

## Notat

---

### Betydende ændringer i kommuneplanforslaget

Nærværende notat indeholder en beskrivelse og redegørelse for de betydende ændringer der er foretaget i forbindelse med kommuneplanforslag 2021.

#### Byomdannelse der muliggør yderligere boligområder

##### Mulighed for yderligere boligudvikling ved Holbæk Havn (1.B07 og 3.B21)

Der muliggøres byomdannelse ved Holbæk Havn, da to rammeområder (1.E01 og 3.E01), der hidtil har været udlagt til erhvervsformål ændres til boligformål. I dag anvendes området til lager, reparations- og fremstillingsvirksomheder mv. og kommunens vejmandsplads er beliggende indenfor området. Området ligger i byzone. Kommuneplanforslaget udlægger områderne til boligformål i overensstemmelse med beslutning i det politiske havneudvalg.



##### Mulighed for boligformål mellem Stenhusvej og jernbanen i Holbæk (2.B29) **OBS rammen blev ikke vedtaget i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplan 2021**

Der muliggøres byomdannelse i form af mulighed for etablering af boliger på område der i dag er udlagt til offentlige formål mellem Stenhusvej og jernbanen. Området fungerer i dag som grønt område tilhørende Jehovas Vidners afdelingskontor, og har oprindeligt været anvendt til produktion af grøntsager mv. til menighedens medlemmer. Det vurderes at området ligger særdeles godt i forhold til boligformål, og størstedelen af de tilgrænsende områder anvendes til boligformål.

Området ligger indenfor kystnærhedszonen, og kommuneplanrammen vil – som den også hidtidige kommuneplanramme - fastlægge at området skal overføres til byzone ved lokalplanlægning.



Holbæk by ligger indenfor kystnærhedszonen, og analyserne viser at der er behov for yderligere areal til boligformål. Området ligger bag eksisterende byzone og er i øvrigt fuldstændig omkranset af byzone.

### **Boligformål ved Stenhusvej, Holbæk (2.B30)**

Området er udlagt til blandet bolig og erhverv (2.E05), men den faktiske udnyttelse af området er boligformål. Området ligger i byzone. På baggrund af at den faktiske udnyttelse af området er boligformål, ændres kommuneplanrammen for området så området fremadrettet udlægges til et rent boligområde. Ændringen sker med baggrund i den faktiske anvendelse i området, og planlægningen tilpasses derfor til den faktiske anvendelse.



## **Nye boligområder**

### **Nyt boligområde Holbæk, vest – Rishøjgård (2.B26)**

Området er ca. 100 ha. Området er af flere omgang forgæves forsøgt medtaget i kommuneplanen. Området er i 2019 udpeget som udviklingsområde af Erhvervsministeren, og på denne baggrund kan området nu medtages i kommuneplanen som byudviklingsområde.

På baggrund af behovet for yderligere arealer til byudvikling i Holbæk by vurderes det, at området har en placering der betyder, at området er egnet til byudvikling. Området ligger som en naturlige udvidelse af byen og vil skabe en sammenhæng mellem Holbæk by og Tuse. Området medtages derfor i kommuneplanen. På grund af arealets størrelse fastlægges der rækkefølgebestemmelser på arealet. Desuden fastsættes der bestemmelse om, at området først kan lokalplanlægges når der er udarbejdet en helhedsplan, der nærmere beskriver de overordnede strukturer i forhold til området udvikling til byområde.



### **Nyt boligområde Gislinge vest (8.B11 Maglemose)**

Arealet er placeret vest for den eksisterende bebyggelse og er i dag landzone. Arealet har en størrelse på ca. 7 ha. Området udlægges til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse. I Gislinge lokalområde har der været en stor boligudvikling de seneste 4 år. Derfor er et nødvendigt at udlægge yderligere områder til byudvikling for at efterkomme behovet i en 12-årig periode. På den baggrund udlægges dette areal til boligområde.

Arealet er placeret så det kan trafikbetjenes af Tranekær, der er forberedt til at kunne blive forbundet til området.



