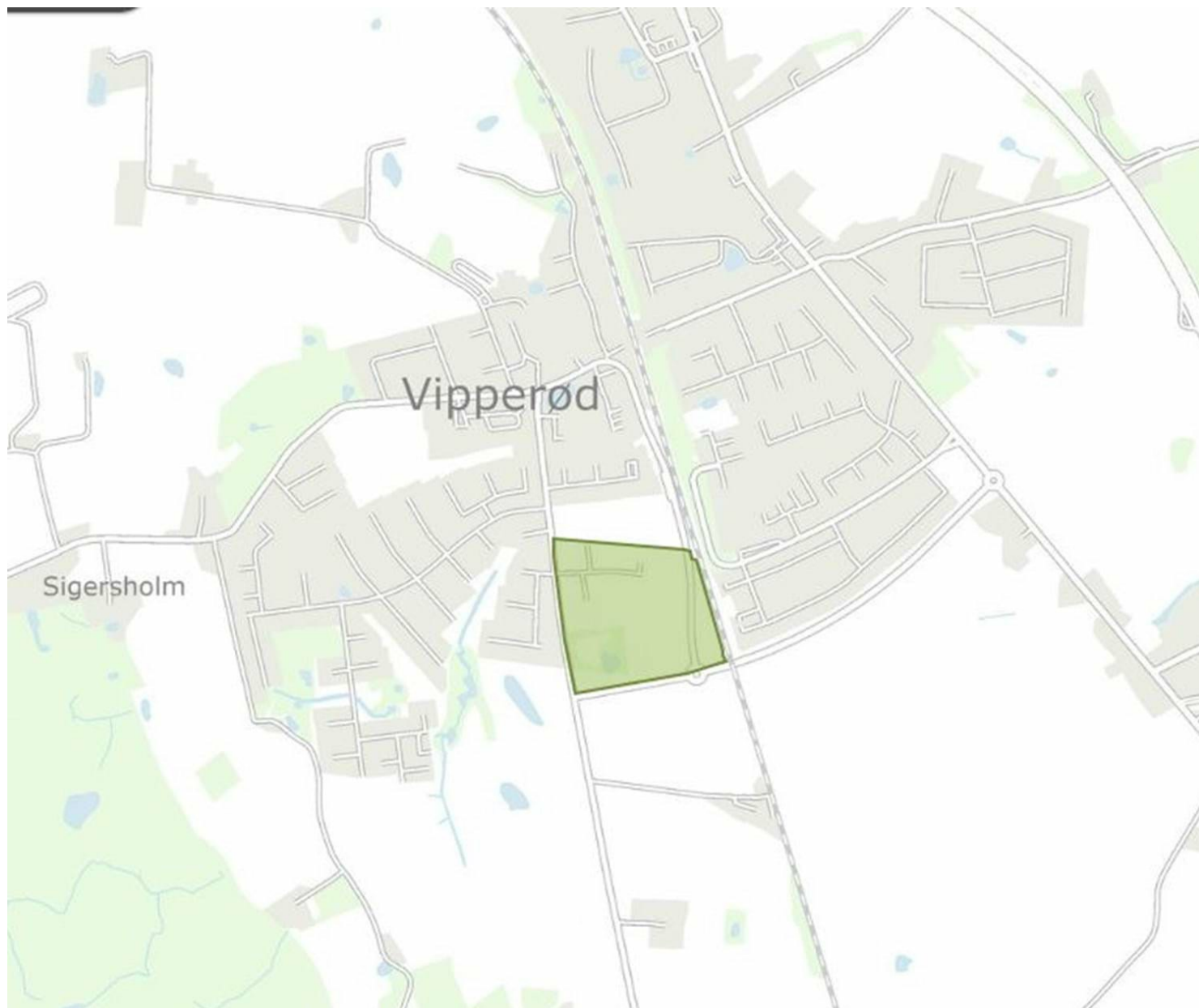


# Kommuneplantillæg nr. 20

For et område ved Nybyvej



## Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 22. marts 2024

Høringsperioden slut: 17. maj 2024

Vedtagelsesdato: 19. juni 2024

Ikrafttrædelsesdato: 13. august 2024



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG ÅBEN LAND

# Kommuneplantillæg 20

## Formål

Formålet med dette tillæg til kommuneplan er at muliggøre en omdannelse af erhvervsområdet til boligformål.

