

From: [Poul Henriksen](#)
To: [Malene Høyer Pedersen](#)
Subject: Kommuneplan
Date: 8. september 2020 15:20:21
Attachments: [image001.png](#)

Holbæk Kommune,
Kanalstræde 2,
4300 Holbæk.

Att.: Malene Høyer Pedersen

Vedr.: Foreløbig forslag til Kommuneplantillæg nr. 33. og Lokalplanforslag nr. 5.09.

Jeg finder det meget uhensigtsmæssig, at placere indkørslen til det planlagte byggeri på den i skitse side 8 af 17 i det modtagne materiale.

Jeg er vidende om, at vi havde udkørslen på dette sted, mens vi havde forretningen "Udby Købmandshandel", det var den vej kunderne ønskede at forlade forretningen, uanset hvad vi skiltede med, men dengang var der heller ikke cykelsti på stedet, som jo har medført, at bilisterne har fået begrænset oversigtsforholdene betydeligt som det viste og medsendte foto :

[Klik her for at lÃ¦se mere ...](#)



Cykelstien på denne side er beregnet til at cykle ind i byen, med desværre er disse ligeglade og desværre cykler mange cuklister ud af byen også i denne side.

Ved at flytte indkørslen til den sydlige ende af grunden, vil man opnå langt bedre oversigtsforhold, ligesom kurven på Udbyvej vil være længere væk, se nedenstående og medsendte foto :



Vi beder samtidigt om, at blive tilmeldt lokalplan mødet i Tuse Næs Hallen den 21. sept. 2020 kl. 18:30.

Venligst
Herdis og Poul Henriksen,
Udbyvej 28,
4300 Holbæk.

Tlf. 59 46 17 44.



Holbæk d. 21. september 2020
J.nr. MVE.P1043

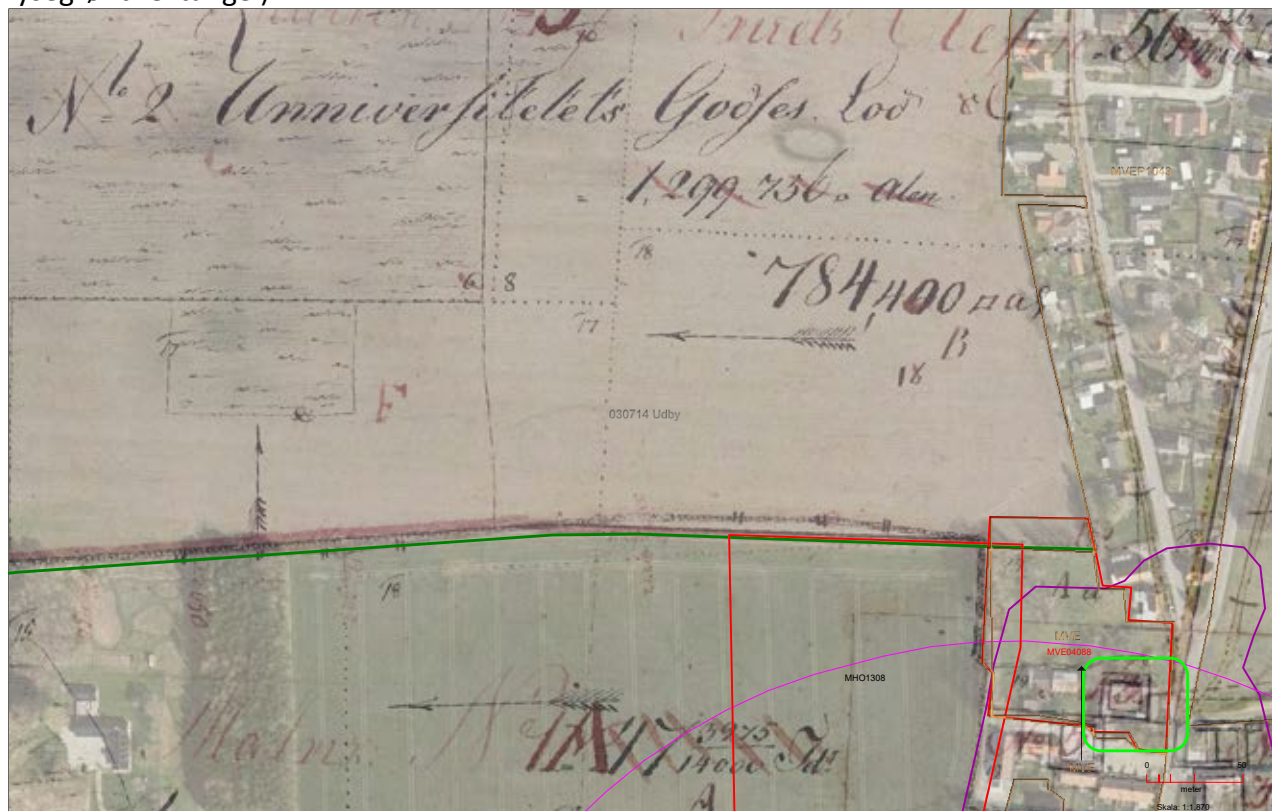
Udtalelse om kulturhistoriske interesser til "lokalplanforslag 5.09; KP till nr. 33 - Udby bevaringsbestemmelser og områder til rækkehuse" i henhold til museumsloven §23.

