Velkommen til:

BORGERMØDE

Lokalplanforslag 9.01

Boliger v. Kirkebakken i Kundby

Holbæk Kommune

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED

Aftenens program

Velkomst
v. John Harpøth, formand for Klima- og Miljøudvalget

Gennemgang af planforslaget
v. Louise Storgaard Hansen, byplanlægger i Holbæk Kommune

Oplæg om det nye boligområde
v. Peter Haugaard, rådgiver og arkitekt maa.

Spørgsmål og debat

Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED

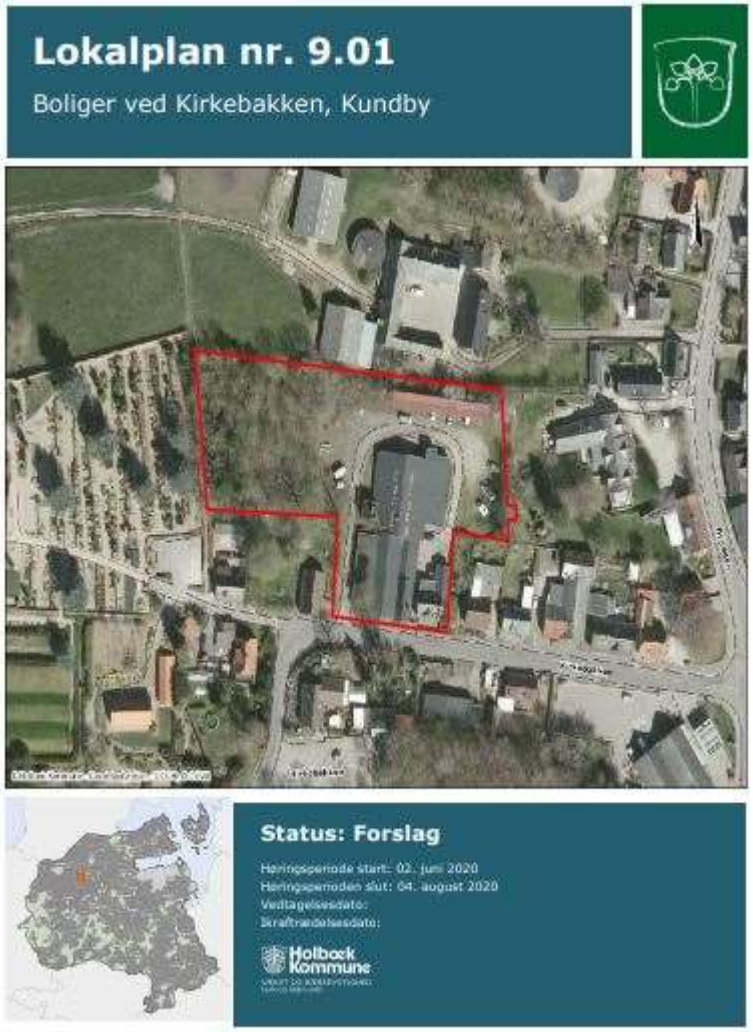
Planområdets beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 27r og 27 t, Kundby by, Kundby.

Området udgør et areal på cirka 6000 m2

Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED

Hvad er et lokalplanforslag?



Lokal lov for et afgrænset område

Er underlagt kommuneplanen

Omhandler anvendelse og fysiske forhold:

- Boligernes placering, omfang og udseende
- Vejadgang, afstandskrav, regnvandshåndtering osv.

Muligheder

INGEN handlepligt!
Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED

Baggrund

Lokalplanen udarbejdes på grundejers foranledning.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 21. juni 2017 at igangsætte lokalplan nr. 9.01, for nye boliger på Kirkebakken i Kundby, og vedtog den 20. maj 2020 at sende lokalplanforslaget i høring.

Lokalplanen åbner muligheden for at anvende området til boligformål med etablering af op til 20 boliger, herunder tæt/lav boliger samt en eksisterende åben/lav bolig (som kan omdannes til 2-3 tæt/lav boliger).