## Indhold

Området er i Holbæk Kommuneplan 2021 omfattet af kommuneplanramme 20.E01, der giver mulighed for at området kan anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 2-3. Den maksimale bebyggelsesprocent er 50 og maksimale bygningshøjde er 8,5 meter.

Med kommuneplantillæg nr. 20 muliggøres en omdannelse af området fra erhverv til boligformål i form af tæt/lav (rækkehuse) i hele området, og etageboliger i en del af området. Udarbejdelsen af kommuneplantillægget skete på baggrund af beslutning i Økonomiudvalget den 17. maj 2023, hvor udarbejdelse af kommuneplantillæg blev prioriteret igangsat.

Der fastlægges i kommuneplantillægget 3 kommuneplanrammer: 20.B19, 20.B20, og 20.B21. Rammernes nærmere indhold er vist nedenfor i rammernes indhold. Indenfor rammerne fastlægges anvendelse, maks. bebyggelsesprocent, maks. etageantal, maks. bygningshøjde samt begrænsninger for antal boliger og/eller maks. etagemeter til boliger, rækkefølge for udbygning, miljømæssige forhold m.fl.

Med kommuneplantillæggets endelige vedtagelse er Kommuneplanramme 20.E01 afløst.

## 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 primært beliggende i byzone. En mindre del af området er beliggende i landzone, som skal overgå til byzone ved nærmere lokalplanlægning. Området er omfattet af kommuneplanramme 20.E01, som ved tillæggets endelige vedtagelse afløses.

### Erhvervsrummelighed i kommuneplanen

Planområdet omfatter et areal på ca. 8,4 ha. Med kommuneplantillæg nr. 20 muliggøres en omdannelse til boligformål. Området vil derfor ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget ikke længere være en del af den rummelighed til erhvervsformål, der er i kommuneplanen.

I forbindelse med kommuneplan 2021 er der lavet en samlet opgørelse over rummelighed til erhvervsformål. Opgørelsen viser, at der i forbindelse med vedtagelsen af kommuneplan 2021 var 184 ha. restrummelighed. Der var således på tidspunktet for vedtagelsen af kommuneplanen tilstrækkelig erhvervsjord til at kunne dække behovet i den 12-årige planperiode.

Der er truffet beslutning om at udlægge et mindre erhvervsareal på 0,44 ha. i den nordlige del af Vipperød - ejendommene beliggende på Roskildevej 268 samt Roskildevej 268A og 268B i Vipperød (matrikel nr. 4k, Kongstrup By, Ågerup samt matrikel nr. 4q, Kongstrup By, Ågerup). Da der ikke er mulighed for at udlægge yderligere erhvervsarealer, forudsætter udlægget i den nordlige del af Vipperød, at der udtages et tilsvarende areal et andet sted i kommunen. Med kommuneplan nr. 20 udtages der således et erhvervsareal, der muliggør udlægget af 0,44 ha. erhvervsareal i den nordlige del af Vipperød. Udlægget af erhvervsarealet i den nordlige del af Vipperød vil ske i et selvstændigt kommuneplantillæg.

Det ekstra erhvervsareal der fjernes på ca. 7.96 ha. udtages af erhvervsrummeligheden i kommuneplanen.

### Boligudbygning og daginstitutionskapacitet i Vipperød

Boligudbygningen i Vipperød lokalområde har været relativt stor de seneste år. Det har medført at befolkningstallet i Vipperød er steget - særligt for de 0-5-årige. Antallet af 0-2-årige er fra 2020 til 2023 steget med 63 børn, mens antallet af 3-5-årige er steget med 52 børn. Med nye boligudbygninger viser befolkningsprognosen en fortsat stigning af 0-5-årige, men knap så voldsom stigning som foregående år. Endvidere ses en stigning i antallet af skolebørn.

Da der i Vipperød er kapacitetsudfordringer i forhold til antal daginstitutionspladser, indeholder kommuneplantillægget begrænsninger for antal boliger eller maks. etagemeter til boliger indenfor hvert rammeområde samt rækkefølgebestemmelse for at sikre en etapevis udbygning, der muliggør at en ny daginstitution bliver etableret før hovedparten af boligerne.

### Miljøforhold

Dele af planområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. kommuneplanens retningslinjer for arealer med risiko for oversvømmelse.

