



# Beskrivelse af betydende ændringer

## Kommuneplan 24 – Holbæk Kommune

Notat til planforslag (15. august 2024)

## Indhold

Indledning .....	3
Boligudvikling.....	4
Nye muligheder for boligudvikling.....	4
Nye muligheder for boligudvikling og kobling til Arkitekturpolitikken .....	7
Fjernelse af arealer til boligudvikling .....	7
Ophævelse af alle perspektivarealer .....	8
Erhvervsarealer .....	9
Nye muligheder for erhvervsudvikling .....	9
Fjernelse af arealer til erhvervsudvikling .....	10
Perspektivområder .....	11
Andre rammeændringer.....	11
Rekreative/kulturelle erhverv.....	11
Arealer til lokal fjernvarmeproduktion.....	11
Detailhandel.....	12
Ny detailhandelsanalyse.....	12
Mobilitet .....	14
Skov.....	17
Lavbund.....	20
Klimatilpasning – Oversvømmelse .....	21
Landskab .....	22
Naturværdier.....	25
Kirkeomgivelser og skovrejsning.....	26
VE-planlægning (vindmøller og solceller) .....	27
Kulturmiljøer .....	27

## Indledning

I dette notat beskrives de betydende ændringer i forslag til kommuneplan 2024 (i forhold til kommuneplan 2021).

Holbæk Kommunes arealer er under pres fra mange sider. Der er mange hensyn der skal tages i prioriteringen af den fremtidige arealanvendelse og planlægningen står derfor overfor store opgaver. Klimatet kræver handling, biodiversiteten er under pres og kræver arealer til at udfolde sig på og der er en positiv befolkningstilvækst i kommunen.

På de følgende sider kan I læse om de betydende ændringer i forslag til kommuneplan 2024 og redegørelse i forhold hertil.



## Boligudvikling

Et af de helt grundlæggende redskaber i kommuneplanen til at styre den fremadrettede udvikling er fastlæggelsen af arealer til ny boligudbygning. Kommuneplanen skaber et planlægningsmæssigt grundlag for boligudbygningen i de kommende 12 år. Boligudbygningen skal sikre tilstrækkeligt med boligudlæg i planperioden.

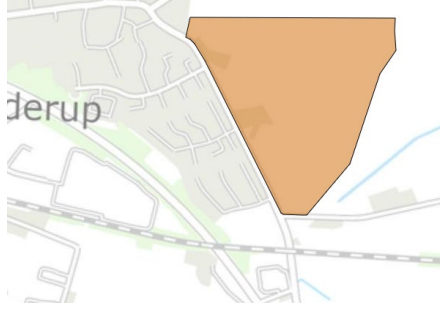
Boligudbygningen tager udgangspunkt i Kommunalbestyrelsens visioner og mål under hensyn til tendensen i de seneste års byggeaktivitet.

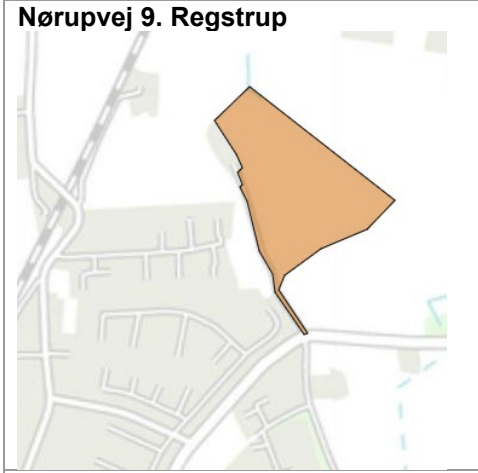
Kommunen skal som helhed rumme et bredt og varieret udbud af boligformer og boligtyper, der imødekommer forskellige befolkningsgruppers behov. Med denne kommuneplans arealudlæg til boliger er der fortsat gode og varierede muligheder for boligbyggeri i alle kommunens lokalområder, både i nye udlæg og gennem byomdannelse og fortætning.


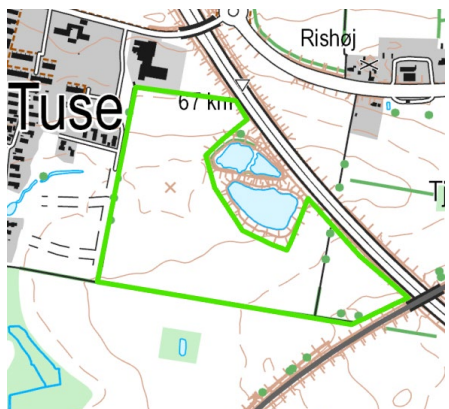
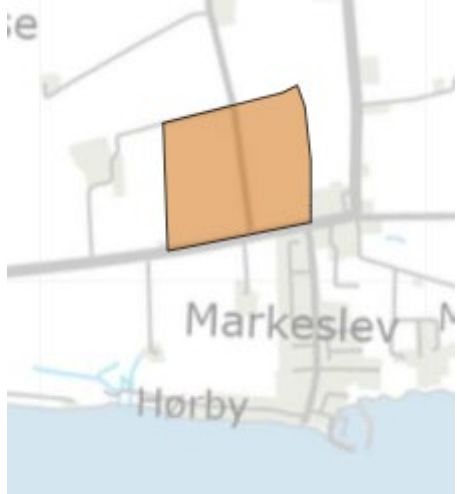
Boligudbygningen er administrativt inddelt efter kommunens lokalområder, som også kommunens boligstrategi er udarbejdet efter. Dette giver mulighed for at koordinere boligtilvæksten med den offentlige service i lokalområderne og sikrer fordelingen af udbygningsmuligheder i kommunen.

### Nye muligheder for boligudvikling

I forbindelse med kommuneplan 24 er det vurderet om nye arealer skal udlægges til boligudvikling heriblandt indkomne ønsker til boligudvikling. Det er på denne baggrund muliggjort boligudvikling på yderligere 7 i den kommende kommuneplan:

Placering	Beskrivelse
<b>Holbækvej 155-161, Jyderup</b> 	<p><b>Øst for Holbækvej - Ny kommuneplanramme 11.B24</b></p> <p>Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt boligbyggeri. Arealer udgør 34,9 ha og boligrummeligheden for arealet vurderes til maksimalt 1000 nye boliger. Antallet af boliger kan dog reduceres betydeligt afhængig af hvilke forhold, der skal tages højde for i den endelige planlægning.</p> <p>Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages særligt højde for håndtering af regnvand, der kan være en udfordring på en del af arealet.</p> <p>Området skal udbygges etapevis, og udviklingen skal ske i tilknytning til eksisterende lokalplanlagte områder. Der skal forud for/sammen med den første byggeretsgivende lokalplan udarbejdes en plan for hele områdets anvendelse hvor de overordnede strukturer fastlægges (helhedsplan).</p>
<b>Anders Larsensvej 32 – 38, Holbæk</b>	<p><b>Anders Larsensvej - Ny kommuneplanramme 3.B23</b></p> <p>Omdannelse fra mindre butikscenter til nyt boligområde. Ejendommen har stået tom i mange år, og der er ikke interesse for området i forhold til detailhandel.</p> <p>Boligrummelighed for arealet vurderes til 30 nye boliger. Arealet er byomdannelse og påvirker derfor ikke kommuneplanens boligrummelighed og kan medtages umiddelbart.</p>

	
<p><b>Nørupvej 9. Regstrup</b></p> 	<p><b>Regstrup Nord - Ny kommuneplanramme 14.B13</b> Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt boligbyggeri. Arealet udgør 8,4 ha og boligrummeligheden for arealet vurderes til maksimalt 250 nye boliger. Antallet af boliger kan dog reduceres betydeligt afhængig af hvilke forhold, der skal tages højde for i den endelige planlægning.</p> <p>Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages særligt højde for håndtering af regnvand, der kan være en udfordring på en del af arealet</p>
<p><b>Præstemarken, Regstrup (Nr. Jernløse/Kvanløse)</b></p> 	<p><b>Nord for golfbanen- Ny kommuneplanramme 14.B14</b> Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt boligbyggeri. Arealet udgør 39 ha og boligrummeligheden for arealet vurderes til maksimalt 1150 nye boliger. Antallet af boliger kan dog reduceres betydeligt afhængig af hvilke forhold, der skal tages højde for i den endelige planlægning.</p> <p>Området skal udbygges etapevis, og udviklingen skal i ske i tilknytning til eksisterende lokalplanlagte områder. Der skal forud for/sammen med den første byggeretsgivende lokalplan udarbejdes en plan for hele områdets anvendelse hvor de overordnede strukturer fastlægges (helhedsplan).</p> <p>Der skal desuden indledningsvis udarbejdes kortlægning og analyser i forhold til støj. Det skal sikres at de vejledende støjgrænser kan overholdes.</p> <p>Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages særligt højde for håndtering af regnvand, der kan være en udfordring på en del af arealet.</p>