Området er i kommuneplan 2017 udlagt til særligt værdifuldt landbrugsområde. Det vurderes, at hensynet til at muliggøre boligudvikling i Gislinge vejer tungere, og derfor udtages området af denne udpegnings i forbindelse med kommuneplanrevisionen. Desuden ligger området indenfor kirkeomgivelser, og der skal derfor tages hensyn hertil i forbindelse med den videre planlægning. Desuden ligger området indenfor områder udpeget til skovrejsning ønsket og skovrejsning uønsket. Disse udpegnings ophæves i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

### **Nyt boligområde Gislinge nord (8.B12 Nord for Sandbyvej)**

Arealet er placeret vest og nord for den eksisterende bebyggelse og er i dag landzone. Arealet har en størrelse på ca. 1 ha. Området udlægges til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse. I Gislinge lokalområde har der været en stor boligudvikling de seneste 4 år. Derfor er boligrummeligheden i dette lokalområde ikke stor nok til at dække et 12-årigt forbrug. På den baggrund heraf udlægges dette areal til boligområde.

Området er i kommuneplan 2017 udlagt til særligt værdifuldt landbrugsområde. Det vurderes, at hensynet til at muliggøre boligudvikling i Gislinge vejer tungere, og derfor udtages området af denne udpegnings i forbindelse med kommuneplanrevisionen.



### Nyt boligområde Vipperød syd (20.B17 og 20.B18)

Arealet er placeret i den sydlige del af Vipperød. Arealet er ca. 8 ha. og ligger i landzone. Området vil i forbindelse med lokalplanlægning blive overført til byzone.

Den nordvestlige del af området er beplantet med grantræer, og der er truffet beslutning om at udarbejde en lokalplan for dette område der muliggør skovboliger.

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen i en afstand af ca. 1,5 km. fra kysten.

Det kan konstateres at der er byggeaktivitet på næsten alle boligudlæg i Vipperød lokalområdet og derfor vurderes det, at der er forøget byggeaktivitet i området og det må derfor forventes at der sker en stigning i byggeriet i forhold til de seneste 4 år, og på denne baggrund kan det begrundes, at der er behov for at udlægge yderligere boligområde i Vipperød.

Indenfor kystnærhedszonen kan der kun planlægges for nye arealer under forudsætning af at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse. Desuden skal nye udlæg af byzone fortrinsvis ske bag eksisterende byområder og som afrunding af eksisterende byområder. Hele Vipperød er beliggende indenfor kystnærhedszonen, og der er derfor ikke muligt at planlægge for byudvikling ved Vipperød udenfor kystnærhedszonen. Der er således en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at planlægge for byudvikling inden for kystnærhedszonen, da der ellers ikke er mulighed for byvækst i Vipperød.

Området ligger som en naturlig afrunding af Vipperød by, og området ligger bag eksisterende bebyggelse i Arnakke og Ågerup - der ligger mere kystnært.

Området ligger indenfor kirkeomgivelser, og der skal derfor tages hensyn hertil i forbindelse med den videre planlægning.



### Nyt bolig- og friluftsområde ved Tølløse sydvest (19.B16 og 19.R04)

Arealet er placeret i den sydvestlige del af Tølløse. Arealet er ca. 7,3 ha. og ligger i landzone. Området vil i forbindelse med lokalplanlægning blive delvis overført til byzone. Området er kommunalt ejet.

Området er omfattet af en lokalplan, der udlægger området til boligformål. Der er ikke udlagt en kommuneplanramme for området, og der er tilsyneladende på et tidligere tidspunkt sket en fejl, hvor en eksisterende kommuneplanramme er blevet fjernet.

Området er i kommuneplanen 2017 udpeget som område hvor skovrejsning er uønsket. Som følge af ønske om at få rejst mere skov og særlig mere bynær skov udtages området af denne udpegnings. Den del af området der udlægges til 19.B16 udtages af udpegningerne til større uforstyrret landskab og større sammenhængende landskab, da denne nordøstlige del af området er særdeles påvirket af den omkringliggende by, og derfor er den landskabelige udpegnings ikke meningsfuld. Det vurderes, at området er egnet til byudvikling og at det er hensigtsmæssigt at skabe en afgrænsning mod det åbne land.

Den nordøstlige del af området udlægges til boliger (19.B16), mens den sydvestlige del reserveres til rekreativt naturområde hvor der evt. kan rejses skov (19.R04). Kommuneplanens retningslinjer og udpegninger tilrettes i overensstemmelse hermed.

Der foretages skovrejsning på kommunalt areal umiddelbart syd for det pågældende område, og mvs ændringerne skabes der en attraktiv forbindelse fra Tølløse og ud i det åbne land og mod det større skovområde mod vest – Tølløse Dyrehave.



## Ændringer af erhvervsudlæg

### Udvidelse af erhvervsområde Gislinge (8.BE01 og 8.E01)

Der muliggøres en udvidelse af det eksisterende erhvervsområde i den sydøstlige del af Gislinge (8.BE1). Udvidelsen omhandler et areal på ca. 3 ha.