Støj- og lugtforhold skal undersøges nærmere i forbindelse med en senere lokalplanlægning, herunder evt. afbødende/afskærmende foranstaltninger og/eller fastsættelse af afstandskrav til eksisterende virksomhed og til jernbanen (for nærhed til jernbanen skal planlægningen kun forholde sig til støj).

### Jordforurening og grundvand/drikkevand

Planområdet er områdeklassificeret og der er registreret to jordforurenede arealer på vidensniveau 1 og et jordforurenede areal på vidensniveau 2 indenfor planområdet. Indenfor matr. 6n, Ågerup By, Ågerup, er der et V2-kortlagt areal.

Jordforurening og mulig risiko for grundvand/drikkevand bl.a. i forbindelse med afledning af regnvand skal undersøges nærmere i forbindelse med en senere lokalplanlægning, herunder evt. oprensning og afværgende foranstaltninger i forbindelse med jordarbejder.

Hvis der i forbindelse med en fremtidig byggeproces på de kortlagte arealer, skal graves i området, skal der søges om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, for at sikre, at det ikke medfører en spredning af forureningen til grundvand/drikkevand eller til de områder, som har følsom arealanvendelse.

### Naturforhold

Omtrent en fjerdedel af området (det sydvestlige hjørne) har naturværdier i form af et sammenhængende område med træer, buske og en sø. Arealet har karakter af natur med en stejl bakke, lysåben natur som ikke har været dyrket i mindst 30 år og en sø. Søen er beskyttet efter

Naturbeskyttelsesloven §3, mens resten af området vurderes til muligvis også at være beskyttet natur. Dette vil dog kræve en nærmere besigtigelse at afklare.

Naturarealet skal søges bevaret. Muligheden for forvaltning af området herunder beskæring og etablering af stier gennem området vil afvente en afklaring af områdets §3 status. Herudover findes bevaringsværdige træer indenfor området.

Naturforhold skal screenes/vurderes nærmere i forbindelse med en senere lokalplanlægning.

Kystnærhedszone (de kystnære del af byzonerne)

Planområdet er beliggende indenfor de kystnære del af byzonerne. Planforslaget giver mulighed for en omdannelse af et eksisterende udlagt erhvervsområde i primært byzone. Kommuneplantillæggets mulighed for omdannelse til boliger i form af tæt/lav og etageboliger i maks. 3 etager og maks. 12 meter højt (et mindre rammeområde giver mulighed for boligbebyggelse i op til 4 etager og maks. 16 meter i bygningshøjde), og med en beliggenhed bag eksisterende bymæssig bebyggelse set fra kysten, vurderes ikke at udgøre en væsentlig påvirkning af kysten.

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 er habitatområde: "Egernæs med holme og Fuglsø" beliggende ca. 2,5 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 historiske registreringer af fredede arter eller bilag IV-arter på arealet.

Arealet er besigtiget for bl.a. at undersøge om, der er flagermus-egnede træer. Der blev fundet to træer, som vurderes som potentielle flagermustræer. Flagermus er en Bilag-IV art, og deres yngle-/raster områder må ikke påvirkes. Det skal i lokalplanlægningen sikres, at disse enten undersøges yderligere og kan udelukkes som flagermustræer eller ikke påvirkes

En del af området har naturværdier i form af et sammenhængende område med træer, buske og en sø. Dette område skal søges bevaret. Søen er udpeget som en §3 naturtype iht. naturbeskyttelsesloven.

Forholdet skal screenes/undersøges nærmere i forbindelse med en senere lokalplanlægning.

§3-beskyttede områder

Der er registreret en sø indenfor planområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

## Miljøvurdering

Der blev foretaget en screening af planforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 646 af 19. maj 2020) med senere ændringer. 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.
- Planforslagene fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser, men kan ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanområdet for planforslagene vurderes at udgøre et mindre areal (8 ha) på lokalt plan.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 20 blev på baggrund af denne screening vurderet til ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke vurderet til at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planforslaget vedrører et mindre område på lokalt plan.
- Planforslaget udlægger primært eksisterende byzone arealer til omdannelse. End mindre del af området er landzone. Der udlægges dermed hovedsageligt ikke nye områder til byudvikling.
- Planforslaget sikrer en etapevis udbygning og fastlægger at støj- og lugtforhold skal undersøges nærmere i forbindelse med en senere lokalplanlægning, herunder evt. afbødende/afskærmende foranstaltninger og/eller fastsættelse af afstandskrav til eksisterende virksomhed og til jernbanen
- Planforslaget sikrer at jordforurening og mulig risiko for grundvand/drikkevand samt risiko i forbindelse med afledning af regnvand skal undersøges nærmere i forbindelse med en senere lokalplanlægning, herunder evt. oprensning og afværgende foranstaltninger i forbindelse med jordarbejder.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport blev offentliggjort sammen med planforslaget. Miljøscreeningen kan findes [her](#).