<p><b>Trønningevej 15, Kundby</b></p> 	<p><b>Udvidelse af eksisterende kommuneplanramme 9.B01</b> Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt og åben-lavt boligbyggeri.</p> <p>Boligrummelighed for arealet vurderes til 30 nye boliger. Selvom arealet allerede er udlagt i kommuneplanen, vurderes det ikke at der er tale om byomdannelse da det ikke er omkranset af by og fungerer som mark.</p> <p>Arealet er medtaget efter ønske om en justering af udlæg til boliger i kommuneplanen fra Lokalforum og det vurderes at dette areal er placeret bedre end tilsvarende areal der i stedet tages ud. Området er i dag udlagt til offentlige formål, med henblik på at sikre udvidelsesmulighed for Kundby Skole. Området er kommunalt ejet, og det vurderes, at det ikke er nødvendigt at fastholde området til udvidelse af skolen.</p>
<p><b>Johannesmark 98, Holbæk</b></p> 	<p><b>Severinsminde boligområde - Ny kommuneplanramme 7.B05</b> Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lav boligbyggeri. Boligrummelighed for arealet vurderes til 130 nye boliger.</p> <p>Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages højde for støj fra motorvejen samt håndtering af regnvand.</p>
<p><b>Tuse Næs vej 29-31, Tuse Næs</b></p> 	<p><b>Hørby Bakker - Ny kommuneplanramme 5.B09</b> Udvikling til blandet boligområde primært tæt-lavt boligbyggeri. Arealet udgør 24 ha og boligrummeligheden for arealet vurderes til maksimalt 367 nye boliger. Antallet af boliger kan dog reduceres betydeligt afhængig af hvilke forhold, der skal tages højde for i den endelige planlægning.</p> <p>Det er en forudsætningen for udbygning af området, at den konkrete lokalplanlægning sker efter principperne i udarbejdet skitseprojekt (Hørby bakker). Herunder at også området i den nordøstlige del, der ikke indgår i skitseprojektet, udformes efter skitseforslagets overordnede principper.</p> <p>Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages særligt højde for håndtering af regnvand, der kan være en udfordring på en del af arealet.</p>

På baggrund af ovenstående ændringer opgøres restrummeligheden for boliger i Kommuneplan 2024 til 10843 boliger. Det er på baggrund af følgende ændringer:

Boligrummelighed - Kommuneplan 2021	7866
Reduktion i boligrummelighed (se afsnit nedenfor)	-346
Nye arealer til boliger	2977
<b>Ny boligrummelighed - Kommuneplan 2024</b>	<b>10843</b>

I opgørelsen af boligrummelighed har kommunen mulighed for at fratække boligrummelighed placeret i områder med begrænset boligudvikling samt boligrummelighed placeret i byomdannelsesområder. Boligrummeligheden uden byomdannelse og områder med begrænset vækst udgør 7509 boliger.

Boligbehovet kan på baggrund af den historiske boligudvikling anslås til mellem 3430 og 5826 nye boliger. Holbæk Kommune vurderer dog at boligbehovet vil være større end det fremskrivningen baseret på det historiske boligbehov viser. Dette begrundes i den store erhvervsudvikling i nabokommunen Kalundborg, der forventes at have en afsmittende effekt på Holbæk Kommunes boligudvikling. På den baggrund udlægges flere boliger end det beregnede på baggrund af historiske boligudvikling.

## Nye muligheder for boligudvikling og kobling til Arkitekturpolitikken

Arkitekturpolitikken sætter fokus på de stedbundne kvaliteter i Holbæk Kommune og skal medvirke til at nybygning eller ombygning tager højde for disse kvaliteter og respekterer stedets identitet og karakter. I kommuneplanen vil de arkitektoniske målsætninger blive konkretiseret og udmøntet i retningslinjer der anvendes i arbejdet med en lokalplanlægning. Disse retningslinjer vil også hjælpe udviklere og bygherrer i udformningen af deres projekter, og de vil blive anvendt som kriterier i vurderingen af projektforslag.

## Fjernelse af arealer til boligudvikling

I forbindelse med kommuneplanrevisionen er uudnyttede kommuneplanrammer til boliger i kommuneplan 2021 gennemgået. Alle arealer vurderet ift. om arealet fortsat skal fastholdes i kommuneplanen. Der er i vurdering af arealerne lagt vægt på følgende forhold:

- Arealets egnethed ift. de fire temaer der er vedtaget i planstrategien.
- Antal år arealet har været udlagt og muligheden ikke er udnyttet.
- Betydning for restrummeligheden i lokalområdet – er der fortsat mulighed for at boligudvikle i lokalområdet.

På baggrund af gennemgangen af boligrummeligheden fjernes 10 arealer, hvor der er en boligrummelighed. Der er tale om nedenstående arealer (rammenumre henviser til kommuneplan 2021).

Navn	KP - ramme	Lokalområde	Samlet rummelighed	Byomdannelse
<b>Teknikvej (uudnyttet del fjernes)</b>	8.BE01	Gislinge	10	Nej
<b>Boliger syd for Præstebrovej (uudnyttet del fjernes)</b>	6.B11	Hagedsted	15	Nej
<b>Lindegård</b>	11.B17	Jyderup	45	Nej
<b>Nord for Skolevej (kommunalt uudnyttet areal fjernes)</b>	13.B05	Knabstrup	51	Nej

<b>Kundby Syd</b>	9.B01	Kundby	12	Nej
<b>Helgogårdsvej (uudnyttet del fjernes)</b>	9.B02	Kundby	25	Nej
<b>Nord for Økoland</b>	12.B01	Mørkøv	50	Nej
<b>Vest for Ibs Huse</b>	12.B11	Mørkøv	78	Nej
<b>Stigs Bjergby sydøst</b>	12.B13	Mørkøv	6	Nej
<b>For et værksteds-, håndværker- og bolig- område Undløse by, beliggende Søgårds- vej + Søgårdsvej (østlige del)</b>	15.B07	Undløse	14 +40	Nej

Ovenstående arealer der fjernes, medfører at boligrummeligheden reduceres med 346 boliger.

### **Ophævelse af alle perspektivarealer**

I kommuneplan 2024 fjernes endvidere alle perspektivarealer (potentielt fremtidigt område til byzone). Kommunen er ikke forpligtet til at udlægge nye boligområder i de udlagte perspektivområder. Men det kan give en forventning for naboer og grundejere til, at arealerne bliver omdannet til boligområder. Det har dog ofte vist sig i praksis at perspektivarealerne ikke er de mest optimalt placerede arealer til boligudvikling. Der er desuden en række forhold som f.eks. klimaforandringer, trafik/mobilitet og støjpåvirkning, der har ændret sig og vægter højere i planlægning i dag, end da områderne oprindeligt blev udlagt. For at undgå forvirring om kommunens intentioner i planlægning fjernes perspektivarealer. Derved skal naboer og grundejer udelukkende forholde sig til udlagte arealer til boliger, der indeholder en restrummelighed.



## Erhvervsarealer

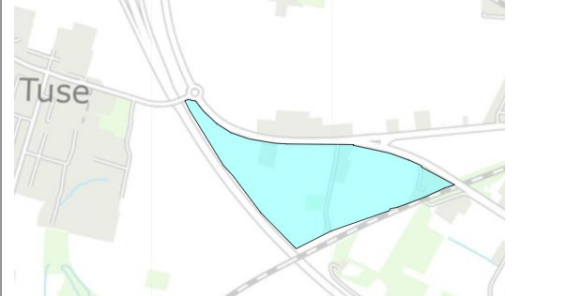
Kommunalbestyrelsen vil arbejde på at udlægge nye arealer til erhvervsformål, så vores virksomheder får flere muligheder for at ekspandere inden for kommunegrænsen. Det vil samtidig gøre det muligt at tilbyde attraktive placeringer til virksomheder, der ser et potentiale i at slå sig ned i Holbæk Kommune.

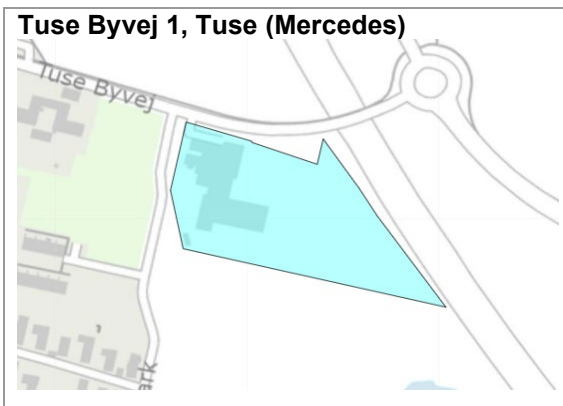

Erhvervsområderne skal medvirke til vækst ved at give udbygningsmulighed og investeringssikkerhed for virksomhederne. Der skal således være arealer til produktionserhverv, hvor der langt til boligområder, for at sikre at virksomhederne ikke bliver mødt af fordyrende krav til miljøtiltag for at undgå nabokonflikter. Der skal desuden være erhvervsområder med rigtig gode adgangsforhold til det overordnede vejnet, så virksomheder med et stort transportbehov hurtigt kan komme ud på motorvejene.

## Nye muligheder for erhvervsudvikling

Opgørelsen af rummeligheden til erhverv muliggør ikke yderligere udlæg af arealer. Derfor er det vigtigt at de nuværende udlæg er placeret optimalt i forhold til den konkrete efterspørgsel fra virksomhederne. På den baggrund "flyttes" erhvervsområder, for at sikre, at der er det rigtige udbud i forhold til erhvervslivets efterspørgsel.