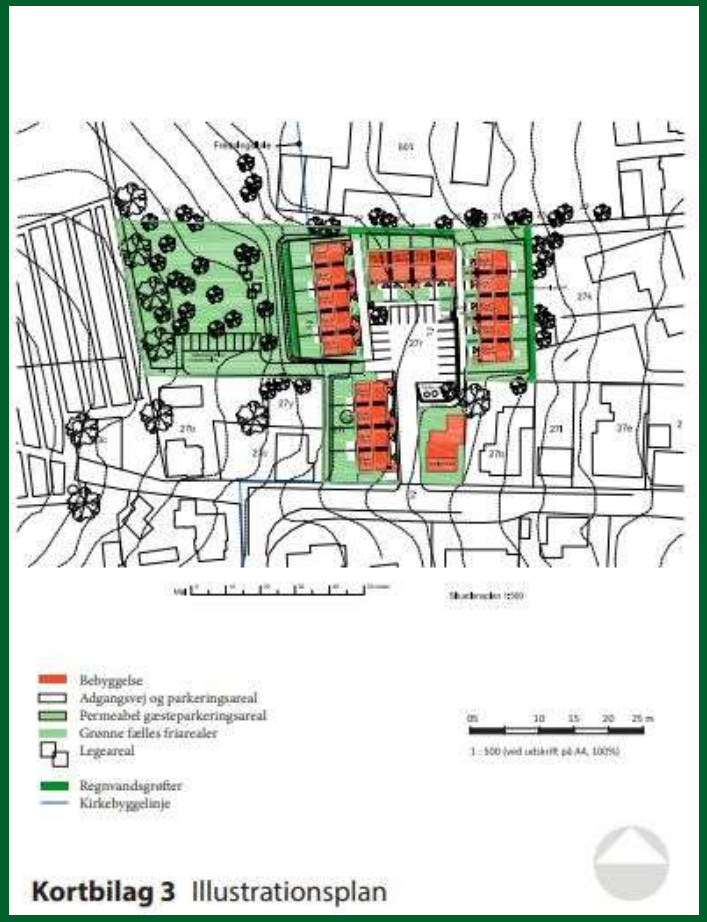
Lokalplanområdet i dag

Lokalplanområdet er i dag ikke lokalplanlagt, men udlagt til boligformål med eksisterende kommuneplantillæg 9.B04.

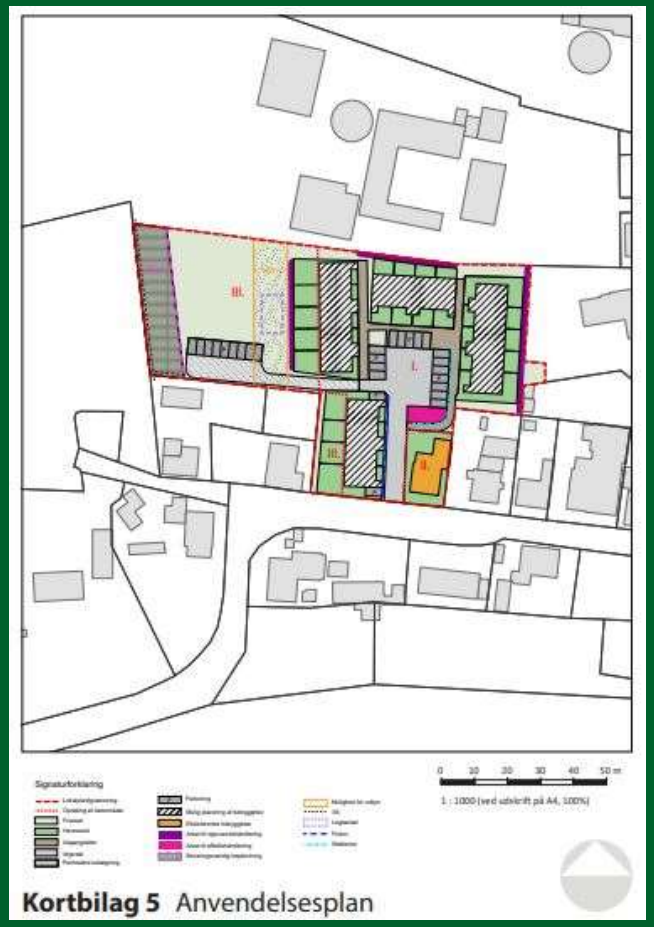
Der ligger i dag en erhvervsbygning, og derudover er der et større grønt areal op mod Kundby Kirke, som har en kirkefredning.