## Høring

Holbæk Kommune vurderer, at kommuneplantillægget omhandler væsentlige ændringer i kommuneplanens rammedel. Planloven fastlægger dog ikke længere krav om at gennemføre "for-debat" med indkaldelse af ideer, forslag m.v. for planlægningen forud for udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg. Holbæk Kommune valgte alligevel at foretage en for-debat.

Et resume af høringssvarene fra for-debatten kan findes [her](#).

Kommuneplantillægget var i offentlig høring fra den 22. marts 2024 til den 17. maj 2024.

Et resume af høringssvarene fra den offentlige høring kan findes [her](#)

## Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[20.B19 - Vipperød Nybyvej](#)

[20.B20 - Vipperød Nybyvej](#)

[20.B21 - Vipperød Nybyvej](#)

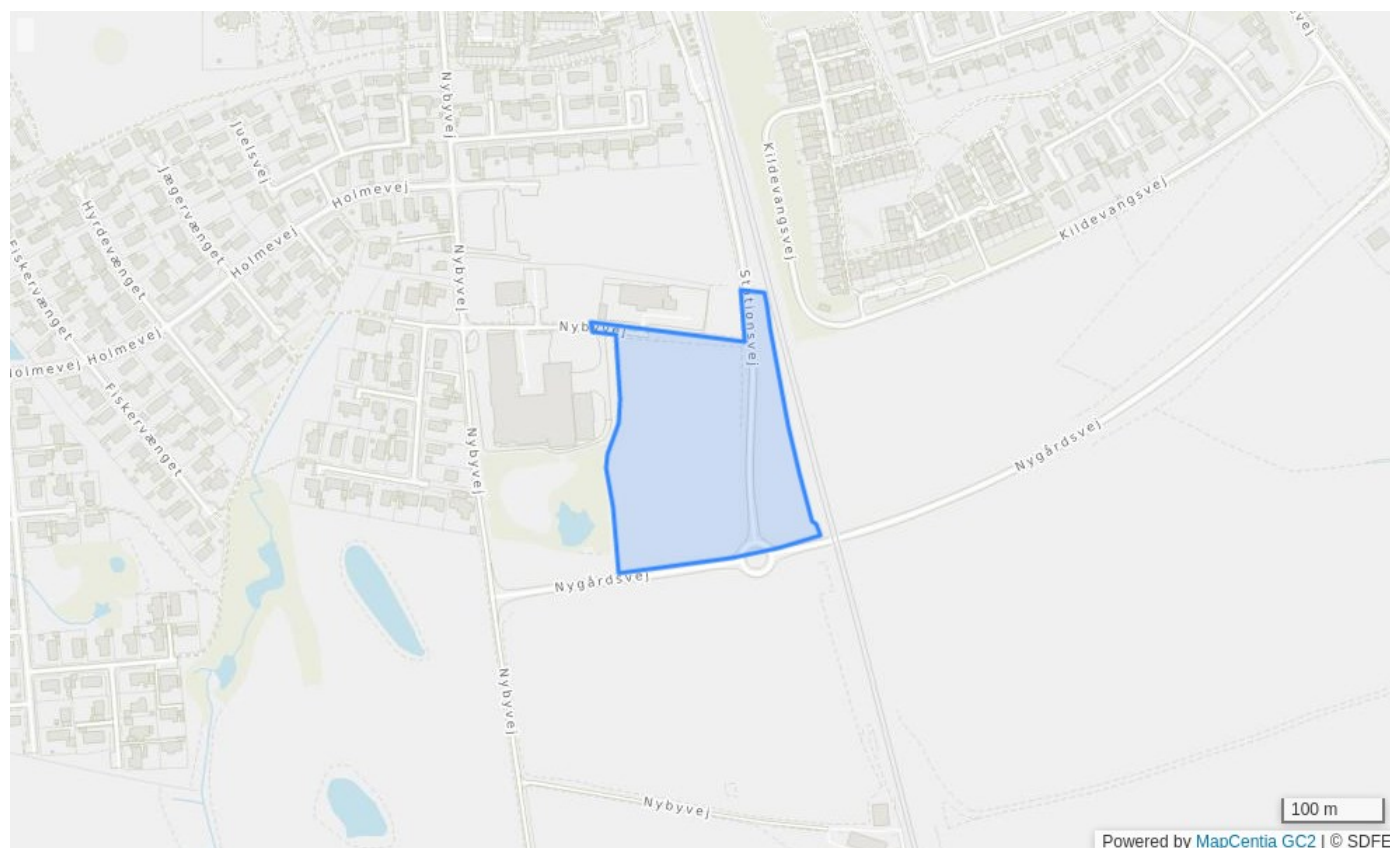
## 20.B19 - Vipperød Nybyvej



## Bestemmelser

Omr. nr.	20.B19
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Boliger i form af tæt/lav i 1-2 etager. Der er mulighed for institutionsformål indenfor rammen.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Vipperød
Max. bebyggelsesprocent	40%
Højeste andel af grundarealet, der må bebygges	50%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Anden anvendelse	Der kan planlægges for maks. 90 boliger og maks. 8000 etagemeter til boliger indenfor denne ramme. En del af området har naturværdier i form af et sammenhængende område med træer, buske og en sø. Dette skal søges bevaret. Herudover findes bevaringsværdige træer indenfor planområdet. Der skal sikres mulighed for en stiforbindelse gennem området, som forbinder Nybyvej og stationsvej.
Opholds- og friarealer	Minimum 15 % af det samlede grundareal skal udlægges og anlægges til fælles friarealer.
Miljø	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. Støj- og lugtforhold skal undersøges nærmere i forbindelse med en senere lokalplanlægning, herunder evt. afbødende/afskærmende foranstaltninger og/eller fastsættelse af afstandskrav til eksisterende virksomhed og til jernbanen (for nærhed til jernbanen skal planlægningen kun forholde sig til støj).
Øvrige forhold	Hele området skal overgå til byzone ved lokalplanlægning

