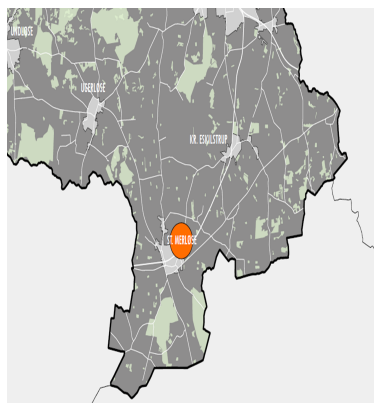


Kommuneplantillæg

4 - Have Borup boligområde



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 18. december 2025

Høringsperioden slut: 15. januar 2026

Vedtagelsesdato: 25. februar 2026

Ikrafttrædelsesdato: 03. marts 2026

4 - Have Borup boligområde

Formål

Kommuneplantillægget udarbejdes for at muliggøre byggeri i 2 etager indenfor den nordlige del af kommuneplanramme 17.B04 Ågården, Have Borupvej.

Indhold

Kommuneplantillægget udarbejdes for at øge det maksimale etageantal fra 1½ etage til 2 etager indenfor den nordlige del af kommuneplanramme 17.B04 Ågårde, Have Borup.

Holbæk Kommune har modtaget en ansøgning fra en grundejer i Store Merløse, som gerne vil opføre ca. 35 rækkehuse i henholdsvis 1 og 2 etager i den nordlige del af Store Merløse. Holbæk Kommune vil gerne imødekomme ønsket fra grundejeren, og dermed understøtte udviklingen i Stor Merløse.

Kommuneplantillægget medfører at den nuværende kommuneplanramme 17.B04 aflyses, og der udlægges i stedet to nye rammer. Rammebestemmelserne for den den sydlige del af kommuneplanramme 17.B04 videreføres uforandret i kommuneplanramme 17.B04 (T4). Der udlægges en ny ramme for den nordlige del. Den nye ramme 17.B05 (T4), muliggør bebyggelse i 2 etager mod tidligere 1½ etage. Øvrige rammebestemmelser er uforandret.

Forholdet til kommuneplan 2024's retningslinjer

I nedenstående redegøres for kommuneplantillæggets ændring i forhold til kommuneplanens retningslinjer

Særligt værdifuldt landbrugsområde

Området nord for planområdet er udpeget som et særligt værdifuldt landbrugsområde med landbrugspligt. Landbrugsområdet og planområdet er adskilt vha. et beskyttet sten-og jorddige.

Grundvand

Lokalplanområdet er udpeget som områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men der sker ingen drikkevandsindvinding til vandværker i området. Det vurderes, at grundvandsinteressen ikke påvirkes som følge af planforslaget.

Kirkeomgivelser

Planområdet ligger ikke indenfor de udpegede kirkeomgivelser (kulturhistorisk bevaringsværdi). Den nærmeste kirke er St. Tåstrup kirke, der ligger ca. 600 meter mod vest. Kirken er ikke synlig fra planområdet, og det vurderes, at en forøgelse af den tilladte maksimale etageantal fra 1½ til 2 etager ikke vil påvirke ud- og indsigt til kirken.

Natura 2000-område og bilag IV arter

Natura 2000-områderne er et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Lokalplanområdet er beliggende i et opland til sårbare Natura 2000-områder. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at planforslaget ikke vil påvirke internationale beskyttelsesområder. Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 4.7 km sydøst for lokalplangrænsen, ved Allindelille Fredskov. Der er i vurderingen lagt vægt på afstanden til Natura2000-området i forhold til planforslagets indhold.

Det vurderes, at planforslaget ikke vil have negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

Kommunen har vurderet for følgende arter:

Flagermus: Planforslaget medfører ikke at der fældes ældre træer med hulheder, sprækker eller løs bark eller nedrives bygninger med potentiale som yngle- eller rasteområde for arter af flagermus. Derfor vurderes planforslaget ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for arter af flagermus.