Museum Vestsjælland har modtaget kopi af lokalplanforarbejdet og har gennemgået sagen.

Nyere tids interesser:

For og fremmest synes vi, at er ærgerligt at en af Udbys store gårde er blevet misligholdt i sådan en grad, at det er nødvendigt at rive den ned og bygge nyt.

En sammenlægning af moderne ortofoto og original 1-kort viser at der er sammenfald mellem den nuværende bygningsmasse og universitetsgården på original 1-kortet (markeret med lysegrønt rektangel):



Vi mener ikke, at den bebyggelse, der er skitseret i bilag 3: Foreløbigt skitseforslag til placering B, 17 rækkehuse på Udbyvej 79, understøtter oplevelse af kulturmiljøer, som det er vores opfattelse af Holbæk Kommune ønsker at fastholde i sin nuværende revidering af kommunens kulturmiljøer. Man kan godt bygge nyt og på en gang understøtte landsbyens fortælling og skabe moderne byggeri. Vi mener, at bygherre bør arbejde med situationsplanen samt bebyggelsens udseende for at skabe et byggeri, der ikke skæmmer kulturmiljøet.

I virkeligheden mener vi, at projektet i Bilag 2: Foreløbigt skitseforslag til placering A, 12 rækkehuse på Udbyvej 28 bedre imødekommer placeringen i kulturmiljøet. Dels er den høje tagrejsning afgørende for husenes udtryk, og dels placeringen af bygninger på grunden.

I forhold til den kommende lokalplans afgrænsning, er den stort set sammenfaldende med byzonen. Spørgsmålet er, om ikke det vil være fornuftigt at medtage hele byzoneområdet i den bevarende lokalplan på trods af, at der er områder, hvor der måske ikke foreligger konkrete projekter (del af matr. 33a og 36a). Det vil set med vores øjne også være fornuftigt at tage Udby Kirkevej 26 med i lokalplanen, selvom den falder udenfor byzonen.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiverne viser, at landsbyen fremstår som en lang "gadeby" med gårdene placeret i to rækker langs den nord-syd-løbende vej, der er lidt bredere i den nordlige del jf. kortbilag 2. Landsbyen må være omlagt betydeligt på et tidligt tidspunkt efter det første matrikelkort var tegnet, da selve landsbyen er skåret ud og erstattet med en ny tegning/opmåling. Det er formentlig sket i forbindelse med udflytning af en del gårde, da flere grundstykker er tomme på det bevarede matrikelkort over landsbyen. Det udskårne er ofte bevaret på kortet på en anden placering, men desværre ikke på dette matrikelkort. Landsbyen har været forholdsvis stor og tæt bebygget med gårde, der endnu har bygninger på samme placeringer.

Områderne uden bebyggelse på matrikelkortet er udfyldt med senere byggerier med ganske få undtagelser. Der kan være bevaret arkæologiske interesser på ubebyggede arealer i landsbyen og under ældre huse, der ikke har været ombygget væsentligt siden udskiftningen.

De to foreslåede placeringer af rækkehusbebyggelser ligger i hver sin ende af den ældre landsby. Den sydlige placering "A" udenfor den ældre landsby. Tilsyneladende stærkt bebygget og terrænreguleret. Her er næppe bevaret væsentlige arkæologiske interesser.