Følgende arealer medtages i kommuneplanen:

Placering	Beskrivelse
<p data-bbox="229 907 794 938"><b>Holbækvej 77, Holbæk</b></p> 	<p data-bbox="801 907 1439 963"><b>Erhverv ved Kalundborgvej – Ny kommuneplanramme 2.E15</b></p> <p data-bbox="801 963 1439 1232">Arealet skal udvikles til erhvervsformål for virksomheder i miljøklasse 1-5. De høje miljøklasser kan dog udelukkende indplaceres mod motorvejen. Arealet af den nye ramme er knap 23 hektar men i den endelige lokalplanlægning skal der tages højde for afstandskrav til motorvejen samt afstandskrav til de eksisterende boliger. På den baggrund vurderes det at erhvervsarealet reelt udgør en restrummelighed på 15 hektar.</p> <p data-bbox="801 1265 1439 1355">Arealet ønskes udlagt da der opleves en efterspørgsel på erhvervsgrunde ved Holbæk by og ejer ønsker at udvikle området til dette formål.</p> <p data-bbox="801 1388 1439 1657">Området ligger mellem jernbanen, motorvejen og syd for Kalundborgvej. Området er omgivet af områder der allerede er - eller hvor der er planlagt for byudvikling. Det er derfor hensigtsmæssigt at byudvikle området. Da området er delvist påvirket af støj fra infrastrukturanlæggene i området, og området mod syd støder op til erhvervsområde vurderes det hensigtsmæssigt at udlægge området til erhvervsformål.</p> <p data-bbox="801 1691 1439 1881">I kommuneplanrammen er det forudsat at der i forbindelse med den videre planlægning indledningsvis skal udarbejdes analyser i forhold til støj og trafik. Der skal redegøres for at afledte konsekvenser i forhold hertil håndteres inden der kan udarbejdes byggeretsgivende lokalplan.</p>

<p><b>Tuse Byvej 1, Tuse (Mercedes)</b></p> 	<p><b>Tuse erhvervsområde - Ny kommuneplanramme 7.E01</b></p> <p>Der ligger en bilforhandler med tilhørende værksted på arealet. Der udlægges en kommuneplanramme for at sikre virksomheden fortsatte udvikling.</p> <p>Da arealet allerede er delvist udnyttet vil det kun have en begrænset påvirkning af kommunens restrummelighed for erhverv. Det vurderes at arealet har en restrummelighed på 0,9 hektar.</p>
<p><b>Roskildevej 268, Vipperød (Toys Auto)</b></p> 	<p><b>Toys Auto – Kommuneplanramme 20.E03</b></p> <p>Arealet ligger i landzone, men udnyttes til bilværksted med tilhørende bilhandel. Der udarbejdes en kommuneplanramme med udgangspunkt i den allerede eksisterende anvendelse af arealet.</p> <p>Da arealet allerede er fuldt udnyttet vil det ikke have en indvirkning af kommunens restrummelighed for erhverv.</p> <p>Arealet udlægges til virksomheder med en maks. Miljøklasse 3. Indenfor området findes eksisterende autoværksted med tilknyttet salg af biler og et ubemandet tankanlæg. Planlægningen har til formål at sikre, at nuværende anvendelse kan fortsætte. Ved lokalplanlægning skal støjforhold til nærliggende boliger undersøges nærmere.</p>

## Fjernelse af arealer til erhvervsudvikling

Ovenstående arealer forøger kommunens restrummelighed for erhvervsområde med 15,9 hektar. Da det ikke er muligt at udlægge yderligere areal til erhvervsformål, medfører det, at tilsvarende planlagte uudnyttede arealer til erhverv fjernes. Derfor fjernes nedenstående områder - 6 arealer. Disse områder betyder en reduktion af restrummelighed svarende til 18,5 hektar. Ændringen betyder, at udviklingsmulighederne for disse arealer fjernes og fremadrettet kan arealerne således alene anvendes i overensstemmelse med de mere begrænsede muligheder i planlovens landzonebestemmelser.

Område nr.	Lokalområde	Navn	Miljøklasse	Opgjort restrummelighed Ha
2.E13	Holbæk	Rørvangsvej	2-4	2,9
8.E01	Gislinge	Syd for jernbanen	3-4	2,2
8.BE01	Gislinge	Teknikvej	3-4	3,4
14.E01	Regstrup	Ved møllen	2-4	1,6 (0,6 flyttes)

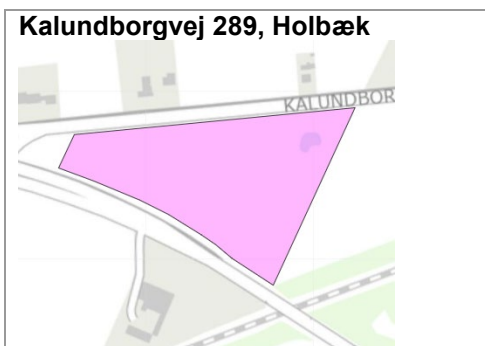
16.E02	Ugerløse	Lyngvej	3-6	2,9
17.E01	St. Merløse	Have Borupvej, Hvalsøvej	3-6	6,1

## Perspektivområder

Kommuneplanens udlæg af perspektivområder til erhverv fjernes.

## Andre rammeændringer

### Centerramme

<p><b>Kalundborgvej 289, Holbæk</b></p> 	<p><b>2.C14 Omfartsvejen Vest</b></p> <p>Der udlægges en centerramme til publikumsorienterede serviceerhverv, daginstitutioner samt kontor- og serviceerhverv. Der bliver ikke mulighed for at etablere boliger indenfor området. Det fastsættes at erhverv i miljøklasse 1-3 kan etableres i området. Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 50, med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og maksimalt 2 etager</p>
--	---

### Rekreative/kulturelle erhverv

Administrationen har modtaget anmodning om at etablere/sikre mulighed for rekreative erhverv i landzonen. Det drejer sig:

- Bromølle Kro, Jyderup (Rammenummer 11.R01) – kroen ligger i landzone, og for at sikre den fortsatte eksistens er det hensigtsmæssigt at kommuneplanen udlægger en ramme, der sikrer, at området kan anvendes til kro og overnatningsfaciliteter
- Svinningegården, Svinninge (Rammenummer 10.R04) – de tiloversblevne historiske landbrugsbygninger ønskes udnyttet til en række rekreative formål og der ønskes mulighed for at indrette kursus- og festlokaler med tilhørende overnatningsfaciliteter. Ændringen vil forudsætte lokalplan, og derfor skal der tilvejebringes en kommuneplanramme.
- Hørbygård, Tuse Næs (Rammenummer 5.R01) – der ønskes mulighed for at etablere udstillingsaktiviteter/galleri i de eksisterende bygninger. På denne baggrund udlægges der en kommuneplanramme for at sikre mulighed for anvendelse til kulturelle formål.

Det vurderes hensigtsmæssigt at medtage mulighederne i kommuneplanen.

### Arealer til lokal fjernvarmeproduktion

I det omfang der er viden om placering af konkrete fysiske anlæg er til produktion af fjernvarme i Holbæk Kommune, er eksisterende kommuneplanrammer tilrettet for at muliggøre disse anlæg. Det drejer sig om:

- Svinninge – mulighed for placering af lokal fjernvarmeproduktion i tilknytning til rensningsanlæg ved Nordvestvej
- Tølløse – mulighed for placering af lokal fjernvarmeproduktion i tilknytning til Tølløsehallen

## Detailhandel

Kommuneplanen skal indeholde en planlægning for detailhandel i form af afgrænsning af områder til butikker samt fastlæggelse af det maksimale bruttoetageareal til butikker i disse områder samt den maksimale butiksstørrelse for den enkelte butik.

Ifølge planloven skal planlægningen for detailhandel:

1. fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,
2. sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede, og
3. skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Kommunen skal i planlægningen for detailhandel forsøge at afveje disse tre ligeværdige formål. I planloven defineres følgende detailhandelsområder:

### *Bymidter*

Arealer til butiksformål skal fortrinsvist udlægges i bymidter. Bymidstens udgangspunkt er typisk den historiske del af den oprindelige by, der oftest er karakteriseret ved, at der foruden butikker er forskellige offentlige institutioner, privat service og diverse kultur- og underholdningstilbud inden for indbyrdes ret korte afstande.

### *Bydelscentre*

Der kan udlægges arealer til bydelscentre i byer med mere end 20.000 indbyggere. En bydel må have en vis størrelse, før der kan udpeges et egentligt centrum for bydelen, og derfor er det kun i Holbæk by der kan udpeges bydelscentre.

### *Lokalcentre og enkeltstående butikker*

Til et områdes lokale forsyning kan der udlægges mindre arealer til butiksformål i et lokalcenter. Hensigten med bydels- og lokalcentre er at sikre indkøbsmuligheder tæt på boligområder for at opnå en bæredygtig detailhandelsstruktur med begrænsede afstande til indkøb.

Der kan herudover udlægges arealer til enkeltstående dagligvarebutikker til et områdes daglige forsyning.

### *Særlig pladskrævende varegrupper*

Der kan desuden planlægges for områder til butikker med særlig pladskrævende varer, dvs. der er varer, der i sig selv er store, og derfor ikke kan forhandles i bymidter eller bydelscentre uden, at det skader bymiljøet eller som indebærer en sikkerhedsmæssig risiko. Det er ofte hensigtsmæssigt at placere disse områder i eller ved erhvervsområder med god infrastruktur.