Det eksisterende erhvervsområde er udlagt til blandet bolig og erhverv. Den del af det nye område der støder op til jernbanen udlægges udelukkende til erhvervsformål, for at sikre at der ikke planlægges for boliger tæt på jernbanen. Området er kommunalt ejet.



Området er i kommuneplan 2017 beliggende indenfor område hvor skovrejsning er uønsket, denne udpegning er ikke meningsfuld længere i forbindelse med at området udlægges til erhvervsformål, og derfor ophæves udpegningen i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

Området er udpeget som område med drikkevandsinteresse, og ligger indenfor et indvindingsopland. Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal nye særligt grundvandstruende virksomheder så vidt muligt placeres uden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Der skal i forbindelse med den videre lokalplanlægning derfor tages hensyn til drikkevandsinteressen.

Området ligger indenfor kirkeomgivelser, og der skal derfor tages hensyn hertil i forbindelse med den videre planlægning.

### Nyt erhvervsområde Svinninge (10.E04)

Der muliggøres et nyt erhvervsområde på ca. 3 ha. Område skal overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning. Området støder mod syd og øst op til områder der er udlagt til erhverv (Svinninge beton) og område til blandet bolig og erhverv.



Det vurderes, at der er behov for yderligere arealer til erhvervsformål i Svinninge, da den tidligere rummelighedsopgørelse gav et fejlagtigt billede af erhvervsrummeligheden i Svinninge, og at der derfor er behov for yderligere erhvervsjord i området. I Svinninge er der mange erhvervsaktiviteter, hvorfor der skal være arealer, der muliggør en fortsat udvikling af det samlede erhvervsliv i byen.

Området ligger indenfor kirkeomgivelser, og der skal derfor tages hensyn hertil i forbindelse med den videre planlægning. Området ligger desuden indenfor konsekvenszone til produktionserhverv (Svinninge betonfabrik). Udlæg af erhvervsområde indenfor denne zone er ikke i modsætning med denne udpegning.

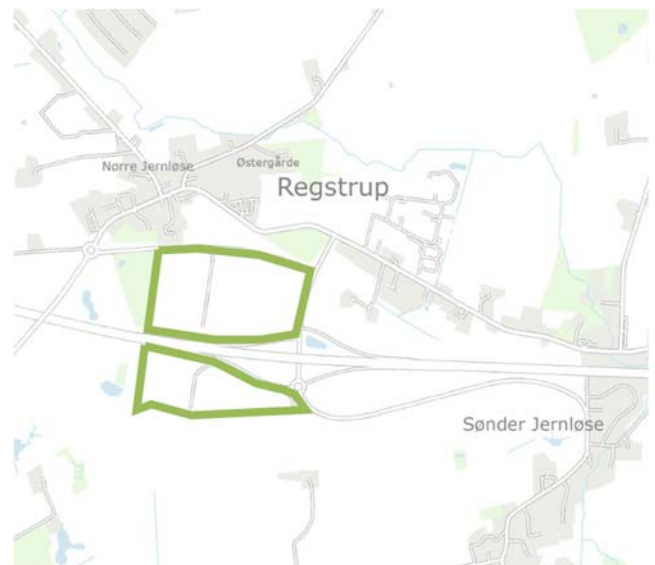
Området er udpeget som særlig værdifuld drikkevandsinteresse. Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal nye særligt grundvandstruende virksomheder så vidt muligt placeres uden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger. Der skal i forbindelse med den videre lokalplanlægning derfor tages hensyn til drikkevandsinteressen.

Endeligt er området i kommuneplan 2017 udpeget til særlig værdifuldt landbrugsområde, men da det vurderes at behovet for arealer til byudvikling vejer tungere, udtages området af denne udpegning i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

### **Nyt erhvervsområde ved Regstrup (14.E06 og 14.E07)**

Det udlægges to nye erhvervsområder ved motorvejen syd for Regstrup. Arealerne er henholdsvis ca. 15 og 9 ha. Der er således i alt tale om ca. 24 ha. Arealet har tidligere været forsøgt udlagt på et kommuneplantillæg. Da der i forbindelse med dette kommuneplantillæg ikke var udarbejdet en egentlig redegørelse for nødvendigheden af yderligere erhvervsområder blev kommuneplantillægget ophævet af klagenævnet.