Området trafikbetjenes i dag fra Bygaden via Kirkebakken, som er kommunalt ejet.

Illustrationsplan & Anvendelsesplan



Kortbilag 2: Illustrationsplan
Illustrationen/skitsen over hvordan projektet kan udformes.



Kortbilag 4: Anvendelsesplan
Juridisk bindende kort over hvordan arealerne udlægges og fordeles.

Opdeling af planområdet

§ 3 Anvendelse

3.2 Anvendelse af lokalplanens delområder:

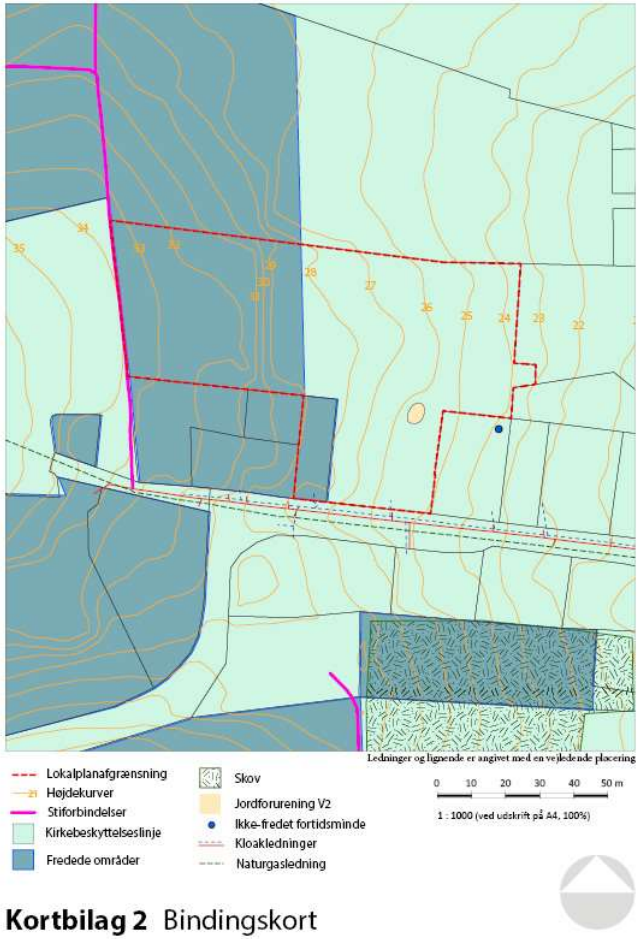
Delområde I: Må kun anvendes til tæt/lav bebyggelse i form kæde- eller rækkehuse med tilhørende vejareal, fællesareal og parkering.

Delområde II: Må kun anvendes åben/lav bebyggelse i form af enfamilieshus eller 2-3 tæt/lav boliger med tilhørende vejareal og parkering.

Delområde III: Må kun anvendes til rekreativt areal, en naturlegeplads og 6 gæsteparkeringspladser.
Delområdet må ikke bebygges.

