

# VELKOMMEN TIL BORGERMØDE

For forslag til kommuneplantillæg nr. 32 og lokalplan 5.08

## Bofællesskabet Fællesmark i Udby Syd



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED



## Dagens program

### **Velkomst**

v. John Harpøth, formand for Klima- og Miljøudvalget

### **Indledende ord**

v. Henning Wallin, formand for Lokalforum

### **Gennemgang af de planmæssige rammer**

v. Louise Storgaard, planlægger og projektleder i Holbæk Kommune

### **Præsentation af projektet**

v. Anna Weber og Laura Rebild, foreningen Fællesmark og Anna Sofie Hvid, rådgivende arkitekt i Rural Agentur

### **Spørgsmål og debat**



## Baggrund

Lokalplan 5.08 og kommuneplantillæg nr. 32 er udarbejdet på projektgruppens/ grundejernes foranledning.

Kommunalbestyrelsen vedtog i juni 2020 at igangsætte udviklingen af et område i det sydlige Udby mhp. realisering af et bæredygtigt bofællesskab.

I januar 2021 blev det politisk besluttet at sende planforslagene i 4 ugers høring.

Lokalplanen åbner muligheden for at anvende området til alternative boligformål, mindre liberale erhverv og store fælles friarealer, til bl.a. fælles køkkenhaver og et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.



## Planområdets beliggenhed



Lokalplanområdet omfatter dele af matr. nr. 35a, Udby By, Udby.

Området udgør et areal på cirka 6 ha.

En del af arealet overføres til landzone.



# Eksisterende planer

**Plannr: 5.01**  
[Plannavn: Udby erhversområde](#)

Udby erhversområde

## 5.B05 - Udby syd

Søg efter adresse

Leaflet | © SDFE & MapCentia ApS

| Bestemmelser                |  |
|-----------------------------|--|
| Omr. nr.                    | 5.B05  |
| Generel anvendelse          | Boligområde  |
| Notat: Generel anvendelse   | Åben/lav   |
| Fremtidig zonestatus        | Byzone   |
| Plandistrikt                | 05 Tuse Næs  |
| Max. bebyggelsesprocent (%) | 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom  |
| Max. antal etager           | 2  |
| Max. højde (m)              | 8.5  |
| Notat                       | Min. 10 % af området udlægges til samlede friarealer. Der udlægges areal til fordelingsvej mellem Udby Kirkevej og Udbyvej.<br><br>Ny bebyggelse og friarealer placeres efter en samlet helhedsplan, og i overensstemmelse med |

## 5.BE01 - Udby erhversområde

Søg efter adresse

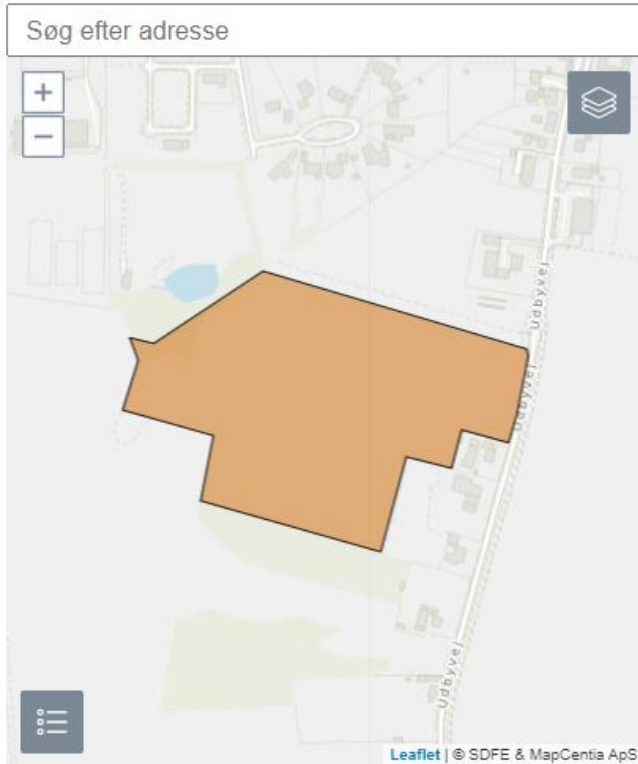
Leaflet | © SDFE & MapCentia ApS

| Bestemmelser                   |   |
|--------------------------------|---|
| Omr. nr.                       | 5.BE01  |
| Generel anvendelse             | Blandet bolig og erhverv                        |
| Notat: Generel anvendelse      | Erhverv og bolig i tilknytning hertil           |
| Fremtidig zonestatus           | Byzone  |
| Plandistrikt                   | 05 Tuse Næs                                     |
| Max. bebyggelsesprocent        | 45%   |
| Max. antal etager              | 1.5   |
| Max. højde (m)                 | 8.5   |
| Mindst tilladte miljøklasse    | 1   |
| Maksimalt tilladte miljøklasse | 2   |
| Øvrige forhold                 | Der skal etableres beplantning omkring området. |
| Specifik anvendelse            | Erhversområde, Boligområde                      |
| Generelle rammer               | <a href="#">Link</a>                            |



