

REFERAT 18-21 Udvalget for Klima og Miljø d. 08-08-2018

Mødedato Onsdag d. 08. august 2018 kl. 07:30

Mødested Lokale 0.13, Kanalstræde

Mødedeltagere John Harpøth, Karen Thestrup Clausen, Ole Brockdorff, Christian Ahlefeldt-Laurvig, Peter Nilsson

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden til ekstraordinært møde i Udvalget for Klima og Miljø den 8. august 201	3
Beslutning om endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 3.81 for boligområdet Olden.....	4
Underskriftsark.....	7

Punkt 96: Godkendelse af dagsorden til ekstraordinært møde i Udvalget for Klima og Miljø den 8. august 2018

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Klima og Miljø

Beslutningssag

Indstilling

Direktør Erik Kjærgaard Andersen indstiller, at:

1. dagsorden til ekstraordinært møde i Udvalget for Klima og Miljø den 8. august 2018 godkendes

Beslutning i Udvalget for Klima og Miljø den 08-08-2018

Godkendt

Punkt 97: Beslutning om endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 3.81 for boligområdet Olden

17/19408

Sagsgang og sagstype

Udvalget for Klima og Miljø, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen

Beslutningssag

Indstilling

Direktør Erik Kjærgaard Andersen indstiller, at:

1. forslag til lokalplan 3.81 for boligområdet Olden vedtages endeligt med de ændringer, som dagsordenspunktet beskriver.
2. de 2 udbygningsaftaler for etablering af fortov og afvandringsforanstaltninger langs Oldvejen godkendes.

Beskrivelse af sagen

Baggrund og overordnet indhold i lokalplanen

Lokalplanen blev udarbejdet på baggrund af en længerevarende dialog mellem Holbæk Kommune og grundejerne i området. Der opleves stor efterspørgsel på byggegrunde i Holbæk Øst. Udviklingen af området til primært åben/lav bebyggelse (parcelhuse) sker efter et konkret ønske fra grundejere og udviklere. På en lille del af lokalplanområdet åbnes muligheden for i stedet at etablere tæt/lav-bebyggelse i form af rækkehuse. Lokalplanen muliggør ca. 34 parcelhuse eller alternativt 30 parcelhuse og 8 rækkehuse.

Lokalplanens område omfatter ca. 4,5 ha øst for Oldvejen og syd for Munkholmvej. Det kommende boligområde udstykkes fra Oldvejen 7 og Oldvejen 9.

Denne lokalplan (3.81) deler kommuneplanramme med nabolokalplan 3.80 Oldhøjen. Kommuneplanrammen til boligformål blev via et kommuneplantillæg vedtaget i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 3.80. Planlægningen af området til boliger er en naturlig fortsættelse af Holbæk Bys udvidelse mod øst.

Ændringer i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplanen

Kommunalbestyrelsen besluttede den 21. februar 2018 at godkende lokalplansforslaget til udsendelse i offentlig høring i 8 uger. På baggrund af de indkomne høringssvar anbefaler administrationen, at lokalplanens § 5.6 udtages. Lokalplanens § 5.6 tillader småbygninger og garager med en maks. højde på 3,5 meter. I stedet anbefales dette reguleret efter bygningsreglementet, hvilket bl.a. giver en lavere maksimal højde for byggeri i skel på 2,5 m.

Fastholdelse af lokalplanens overordnede principper

Der indkom 13 høringssvar i den offentlige høring. Høringssvarene udtrykker især bekymring omkring mulighederne for terrænregulering, udlægningen af byggelinjer, lokalplanens forbud mod helvalmet tag, samt regnvandshåndteringen i området. Høringssvarene samt behandlingen af dem kan findes som bilag til dagsordenspunktet. Det vurderes samlet set, at lokalplansforslagets bestemmelser vedr. terrænregulering, byggelinjer og forbud mod helvalmet tag bør fastholdes i lokalplanen. Vurderingen heraf fremgår nedenfor og er uddybet i høringsskemaet (vedlagt som bilag).

Denne lokalplan vil til forskel fra de omkringliggende lokalplaner udgøre kanten af byen mod det åbne land. Det er derfor vigtigt med fokus på landskabet både i denne plan, men også i den videre udvikling af byen mod øst. Det bølgede terræn er et særligt karaktertræk for området. Muligheden for terrænregulering på den enkelte grund begrænses til +/- 0,5m, hvilket også svarer til standardpraksis i de fleste lokalplaner. Bebyggelse må således tilpasse sig landskabet, fx ved at bygge i forskudte niveauer. Forhold vedr. terrænregulering behandles i forbindelse med den enkelte byggeansøgning. Det har været et ønske fra udviklerne af området at bevare det eksisterende landskab.