## Ny detailhandelsanalyse

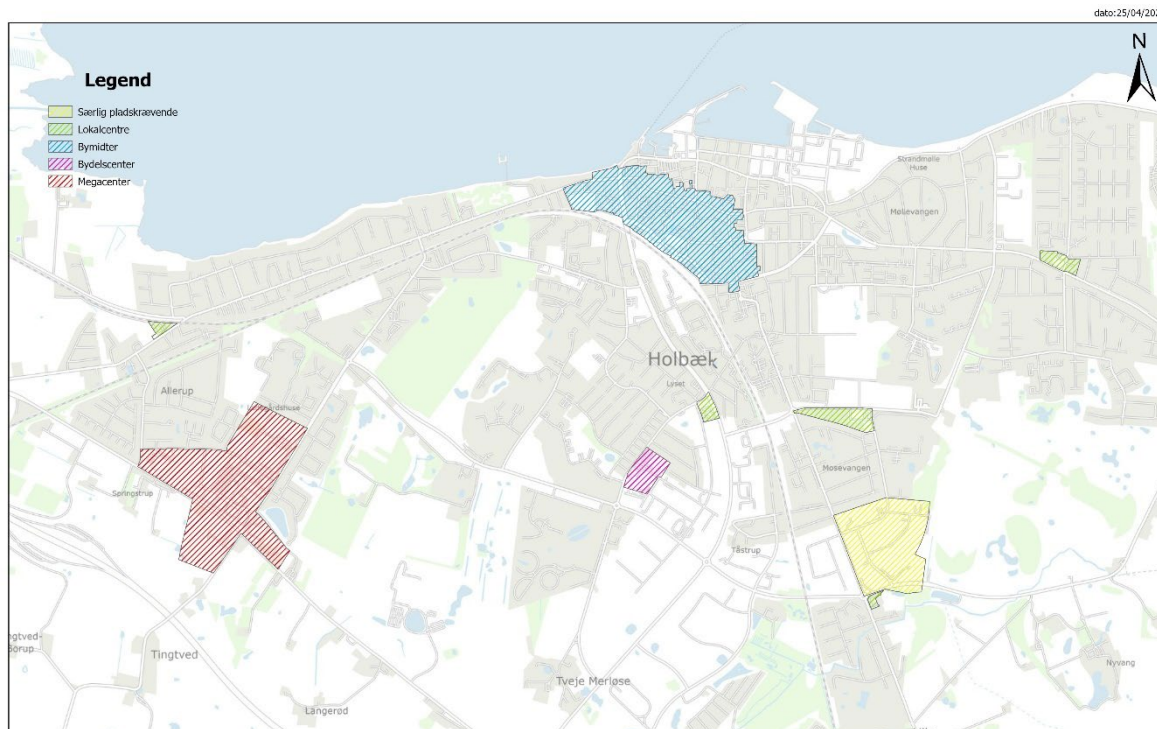
Der er udarbejdet en detailhandlen i forbindelse med kommuneplanen. Analysen bidrager med viden om detailhandlen og den fremtidige udvikling i rammebetingelserne for handelslivet. Herudover indeholder analysen en kortlægning af detailhandelsbutikker i Holbæk Kommune.

Analysen viser at detailhandlen klarer sig på trods af de generelle udfordringer der er for detailhandlen. Fokus er derfor fortsat, at Holbæk bymidte skal være et betydeligt udbudspunkt, der tilbyder et bredt udbud af alle butikstyper. Målet er at opnå synergier og koncentrere detailhandlen mest muligt og begrænse etableringen af udvalgsvarebutikker andre steder i Holbæk by.

Det er vigtigt i fremtiden ikke kun at fastholde men også at understøtte rollefordelingen mellem Holbæk bymidte og aflastningsområdet Holbæk Megacentrum, så de bymidteorienterede udvalgsvarebutikker og bylivsfunktioner fortsat koncentrerer sig i Holbæk bymidte, mens aflastningsområdet på Stenhusvej i højere grad indeholder de store udvalgsvarebutikker, som ikke naturligt kan indpasses i bymidten.

På baggrund af detailhandelsanalysen er nedenstående ændringer indarbejdet i kommuneplanen:

- Holbæk bymidte indskrænkes nord for Ahlgade, men der sikres fortsat mulighed for havnerelateret detailhandel ved havnen og enkeltstående markeder/torvedage. Holbæk bymidte syd for jernbanen udgår også.
- Uudnyttede muligheder for detailhandel fjernes følgende steder:
  - Hagested lokalcenter udgår
  - Centerområdet i Kirke Eskilstrup udgår
- Bymidter med ingen eller begrænset detailhandel og dagligvarebutik nedgraderes fra bymidte til lokalcenter eller enkeltstående butik.
  - Undløse bymidte nedgraderes til enkeltstående butik
  - Jyderup bymidte udvides som beskrevet i redegørelsen
  - Store Merløse bymidte nedgraderes til lokalcenter
  - Vipperød bymidte nedgraderes til lokalcenter
- Lokalcentret i Knabstrup indskrænkes





## Mobilitet

Som følge af de nye strategiske målsætninger, der er vedtaget i Holbæk Kommunes mobilitetsplan, er der behov for at revidere kommuneplanen så denne understøtter mobilitetsplanens målsætninger. Det drejer sig særligt om revision af kommuneplanens p-normer og retningslinjer for fremme af bløde trafikanter.

Parkeringsnormerne i kommuneplan 2021 betyder, at der skal anlægges rigtig mange parkeringspladser i forbindelse med byudvikling, og dermed bruges store arealer på traditionelle parkeringspladser. En af de strategiske målsætninger i mobilitetsplanen er, at vi i højere grad skal transportere os vha. kollektiv transport og cyklisme. Derfor er det hensigtsmæssigt at nedjustere minimumskravene til traditionelle parkeringspladser og til gengæld indføre krav til cykelparkeringspladser.

På denne baggrund foretages der ændringer:

Parkeringsnormer i forbindelse med nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse.

Der skal i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner og i forbindelse med konkret byggesagsbehandling altid foretages en vurdering af, om minimumsnormen for parkeringspladser er tilstrækkelig. Efter en konkret vurdering kan der derfor stilles krav om flere pladser.

	Kommuneplan 2021	Kommuneplan 2024	
	P-norm biler (minimum)	P-norm biler (minimum)	P-norm cykler (minimum)
<b>BOLIGER</b>			
Boliger i Holbæk bymidte	1,5	1	1
<i>Boliger udenfor Holbæk bymidte:</i>			
Åben-lav (parcelhuse)	2	1	1
Tæt-lav (rækkehuse)	1,5	1	1
Etagebolig	1	1	1
Kollegiebolig, ungdomsbolig og lignende	0,8	0,25	1
<b>DETAILHANDEL OG ERHVERV</b>			
Dagligvarebutik	1 plads pr. 25 m <sup>2</sup> bruttoetageareal	1 plads pr. 50 m <sup>2</sup> bruttoetageareal	1 plads pr. 50 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.  10 pct. heraf skal være egnet til ladcykler
Udvalgsvarerbutikker og butikker med særligt pladskrævende varer	1 plads pr. 50 m <sup>2</sup> bruttoetageareal	1 plads pr. 100 m <sup>2</sup> bruttoetageareal	1 plads pr. 50 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.

			10 pct. heraf skal være egnet til ladcykler
Publikumsorienteret service	1 plads pr. 50 m <sup>2</sup> bruttoetageareal	1 plads pr. 100 m <sup>2</sup> bruttoetageareal	1 plads pr. 50 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.  10 pct. heraf skal være egnet til ladcykler
Erhverv, kontor og institution	1 plads pr. 50 m <sup>2</sup> bruttoetageareal	1 plads pr. 100 m <sup>2</sup> bruttoetageareal	1 plads pr. 50 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.  10 pct. heraf skal være egnet til ladcykler
Engrosvirksomhed, lager, værksted mv.	1 plads pr. 100 m <sup>2</sup> bruttoetageareal	1 plads pr. 200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal	1 plads pr. 200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.  10 pct. heraf skal være egnet til ladcykler
Offentlige formål	Fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt i kravet til kontor- og serviceerhverv	Fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt i kravet til kontor- og serviceerhverv	Fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt i kravet til kontor- og serviceerhverv

Efter en konkret vurdering vil der i forbindelse med lokalplanlægning kunne stilles krav om at cykelparkeringspladser etableres med overdækning.

Efter en konkret vurdering kan der i forbindelse med lokalplanlægning stilles krav om maksimums parkeringsnormer for biler tæt på stationer og andre højkvalitetsknudepunkter for offentlig transport, for at understøtte den kollektive transport ved at sikre et godt kundegrundlag.

#### *Ladestandere (onladning af el-biler)*

Der opleves en stor interesse for at etablere energistationer (ladestationer til el-biler), og der indkom tre konkrete ansøgninger til kommuneplan 2024. Henvendelserne følges ofte af ønske om at placere en fastfood-restaurant eller lignende i tilknytning til en energistation. De indkomne ønsker er hovedsageligt placeret uden tilknytning til eksisterende servicefunktioner. Vi har i Holbæk et fintmasket net af tankanlæg til benzin og diesel. Disse anlæg må forventes at blive udfaset i takt med at flere og flere skifter over til el-biler. Det vurderes, at en del af disse anlæg ligger hensigtsmæssigt også i forhold til de behov der er til el-ladestationer, og der er derfor et potentiale i at omdanne/supplere de tiloversblevne tankanlæg til el-ladestandere. Derfor er det hensigtsmæssigt at være tilbageholden med at udlægge nye områder til el-ladestationer.

Desuden er det hensigtsmæssigt at placere el-ladestationer i nærheden af eksisterende serviceerhverv eller i tilknytning til detailhandel. Opladning af en el-bil tager typisk ca. 20 minutter, og derfor bør der tænkes i at der er aktiviteter i området der kan benyttes, mens der ventes på at bilen lader. Derved understøttes de funktioner som el-ladestationerne placeres i tilknytning til.