Odder: Planforslaget påvirker ikke vandløb og/eller moser, krat, skov eller andre naturområder nær vandløb, der kan fungere som yngle- og rastested for odder. Derfor vurderes planforslaget ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for odder.

4 - Have Borup boligområde

Hasselmus: Der findes Hasselmus i Bidstrup skovene ved Holbæk Kommunes grænse. Det vurderes at der potentielt kan være Hasselmus i Holbæk Kommune. Da der ikke fældes løvskov med rig undervegetation forventes Hasselmus ikke, at blive påvirket af det ansøgte.

Markfirben: Da projektet ikke berører åbne solbeskinnede skrånninger, vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for Markfirben.

Padder: Da projektet ikke berører søer, vandhuller eller beplantninger i nærheden heraf, vurderes projektet ikke at have negativ påvirkning af yngle- eller rasteområder for padder, herunder stor vandsalamander, spidssnudet frø og grønbroget tudse.

Mygblomst: Der findes Mygblomst på Forklædet på Orøs østkyst. Planforslaget berører ikke Forklædet, hvor der Mygblomst eksisterer, og ændrer ikke på diffus påvirkning som emissioner eller afvanding til området. Planforslaget vurderes derfor ikke at have negativ påvirkning på bestanden af Mygblomst på Forklædet.

Andre bilag IV-arter findes enten ikke geografisk i kommunen eller har levesteder, der er knyttet til beskyttede levesteder som § 3-beskyttet natur.

Miljøvurderingsloven

Der er foretaget en screening af forslag til kommuneplantillæg og det medfølgende lokalplanforslags potentielle miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 1. marts 2023). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslagene.

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. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Beskriv her i hvorfor der er tale om mindre ændringer ift. gældende planlægning eller et mindre område på lokalt plan. Hvis det ikke er muligt, skal der udarbejdes miljøvurdering.

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

- Planforslagene ligger i forlængelse af det eksisterende i området.
- Planforslagene er i overensstemmelse med efterspørgslen på mindre boliger i St. Merløse.
- Planforslagene indeholder bestemmelser som sikre, at regnvand håndteres indenfor området.
- Planområdet er beliggende indenfor byzone.

Planerne fastlægger ikke rammer for projekter, som må antages at få en væsentlig indflydelse på miljøet, jf. § 8 stk. 2, nr. 2

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget. Du kan se miljøscreeningen via følgende [link](#).