Bebyggelsesplanen er udformet med byggelinjer så boligerne trækkes frem mod gaderummet og i kombination med de åbne forhaver sikres et tæt og samlet gaderum. I vedlagte bilag er planens principper illustreret sammen med eksempler på byggeri der tilpasser sig terrænet. Lokalplanen er ikke mere restriktiv end, hvad der ses i nærområdet. Byggelinjer og forbud mod helvalm er i overensstemmelse med lokalplan 3.42 for Auroravej på modsatte side af Oldvejen og til dels nabolokalplanen 3.80 for Oldvejen.

På baggrund af undersøgelser af nedslivningsmuligheder i området, kan det konkluderes at nedslivning af hverdagsregn er mulig. Det er derfor vurderet, at regnvand godt kan håndteres indenfor lokalplanområdet med en løsning, der kombinerer nedslivning på de enkelte grunde med fælles regnvandsbassiner til opsamling og forsinkelse af regnvand fra de resterende arealer. I tilfælde af ekstremregn ledes regnvandet via en særligt reguleret stiforbindelse mod det lavest liggende grønne område.

Udbygningsaftale

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en udbygningsaftale. Udbygningsaftalen omfatter etablering af fortov langs Oldvejen, samt foranstaltninger til afvanding af denne. Der er udarbejdet en udbygningsaftale med hver af de to udviklere indenfor lokalplanområdet. Udviklerne afholder udgifter til aftalen, hvorefter driften overgår til kommunen.

Økonomiske konsekvenser

Driftsudgifterne i forbindelse med udbygningsaftalerne vurderes at beløbe sig til gennemsnitligt 5000 kr. årligt over en 10-årig periode.

Høring

Opstart af planlægningen blev annonceret på kommunens hjemmeside, og udsendt i 4-ugers for-debat hos beboerne i nærområdet. På baggrund af de indkomne bemærkninger blev der udført en trafiktælling, og udarbejdet et støjnotat for trafikken på Oldvejen.

Planforslagene var udsendt i 8 ugers offentlig høring. Der blev afholdt borgermøde i forbindelse med høringsperioden. Der indkom 13 høringssvar i perioden. Høringssvarene samt behandlingen af dem kan findes som bilag til dagsordenspunktet. Lokalplanforslaget har endvidere været udsendt i yderligere 2 ugers supplerende høring med henblik på at muliggøre indgåelsen af udbygningsaftalen. Der indkom ingen høringssvar i forbindelse med den supplerende høring.

Lovgrundlag – link

Planloven og Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Sagshistorik, henvisninger

Igangsættelse og prioritering af planerne:

Udvalget for Klima og Miljø den 30. maj 2017 ([punkt 18](#))

Økonomiudvalget den 7. juni 2017 ([punkt 111](#))

Vedtagelse af at sende planforslagene i offentlig høring:

Udvalget for Klima og miljø den 30. januar 2018 ([punkt 8](#))

Økonomiudvalget den 7. februar 2018 ([punkt 19](#))

Kommunalbestyrelsen den 21. februar 2018 ([punkt 27](#))

Udsendelse af supplerende høring:

Udvalget for Klima og Miljø d. 19. juni 2018 ([punkt 90](#))

Økonomiudvalget d. 20. juni 2018 ([punkt 141](#))

Kommunalbestyrelsen d. 27. juni 2018 ([punkt 134](#))

Beslutning i Udvalget for Klima og Miljø den 08-08-2018

Indstilles godkendt

Udvalget ønsker, at der til behandlingen i Kommunalbestyrelsen tilføjes et bilag indeholdende borgerhenvendelse og administrationens besvarelse om nedslivningsforholdene i området.

Bilag

381 Behandling af bemærkninger fordebat

381 Notat fra borgermøde 3.81 og 3.80.pdf

381_samlet med oreinteringsbrev.pdf

Skema med behandling af høringssvar.pdf

Bilag planens principper og eksempler

Bilag Byggeri tilpasset terræn

udbygningsaftale oldvejen 9

udbygningsaftale oldvejen 7

381 Høringssvar fuld længde_Redacted.pdf

Beskrivende notat om udbygningsaftaler.docx

Punkt 98: Underskriftsark