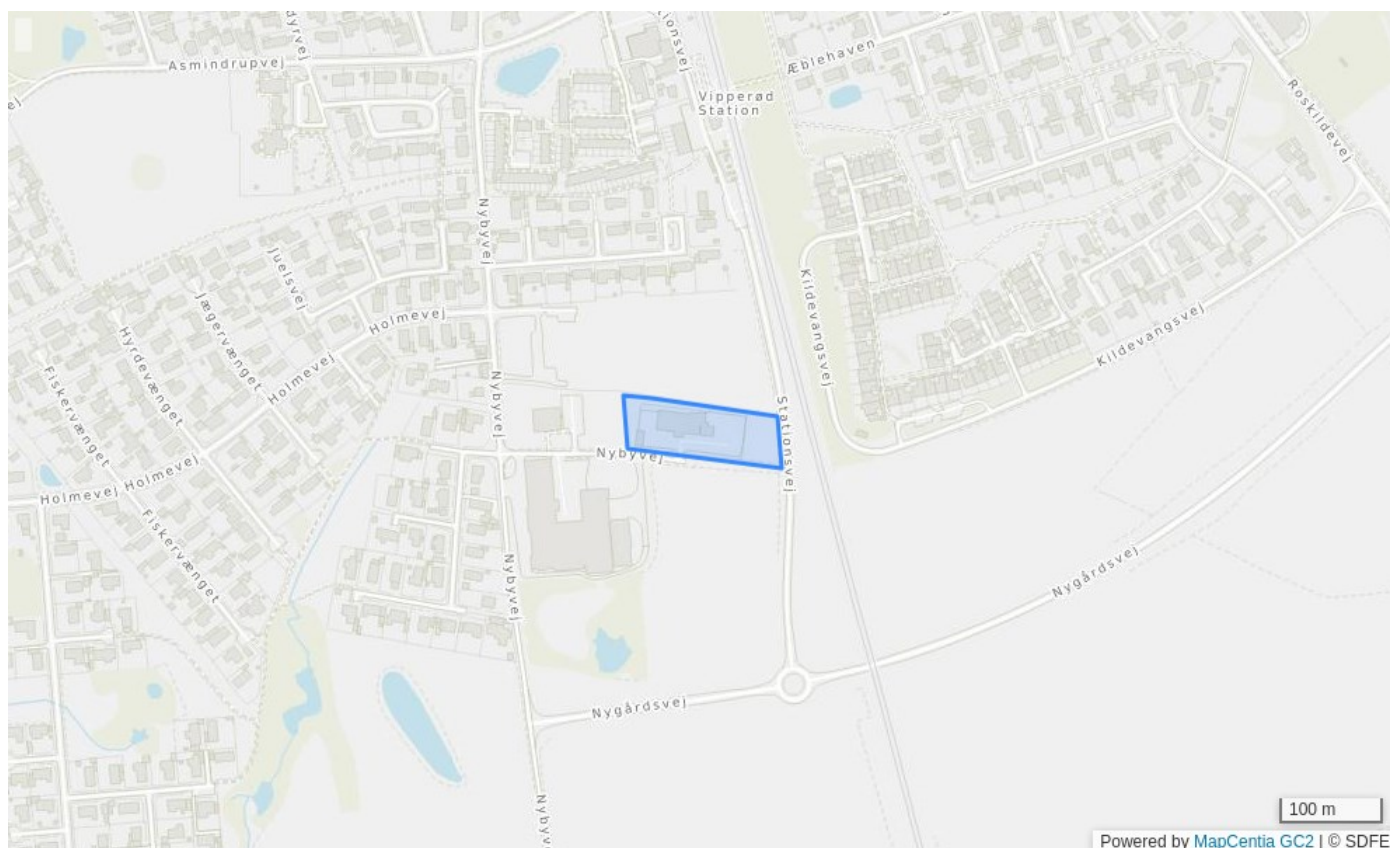
## 20.B20 - Vipperød Nybyvej



### Bestemmelser

Omr. nr.	20.B20
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Boliger i form af tæt/lav og etageboliger i op til 3 etager. Ramme 20.B20 kan først udbygges efter endt udstykning og ibrugtagning af boliger og daginstitution indenfor ramme 20.B19.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Vipperød
Max. bebyggelsesprocent	60%
Højeste andel af grundarealet, der må bebygges	60%
Max. antal etager	3
Max. højde (m)	12
Anden anvendelse	Der kan planlægges for maks. 120 boliger eller maks. 15000 etagemeter til boliger indenfor denne ramme. Der skal sikres mulighed for en stiforbindelse gennem området, som forbinder Nybyvej og Stationsvej.
Særlige bebyggelsesforhold	Ved placering af boligbebyggelse skal der tages hensyn til landskabelig påvirkning mod rammens sydlige afgrænsning og hensyn til eksisterende erhvervsslagter mod nord.
Opholds- og friarealer	Minimum 15 % af det samlede grundareal skal udlægges og anlægges til fælles friarealer.
Miljø	Støj- og lugtforhold skal undersøges nærmere i forbindelse med en senere lokalplanlægning, herunder evt. afbødende/afskærmende foranstaltninger og/eller fastsættelse af afstandskrav til eksisterende virksomhed og til jernbanen (for nærhed til jernbanen skal planlægningen kun forholde sig til støj). 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.
Øvrige forhold	Hele området skal overgå til byzone ved lokalplanlægning

## 20.B21 - Vipperød Nybyvej



## Bestemmelser

Omr. nr.	20.B21
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Boliger i form af tæt/lav eller etageboliger i 4 etager.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Vipperød
Max. bebyggelsesprocent	60%
Højeste andel af grundarealet, der må bebygges	60%
Max. antal etager	4
Max. højde (m)	16
Anden anvendelse	Der kan planlægges for maks. 40 boliger eller maks. 4000 etagemeter til boliger indenfor denne ramme.
Opholds- og friarealer	Minimum 15 % af det samlede grundareal skal udlægges og anlægges til fælles friarealer.
Miljø	Støjforhold skal undersøges nærmere i forbindelse med en senere lokalplanlægning, herunder evt. afbødende/afskærmende foranstaltninger i forhold til nærhed til jernbanen.