Holbæk Kommune
BY OG LANDSKAB

Ledninger i området og regnvandshåndtering



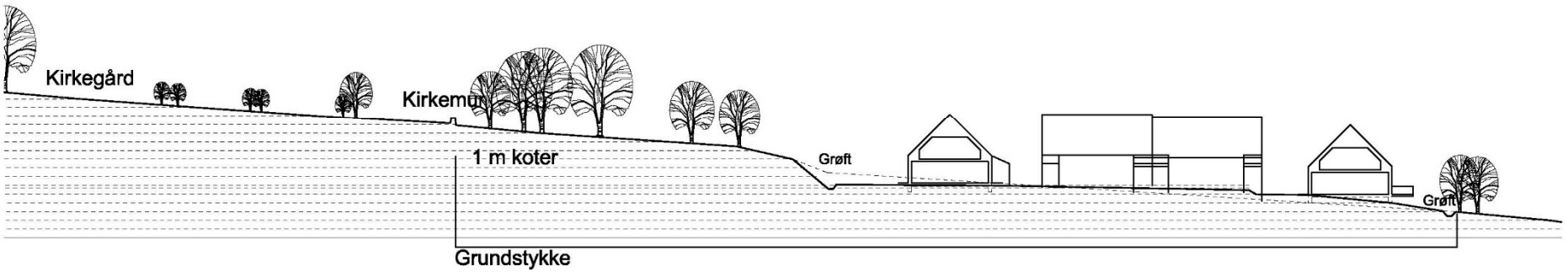
Kortbilag 2 Bindingskort

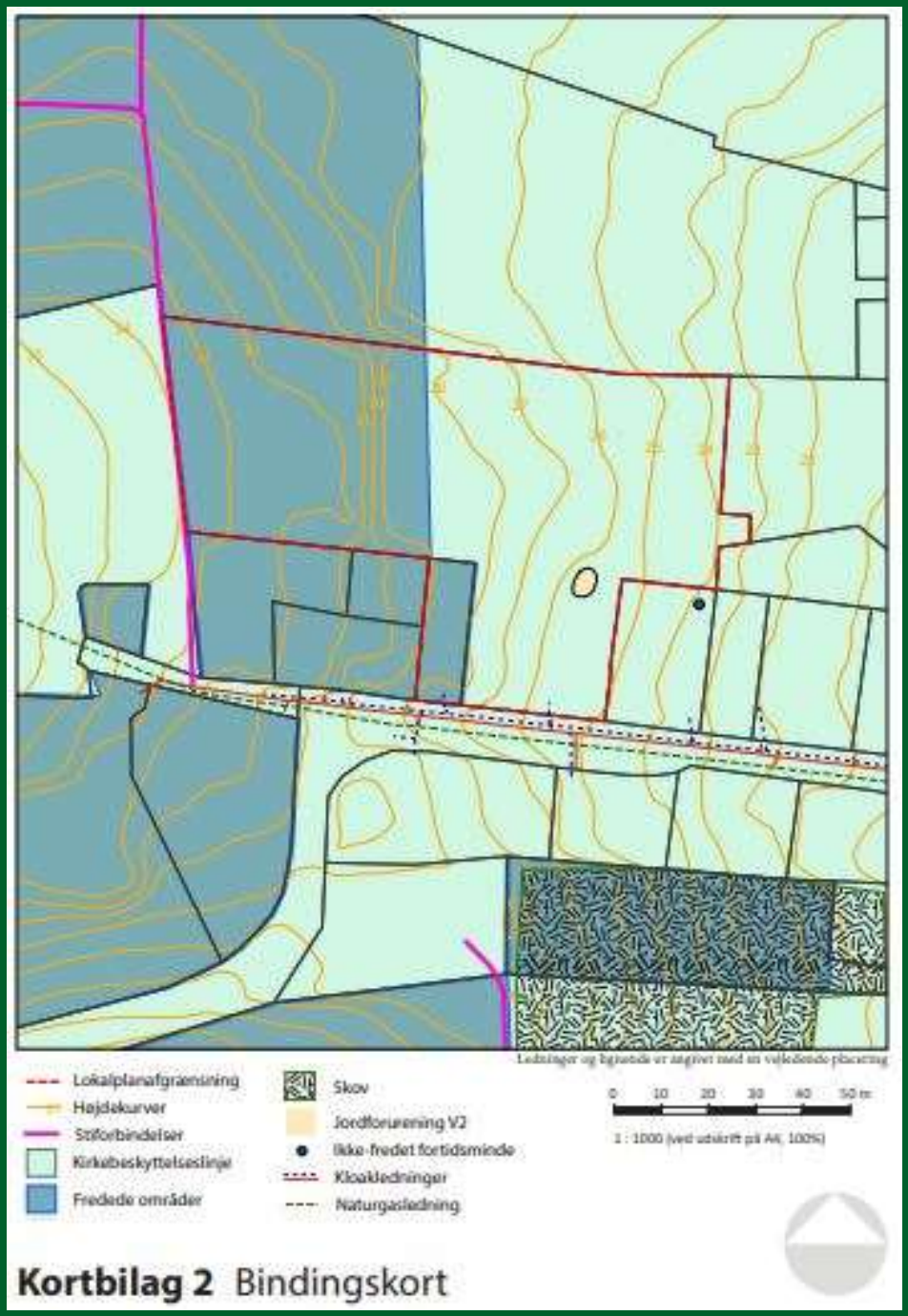
Den nye boligbebyggelse knyttes til eksisterende infrastruktur, herunder kloakledninger og vejnet.

Håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet sker efter LAR principperne om lokal afledning af regnvand.

Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED

Princip for regnvandsgrøfter

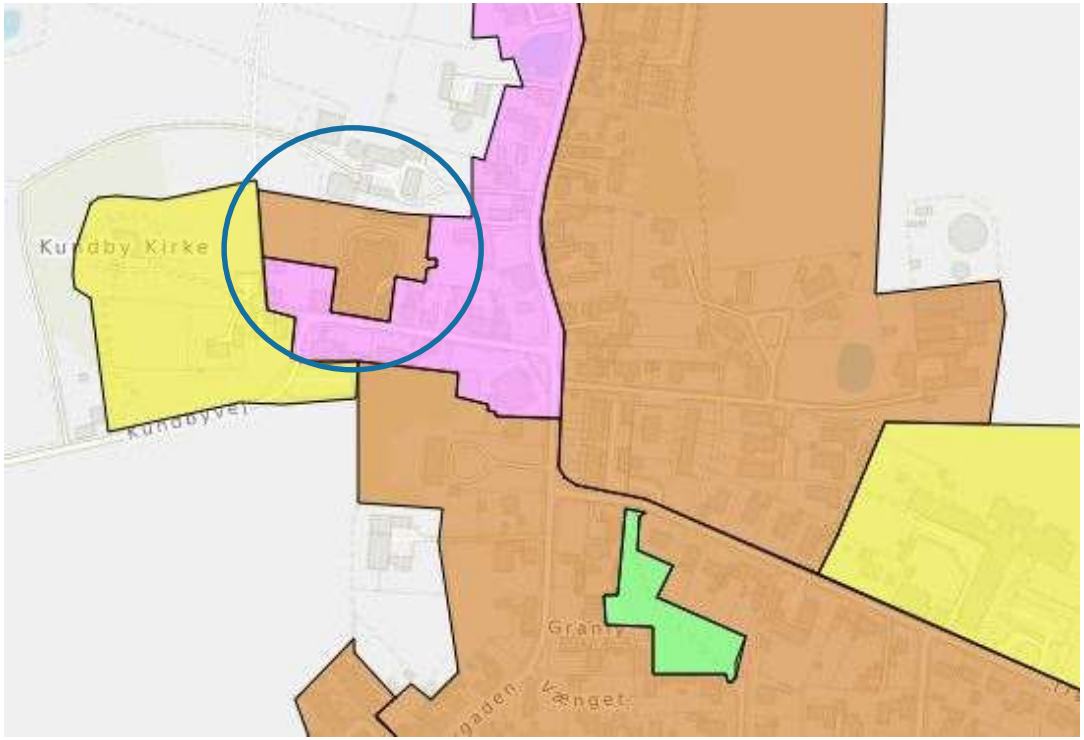




Bindinger:

- Kirkebeskyttelseslinje og fredede områder
- Jordforurening V2
- Kloakledninger
- Eksisterende naturgasledning
- Stiforbindelser i området

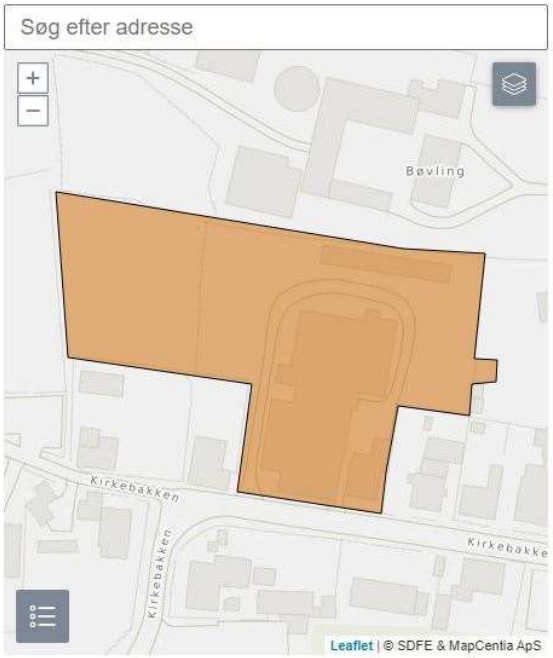
Planen tager udgangspunkt i rammerne i Kommuneplan 2017



Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED

Kommuneplanramme 9.B04 udlægger området til boliger

9.B04 - Kirkebakken



Bestemmelser	
Omr. nr.	9.B04
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Åben/lav og tæt/lav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	09 Kundby
Max. bebyggelsesprocent	40%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Særlige bebyggelsesforhold	Åben/lav: maks bebyggelsesprocen 30, 1,5 etage - Tæt/lav: maks bebyggelsesprocent 40, 2 etager
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Generelle rammer	Link

Kommuneplan 2017 og kommuneplan-ramme 9.B04 udlægger området til byzone, og for boliger.

Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED

Udvidet byzonegrænse

Eksisterende byzone

Kommuneplanlagt byzone

Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED

Eksisterende byzonegrænse og husdyranlæg nordfor lokalplanområdet

Der ligger et husdyranlæg med et erhvervsmæssigt dyrehold nord for området. Dyreholdet hører i dag til i ladebygning cirka 38 meter fra nærmeste matrikel og 60 meter til nuværende byzonegrænse.

Landbrug (HK) har redegjort for dyreholdets staldanlæg. Der er to hestebokse placeret i en bygning ca. 5 meter nord for lokalplanområdet. Hesteboksene er placeret ca. 13 meter fra lokalplangrænsen. Desuden er der 5 ammekøer med opdræt i en bygning der ligger ca. 40 meter nord for lokalplanområdet.

Byzonegrænsen i dag (rød skravering) og afstand til eksisterende dyrehold.

Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED

Ny byzonegrænse – nye forhold

Med lokalplanforslag 9.01 planlægges der for boliger indenfor afstandszonen.

Dette vil have indflydelse på dyreholdet og tilhørende husdyranlæg nordfor området, idet udvidelsesmulighederne begrænses, når byzone rykker tættere på.

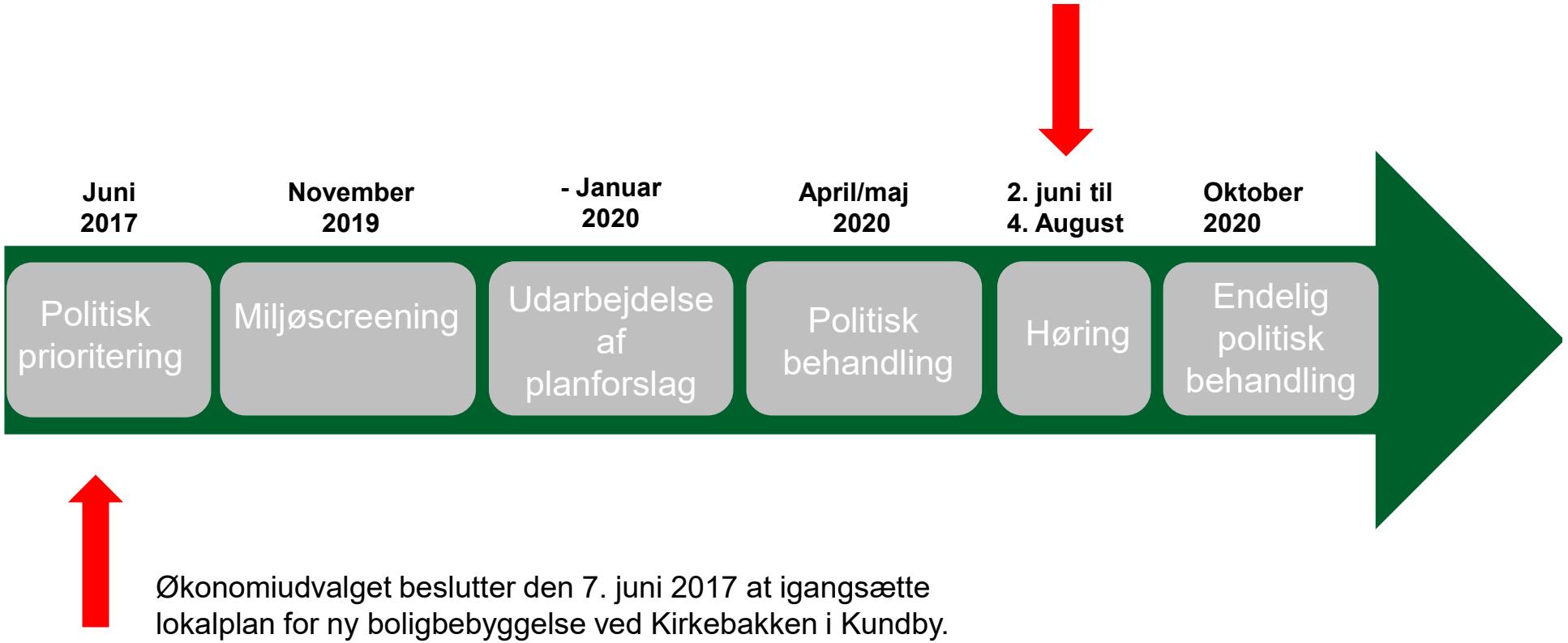
Der vil hermed ikke være mulighed for ændringer eller tilpasninger af dyreholdets nuværende drift.