Der er i forbindelse med kommuneplanrevisionen udarbejdet en analyse af de udlagte erhvervsområder, og der udtaget et erhvervsområde ved Holbæk by, for at muliggøre nye erhvervsområder andre steder, hvor det er vurderet at der lokalt er behov for nye erhvervsområder.



Området er beliggende indenfor et område hvor skovrejsning er uønsket. Det vil sige der kan som udgangspunkt ikke rejses skov indenfor området. Udlægget af erhvervsområdet er ikke i strid med denne udpegning, men da udpegningen ikke er relevant i forhold til den fremtidige planlægning, tages området ud af denne udpegning.

Erhvervsområdet nord for motorvejen udlægges med mulighed for maksimalt miljøklasse 4, mens der på området syd for motorvejen muliggøres virksomheder op til miljøklasse 6. Erhvervsområderne er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og i indvindingsoplandet til Regstrup og Nr. Jernløse Vandværk. Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal nye særligt grundvandstruende virksomheder så vidt muligt placeres uden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Jævnfør bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse (BEK nr. 1697 af 21/12/2016), skal områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Det er

derfor ikke muligt at planlægge for sådanne virksomheder eller anlæg i rammeområderne som kommuneplantillægget udlægger.

Styrelsen for Vand og Naturforvaltning har udarbejdet en vejledning der omhandler kravene til kommunernes planlægning (Vejledning om krav til kommuneplanlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse VEJL 2017-03-31 nr 9320). Ifølge vejledningen skal kommunerne konkret vurdere arealanvendelsen på baggrund af ønskerne til planlægning med udgangspunkt i virksomheder og anlæg på vejledningens bilag 1. Listen er ikke udtømmende men retningsgivende i forhold til hvilke virksomhedstyper og anlæg eller aktiviteter, hvor der sædvanligvis kan forventes håndtering af stoffer, der er mobile i forhold til grundvandet.

Kriterier til udvælgelse af de forskellige virksomheder og anlægstyper er begrundet i deres oplag, håndtering, anvendelse eller produktion af mobile stoffer, dvs. forureningskomponenter, der på grund af manglende binding, nedbrydning eller omdannelse kan udvaskes til grundvandet.

De enkelte kommuneplanrammer indeholder bestemmelser der sikrer, at der ikke i den efterfølgende lokalplanlægning indplaceres anlæg eller virksomheder, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvand. Kommuneplantillægget er således i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og de nationale interesser på området.

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplan 2017 blev området udlagt til perspektivområde til erhverv. På baggrund heraf, og som følge af motorvejens forlængelse mod Kalundborg vurderes det, at der er grundlag for at udlægge et erhvervsområde. Erhvervsområdet prioriteres til transport- og logistikvirksomheder samt andre transporttunge virksomheder.

Transporttunge virksomheder er afhængige af lokaliseringmuligheder i erhvervsområder med god tilgængelighed til motorveje. Ved kommunal planlægning af erhvervsområder langs motorveje er det derfor et nationalt krav, at disse erhvervsområder prioriteres til transporttunge virksomheder som f.eks. transport- og logistikvirksomheder.

Området er i Holbæk Kommunes Landskabsplan beliggende på grænsen mellem landskabsområde 15 Søstrup og landskabsområde 25 Krøjerup. Landskabsplanen blev udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplan 2013. Motorvejens forlængelse, herunder tilkørselsramper ved Regstrup er således ikke medtaget i de landskabelige registreringer, der skete i forbindelse med tilblivelsen af Landskabsplanen. Den kommende motorvejs påvirkning af landskabet medfører, at landskabet bliver endnu mere præget af tekniske anlæg end beskrevet af Landskabsplanen, som det fremgår nedenfor.

Det fremgår af Landskabsplanen, om område 15, Søstrup, bl.a. at området er karakteriseret som et roligt og ensartet landbrugslandskab med mellemstore marker og spredte gårde. Landsbyer ligger spredt i området og flere af disse er udbygget. Der er relativt få større naturområder, men flere små vandhuller og beplantninger spredt i landbrugslandet. Området indeholder mange tekniske anlæg af forskellig type. Til trods herfor virker landskabet flere steder autentisk. Det dominerende landskabselement er landbrugslandet med mellemstore gårde og tætliggende landsbyer. Landskabet er præget af mange tekniske elementer og flere landsbyer, som er udbygget med parcelhusområder.

Det fremgår af Landskabsplanen, om område 25, Krøjerup, bl.a. at området er karakteriseret som et roligt og ensartet landskab med mange elementer som hegn, landsbyer, små naturområder og småplantninger. Området virker relativt uforandret til trods for, at der er tilføjet nogle nye elementer af en væsentlig størrelse, som f.eks. vindmøllerne mod nordøst. Området har generelt en vis grad af



autenticitet til trods for, at landbruget stadig er fungerende i området. Der er dog ikke sket væsentlige udbygninger af landbrugsbedrifterne. Det dominerende landskabelement er landbrugslandet

med de mellemstore gårde og de tætliggende landsbyer. Terrænet giver, på trods af de relativt begrænsede højdeforskelle, sammen med beplantningerne området en vis overskuelighed. Med kommuneplantillægget vil området efter nærmere lokalplanlægning kunne udnyttes til erhvervsformål, som er afhængig af en motorvejsnær placering. Der vil indenfor rammerne blive mulighed for at opføre bygninger til erhvervsformål i en højde på op til 10 meter. Landskabet i området er imidlertid i forvejen påvirket af tekniske anlæg (højspænding og vindmøller) og den kommende motorvej vil ligeledes påvirke oplevelsen af landskabet.

Udlæg af erhvervsområdet vurderes ikke at medføre en uforenelig påvirkning af landskabet, da landskabet i forvejen er påvirket af bl.a. tekniske anlæg og den kommende motorvej.

De nærmeste Natura2000 område er:

- Store Åmose, Skarresø og Bregninge, der ligger ca. 7 km sydvest for erhvervsområdet
- Egernæs med holme og Fuglsø, der ligger ca. 9 km øst for erhvervsområdet

Det er vurderet, at det på grund af den store afstand fra erhvervsområdet til Natura2000 områderne ikke vil medføre nogen påvirkning af disse. Endvidere vil der i forbindelse med lokalplanlægning blive foretaget en ny vurdering.

### **Kommuneplanramme der aflyses**

For at muliggøre de ovenstående nye erhvervsudlæg fjernes der erhvervsmulighed i Holbæk by (2.C09). Der er tale om et område ved Holbæk Megacenter der udgår (område syd for Omfartsvejen og Søstrupvej). Arealet er på i alt 43 ha. kommuneplanramme

Området var desuden udlagt som aflastningsområde for Holbæk bymidte, og der var mulighed for detailhandel indenfor området. Denne mulighed fjernes også.



### **Nyt arealudlæg til fritidsformål (13.F02)**

Der udlægges et nyt rammeområde ved Knabstruphallen til fritidsformål. Området er ca. 7,3 ha. Området benyttes i dag til Knabstruphallen og fritidsaktiviteter. Desuden ligger der en bolig indenfor området. Områdets fremtidige zonestatus fastholdes i landzone.

Der er således tale om at kommuneplanen tilpasses til de faktiske forhold i området. Den fortsatte anvendelse af området til fritidsformål sikres ved at udlægge området til fritidsformål i kommuneplanen.

Området er omfattet af udpegning til særlig værdifuldt landbrugsområde. Denne udpegning udgår.



### **Mulighed for overnatningsfaciliteter ved Nyvang (3.F05)**

På baggrund af en turistpolitisk redegørelse er det vurderet, at der er behov for yderligere overnatningskapacitet i Holbæk Kommune. På denne baggrund er der muliggjort overnatningsfaciliteter i tilknytning til Andelslandsbyen Nyvang

## **Retningslinjer**

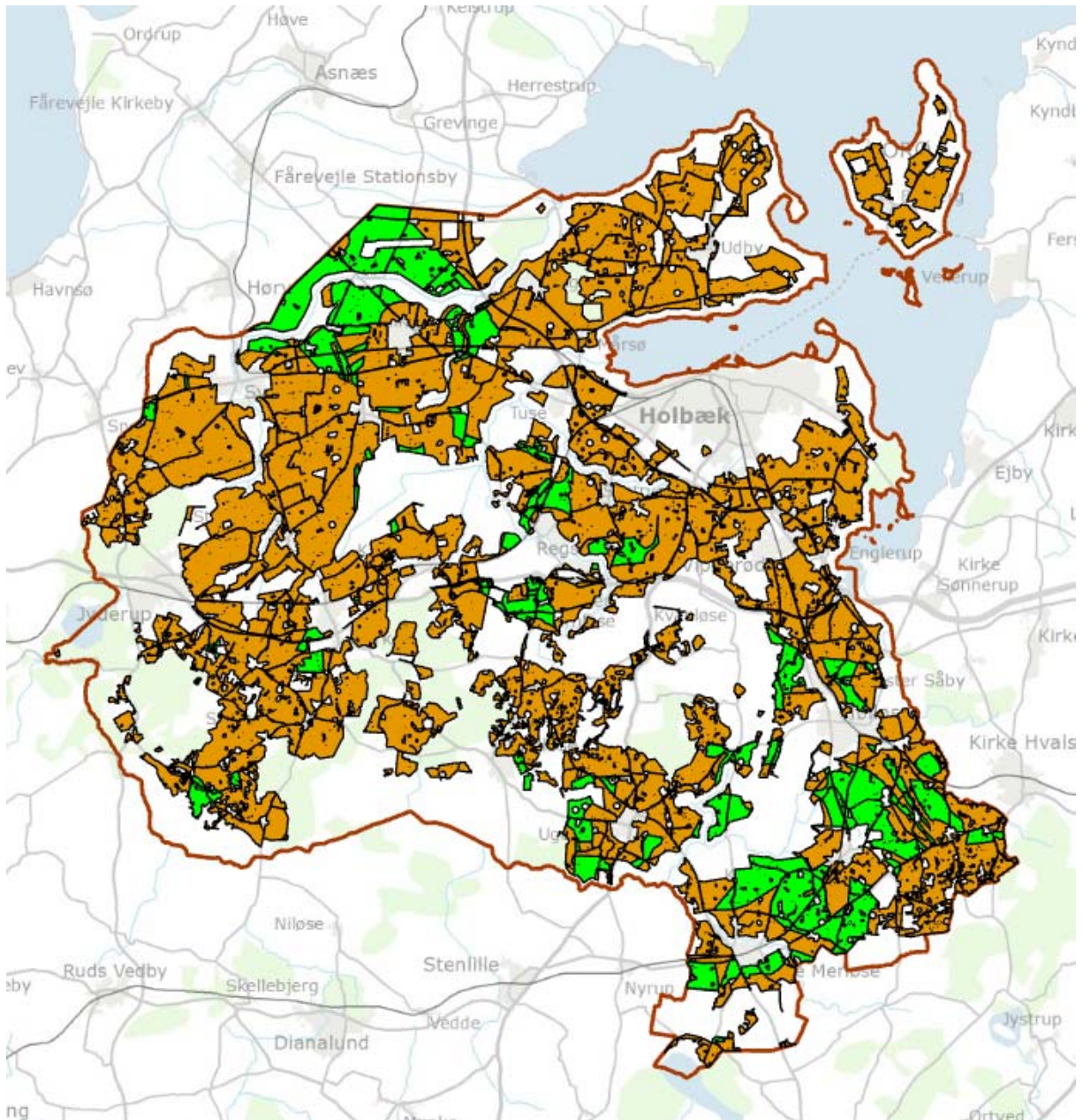
### **Retningslinjer for at modvirke konsekvenserne af de kommende klimaforandringer**

Der er i kommuneplan 2021 foretaget udpegning af interesseområder for VE-anlæg i det åbne land. Interesseområderne udlægges for at skabe grundlag for den videre planlægning for landanlæg til produktion af vedvarende energi fra sol og vind. Desuden er der udpeget områder, der kan være i fare i forbindelse med de kommende klimaforandringer som følge af flere ekstreme nedbørshændelser og vandstandsstigninger.