Rammer

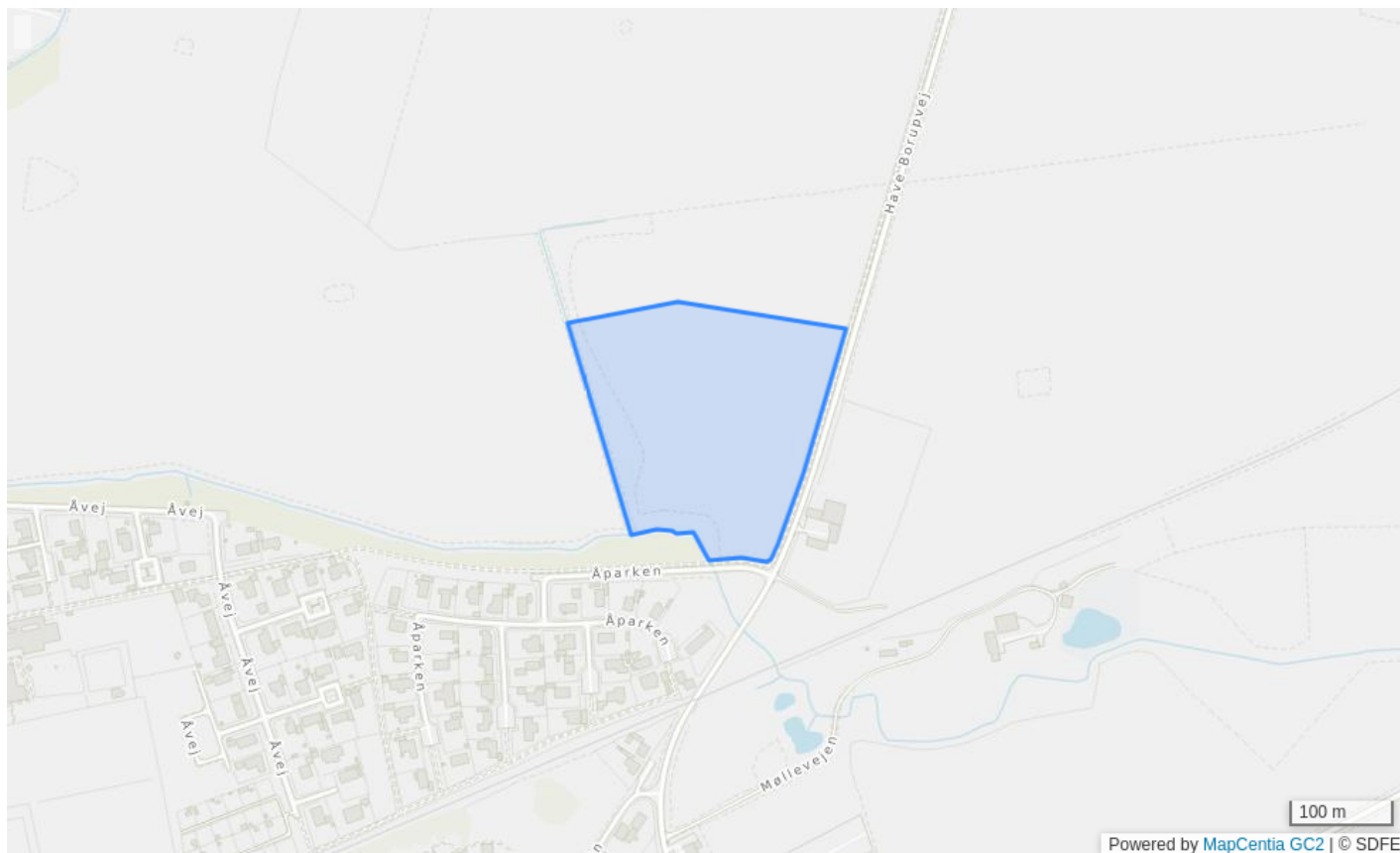
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[17.B04 \(T4\) - Ågården, Have Borupvej](#)

[17.B05 \(T4\) - Have Borupvej - etape 3](#)

