

## 13. Holbæk

### Formål

At udvide rammeområde 301 - Holbæk, med blandet bolig og erhverv, til også at omfatte tidligere rammeområde 304 - Ældreboliger ved Rougsøvej.

### Indhold

Rammeområde 301 udvides med rammeområde 304 og omdøbes samlet til rammeområde 307, der får samme bestemmelser som tidligere rammeområde 301.

### Retningslinjer og redegørelse

Rammeområde 304 er i Kommuneplan 2021 udlagt til offentlig formål. For rammeområdet er fastlagt, at bebyggelse må opføres i op til 1,5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Endvidere fastlægges den maksimale bebyggelsesprocent til 25.

Rammeområde 304 grænser mod flere sider op til rammeområde 301, som er et blandet bolig og erhvervsområde. Rammeområde 301 er udlagt til erhvervsformål (butikker, liberale erhverv, samt mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder), boliger i form af åben-lav og tæt-lav, samt offentlige formål. For rammeområdet er fastlagt, at bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Med kommuneplantillæg nr. 13 ændres afgrænsningen af rammeområde 301 til at omfatte hele det tidligere rammeområde 304, som derved udgår. Rammeområde 301 omdøbes samtidig til rammeområde 307. Kommuneplantillæg 13 muliggør derved at det tidligere rammeområde 304 fremtidigt kan anvendes til blandet bolig og erhverv på samme vilkår som ejendomme i det hidtidige rammeområde 301.

Et mindre areal sydvest for rammeområde 304 lå hidtil udenfor rammerne i kommuneplanen men har været anvendt i tilknytning til anvendelsen af rammeområde 304. Der er tale om et ubebygget areal i det åbne land på ca. 80 m<sup>2</sup>. Dette areal optages også i rammeområde 307.

### Planlægning i kystnærhedszonen

Planområdet ligger indenfor kystnærhedszonen på 3 km. Kommuneplantillægget vurderes ikke at give anledning til ændringer i de planlægningsmæssige forhold der berører synlighed fra kysten.

### Drikkevandsinteresser

Planområdet er udpeget med drikkevandsinteresser - OD. Der er ikke boringer eller indvindingsoplande til almen vandforsyning i området.

### Beskyttede naturtyper

Inden for rammeområde 307 er der registreret beskyttede naturtyper omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Det drejer sig om tre søer og en mose. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af beskyttede naturtyper omfattet af Naturbeskyttelsesloven §3. En af søerne omfattes af lokalplan nr. 119-707. Lokalplanen sikrer søens tilstand. Bl.a. fastsættes at der ikke må ske dræning og byggeri nær søen. De øvrige registrerede arealer med beskyttede naturtyper i rammeområdet er ikke lokalplanlagte og skal fortsat friholdes og beskyttes. Kommuneplantillægget vurderes ikke at give anledning til ændringer der berører beskyttelsen af de beskyttede naturtyper.

## Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområdet "N14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord", fuglebeskyttelsesområdet "Randers og Mariager Fjorde og Ålborg Bugt, sydlige del" samt ramsarområdet "Dele af Randers og Mariager fjorde med tilgrænsende havområde" der nogenlunde sammenfaldende ligger ca. 1,5 km fra rammeområde 307.

Norddjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000 område og den ubetydelige ændring i mulig anvendelse, kan udelukkes, at planlægningen kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper som disse Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte.

### Habitatdirektivet bilag IV arter

Rammeområdet rummer ingen kendte registreringer af arter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Nærmeste registrering er af stor vandsalamander ca. 1,1 km nord og vest for rammeområdet.

Det vurderes, at sø- og mosearealer i rammeområdet vil kunne anvendes som trædesten for vandlevende bilag IV-arter. Det vurderes ligeledes, at disse ikke vil være leve- og/eller ynglested for en større kerne-population af stor vandsalamander eller andre vandlevende bilag IV-arter. Dertil er vandhullerne enten for tilgroet, og / eller for tæt beliggende på aktivitet samt for langt fra andre gode kerneområder.