Den nordlige placering "B" delvis indenfor landsbyens ældre afgrænsning. Her kan være bevaret væsentlige arkæologiske interesse og det anbefales at indhente museets udtalelse jf. museumslovens §25 forud for jordarbejder der, hvilket jf. vores sagsbehandling synes sket allerede.

Museet anbefaler at bygherrer indhenter museets udtalelse jf. museumslovens §25 forud for større jordarbejder, renoveringer med jordarbejder og nybyggerier indenfor den ældre landsbys afgræsning jf. nedenstående ramme om mulighederne.

Før jordarbejder har **bygherre**/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har **bygherre og entreprenør** de bedste muligheder for at **undgå uplanlagt standsning** af anlægsarbejdet og **undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse** jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Vi erindrer om, at kommune/byråd jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere bygherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse.

Har De spørgsmål, er De velkommen til at henvende Dem til museet.

Med venlig hilsen

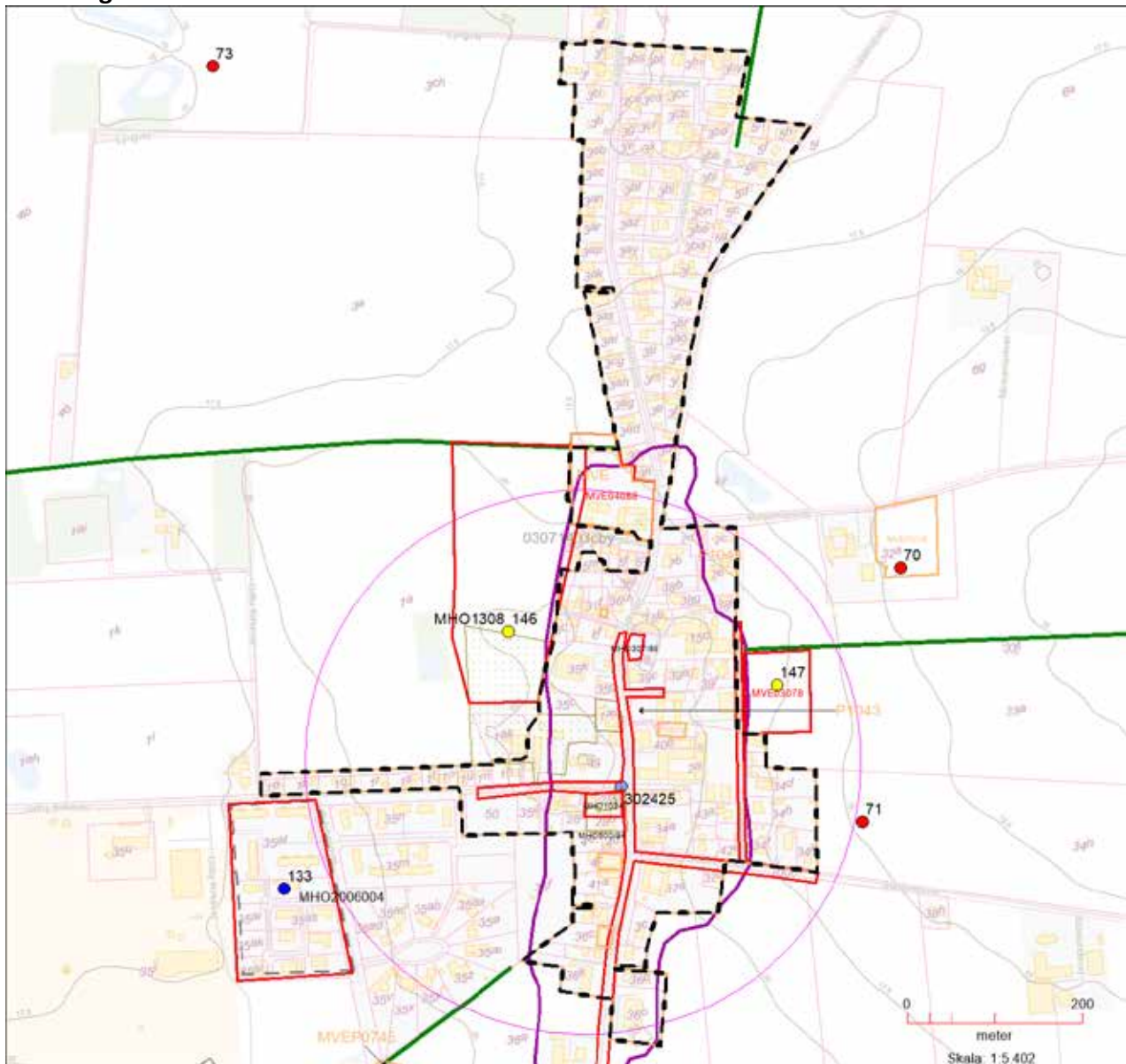
Bitten Larsen

Museumsinspektør, Nyere Tid

Hugo Hvid Sørensen

Museumsinspektør, arkæologi

Kortbilag 1 til MVE.P1043



- | | |
|-----------------------------------|----|
| Museumssag | == |
| Plansag | == |
| Diverse Viden | == |
| F&F Arealer | == |
| F&F fortidsmindebeskyttelseslinje | == |
| Fortidsminde, fredet | == |
| Registreret arkæologi | == |
| Fortidsminder, linjer | == |
| Kirkebyggelinje | == |
| Registreret arkæologi (F&F) | == |
| Primære "anlæg" | == |
| Nyere tid | == |
| Elleremeformet tid | == |
| Historisk Tid | == |
| Middelalder | == |
| Vikingetid | == |
| Jernalder | == |
| Bronzealder | == |
| Stenalder | == |
| Oldtid | == |
| Udvalgt | == |

Sagsareal (sort, stiplede omramning).

Registrerede fortidsminder og arkæologiske interesser jf. signaturforklaring.

Mørklilla omramning er defineret kulturmiljø.

Baggrundskort: Basisforvaltningskort(aktuelt: 14-09-2020)
Copyright Geodatastyrelsen.

*Baggrundskort: Originalt matrikelkort opmålt 1782 og kopieret til matrikelkort 1805 (udskæring af ældre landsby, ikke bevaret på kortet) Copyright Geodatastyrelsen.
Georeferering ved Museum Vestsjælland*

From: [Hans](#)
To: [Plan](#)
Subject: opfølgning og kommentar til borgermøde og lokalplan for Udby
Date: 30. september 2020 20:32:30

Hej