Der er foretaget besigtigelser på grunden

I forbindelse med besigtigelserne har der ikke været konstateret lugt eller anden luftforurening fra husdyrbruget nord for lokalplanområdet.

Det vurderes på baggrund af husdyrholdets forholdsvis begrænsede størrelse samt besigtigelserne, at lokalplanområdet ikke er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening, og at det derfor ikke vil være i strid med planlovens § 15b at planlægge for boliger på arealet.

Foreløbig tidsplan 2019-2020



Økonomiudvalget beslutter den 7. juni 2017 at igangsætte lokalplan for ny boligbebyggelse ved Kirkebakken i Kundby. Den 21. juni 2017 delegerer Byrådet kompetencen til administrationen til at tilvejebringe lokalplanen.

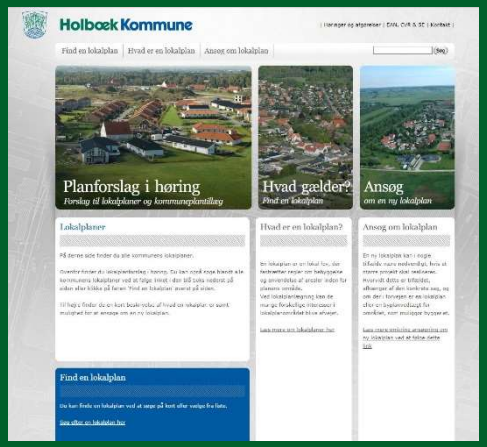
Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED

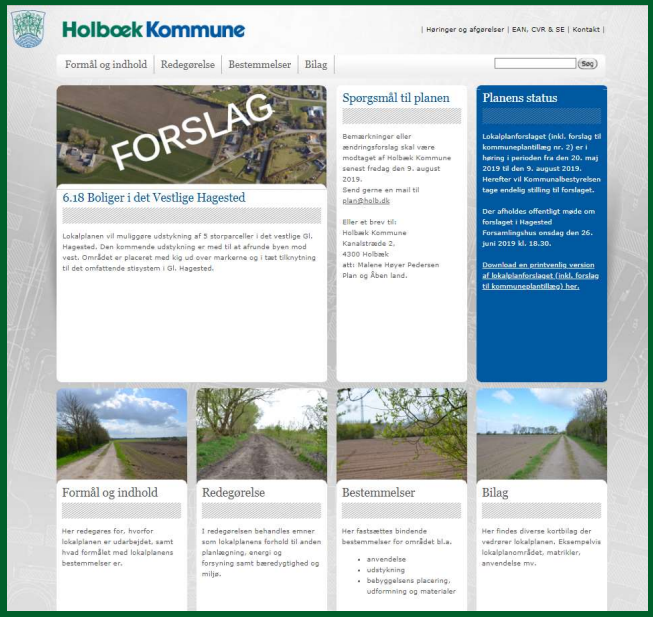
Digital tilgang til planforslagene

Planforslagene findes via kommunens hjemmeside:

lokalplaner.holbaek.dk

Under – planforslag i høring





Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED

Den videre proces

Offentlig høring:

Fra den 2. juni 2020 til den 4. august 2020

Forventes endeligt vedtaget i oktober 2020

Der udarbejdes et notat fra dagens borgermøde. Hvis du har bemærkninger, så husk at indsende dem skriftligt til Holbæk Kommune på plan@holb.dk

Bemærkninger skal være modtaget **senest d. 4. august 2020**

Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED