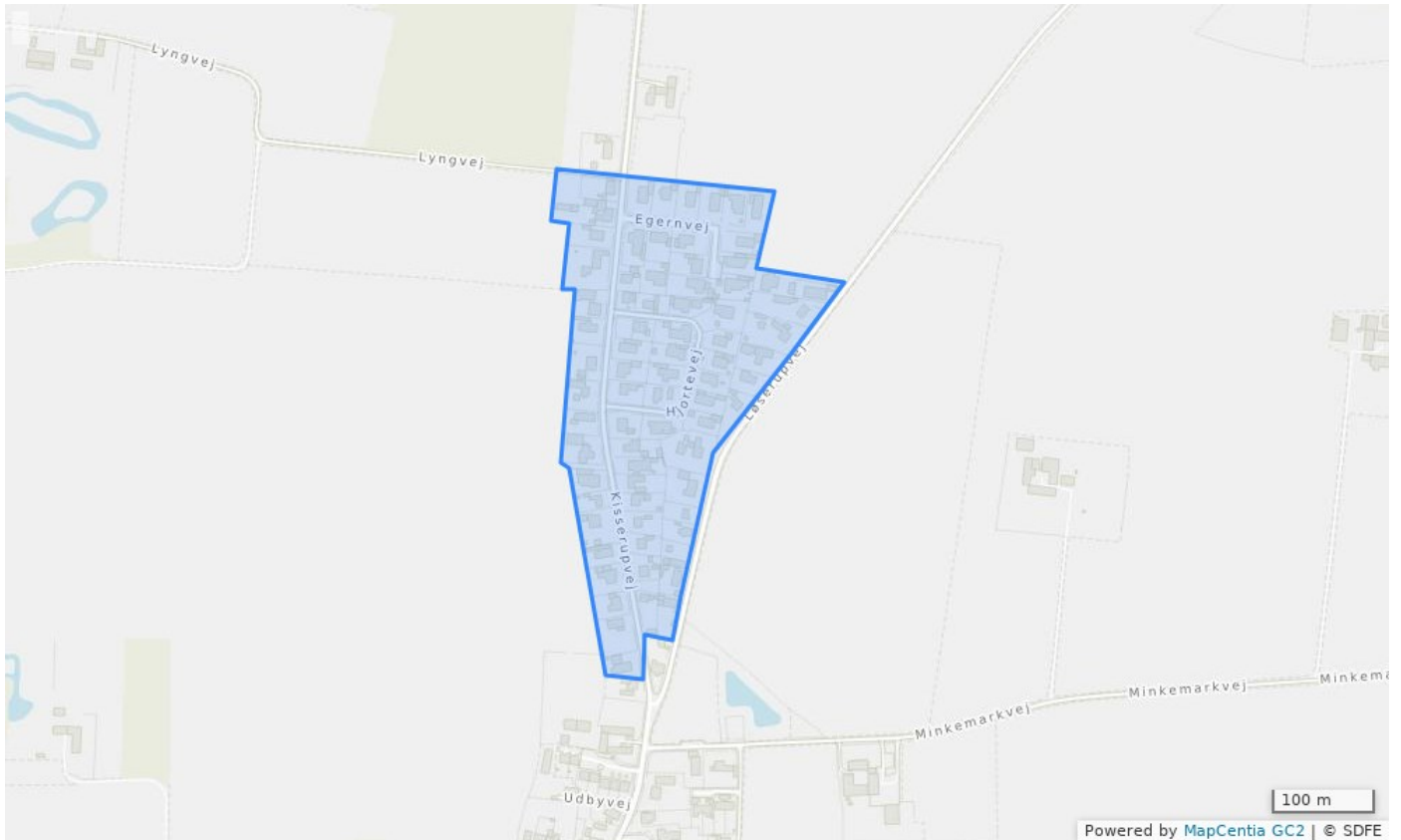
5.C01 (T1) - Udby



Bestemmelser

Omr. nr.	5.C01 (T1)
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	05 Tuse Næs
Max. bebyggelsesprocent	40%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
Øvrige forhold	Der kan tillades bolig med tilknytning til den enkelte institution. Der skal etableres beplantning omkring skolens idrætsareal.
Detailhandel	Mulighed for detailhandel , jf. retningslinjerne
Specifik anvendelse	Lokalcenter