Nye el-ladestandere prioriteres på følgende vis:

1. Placering på eksisterende offentligt tilgængelige parkeringspladser samt udskiftning/opgradering af eksisterende tankanlæg
2. Placering i tilknytning til eksisterende servicefunktioner som f.eks. dagligvarebutikker, skoler og lign indenfor udlagte kommuneplanrammer og eksisterende lokalplan
3. Placering indenfor udlagte kommuneplanrammer til E, C eller O (udarbejdelse af ny lokalplan)

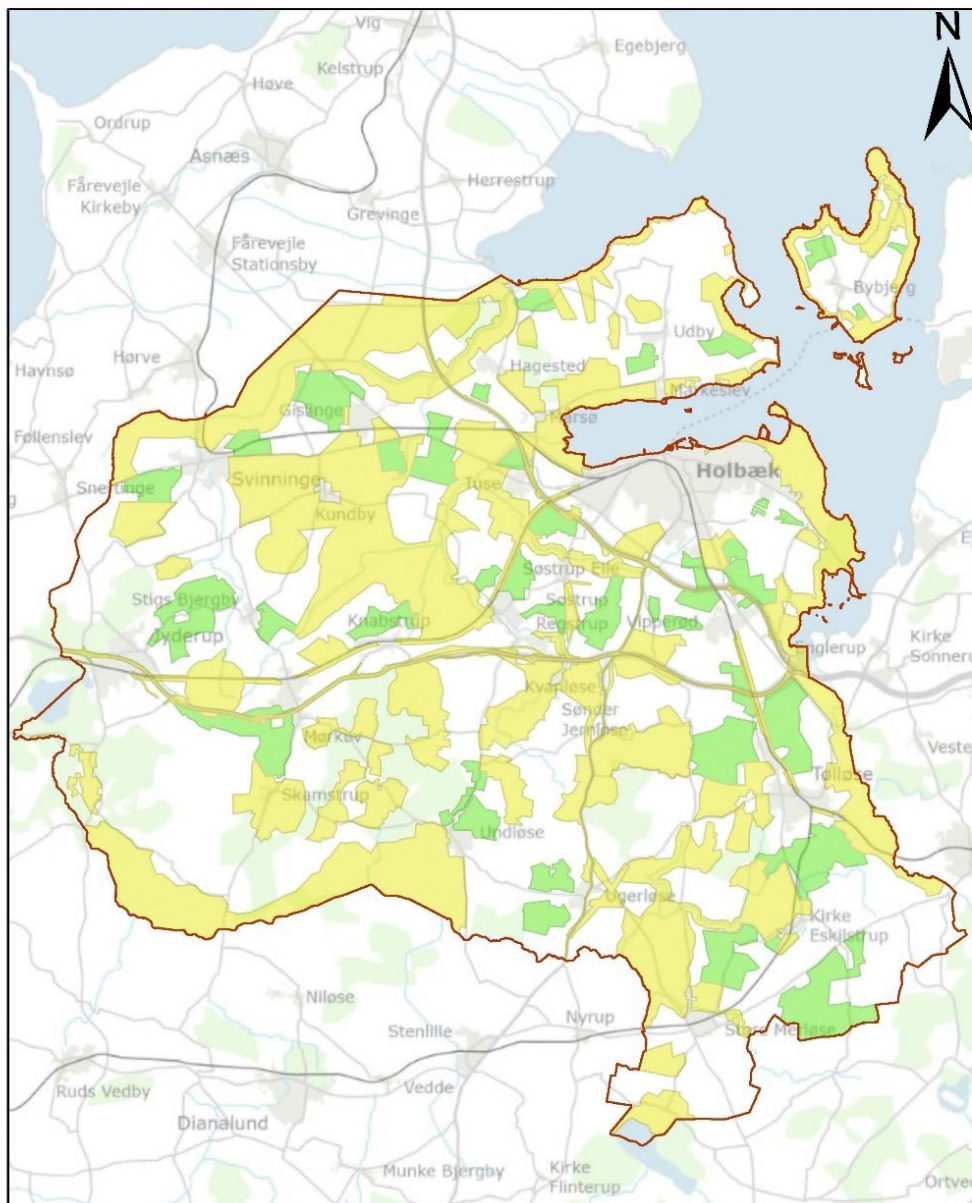
De konkrete ønsker er derfor ikke efterkommet, da disse ikke er placeret i overensstemmelse med ovenstående.

## Skov

I kommuneplanen er der udpeget områder til skovrejsning. Udpegningen opdeles i to kategorier, henholdsvis skovrejsning primær og skovrejsning sekundær. I de sekundære områder er der en række forbehold der skal tages konkret stilling til ved henvendelser fra lodsejere om skovrejsning. Efter en konkret vurdering kan der således gives tilladelse til at der rejses skov inden for de sekundære skovrejsningsområder.

-  Kommunegrænse
- Skovrejsningsområde**
-  Skovrejsningsområde
-  Skovrejsning uønsket

dato:10/01/2024

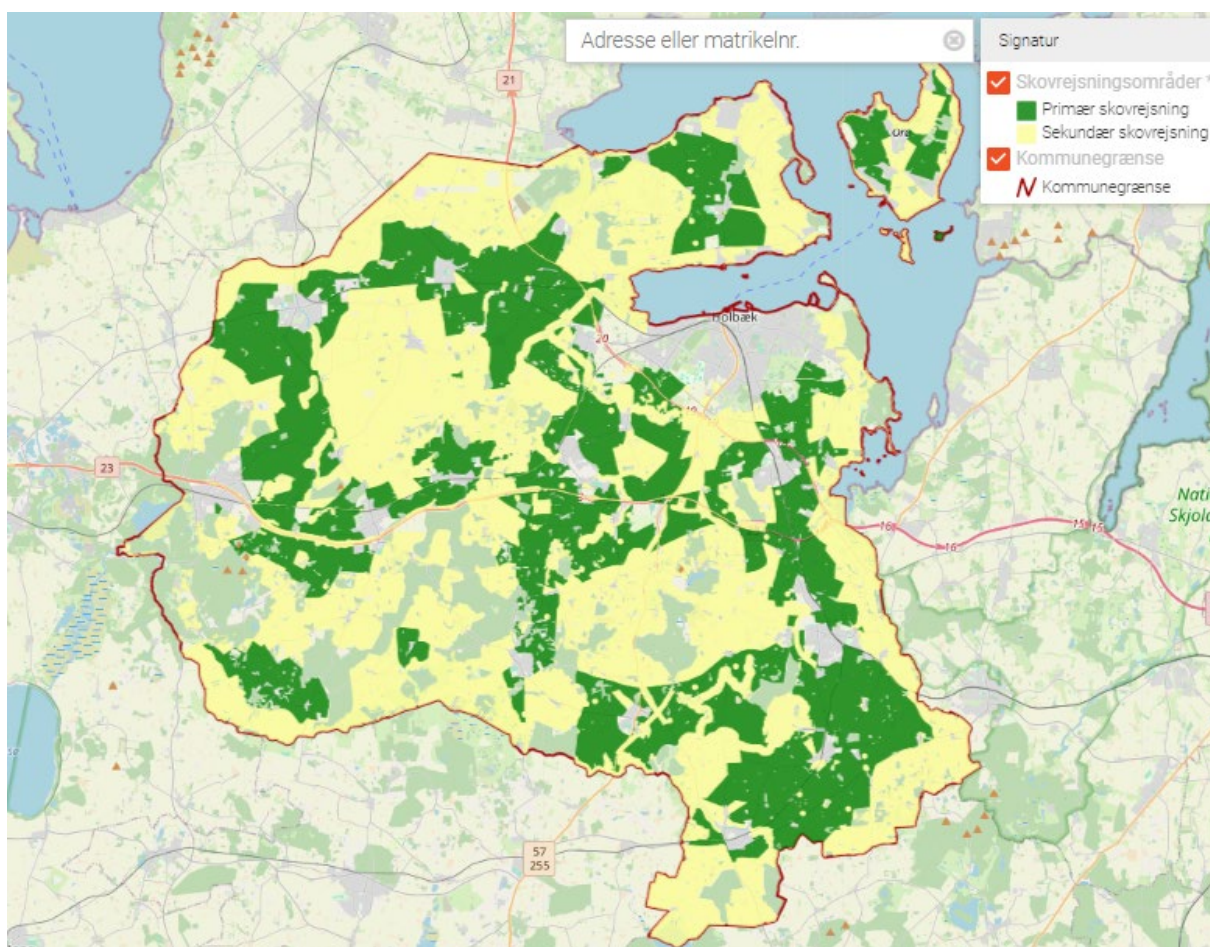


Kortet er fra kommuneplan 2021

I kommuneplan 2021 var der ikke udpeget særlig store skovrejsningsområder. Udpegningerne i kommuneplan 2021 har afsæt i Regionplanen fra det gamle Vestsjællands Amt, hvor der ikke var udpeget særlig store skovrejsningsområder.

Den øgede fokus på vores klimudfordringer, og vedtagelsen af Holbæk 2050, har nødvendiggjort en grundlæggende revision af kommuneplanens skovrejsningstema. I Holbæk 2050 planen er målet, at der frem mod 2050 skal plantes 2.900 ha ny skov i Holbæk Kommune. Det er en ambitiøs målsætning, og kommuneplanen skal medvirke til at målet nås, ved at der udpeges større skovrejsningsområder. I forbindelse med kommuneplanrevisionen, er der derfor foretaget en besigtigelse af landskaberne i kommunen, blandt andet med henblik på en ny vurdering af områdernes egnethed til skovrejsning.

Nedenstående kort viser udpegningerne af skovrejsning primær og skovrejsning sekundær i forslag til kommuneplan2024



Målet med ændringen er at udpege så store arealer som muligt til skovrejsning. Det er dog en række områder, hvor der er andre arealhensyn der vejer tungere end ønsket om skovrejsning, og disse områder udpeges som sekundære skovrejsningsområder. Det drejer sig om:

- Områder der er udlagt til byudvikling, infrastruktur eller tekniske anlæg
- Arealer der er omfattet af Naturbeskyttelseslinjens å-beskyttelseslinje og fortidsmindebeskyttelseslinje (skovrejsning indenfor disse områder vil forudsætte en dispensation fra Naturbeskyttelsesloven)



- Lavbundsarealer der ønskes genoprettet som vådområder (for ikke at forhindre etablering af et vådområde er det vigtigt at der ikke rejses skov og dermed pålægges fredsskovpligt på områderne, da det vil forhindre en vådgøring)
- Områder, hvor det er vurderet, at det af landskabelige hensyn er vigtigt, at arealet fastholdes med en åben karakter. Det kan f.eks. være for at beskytte udsigter.
- Kirkeomgivelser, hvor indsigt og udsigt fra kirken er vigtig i forhold til kirkens kulturhistoriske betydning i landskabet. (I forbindelse med kommuneplanrevisionen er der foretaget en revision af kirkeomgivelserne, da udpegningerne i kommuneplan 2021 er meget store, og dermed mange steder uhensigtsmæssigt forhindrede skovrejsning.