Rammer

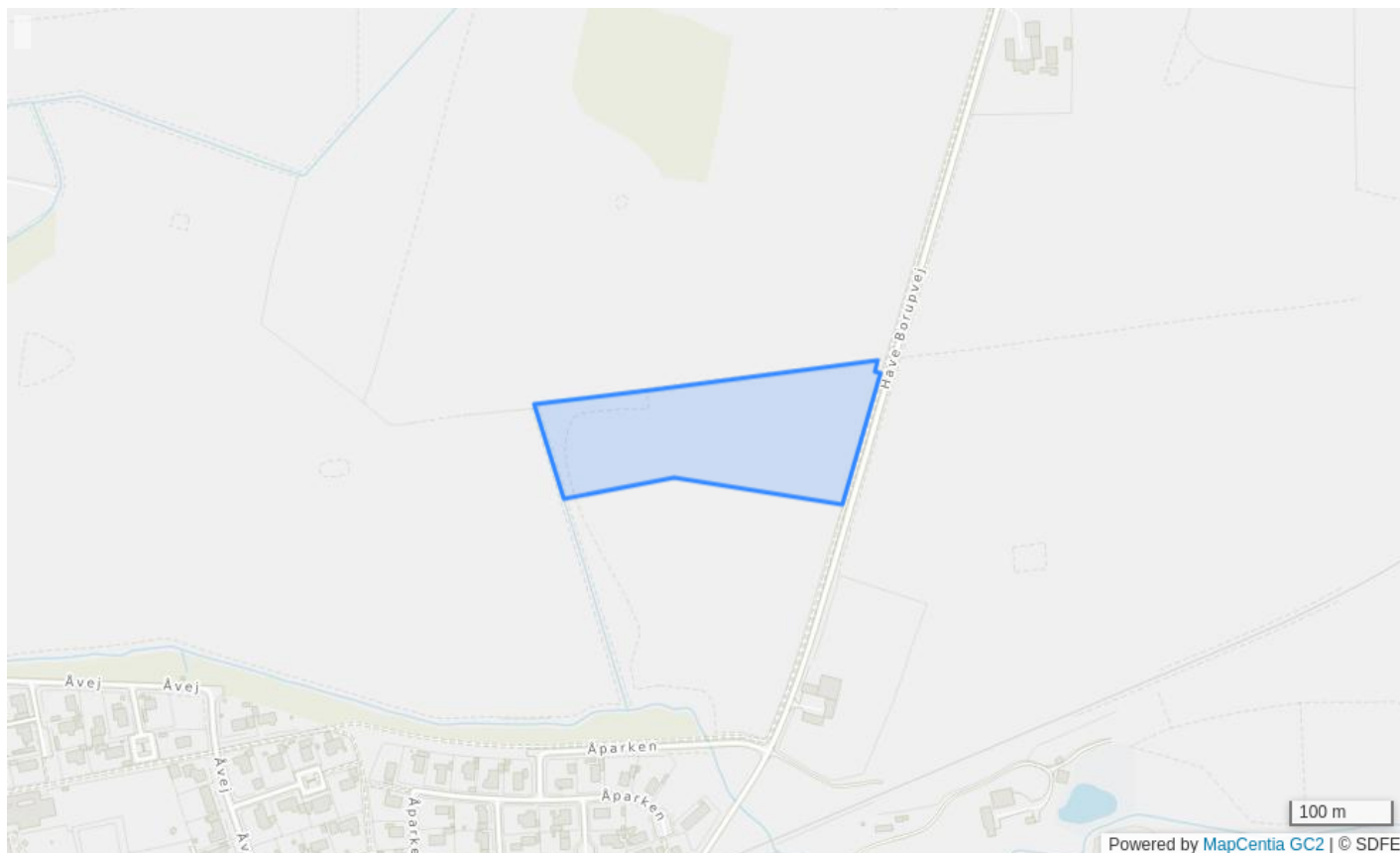
17.B04 (T4) - Ågård, Have Borupvej



Bestemmelser

Omr. nr.	17.B04 (T4)
Plannavn	Ågård, Have Borupvej
Status	Kladde til vedtaget
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	17 St. Merløse
Max. bebyggelsesprocent (%)	40%
Max. højde (m)	8.5
Max. antal etager	1.5
Miljøforhold	Hele eller dele af rammeområdet kan være i risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske i overensstemmelse med retningslinjerne for oversvømmelse. De konkrete områder der er i risiko kan ses her.