Først og fremmest vil jeg sige tak for et fint og konstruktivt borgermøde angående de to rækkehus projekter og en helheds lokalplan for Udby. Synes det er et godt træk at I kigger på en samlet lokalplan for Udby og giver byen et helheds tjek og udarbejder en ny lokalplan i forbindelse med at i alligevel skulle lave ændringer i forbindelse med rækkehusprojektet på udbyvej, da det giver et signal om at kommunen også vil yderområderne og Landsbyerne i kommunen og når det samtidig er 25-30 år siden at lokalplanen har fået et tjek og der alligevel sket lidt i byen siden..

Rækkehusprojekterne på lokation udbyvej 28 og 79

Vil som det første gerne give min tilkendegivelse angående de 2 projekter, som jeg synes er to gode projekter der samtidig er 2 vidt forskellige projekter som henvender sig til forskellige segmenter så jeg ikke ser at det er to projekter der vil ligge i konkurrence med hinanden hvilket er en klar styrke. derudover som jeg ser det, er det gode projekter der vil løfte byen som helhed og give byen et visuelt løft, da det fjerner to kedelige og forfaldende ejendomme og giver plads til 29 rækkehuse, især projektet udbyvej 28 nu det er det først man ser når man kommer til Udby fra syd og er hovedåren til Udby.

Det vil også give noget mere liv til byen med 29 nye boliger på to forladte grunde.

Udbyvej 28 (placering A):

Angående dette projekt, var der en borger der havde indsigelse imod placeringen af P-Pladsen (nordlig ende af grunden) og ønskede at placeringen af P-pladsen i stedet blev lagt i den sydlige ende af grunden, grundet at udsigtsforholdene ved ind/udkørslen vil være bedre derfra. Hvorimod at rådgiver på projektet forsvarede den nuværende placering med at P-pladsen ville være gemt lidt af vejen og ikke være det første man ser når man kører ind og ud af Udby. Jeg kan godt følge begge parter argumenter, både fra rådgiver side med placeringen og borgen angående udsigtsforholdene, og min opfattelse af snakken angående dette er at de to parter nok gik lidt vedsiden af hinanden da borgen nok var en anelse bombastisk i sine udtagelser og irrer for sig også er nabo (udbyvej 30) til projektet. Omend havde han en rigtig god pointe angående udsigtsforholdene ved ind/udkørslen, hvis denne kommer til at ligge for tæt på eller noget tager udsynet ved Udbyvej nr. 30. Da vejen burer og tager udsigten fra trafikken fra nordlig retning. Hvilket nok er der at de to parter gik skævt af hinanden da jeg fik opfattelsen af at rådgiveren regner med at der er fin udsigt til bilerne, da der er en cykelsti der løber i mellem Udbyvejen og ind/udkørslen, problemet er bare at faremomentet netop er cyklerne på cykelstien fra nordlig retning da de ikke kan ses hvis udkørslen er for tæt på Udbyvej 30.