	<b>2024</b>	<b>2021</b>
Skovrejsning primær (ha.)	17.208	5560
Skovrejsning sekundær (ha.)	25.243	19.883

*Arealopgørelse over skovrejsning. Bemærk at der i KP 2021 var mange neutralområde. Der er i KP24 fortsat neutralområder hvor der er udlagt kommuneplanrammer, samt hvor der er eksisterende skov.*

Det er vigtigt at bemærke at områder der er udpeget som sekundær i forhold til skovrejsning, efter en konkret vurdering kan bruges til skovrejsning. Administrationen vil i forbindelse med henvendelser om skovrejsning indenfor disse områder vurdere det konkrete skovrejsningsprojekt i forhold til de øvrige interesser i området. Herunder kan administrationen også lægge vægt på særlige forhold som f.eks. at skovrejsning medvirker til at sikre grundvandsinteressen.

Det er vigtigt at bemærke, at kommuneplanen ikke kan sikre at der rejses skov. Da dette afhænger af at lodsejere ønsker at rejse skov. Holbæk Kommune undersøger til stadighed muligheden for at rejse skov på kommunalt ejede matrikler.

## Lavbund

Ved at ophøre med at dyrke lavbundslande og etablere vådområder er der mulighed for at stoppe udledning af næringsstoffer og/eller drivhusgasser samt genetablere naturområder. Siden vedtagelsen af kommuneplan 21 er der kommet fokus på de kulstofrige/tørveholdige lavbundslande, og den betydning de har i forhold til klimaforandringen. På denne baggrund er udpegningerne i kommuneplanen ændret.

De kulstofrige/tørveholdige lavbundsarealer er typisk områder, hvor der tidligere naturligt har været vand, f.eks. i form af eng, mose eller sumpskov, og hvor der efterfølgende er gennemført dræning og tørlægning af områderne. Under landbrugsproduktion drænes jorderne, hvilket medfører en iltning af tørvejorden. Når tørvejorden iltes, sker en nedbrydning af det organiske materiale og dermed sker en udledning af CO<sub>2</sub>. Når der genskabes naturlig hydrologi og jorden igen bliver permanent eller periodevis vådere, standses CO<sub>2</sub>-udledningen. Jorden iltes ikke længere, og nedbrydningen af det organiske materiale bremses. Dette betyder at jorden ikke længere frigiver drivhusgasser, og har derfor en positiv klimagevinst. Det er politisk vedtaget i forbindelse med Holbæk 2050, at der skal udtages kulstofrige lavbundslande svarende til 2 gange Orøes størrelse, for at medvirke til at nedsætte udledningen af drivhusgasser.

Udpegninger i kommuneplan 2024 tager udgangspunkt i tekstur-kort fra 2014. Der er nye kort på vej fra Århus Universitet og de statslige myndigheder, med den seneste opdaterede viden om kulstofrige lavbundslande. Disse kort blev desværre ikke offentliggjort i tide til at de kunne komme med i kommuneplan 2024.

De mest egnede områder til lavbundsprojekter er udpeget på baggrund af teksturkortet. Det drejer sig om områder:

- Der har en sammenhængende størrelse på minimum 5 ha
- Er placeret udenfor områder med væsentlige bebyggelse da dette vil vanskeliggøre et konkret vådområdeprojekt

Indenfor de udpegede lavbundslande der ønskes genoprettet som vådområder gives der ikke tilladelse til byggeri eller anden udvikling der vil forhindre at området kan genoprettes som et vådområde. Det er vigtigt at bemærke, at kommuneplanen ikke kan sikre at lavbundsområderne rent faktisk genoprettes som vådområder – da dette vil bero på konkrete vådområdeprojekter hvor lodsejere ønsker at indgå.

Hvis et lavbundsareal vådgøres inden opsætning af solcelleanlæg som en del af de forskellige lavbundsordninger med kompensation for vådgøringen, bliver der på arealerne tinglyst en lavbundsdeklaration, som bla. giver varigt forbud imod jordbearbejdning/jordbehandling. Det er på denne baggrund administrationens vurdering at derfor ikke for nuværende kan opsætte solceller på vådgjorte områder, da dette vil være imod denne deklaration.

Hvis solcelleanlægget opsættes først vurderes det at det rent teknisk i nogle tilfælde kan være muligt at vådgøre områderne, men det vil ikke være muligt for lodsejere at opnå kompensation fra de statslige lavbundsordninger grundet arealernes anvendelse til solceller. Derfor kan arealerne ikke indgå i de statslige lavbundsprojekter, som sikrer at vådgøringsprojekterne har den optimale klimaeffekt.

## Klimatilpasning – Oversvømmelse

Retningslinjerne skal sikre, at områder der er i risiko for oversvømmelse fra stigende vand i fjorden eller som følge af større regn hændelser friholdes for planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret anvendelse m.v.

Retningslinjerne er skærpet i forhold til I kommuneplan 2021. De udpegede risikoområder (for oversvømmelse) er baseret på en 100 årshændelse i 2120. Dette gøres for at sikre at de områder der allerede er udsat friholdes for ny bebyggelse og at områder der er i høj risiko for i fremtiden at blive mere eller mindre permanent oversvømmet, også friholdes således der ikke bygges på områder, hvor man indenfor en årrække for problemer på grund af oversvømmelse og skade på bygninger.

### Regnvand

I Kommuneplan 2021 er de nedbørsrelaterede udpegninger vist på et såkaldt bluespot kort, som er et kort der med afsæt i det bedst tilgængelige data, viser de områder man forventer vil blive oversvømmet. Udgangspunktet for kortet er en 100-årshændelse i 2080 og på kortet er kun de områder medtaget der er større end 5000 m<sup>2</sup>.

Da områder i risiko for oversvømmelse fra regnvand kan være en stor planlægningsmæssig udfordring i forbindelse med arealudvikling til eksempelvis boliger, er det nødvendigt at være opmærksom på aktuelle oversvømmelsesrisici helt fra starten af et evt. boligudviklingsprojekt.

I den seneste planperiode har udpegningerne på de 5000 m<sup>2</sup> været gavnlige, men ikke altid nok til at fange de udfordringer der er i et område tidligt nok.

Derfor er omfanget af risikoområderne i kommuneplan 2024 sænket til 400 m<sup>2</sup> baseret på en opdateret datamodel og en 100-årshændelse i 2120. Det betyder at flere områder vil medtages i kommuneplan 24.

### Havvand og Vandløb

For havvand og vandløb er udpegningerne i kommuneplan 2024 uændret fra kommuneplan 2021. Det vil sige at risikoområderne der udpeget i kommuneplanen viser områder der er i risiko for oversvømmelse ved en 100-årshændelse i 2120.

### Hovedstrømningsveje

I kommuneplan 2024 medtages et kort over hovedstrømningsveje for oplande over 5 ha. Strømningsveje er de naturlige veje vandet løber når det regner. De strømningsveje vi alle kender til og som er tydelige i landskabet er åerne, men før overfladevandet løber til åerne løber det af mindre synlige veje ned mod ådalen. De største strømningsveje medtages i Kommuneplan 2024, da man bør tage højde for disse i evt. boligudviklingsprojekter, så man ikke risikerer at standse vandet i dets naturlige vej mod ådalen, hvormed det så kan gøre skade andre steder.

### Retningslinjerne

I kommuneplan 24 præciseres det i retningslinjerne at:

- Oversvømmelsesområder fra regn, hav og vandløb, som udgangspunkt skal friholdes for byggeri, kun i særlige tilfælde kan det fraviges.
- Der skal være en bedre understøttelse af det eksisterende terræn og at det er det der skal bruges til regnvandshåndtering
- Biodiversitetstiltag skal indarbejdes i skybrudshåndtering. Variation i våde og tørre arealer er et godt grundlag for biodiversitet
- Det skal tages hensyn til terrænnært grundvandsspejl

## Landskab

Udpegningen af de bevaringsværdige landskaber i kommuneplan 21 er udpeget på et grundlag der ikke er klart/gennemskueligt. Udpegningen stammer i store træk fra Vestsjællands Amts regionplan og der er derfor i forbindelse med kommuneplanrevisionen foretaget en ny analyse og udpegninger af landskabet.

Arealressourcen er knap og det lægger et stort pres på det åbne land. Arealer skal anvendes til mange formål og samtidig er det vigtigt at bevare de landskabelige værdier vi har i vores kommune.

Landskabskaraktermetoden er valgt som metode til udpegning af værdifulde/bevaringsværdige landskaber. Metoden er anbefalet af Miljøstyrelsen til kommunernes arbejde med landskabsregistreringer og udpegninger.

I Holbæk Kommune har administrationen i løbet af 2023 udført en komplet opdatering/landskabsregistrering af hele Holbæk Kommune med henblik på en ny udpegning i kommuneplanen af de bevaringsværdige landskaber.