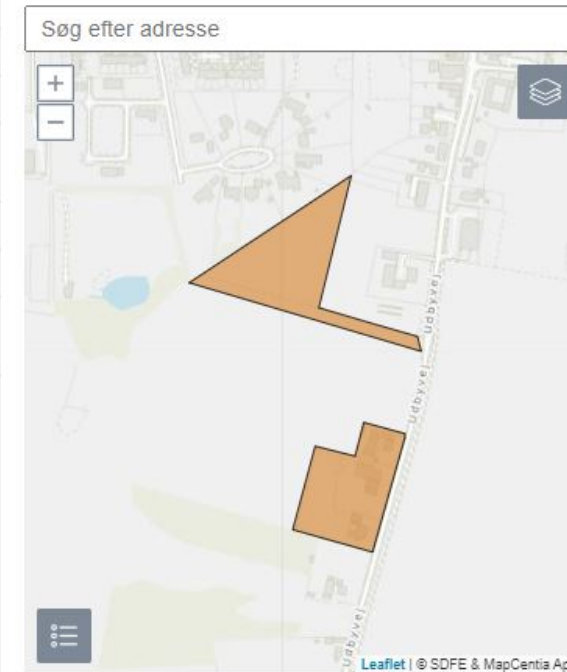
# Nye kommuneplanrammer

## 5.B08 - Boliger ved Udbyvej



| Bestemmelser                   |   |
|--------------------------------|---|
| Omr. nr.                       | 5.B08   |
| Generel anvendelse             | Boligområde   |
| Fremtidig zonestatus           | By- og landzone   |
| Plandistrikt                   | 05 Tuse Næs   |
| Max. bebyggelsesprocent        | 60%   |
| Max. antal etager              | 2   |
| Max. højde (m)                 | 8.5   |
| Maksimalt tilladte miljøklasse | 1   |
| Særlige forhold                | Andet – Areal for andet: 100 [m2] – Særlig anvendelse: Maks. miljøklasse 1. Der må etableres cafe, gårdbutik, værksteder, atelier, lydstudie og gæstehuse. Der må ikke etableres dagligvarebutik eller udvalgswarebutik, transport- eller logistik virksomhed, eller andre virksomheder med et større transportbehov. |
| Generelle rammer               | <a href="#">Link</a>  |

## 5.B05 - Udby syd



| Bestemmelser                   |   |
|--------------------------------|---|
| Omr. nr.                       | 5.B05   |
| Generel anvendelse             | Boligområde   |
| Notat: Generel anvendelse      | Åben/lav  |
| Fremtidig zonestatus           | By- og landzone   |
| Plandistrikt                   | 05 Tuse Næs   |
| Max. bebyggelsesprocent        | 40%   |
| Max. antal etager              | 2   |
| Max. højde (m)                 | 8.5   |
| Maksimalt tilladte miljøklasse | 1   |
| Øvrige forhold                 | Min. 10 % af området udlægges til samlede friarealer. Der udlægges areal til fordelingsvej mellem Udby Kirkevej og Udbyvej. Ny bebyggelse og friarealer placeres efter en samlet helhedsplan, og i overensstemmelse med principperne beskrevet i lokalplan 5.07, Boligområde vest for Udbyvej i Udby. |
| Specifik anvendelse            | Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse   |
| Generelle rammer               | <a href="#">Link</a>  |



## Lokalplan 5.08

### Rammerne for den nye lokalplan nr. 5.08

- at muliggøre etablering af et bæredygtigt boligområde i det sydlige Udby, i form af alternative boformer og mindre liberale erhverv
- at sikre vejadgang, parkeringsforhold og LAR-løsninger
- at sikre rekreative arealer med plads til mere natur og biodiversitet, flere stiforbindelser samt et område i landzone, hvor et mindre dyrehold kan tillades og op til to shelters opføres
- at sikre en beskyttelse af eksisterende jord- og stendige inkl. beplantning i skel
- at skabe rum for lokal forankring, videndeling, cirkulær økonomi og bæredygtige løsninger på flere niveauer



## Opdeling af planområdet

**4.1 Delområde I** må kun anvendes til friareal, regnvandssø, shelters (maks. to) og til et mindre ikke-erhvervsmæssigt dyrehold samt dertilhørende staldforhold/ læskur

**4.2 Delområde II** må kun anvendes til boligformål, i form af åben/lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende friarealer, herunder legeareal. Det er muligt at etablere lejlighedsvis naturarealer indenfor delområde II, som kan benyttes til sommerafgræsning i perioden april - oktober. Faciliteter såsom staldforhold er ikke muligt indenfor området