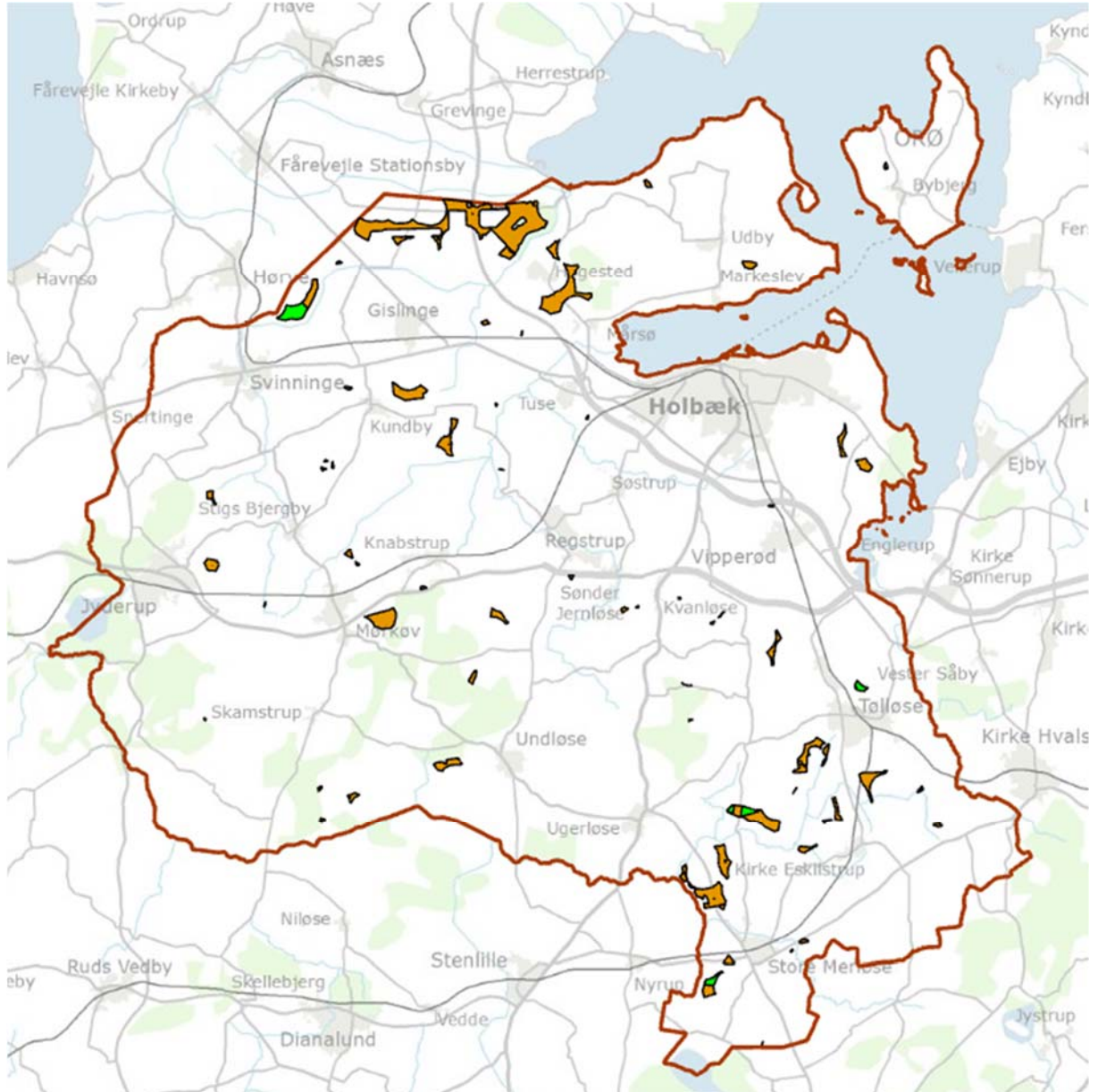
### Nye retningslinjer for energianlæg (retningslinjer 8.1 og 8.2)

Der udlægges interesseområder til solceller og vindmøller. Der er i udpegning af områderne taget hensyn til kommuneplanens øvrige retningslinjer herunder byudvikling, landskabsinteresser mv.

Nedenstående kort viser interesseområder for solceller. De grønne områder er umiddelbart fundet egnet til opstilling af solceller, mens der indenfor de orange områder er forhold der skal undersøges nærmere.