Landskabet er registreret med afsæt i fgl. parametre:

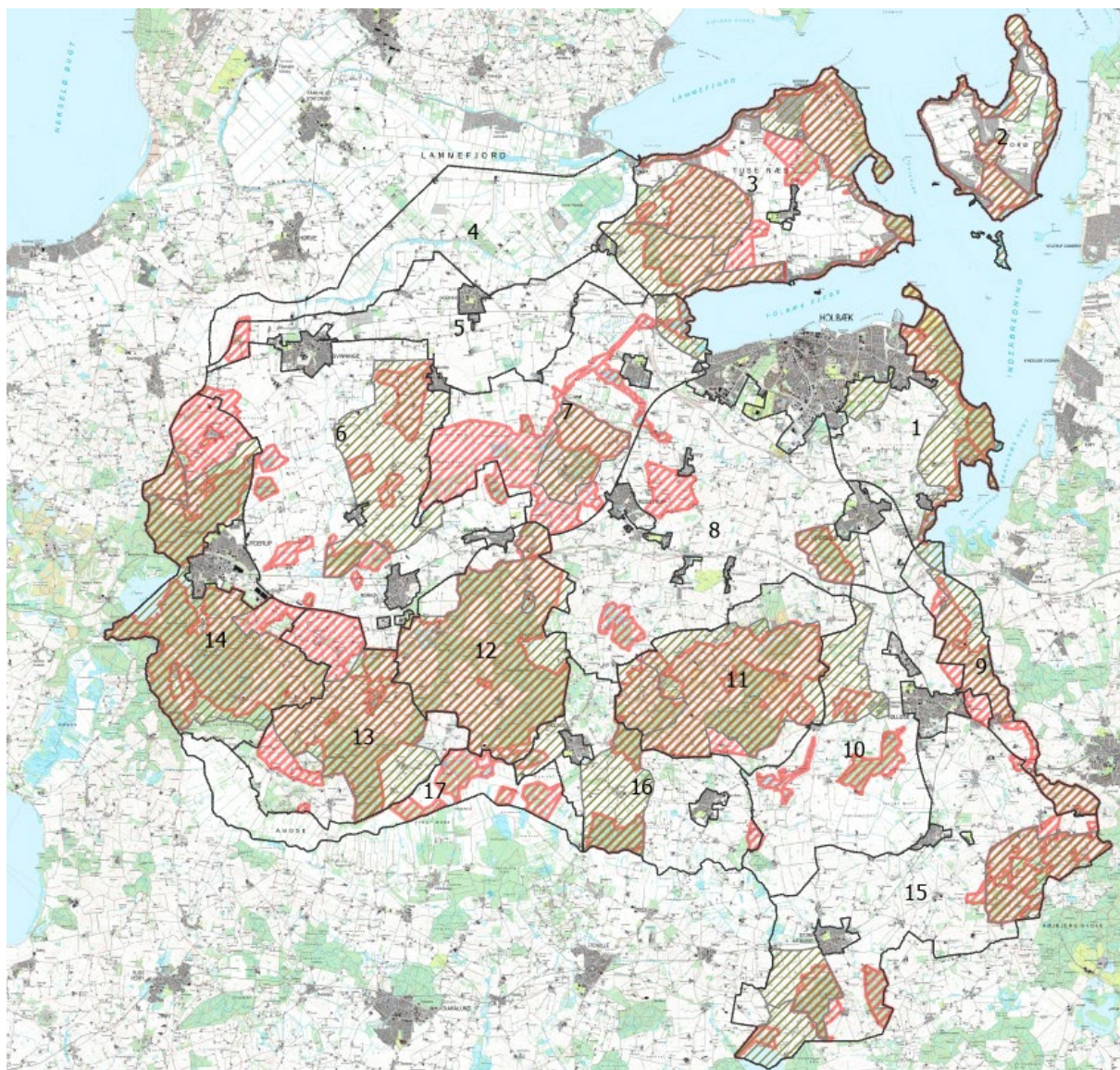
1. Naturgrundlag
  - a. Geologi og terræn
  - b. Hydrologi
  - c. Kyst
2. Arealanvendelse og Landskabselementer
  - a. Dyrkningsform
  - b. Bevoksningsstruktur
  - c. Bebyggelsesstruktur
  - d. Kulturhistoriske mønstre og anlæg
  - e. Tekniske anlæg

De er dernæst vurderet i forhold til:

1. Karakterstyrke
2. Tilstand
3. Oplevelsesværdi

Formålet med den opdaterede udpegning er at sikre, at det er de rigtige områder vi bevarer og de rigtige områder vi anvender til opfyldelse af vores mål om opstilling af VE anlæg mv. På denne måde sikres det, at de mest værdifulde landskaber friholdes for anlæg, der kan forstyrre de særligt værdifulde landskaber vi har, samtidig med at vi identificerer de landskaber der kan rumme tekniske anlæg. I forhold til Holbæk Kommunes målsætning om opsætning af VE-anlæg kan dette muliggøres i de landskaber, der ikke er udpeget til bevaringsværdige landskaber.

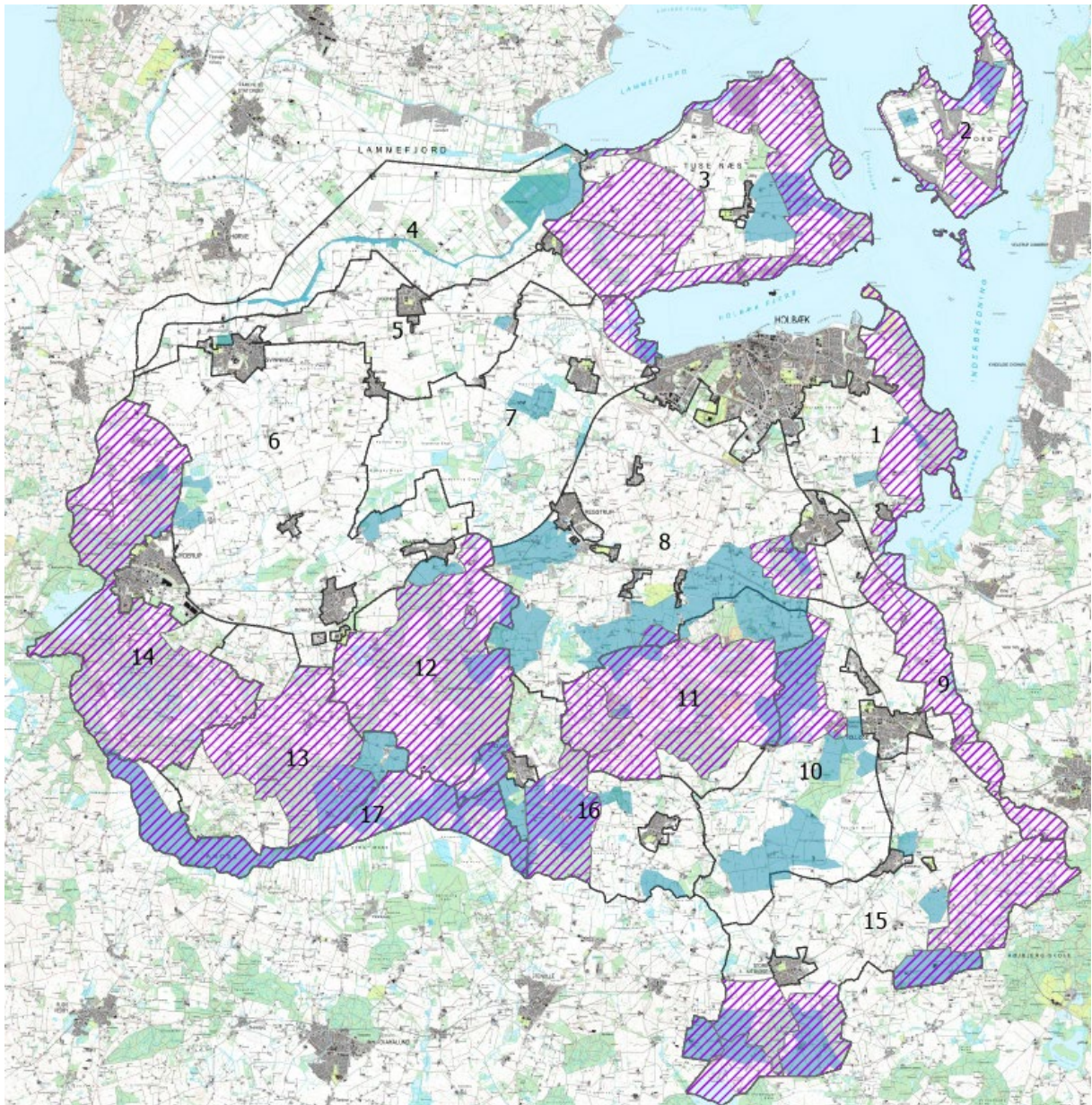
I kommuneplan 24 formuleres en række anbefalinger til planlægning i forhold til de bevaringsværdige landskaber.



*Kort over bevaringsværdigt landskab i kommuneplan 2021 og 2024*

På kortet ses med rød skravering de nuværende bevaringsværdige landskaber og med grøn de nye udpegninger.





#### *Kort over større sammenhængende landskab i kommuneplan 2021 og 2024*

På kortet ses med blå det eksisterende større sammenhængende landskab, og med lilla skravering det nye.

Som udgangspunkt anbefaler administrationen at det bevaringsværdige landskab friholdes for VE-anlæg. I det øvrige landskab kan der efter en konkret vurdering evt. opstilles anlæg.

Hensigten med ændringer af retningslinjerne er, at det bliver mere tydeligt overfor potentielle ansøgere til opsætning af VE anlæg, hvor tekniske anlæg mest hensigtsmæssigt placeres, idet kommuneplanen bliver mere tydelig i forhold til hvilke landskabstyper der kan rumme VE-anlæg. Det er dog vigtigt at understrege, at der er mange planlægningsmæssige faktorer der har betydning for om et område er egnet til opsætning af VE-anlæg (f.eks. afstand til beboelse, kystnærhedszone m.fl.).

## Naturværdier

Ændringer siden seneste kommuneplan

Udpegningerne i kommuneplan 2021 er i stort omfang videreført i kommuneplan 2024. Der er derudover sket en forøgelse af områder udpeget til naturbeskyttelsesområder med særlige interesser og potentielle naturbeskyttelsesområder.