17.B05 (T4) - Have Borupvej - etape 3



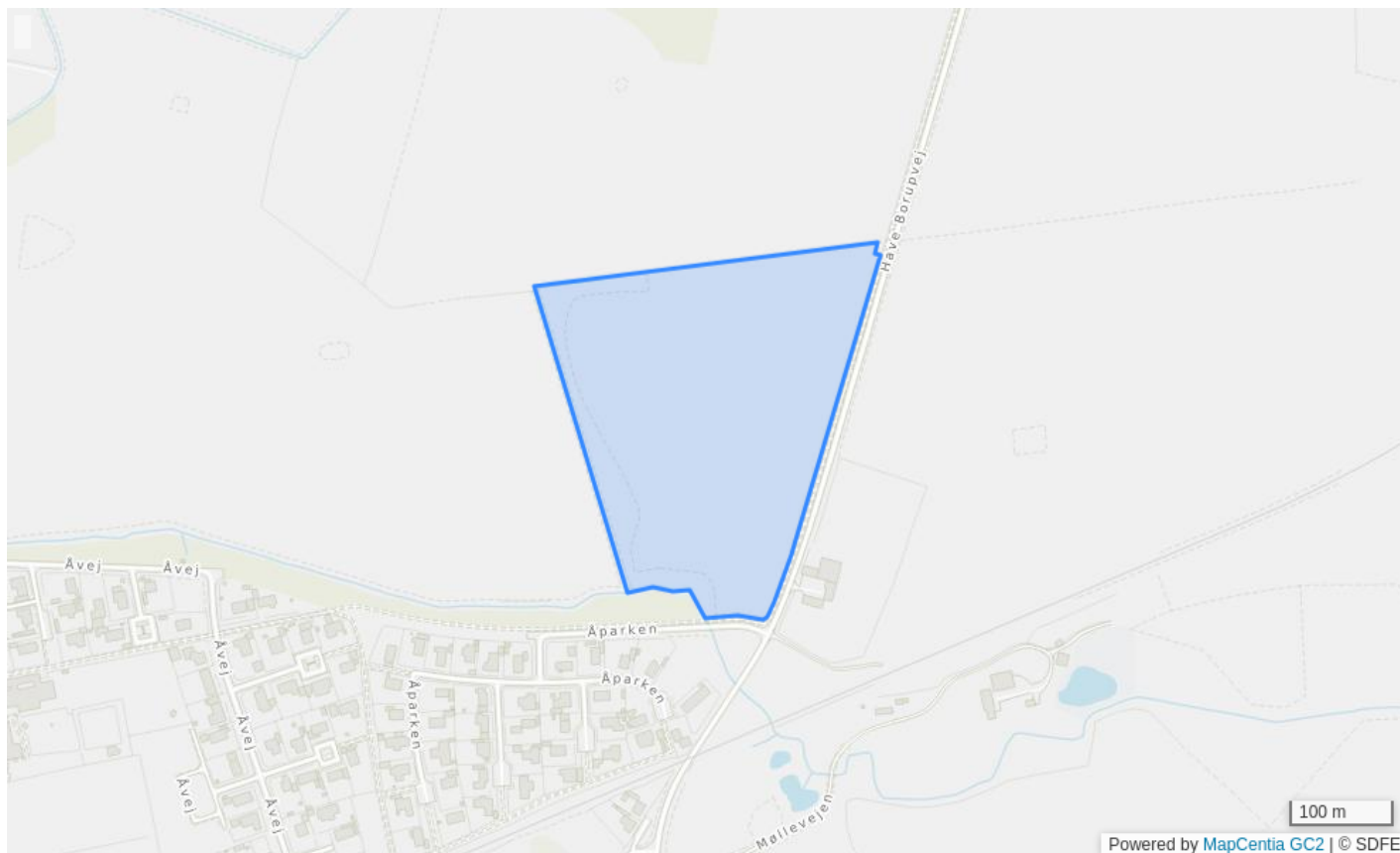
Bestemmelser

Omr. nr.	17.B05 (T4)
Plannavn	Have Borupvej - etape 3
Status	Kladde til vedtaget
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	17 St. Merløse
Max. bebyggelsesprocent (%)	40%
Max. højde (m)	8.5
Max. antal etager	2
Miljøforhold	Hele eller dele af rammeområdet kan være i risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske i overensstemmelse med retningslinjerne for oversvømmelse. De konkrete områder der er i risiko kan ses her.

Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

17.B04 - Ågård, Have Borupvej



Bestemmelser

Omr. nr.	17.B04
Plannavn	Ågård, Have Borupvej
Status	Vedtaget
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	17 St. Merløse
Max. bebyggelsesprocent (%)	40%
Max. højde (m)	8.5
Max. antal etager	1.5
Miljøforhold	Hele eller dele af rammeområdet kan være i risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske i overensstemmelse med retningslinjerne for oversvømmelse. De konkrete områder der er i risiko kan ses her.