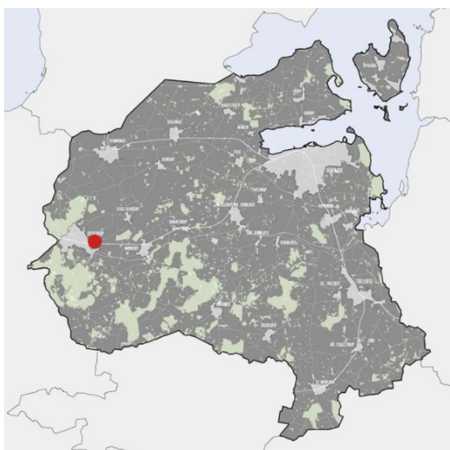


Kommuneplantillæg nr. 5

Erhvervsområde Bødkervej, Jyderup



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 23. juni 2022
Høringsperioden slut: 08. september 2022
Vedtagelsesdato: 14. december 2022
Ikrafttrædelsesdato: 25. januar 2023

 **Holbæk
Kommune**
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

5 - Erhvervsområde Bødkervej, Jyderup

Formål

Holbæk kommune har en ambition om af udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FNs Verdensmål og den Strategiske Energiplan, som kommunen vedtog i 2020. Kommunen oplever samtidig en stor interesse for at bygge nyt og bosætte sig i Holbæk Kommune. Således er nærværende lokalplan et udtryk for dette. Kommunen forventer at bygherrerne og borgerne i denne og kommende lokalplaner vil implementere de nyeste forskrifter for energivenligt byggeri, når det kommer til materialevalg og opvarmning af huse og lejligheder. Kun på denne måde vil den fortsatte udbygning af Holbæk Kommune kunne bidrage til implementeringen af såvel den kommunale som den nationale klimastrategi.



Kommuneplantillægget udarbejdes på baggrund af et ønske fra grundejerne om at kunne etablere virksomheder i henhold til mulighederne i Kommuneplan 2021 og i overensstemmelse med Holbæk Kommunes Erhvervs politik 2020, visionerne i 'Helhedsplan for Jyderup' samt regeringens aktuelle trafikaftale, dog planlægges der for logistikvirksomheder og andre transporttunge erhverv, hvorfor der planlægges for en forhøjelse af den maksimale bygningshøjde i kommuneplanrammerne.

Der planlægges for en maks. bygningshøjde på 15 meter. Dette er begrundet i de ønsker og krav, som logistikvirksomheder og andre transporttunge erhverv har. Logistikvirksomheder, eller f.eks. et transportcenter, er i målgruppen for dette erhvervsområde. Den planlægningsmæssige begrundelse er erhvervsområdets gunstige placering i forhold til den overordnede infrastruktur, som befordrer, at de planlægningsmæssige rammer bør kunne rumme transporttunge erhverv.

Indhold

Kommuneplantillægget omfatter Rammeområde 11.E02 Bødkervej og Rammeområde 11.E03 Bødkervej Syd, som er udlagt til erhvervsområde.

Kommuneplantillægget muliggør en maks. bygningshøjde på 15 meter i begge rammeområder, hvor der i dag gælder følgende:

	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Bestemmelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Omr. nr.</td> <td>11.E03</td> </tr> <tr> <td>Generel anvendelse</td> <td>Erhvervsområde</td> </tr> <tr> <td>Fremtidig zonestatus</td> <td>Byzone</td> </tr> <tr> <td>Plandistrikt</td> <td>11 Jyderup</td> </tr> <tr> <td>Max. bebyggelsesprocent</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>Max. højde (m)</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Mindst tilladte miljøklasse</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Maksimalt tilladte miljøklasse</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Miljø</td> <td>Der kan ikke opføres eller indrettes yderligere boliger i området. Langs Cementvejen og mod det åbne land mod syd og vest skal sikres beplantningsbælter.</td> </tr> <tr> <td>Specifik anvendelse</td> <td>Erhvervsområde</td> </tr> <tr> <td>Generelle rammer</td> <td>Link</td> </tr> </tbody> </table>	Bestemmelser		Omr. nr.	11.E03	Generel anvendelse	Erhvervsområde	Fremtidig zonestatus	Byzone	Plandistrikt	11 Jyderup	Max. bebyggelsesprocent	80%	Max. højde (m)	9	Mindst tilladte miljøklasse	4	Maksimalt tilladte miljøklasse	6	Miljø	Der kan ikke opføres eller indrettes yderligere boliger i området. Langs Cementvejen og mod det åbne land mod syd og vest skal sikres beplantningsbælter.	Specifik anvendelse	Erhvervsområde	Generelle rammer	Link
Bestemmelser																									
Omr. nr.	11.E03																								
Generel anvendelse	Erhvervsområde																								
Fremtidig zonestatus	Byzone																								
Plandistrikt	11 Jyderup																								
Max. bebyggelsesprocent	80%																								
Max. højde (m)	9																								
Mindst tilladte miljøklasse	4																								
Maksimalt tilladte miljøklasse	6																								
Miljø	Der kan ikke opføres eller indrettes yderligere boliger i området. Langs Cementvejen og mod det åbne land mod syd og vest skal sikres beplantningsbælter.																								
Specifik anvendelse	Erhvervsområde																								
Generelle rammer	Link																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Bestemmelser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Omr. nr.</td> <td>11.E02</td> </tr> <tr> <td>Generel anvendelse</td> <td>Erhvervsområde</td> </tr> <tr> <td>Fremtidig zonestatus</td> <td>Byzone</td> </tr> <tr> <td>Plandistrikt</td> <td>11 Jyderup</td> </tr> <tr> <td>Max. bebyggelsesprocent</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>Max. højde (m)</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Mindst tilladte miljøklasse</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Maksimalt tilladte miljøklasse</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Øvrige forhold</td> <td>Der skal langs områdets afgrænsning mod jernbanen og mod Skovvejen, sikres et beplantningsbælte.</td> </tr> <tr> <td>Specifik anvendelse</td> <td>Erhvervsområde</td> </tr> <tr> <td>Generelle rammer</td> <td>Link</td> </tr> </tbody> </table>	Bestemmelser		Omr. nr.	11.E02	Generel anvendelse	Erhvervsområde	Fremtidig zonestatus	Byzone	Plandistrikt	11 Jyderup	Max. bebyggelsesprocent	80%	Max. højde (m)	10	Mindst tilladte miljøklasse	4	Maksimalt tilladte miljøklasse	6	Øvrige forhold	Der skal langs områdets afgrænsning mod jernbanen og mod Skovvejen, sikres et beplantningsbælte.	Specifik anvendelse	Erhvervsområde	Generelle rammer	Link
Bestemmelser																									
Omr. nr.	11.E02																								
Generel anvendelse	Erhvervsområde																								
Fremtidig zonestatus	Byzone																								
Plandistrikt	11 Jyderup																								
Max. bebyggelsesprocent	80%																								
Max. højde (m)	10																								
Mindst tilladte miljøklasse	4																								
Maksimalt tilladte miljøklasse	6																								
Øvrige forhold	Der skal langs områdets afgrænsning mod jernbanen og mod Skovvejen, sikres et beplantningsbælte.																								
Specifik anvendelse	Erhvervsområde																								
Generelle rammer	Link																								

Kommuneplantillægget øger således den maks. tilladte højde til 15 m indenfor begge kommuneplanrammer. Ændringen er begrundet i de ønsker og krav, som f.eks. logistikvirksomheder og andre transporttunge erhverv har. Og netop logistikvirksomheder, eller f.eks. et transportcenter, er i målgruppen for dette erhvervsområde. Den planlægningsmæssige begrundelse er erhvervsområdets gunstige placering i forhold til den overordnede infrastruktur, som befordrer, at de planlægningsmæssige rammer bør kunne rumme transporttunge erhverv. Kommuneplanrammernes afgrænsning og andre bestemmelser vi der ikke blive ændret på og vil forsæt være gældende.

