

Ole Lykke Gliese
Konsul Bøyers Allé 26, 1. th
4300 Holbæk

Dato: 5. marts 2020
Sagsb.: Maria Hellesøe Mikkelsen
Sagsnr.: 19/38190
Dir.tlf.: 72 36 93 81
E-mail: marmi@holb.dk

Forslag til kommuneplantillæg 22 og Lokalplanforslag 2.95 for byudvikling på Jernstøberigrunden sendes i høring.

Kommunalbestyrelsen har vedtaget forslag til kommuneplantillæg 22 og forslag til lokalplan 2.95 d. 26. februar 2020. Planforslagene offentliggøres tirsdag den 5. marts 2020 og er i høring frem til den 30. april 2020. Du modtager dette orienteringsbrev, fordi du enten er grundejer eller beboer indenfor lokalplanområdet eller nabo hertil.

Planforslagene kan ses på planer.holbaek.dk/annoncering/.

Der afholdes **borgermøde om planforslaget/ene tirsdag den 31. marts 2020 kl. 19:00 – 20:30** i Holbæk Kommunens Kantine, Kanalstræde 2, 4300 Holbæk. På mødet vil du høre mere om planerne for området, og du kan stille spørgsmål til planforslagene.

Planforslagenes indhold

Forslag til kommuneplantillæg nr. 22 og lokalplanforslag nr. 2.95 åbner mulighed for omdannelse af den tidligere jernstøberigrund fra industri til by.

Kommuneplantillæg

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser, med undtagelse af en bestemmelse om fastsat etapedeling for udbygning af området. Kommuneplantillæg 22 vil fjerne kravet etapedeling hvilket betyder, at hele området kan udbygges samtidig.

Ved at fjerne kravet om etapevis udbygning muliggøres det, at der udarbejdes én samlet lokalplan med udgangspunkt i helhedsplanen. Den samlede planlægning vil give en bedre mulighed for at lave en helhedsløsning, hvor udvikling og byggemodning kan tilpasse sig markedet, så der kan opføres den type boliger, der er efterspørgsel på.

Lokalplan

Igennem en varieret bebyggelsesplan med en høj tæthed, udnyttes den optimale beliggenhed i forhold til bymidten og stationen.

Ny boligbebyggelse disponeres som følgende:

- Rækkehuse mod øst, der skaber en sammenhængende kant mod Skyttensvej, tilpasset den eksisterende skala og struktur på villavejen.
- Punkthuse i 6 - 8 etager centralt i bebyggelsen, i sammenhæng med de nordfor-liggende eksisterende etagepunkthuse og den eksisterende grønne flade.
- Ny bebyggelse i 2-3 etager indplaceres mod eksisterende karrébebyggelse nordvest for grunden
- Ny bebyggelseskant i op til 4 etager mod Lundemarksvej, hvor den eksisterende grønne kant fastholdes i form af eksisterende træbeplantning.

Adgang til området gives fra Lundemarksvej og fra Skyttensvej. Den eksisterende trafikbelastning på Lundemarksvej er stor specielt om morgenen, med trafik til uddannelsesinstitutioner og almindelig morgentrafik. Der er derfor udarbejdet en trafikanalyse, der belyser projektets indpasning og indvirkning på de trafikale forhold. Rapporten konkluderer, at det eksisterende vejnet godt kan klare den øgende kapacitet. Rapporten anbefaler kun at have én overkørsel til Lundemarksvej, hvilket imødekommes med projektskitserne og planforslaget.

Retsvirkninger

I lokalplanområdet gælder der et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse fra den 5. marts 2020, og indtil planen er offentliggjort efter endelig vedtagelse, dog maksimalt 1 år, jf. planlovens § 17.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 448 af 10/05/2017). 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.

Efter § 8, stk. 2, nr. 2 skal planer dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslagene udlægger området til boligbebyggelse i overensstemmelse med eksisterende kommuneplanramme. Arealet er beliggende centralt i byen og omkranset af eksisterende bebyggelse på alle sider. Dispositionen tilpasser bebyggelseshøjder til omkringliggende bebyggelseskanter, jf. ovenstående beskrivelse af projektet. De centralt placerede punkthuse i bebyggelsen kan opføres i op til 6-8 etager, i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme. Der er udarbejdet visualiseringer for belysning af visuelle påvirkninger heraf.

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:

- Realisering af boligbebyggelse indplaceres i et centralt byområde, med omkringliggende fuldt bygget nabobebyggelse. Der er udarbejdet visualiseringer af visuel påvirkning, der ikke vurderes at indebære væsentlige påvirkninger.
- Der udlægges ikke nye veje eller trafikanelæg, da bebyggelsen betjenes af eksisterende vejadgange. Der er udarbejdet trafikanalyse, der ikke vurderes at indebære væsentlige påvirkninger, ved gennemførelse af de beskrevne tiltag.
- Området vurderes ikke at indebære særlige naturværdier, herunder såvel dyre- som planteliv. Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse om miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet. Det er enhver med retlig interesse i sagens udfald, der kan klage over formelle mangler i afgørelsen – de såkaldte retlige spørgsmål. Det kan bl.a. være dig, som adressat for afgørelsen, samt klageberettigede myndigheder, organisationer og naboer. Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen

udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Du skal klage via Klageportalen, ved at logge på med din NEM-ID på Planklagenævnets hjemmeside <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/>. På siden finder du mere information om, hvordan man klager.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Holbæk Kommune. Hvis Holbæk Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Du kan læse mere om muligheden for at blive fritaget for at benytte klageportalen på Planklagenævnets hjemmeside.

Holbæk Kommunes afgørelse kan jf. Planlovens § 62, indbringes for domstolene.

Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af planloven, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Du er velkommen til at kontakte undertegnede og få oplyst, om der er kommet en klage.

Dine muligheder

Spørgsmål til lokalplanforslaget kan rettes til Maria Hellesøe Mikkelsen, Vækst og bæredygtighed, Plan og Byg på tlf.: 72369381 eller pr. mail til plan@holb.dk.

Dine bemærkninger eller ændringsforslag skal være modtaget af Holbæk Kommune senest torsdag den 30. april 2020. Send en e-mail til plan@holb.dk eller send et brev til Holbæk Kommune, Vækst og bæredygtighed, Plan og Byg, 0899 Kommuneservice, att.: Maria Hellesøe Mikkelsen. Vær opmærksom på, at såfremt du oplyser din adresse i et hørings svar samtykker du, at disse oplysninger må blive offentliggjort. Mailadresser og telefonnummer oplyses ikke.

Med venlig hilsen

Maria Hellesøe Mikkelsen