Kommuneplantillægget vurderes ikke at give anledning til ændringer i de planlægningsmæssige forhold der vil få nogen indflydelse i forhold til arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

### Miljøvurdering

Ifølge bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Norddjurs Kommune har foretaget screening af nærværende kommuneplantillæg. Norddjurs Kommune vurderer, at planen ikke skal miljøvurderes, da der er tale om et mindre område på lokalt plan, der ikke giver mulighed for større anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planen påvirker ikke miljøet, jv lovens bilag 3.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

307 – Holbæk

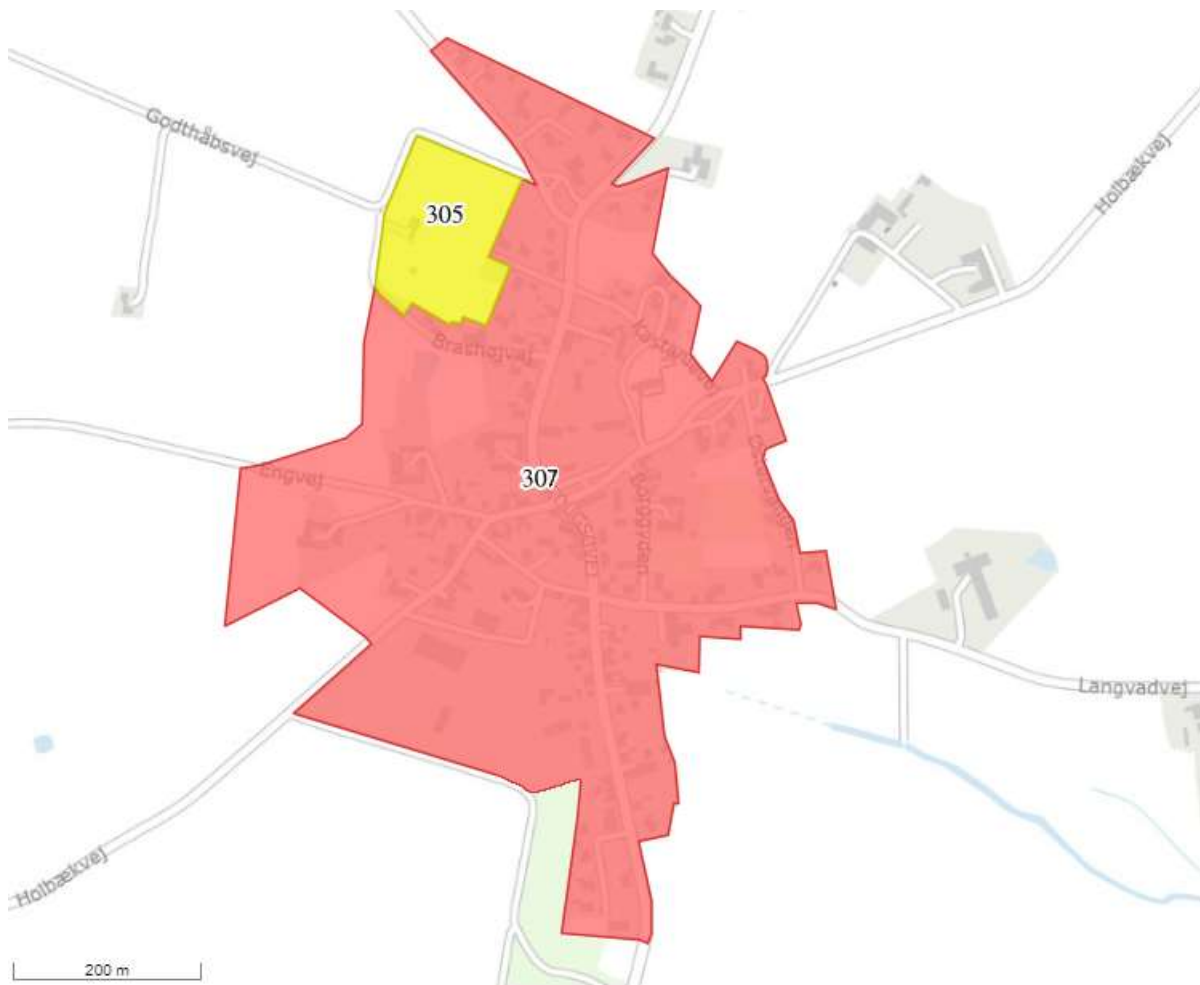
Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