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 1976 af 27/10/2021). Miljøscreeningen var offentliggjort som bilag til planforslagene i forbindelse med høringen.

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, Kommuneplantillæg nr. 5 og Lokalplan 11.26, vurderes på baggrund af miljøscreeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- der er tale om en udvidelse af et allerede eksisterende erhvervsområde med relativt få naboer og gode muligheder for at indpasse sig i de eksisterende omgivelser - trafikalt og landskabeligt.

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

Miljøscreeningen kan se [her](#)

Bilag IV arter og Natura 2000

Kommuneplantillægget antages ikke at have væsentlig påvirkning af Natura 2000-områder og bilag IV arter, jævnfør Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturområder samt beskyttelse af visse arter (Lovbekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016). Detaljeret kendskab til bilag IV arter eller rasteområder for disse indenfor planområdet haves ikke.

Det nærmeste Natura2000 område er Store Åmose, Skarresø og Bregninge, der ligger ca. 2 km vest for planområdet og på den anden side af Jyderup by. Planerne vurderes ikke til at påvirke beskyttelsesområdet.

Høring

Der har i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget været afholdt et walk-and-talk nabomøde på grunden, hvor samtlige nærmeste naboer var inviteret. Ud over en grundig gennemgang af den planlagte udvikling, som kommuneplantillægget med tilhørende lokalplan giver mulighed for, blev der på mødet taget noter af naboernes input, der efterfølgende har været med til at kvalificere det fortsatte planarbejde.

Planforslagene har været i høring fra den 23. juni 2022 til den 8. september 2022. Det blev afholdt et borgermøde om planforslaget den 17. august Skarrildsøsalen. Holbæk Kommune har modtaget 7 høringssvar i høringsperioden. Alle høringssvar er gengivet og kommenteret i [høringsnotatet](#). Det fremsendte høringssvar fra Vejdirektoratet har givet anledning til, at ændringer i lokalplanen. Derudover har de fremsendte høringssvar ikke givet anledning til at anbefale ændringer i planerne.