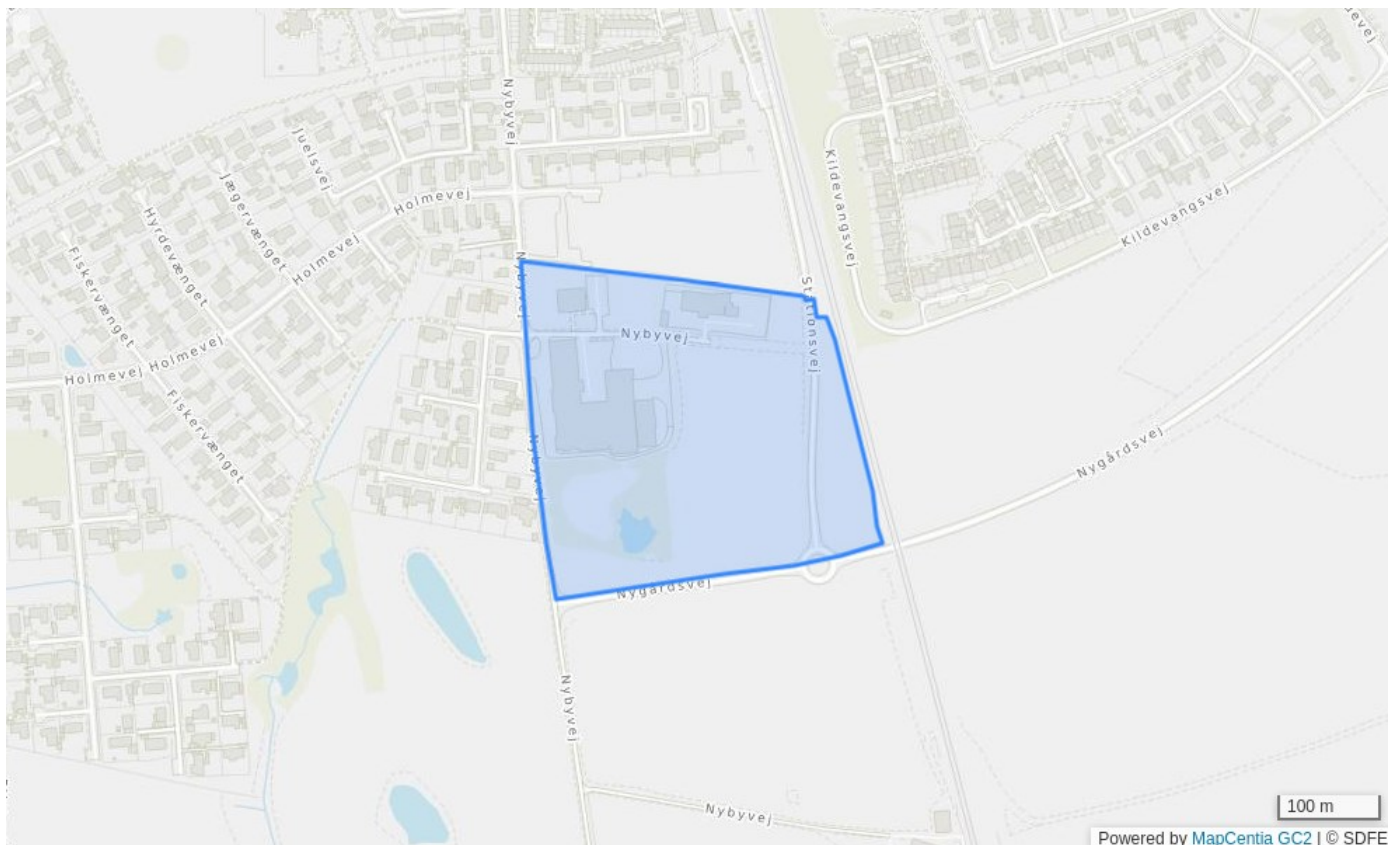
## Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

20.E01



## 20.E01 - Vipperød erhvervsområde



### Bestemmelser

Omr. nr.	20.E01
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	20 Vipperød/Ågerup
Max. bebyggelsesprocent	50%
Max. højde (m)	8.5
Mindst tilladte miljøklasse	2
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
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.
Øvrige forhold	Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 50 meter fra eksisterende eller fremtidig boligbebyggelse. Området skal afskærmes med et 20 m bredt beplantningsbælte mod boligområder. Der skal udlægges areal til en sydlig omfartsvej.
Specifik anvendelse	Erhvervsområde