301 – Holbæk

304 - Ældreboliger ved Rougsøvej

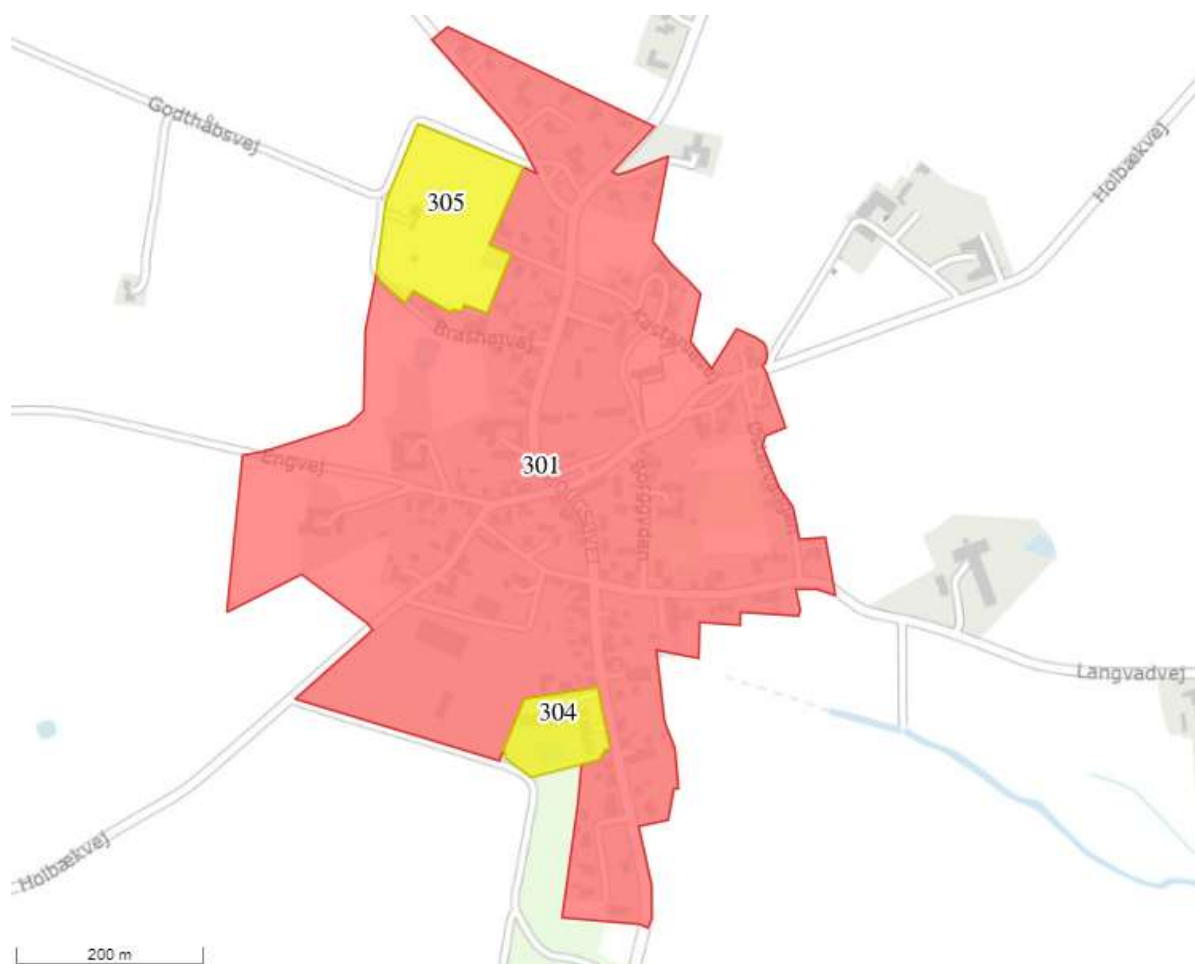
Rammer

# NY 307 Holbæk



|                        |  |
|------------------------|--|
| Plannummer             | 307  |
| Plannavn               | Holbæk By  |
| Generel anvendelse     | Blandet bolig og erhverv   |
| Fremtidig zonestatus   | Landzone   |
| Plandistrikt           | Holbæk   |
| Max. antal etager      | 2  |
| Max. bygningshøjde [m] | 8.5  |
| Udstykningsforbud      | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet   |
| Anvendelse             | Erhvervsformål (butikker, liberale erhverv, samt mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder), boliger i form af åben-lav og tæt-lav, samt offentlige formål.  |
| Bebyggelses omfang     | Fritliggende. 'Placering, udformning, materiale- og farvevalg i overensstemmelse med den stedfundne byggetradition og eksisterende miljø.  |
| Opholdsarealer         | Opholdsareal ved hver bolig. Areal min. så stort som boligens etageareal. Ved tæt-lav min. 10 % af grundarealet til fælles friareal af forskellig karakter.  |
| Særlige bestemmelser   | Evt. bevarende lokalplan for en del af området. Den fælles lergrav og det fælles vandingsareal friholdes for bebyggelse. Indenfor afstand på 100 m. fra kirkegårdsarealet må ikke opføres bygninger, foretages forandringer af bygninger eller andet anlægsarbejde, som virker skæmmende |
| Specifik anvendelse    | Landsbyområde  |

# UDGÅR 301 Holbæk



|                        |  |
|------------------------|--|
| Plannummer             | 301  |
| Plannavn               | Holbæk By  |
| Generel anvendelse     | Blandet bolig og erhverv   |
| Fremtidig zonestatus   | Landzone   |
| Plandistrikt           | Holbæk   |
| Max. antal etager      | 2  |
| Max. bygningshøjde [m] | 8.5  |
| Udstykningsforbud      | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet   |
| Anvendelse             | Erhvervsformål (butikker, liberale erhverv, samt mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder), boliger i form af åben-lav og tæt-lav, samt offentlige formål.  |
| Bebyggelsens omfang    | Fritliggende. Placering, udformning, materiale- og farvevalg i overensstemmelse med den stedfundne byggetradition og eksisterende miljø.   |
| Opholdsarealer         | Opholdsareal ved hver bolig. Areal min. så stort som boligens etageareal. Ved tæt-lav min. 10 % af grundarealet til fælles friareal af forskellig karakter.  |
| Særlige bestemmelser   | Evt. bevarende lokalplan for en del af området. Den fælles lergrav og det fælles vandingsareal friholdes for bebyggelse. Indenfor afstand på 100 m. fra kirkegårdsarealet må ikke opføres bygninger, foretages forandringer af bygninger eller andet anlægsarbejde, som virker skæmmende |
| Specifik anvendelse    | Landsbyområde  |

## UDGÅR 304 - Ældreboliger ved Rougsøvej

|                        |   |
|------------------------|---|
| Plannummer             | 304   |
| Plannavn               | Ældreboliger ved Rougsøvej  |
| Generel anvendelse     | Område til offentlige formål  |
| Fremtidig zonestatus   | Landzone  |
| Plandistrikt           | Holbæk  |
| Bebyggelsesprocent     | 25% beregnet ud fra det enkelte jordstykke                                      |
| Max. antal etager      | 1.5   |
| Max. bygningshøjde [m] | 8.5   |
| Udstykningsforbud      | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet                                    |
| Anvendelse             | Offentlige formål, herunder servicecenter/dagcenter og tilknyttede faciliteter. |
| Bebyggelsens omfang    | Fritliggende  |
| Specifik anvendelse    | Daginstitutioner<br>Område til offentlige formål                                |