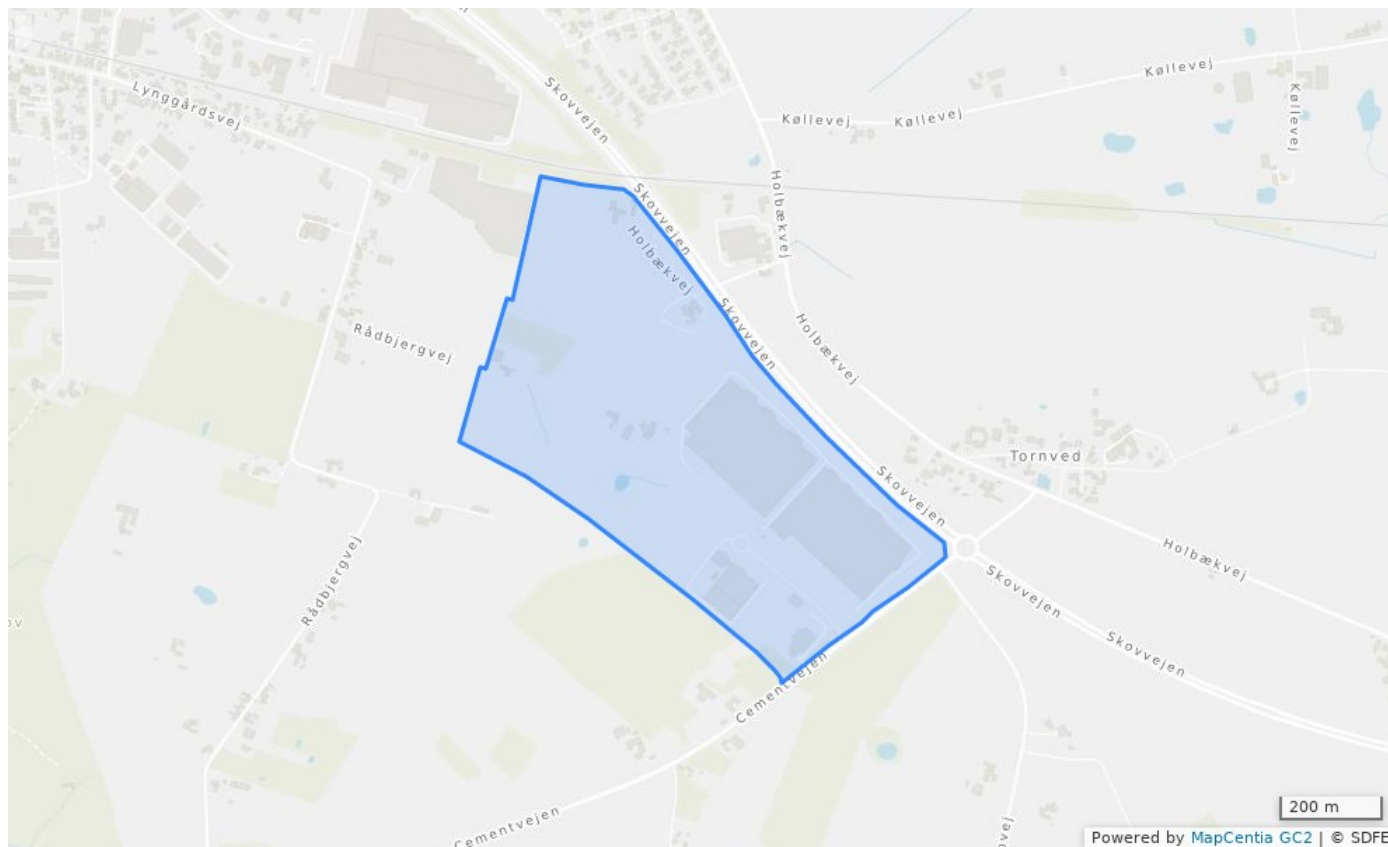
Rammer

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[11.E02 \(T5\) - Bødkervej](#)

[11.E03 \(T5\) - Bødkervej Syd](#)