Derfor vil jeg på det kraftigste appellere forvaltningen om at tjekke op på at udsigtsforholdene til cyklisterne fra nordlig retning vil være i orden. Bor selv i den anden ende af buen på Udbyvej nr. 34 parallelt med P-pladsen til Udby forsamlingshus hvor problemet bare er fra sydlig retning og jeg personligt selv har været ved at klippe cyklister af to omgange ved den sydlige ind/udkørsel fra den P-plads grundet at du ikke kan se cyklisterne og nogle af dem kører stærk (jeg kører i en

VW Up) her har jeg dog den mulighed at der er en nordlig ind/udkørsel med gode udsigtsforhold jeg kan benytte i stedet for.

Personligt synes jeg at det vil være synd hvis et ellers godt projekt som dette vil blive skæmmet af en farlig ind/udkørsel.

Fremtids perspektiver:

Generelt synes jeg at det var nogle gode perspektiver i fra kommunen fremlagde for Udby med plads til nyt men stadig bibeholde de gamle gårde og bygninger der er med til at opretholde det charmerende landsby look.

En ide der kunne være god at tænke med ind i lokalplanen, er gården beliggende på Udbyvej 46. da dens tilstand er meget svingende og dens centrale placering nok ved medfører ved salg af ejendommen, at en investor køber den, sælger jorden fra og eventuelt laver parcelhuse eller et rækkehusprojekt. tænker bare at man lige så godt kan tænke kommunens ideer ønsker til grunden med ind i lokalplanen med dens beliggenhed der vil kunne binde Udby sammen på ny måde.

Det var lige lidt tanker og ideer til lokalplanen og projekterne og I er velkommen til at kontakte mig for uddybning af de forskellige ting.

Mvh
Hans Nielsen
Udbyvej 34
4300 Holbæk
40361877

Ændringsforslag vedr. oplægget til Kommuneplantillæg nr. 33 og Lokalplanforslag nr. 5.09.

I forlængelse af det afholdte orienteringsmøde om ny lokalplan og kommuneplantillæg for Udby, anmoder de to ejere af henholdsvis Udbyvej 36 og Staslundevej 4 om at planudkastet justeres, således at begge ejendomme forbliver i landzone, som det har været tilfældet indtil nu.

Vi ser ingen begrundelser for, at ejendommene skulle ændre zonestatus, tværtimod. I kommunens hidtidige planlægning er der lagt vægt på, at det vide udsyn fra Udbyvej og Staslundevej over de tilstødende marker og fjordene skal bevares. Mod syd skal det fortsat være muligt at se over fjorden til Holbæk by og mod øst over Isefjorden til Orø og Hornsherred. Begge ejere værdsætter disse kvaliteter, og ønsker derfor uændrede forhold, som ikke forstyrres af potentielle byggeplaner pga. zoneskifte.

Specielt vedr. Udbyvej 36:

Ejendommen blev erhvervet af den nuværende ejer i 1975 motiveret af ønsket om her at skabe et selvforsynende fritidslandbrug med et mindre dyrehold og gode nyttehavemuligheder. Familien har vægtet børnenes samvær med dyr højt og vil nødtigt nu miste mulighederne for dyrehold, men vi kan leve med, at andre mindre begrænsninger bliver nødvendige, hvis de omkringliggende ejendomme skal overgå til byzone.