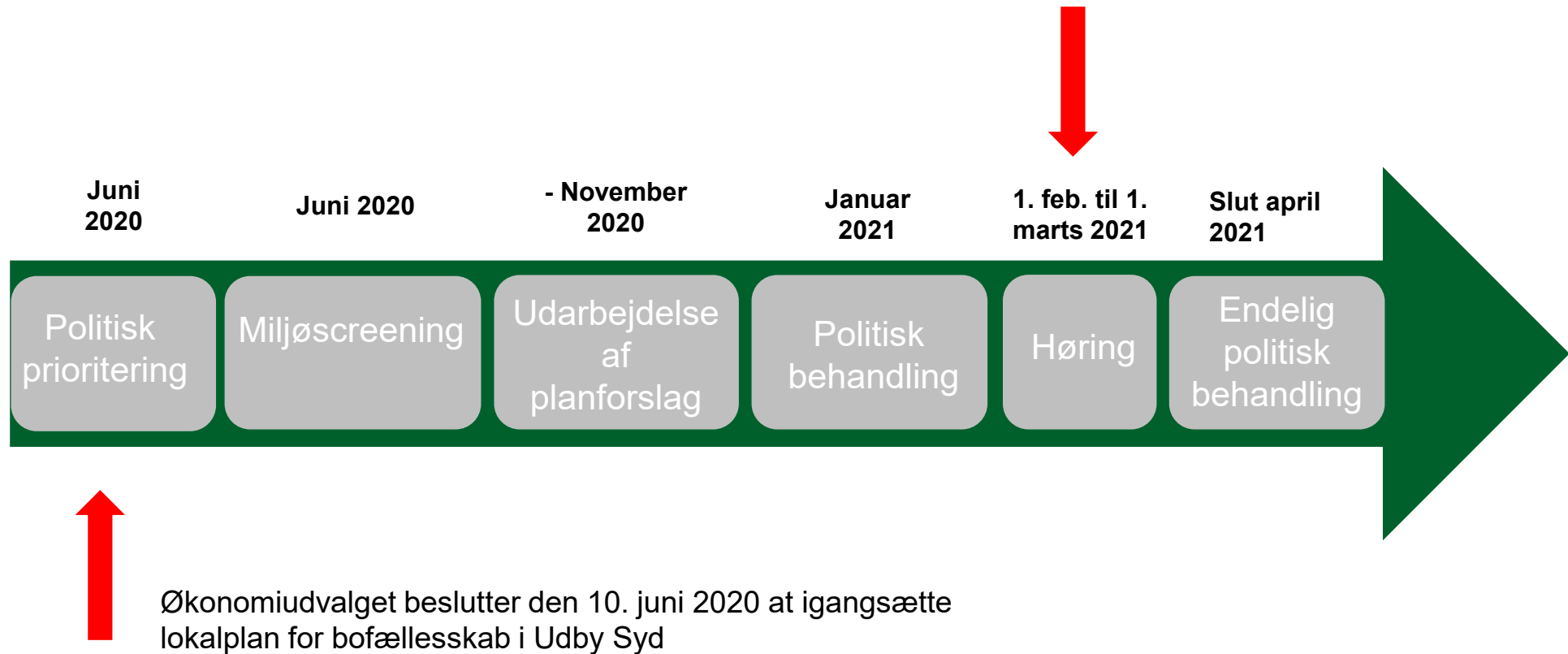
**4.3 Delområde III** må kun anvendes til friareal, køkkenhaver, fælleshus, gæstehuse i form af tæt/lav boliger på maks. 43 kvm., parkeringsareal samt mindre liberale erhverv, værksteder, kontorfællesskab, cafe med tilhørende udekøkken, lydstudie og gårdbutik



Præsentation af  
projektet v. Rural  
Agentur og  
Foreningen  
Fællesmark



## Tidsplan 2020-2021





I kan følge med i processen på <https://holbaek.citizenlab.co/da-DK/projects/bofaellesskabudby>




Hvad indebærer lokalplanlægning og hvad regulerer den?

**Lokalplan nr. 5.08**  
Boliger Udby Syd, Tuse Næs



**Status: Forslag**  
Høringsperiode start: 01. februar 2021  
Høringsperioden slut: 01. marts 2021  
Vedtægelsesdato:  
Ikrafttrædelsesdato:



**Holbæk  
Kommune**  
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED

**En lokalplan er en lokal lov for et afgrænset område.**

**Planen er underlagt kommuneplanen og her kommuneplantillæg nr. 32**

**Planen omhandler anvendelse og fysiske forhold**

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

**Der er ingen handlepligt!**

- Det vil sige, at såfremt planlægningen ikke gennemføres, kan eksisterende lovlig anvendelse fortsætte som hidtil



## Den videre proces

### Høringen

Løber indtil den 1. marts 2021

Lokalplan 5.08 og kommuneplantillæg nr. 32

**Forventes endelig vedtaget slut april 2021**

Der udarbejdes et notat fra dagens borgermøde. Hvis du har bemærkninger, så **husk** at indsende dem skriftligt til Holbæk Kommune på [plan@holb.dk](mailto:plan@holb.dk)

**Bemærkninger skal være modtaget senest den 1. marts 2021**