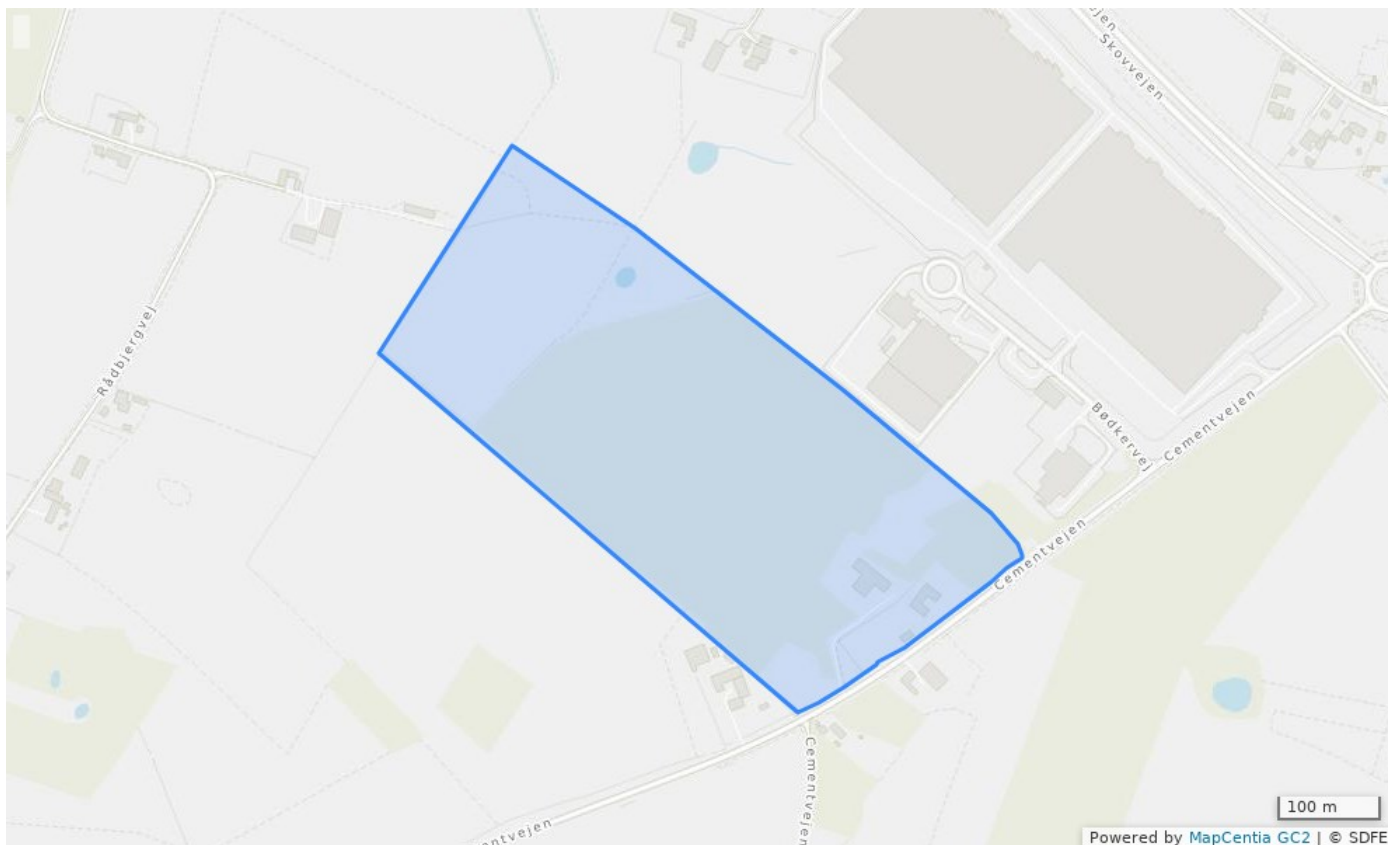
11.E02 (T5) - Bødkervej



Bestemmelser

Omr. nr.	11.E02 (T5)
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	11 Jyderup
Max. bebyggelsesprocent	80%
Max. højde (m)	15
Mindst tilladte miljøklasse	4
Maksimalt tilladte miljøklasse	6
Miljø	Der kan ikke opføres eller indrettes yderligere boliger i området. Langs Cementvejen og mod det åbne land mod syd og vest skal sikres beplantningsbælter. Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Specifik anvendelse	Erhvervsområde