5.B01 (T1) - Kisserupvej, Løserupvej



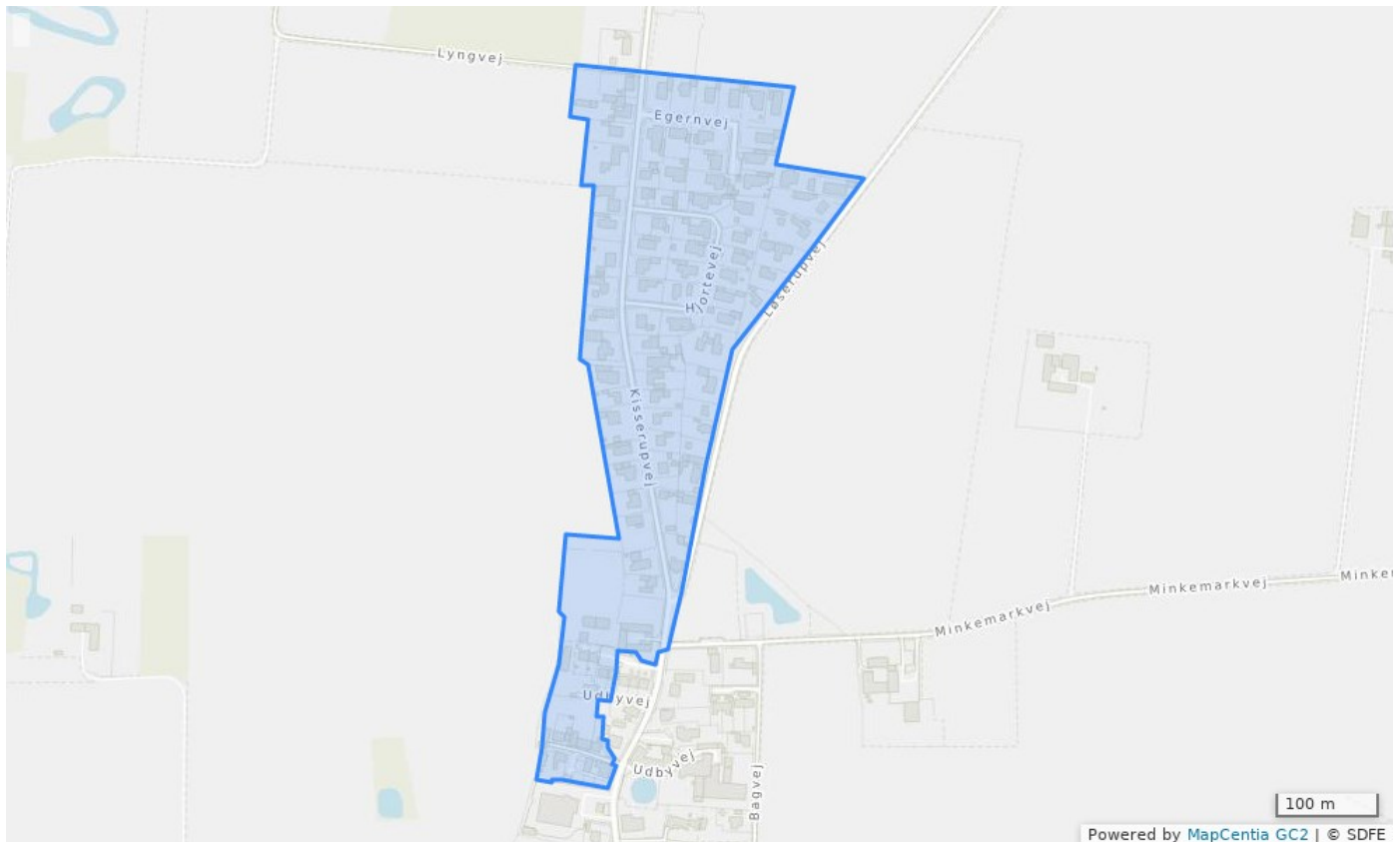
Bestemmelser

Omr. nr.	5.B01 (T1)
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Åben/lav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	05 Tuse Næs
Max. bebyggelsesprocent	30%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse

Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

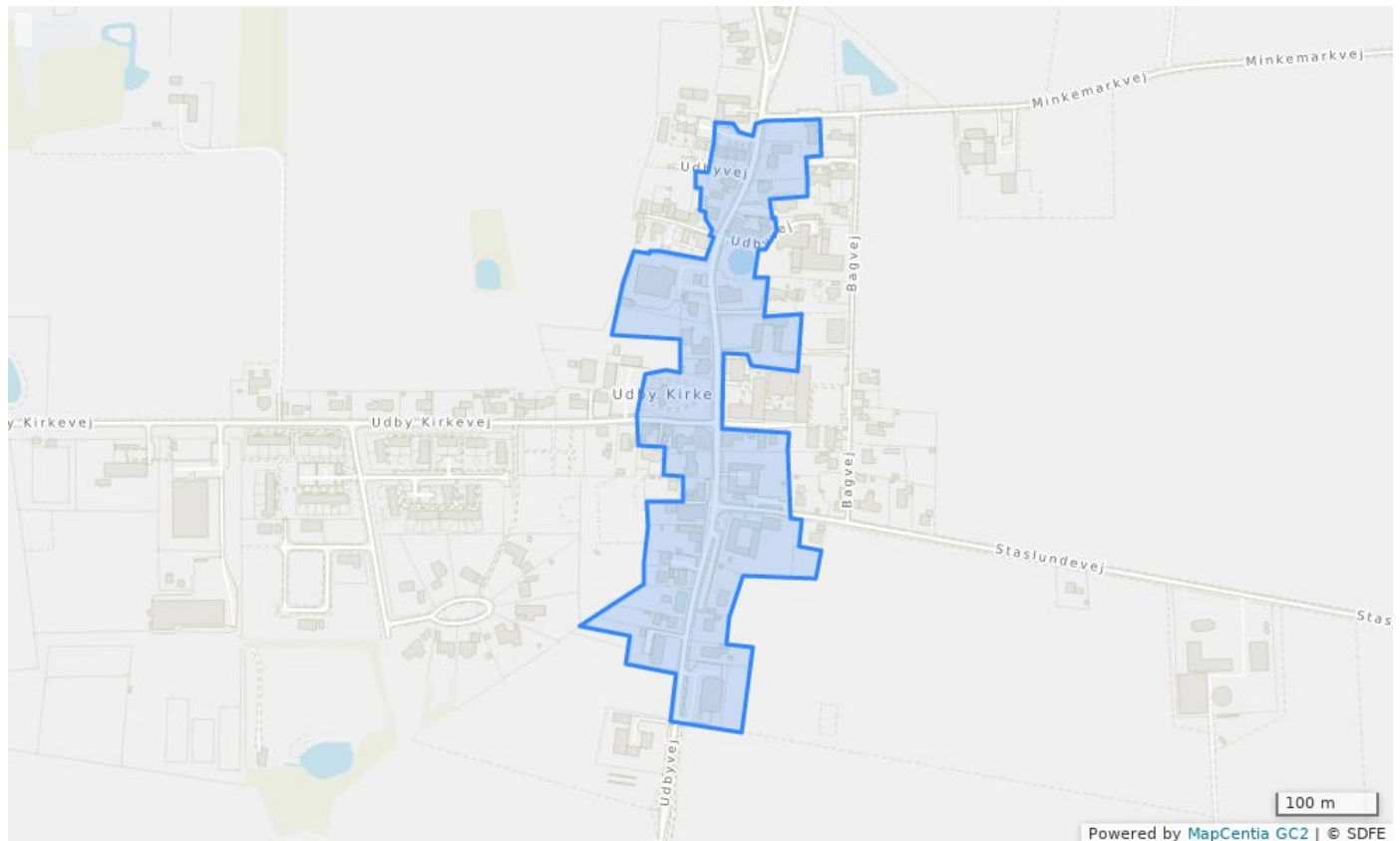
5.B01 - Kisserupvej, Løserupvej



Bestemmelser

Omr. nr.	5.B01
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Åben/lav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	05 Tuse Næs
Max. bebyggelsesprocent	30%
Max. antal etager	1.5
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	Åben-lav boligbebyggelse

5.C01 - Udby



Bestemmelser

Omr. nr.	5.C01
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	05 Tuse Næs
Max. bebyggelsesprocent	40%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
Særlige bebyggelsesforhold	Åben/lav: maks. bebyggelsesprocent 30
Øvrige forhold	Der kan tillades bolig med tilknytning til den enkelte institution. Der skal etableres beplantning omkring skolens idrætsareal.
Detailhandel	Mulighed for detailhandel , jf. retningslinjerne
Specifik anvendelse	Lokalcenter