Holbæk Kommune har medtaget beskyttet natur og fredskov, der har areal på 10 ha eller derover eller er beliggende i tilknytning til allerede udpegede naturbeskyttelsesområder med særlige interesser. Natur- og skovarealer ejet af kommunen selv er også medtaget, hvis de har en vis størrelse og kan forbindes til andre naturområder.

En stor del af kommunens bedste natur, de kystnære arealer, vil forsvinde som følge af havvandstigninger. Der er derfor behov for at skabe muligheder for at erstatte denne natur med nye arealer højere i terrænet.

Holbæk Kommune har derfor medtaget de områder som potentielle naturområder, der på kommuneplanens oversvømmelseskort er udpeget med oversvømmelsesrisiko fra havvandsstigninger, vandløb og nedbør. Disse er medtaget, medmindre de er bebyggede eller inddigede (som fx den indre del af Lammefjorden). Desuden er kulstofs rige lavbundsarealer over 5 ha. medtaget. En yderligere grund til at medtage områder med oversvømmelsesrisiko og lavbundsarealer er, at man i klimatilpasningsprojekter og udtagning af lavbundjord har mulighed for at skabe ny natur.

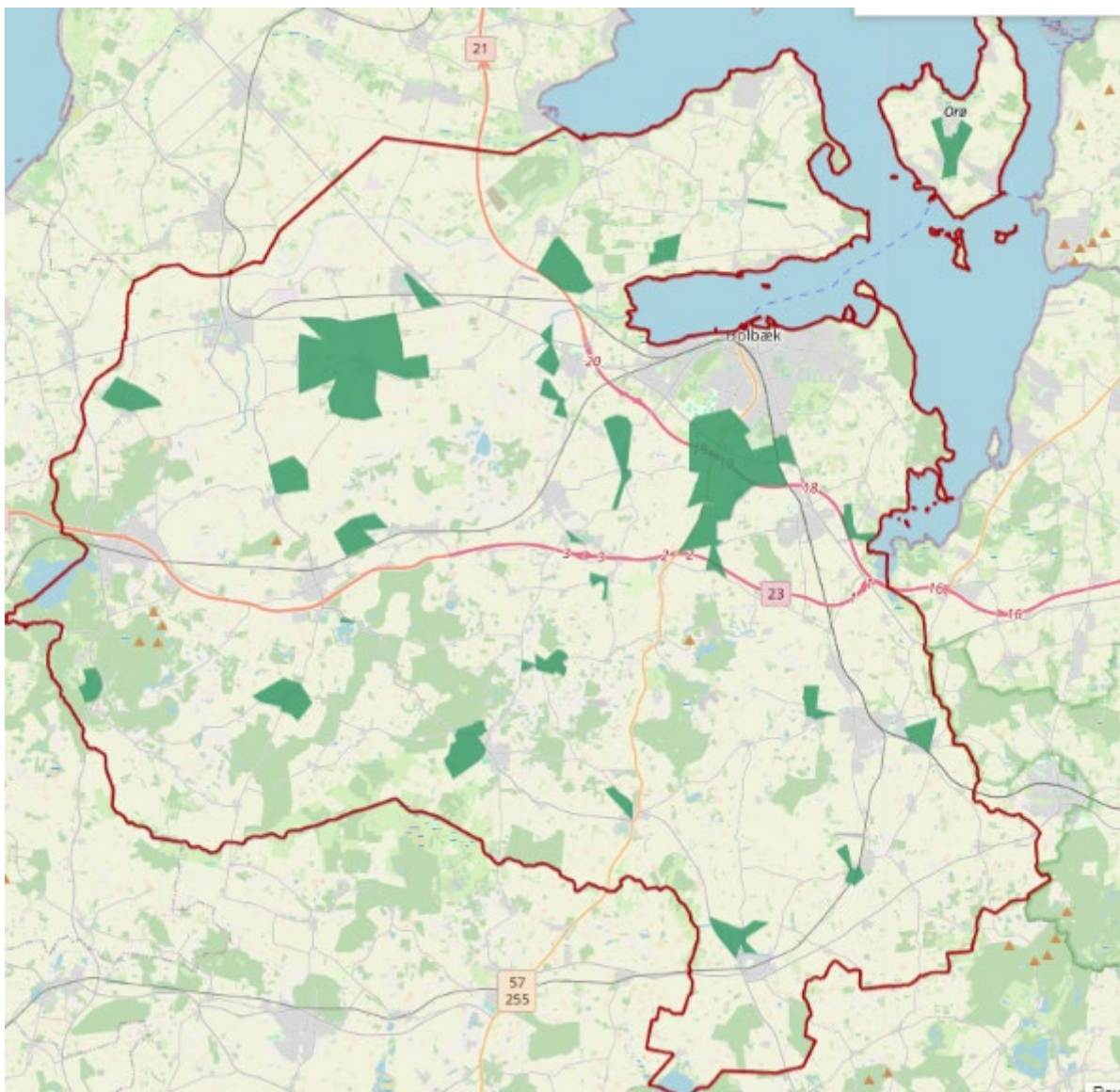
De nedbørsrelaterede udpegninger på oversvømmelseskortet er medtaget som potentielle naturområder, hvis de er over 20 ha, da nogle af disse områder kan forventes at skulle indgå i forbindelse med klimatilpasningsprojekter. Arealkriteriet er sat relativt stort, fordi oversvømmelsesudpegningen er præget af en vis grad af usikkerhed, da den udelukkende tager udgangspunkt i overfladen i højdemodelen (2016) og ikke inkluderer jordbundsforhold og underliggende ledningssystemer.



## Kirkeomgivelser og skovrejsning

Som et led i landskabsanalysen, er der foretaget en gennemgang og revision af kommuneplanens udpegning af kirkeomgivelser. Udpegningerne i kommuneplan 2021 har rod i Vestsjællands Amts udpegninger, og er kendetegnet ved at der i Vestsjællands Amt var udpeget meget store kirkeomgivelser. Desuden er landskabet siden denne udpegning forandret i form af blandt byudvikling, skovrejsning mv. der har betydet at kirken ikke er synligt fra mange af de tidligere udpegede områder.

Udpegningen er foretaget på baggrund af analyser og besigtigelse af kirkerne. Det har overordnet været hensigten at udpege de værdifulde oplevede indsigter til kirkerne og beskytte disse mod byudvikling, skovrejsning og andre ændringer der kan påvirke ind- og udsigt fra kirkerne negativt. Der er udpeget kirkeomgivelser ved de kirker, hvor der er et særligt og værdifuldt sammenspil mellem kirken og det åbne land. Der er ikke udpeget kirkeomgivelser, der hvor kirken ikke opleves tydeligt fra det åbne land og hvor kirken ligger omgivet af bymæssig bebyggelse.



## VE-planlægning (vindmøller og solceller)

Udpegninger af områder til solceller og vindmøller afhænger af andre af kommuneplanens udpegninger. Da disse udpegninger (landskabsudpegninger, kirkeomgivelser, lavbundsarealer der ønskes genoprettet) er ændret, ændres områderne til vindmøller og solceller sig også.

Planlægningen tager udgangspunkt i vindmøller på minimum 150 m totalhøjde, da den teknologiske udvikling har betydet at vindmøller i dag bliver højere. Såfremt der ønskes vindmøller af en anden højde vil interesseområderne se anderledes ud da afstanden til boliger skal være minimum 4 x vindmøllens totalhøjde.

## Kulturmiljøer

Med afsæt i Arkitekturpolitikken er arbejdet med at gennemgå de værdifulde kulturmiljøer, gået i gang. Der er ved kommuneplanens deadline opstået behov for ændringer i en række af miljøernes afgrænsning og udpegning, men langt fra alle de eksisterende kulturmiljøer er gennemgået. Dette arbejde fortsætter.

Der skelnes ikke længere mellem værdifulde kulturmiljøer i byerne og i det åbne land, der er blot tale om værdifulde kulturmiljøer i Holbæk Kommune.

### Nye kulturmiljø udpegninger:

- *Merløsegård*. Hovedgård i Bedre Byggeskik med omgivelser der rummer rumlige og oplevelsesmæssige kvaliteter.
- *Nr. Jernløse landsby*. Landsby med kirke, mølle, ældre skole, flere gårde der er blevet i landsbykernen.

### Kulturmiljøer der foretages mindre rettelser i forhold til:

- *Hagestedgård* – mindre rettelse i afgrænsning
- *Audebo Pumpestation*. Afgrænsningen udvides sådan at selve de inddæmmede arealer også er med - Lammefjorden og Svinninge Vejle. Det vil ikke betyde, at der ikke kan laves nye anlæg i området, der f.eks. indeholder en del vindmøller, blot at nogle af de kvaliteter og historiske spor som det ret enestående landvindingsprojekt indeholder bliver taget hensyn til ved ny planlægning.
- *Holløse landsby*. Afgrænsningen udvides sådan at de omkringliggende marker i ejerlavet tages med.
- *Ordrup landsby*. Afgrænsningen skæres til, så det kun er de nærmeste marker i ejerlavet der tages med.

### Kulturmiljøer der slettes:

- *Tingved landsby*. Udpegningen vurderes ikke at leve op til det der karakteriserer et værdifuldt kulturmiljø
- *Gl. skovvej*. Udpegningen vurderes ikke at leve op til det der karakteriserer et værdifuldt kulturmiljø, i stedet er der lavet en ny udpegning af Nr. Jernløse landsby, som ligger indenfor Gl. Skovvej afgrænsningen.
- *Astrup Gods*. Herregårdslandskab der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i Kalundborg Kommune. En meget lille uregelmæssig udpegning ligger lige indenfor Holbæk kommune-grænse. Afgrænsningen bør følge ejerlavet, som ligger i kommunegrænsen, og derfor kan udpegningen slettes.
- *Gedebjerg camping*. Udpegningen vurderes ikke at leve op til det der karakteriserer et værdifuldt kulturmiljø.