11.E03 (T5) - Bødkervej Syd



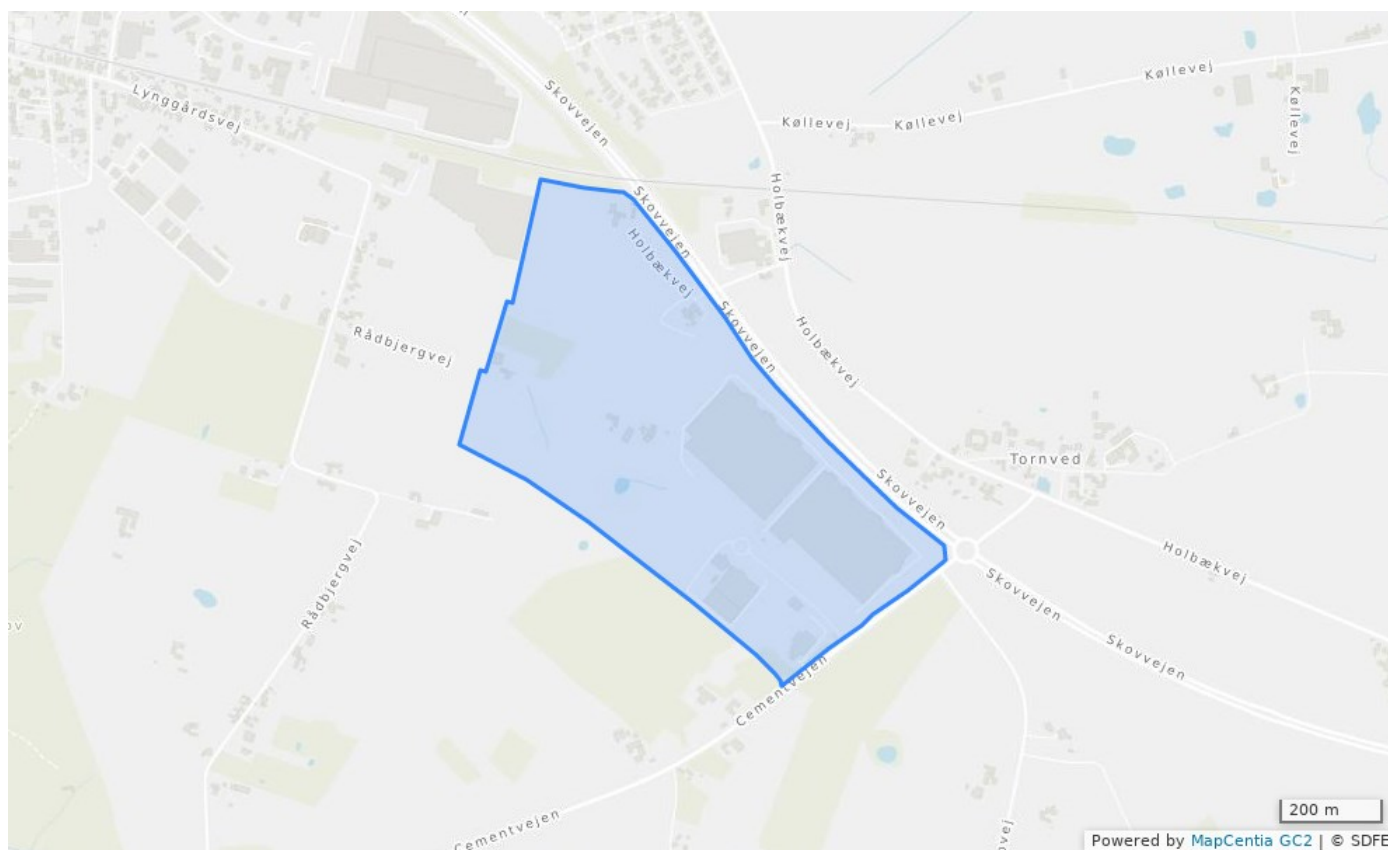
Bestemmelser

Omr. nr.	11.E03 (T5)
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	11 Jyderup
Max. bebyggelsesprocent	80%
Max. højde (m)	15
Mindst tilladte miljøklasse	4
Maksimalt tilladte miljøklasse	6
Miljø	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Øvrige forhold	Der skal langs områdets afgrænsning mod jernbanen og mod Skovvejen, sikres et beplantningsbælte.
Specifik anvendelse	Erhvervsområde

Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

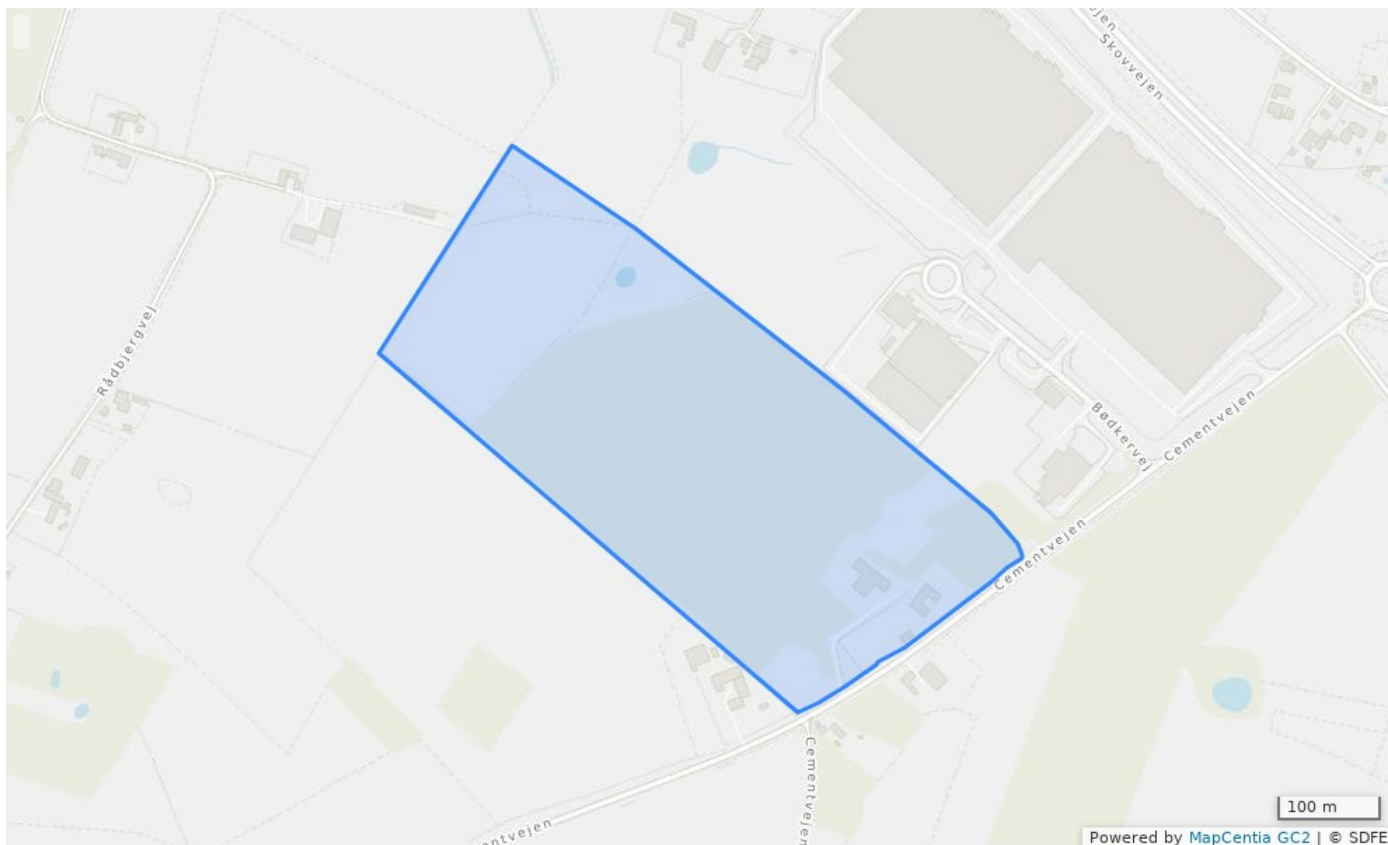
11.E02 - Bødkervej



Bestemmelser

Omr. nr.	11.E02
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	11 Jyderup
Max. bebyggelsesprocent	80%
Max. højde (m)	10
Mindst tilladte miljøklasse	4
Maksimalt tilladte miljøklasse	6
Miljø	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Øvrige forhold	Der skal langs områdets afgrænsning mod jernbanen og mod Skovvejen, sikres et beplantningsbælte.
Specifik anvendelse	Erhvervsområde

11.E03 - Bødkervej syd



Bestemmelser

Omr. nr.	11.E03
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	11 Jyderup
Max. bebyggelsesprocent	80%
Max. højde (m)	9
Mindst tilladte miljøklasse	4
Maksimalt tilladte miljøklasse	6
Miljø	Der kan ikke opføres eller indrettes yderligere boliger i området. Langs Cementvejen og mod det åbne land mod syd og vest skal sikres beplantningsbælter. Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Specifik anvendelse	Erhvervsområde