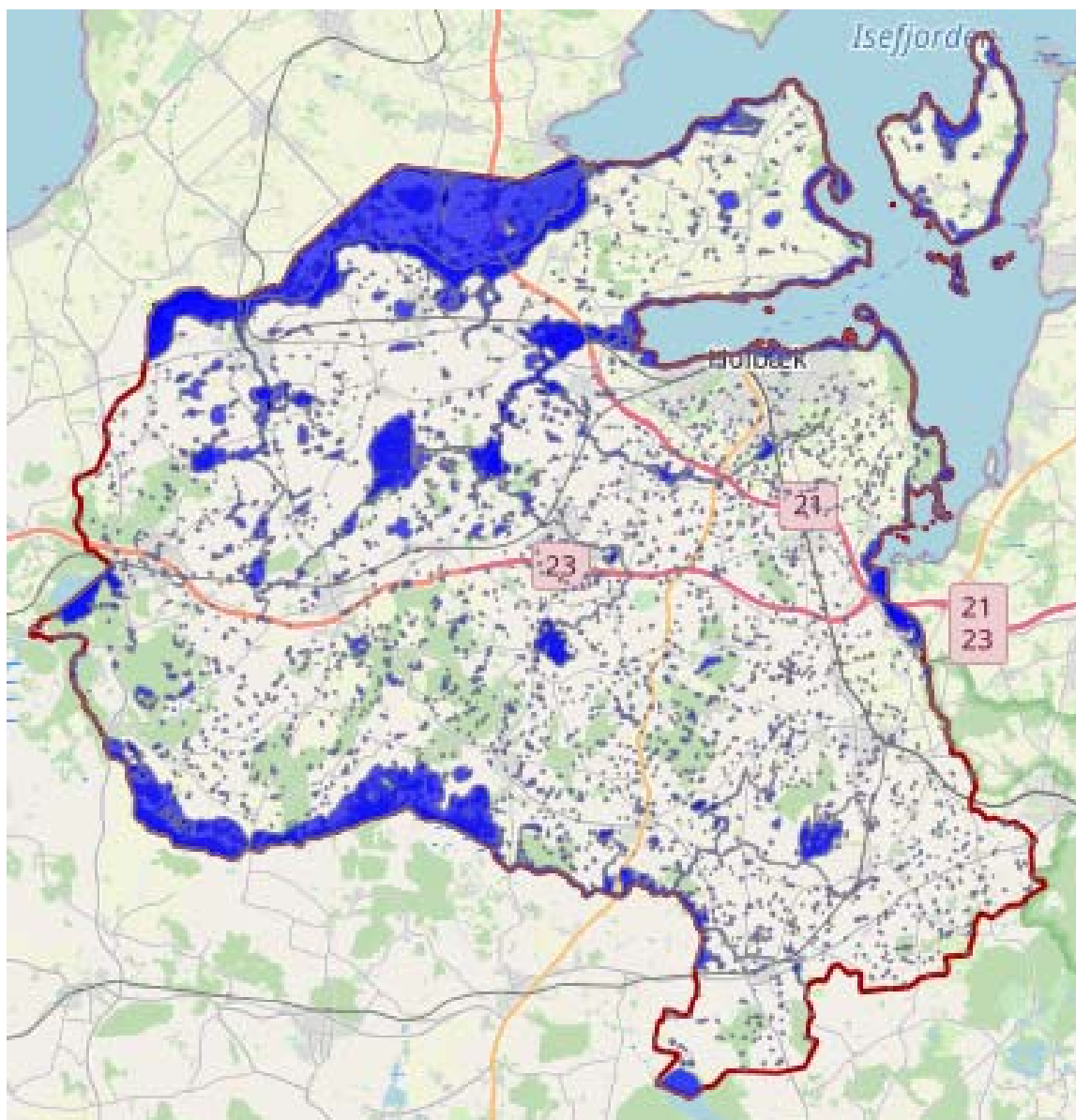
Nedenstående kort viser interesseområder for vindmøller. De grønne områder er umiddelbart fundet egnet til opstilling af vindmøller, mens der indenfor de orange områder er forhold der skal undersøges nærmere.



### Nye retningslinjer for klimatilpasning (retningslinjer 8.7)

Der er, som følge af planlovsændringen i 2018, blevet indarbejdet nye retningslinjer for oversvømmelse og erosion. De nye retningslinjer indgår i Kommuneplan 2021 under temaet Klimatilpasning. Der er udarbejdet udpegninger for oversvømmelse fra havvand, regnvand og vandløb samt retningslinjer for planlægning indenfor disse. Retningslinjerne opstiller en række krav for at sikre, at der ikke sker ny planlægning i områder med risiko for oversvømmelse uden, at der indarbejdes krav om afværgeforanstaltninger i planlægningen. Afværgeforanstaltninger kan f.eks. være at der bygges med en specifik sokkelkote, etablering af regnvandshåndtering eller at man helt undgår at bebygge de specifikke arealer hvor der er risiko for oversvømmelse.

Der er ikke indarbejdet udpegninger for erosion, da kysterne i Holbæk Kommune ikke er udsat i en grad, hvor dette vurderes nødvendigt.



### Endelig udpegning af grønt danmarkskort (retningslinjer 4.3)

I forbindelse med kommuneplan 2017 blev der foretaget en foreløbig udpegning af det grønne danmarkskort. Denne udpegning gøres med kommuneplanrevisionen endelig. Nedenfor ses områderne der indgår i det grønne danmarkskort. Redegørelse for udpegningen fremgår af kommuneplanforslaget <https://kommuneplan2021.holbaek.dk/temaer/natur-landskab/groent-danmarkskort/>