Efter erhvervelsen i 1975 blev ejendommens svinestald (næsten nyrenoveret) udlejet til to lokale landmænd, som i en årrække benyttede bygningen til smågriseproduktion. Hestestalden blev udlejet til lokale rideinteresserede med behov for hesteopstaldning (3 heste og lejet græsningsfold), og vi etablerede selv hønsehold og kyllingeopdræt i den bestående hønsestald. Smågriseproduktionen ophørte efter 10-12 år, mest fordi den tilhørende bymødding var til stor irritation for både os i stuehuset og de omkringboende naboer. Stalden blev ryddet for bokse og inventar og udlejet en årrække til foderstofsalg, inden den – med landzonetilladelse - blev ombygget til beboelse for vores datters familie, som fortsat benytter den indenfor rammerne af det etablerede familiebofællesskab.

Det er tanken, at min datter på et tidspunkt skal overtage ejendommen og videreføre bofællesskabet. Derfor er hestestalden og hønsestalden bevaret og vedligeholdt, selvom der pt. ikke er heste i stalden og kun få høns på ejendommen. Det vil imidlertid have essentiel betydning for familiens fremtidsplaner, at ejendommen kan forblive i landzone med de muligheder for dyrehold, som dette giver. De heraf følgende ønsker om at vedligeholde bygningerne til deres oprindelige formål, gør bygningsbevarelsen meningsfuld. Et evt. skifte til byzonestatus ville nok modsat forstærke oplevelsen af, at driftsbygningerne er overflødige og mindske motivationen til at vedligeholde dem, således som det desværre ses på mange nedlagte landbrug.

Vi håber på en positiv modtagelse af vores ændringsforslag og ser frem til en konstruktiv plan for byens udvikling, en plan som fortsat tillader mindre dyrehold i landsbyens gamle gårdbygninger og bevarer de attraktive udsigter fra byen – begge dele af værdi for områdets beboere.

Med venlig hilsen

Jens Falkesen (Staslundevej 4) tlf. 8897 1200

Finn Bjerregaard (Udbyvej 36), tlf. 2032 5756 Mail: fbj@udbyvej.dk

From: [Anne-Mette](#)
To: [Plan](#)
Subject: Høring: Rugtvedgaard, Udbyvej 79, 4300 Holbæk
Date: 1. oktober 2020 22:09:51

Jeg har følgende kommentarer til høringen omkring Rugtvedgaard, Udbyvej 79, Tuse Næs, 4300 Holbæk.

Rugtvedgaard er en bevaringsværdig 4-længet gård i kategori 4. Jeg er bekendt med, at visse andre parametre ligger lavere på skalaen, men det ændrer ikke ved den kendsgerning, at gården er en del af vores kulturarv. Den er en del af vores historie og netop derfor også en del af os alle. Desværre er mange af disse gårde blevet revet ned gennem tiden - og i mange tilfælde ofte erstattet af nyt, ofte traditionelt byggeri helt uden charme og æstetik.

Rugtvedgaard er en af de, efterhånden sjældne 4-længede gårde der er tilbage her på Sjælland - og den er efter min mening absolut værd at bevare.

Gården ligger meget centralt i Udby og kunne ved en renovering, blive en bygningsmæssig "perle" beliggende lige overfor det lille grønne område med søen. Den ligger et stenkast fra det gl. elværk, der blev renoveret for en del år siden. På den måde vil den kunne skabe en sammenhæng i byen mellem de to fornemme ejendomme og dermed give Udby et løft, både kulturhistorisk men også æstetisk.

Gården kunne indrettes med et antal lejligheder. Det kunne blive et dejligt beskyttet og roligt område for bl.a. børnefamilier. Gårdspladsen's charme og de historiske bygninger, vil være attraktivt, måske især for ressourcestærke familier, et segment der - så vidt jeg er oplyst - er eftertragtede som tilflyttere her på Næsset.

Alternativet til at bevare den gl. 4-længede gård, er, at der bygges en ganske almindelig mindre bebyggelse, som ligner alt andet rundt omkring i landet. Det er historieløst og helt uden sjæl og ånd.

Tuse Næs har så meget at byde på. Det kunne være så flot, hvis vi også kunne beholde Rugtvedgaard, som en del af vores kulturhistoriske arv.

Jeg har haft kontakt med "Center for Bygningsbevarelse", som har stor ekspertise på området. De gav udtryk for, at en kategori 4 i bevaringsværdi, var værd at bevare.

Med venlig hilsen
Anne-Mette Steinbock
Løserupvej 37
Tuse Næs
4300 Holbæk