

Dato: 09/10 2024



## Hørings svar til Holbæk Kommuneplan 2024

Fra: Cardel Ej. & Projekt, udvikler af Holbækvej 189, Syvendekøb, 4440 Mørkøv

Kære Holbæk Kommune,

Vi ønsker hermed at fremsætte vores høringssvar vedrørende Holbæk Kommuneplan 2024. Vi udvikler et areal i Mørkøv, som tidligere har været en del af kommuneplanen, men som nu er blevet trukket ud af forslaget til Kommuneplan 2024. Vores ønske er, at arealet bibeholdes som boligområde i den nye kommuneplan, alternativt at det udvides til at omfatte hele matrikel 18a, i overensstemmelse med vores oprindelige forslag til planstrategien.

Arealet er særdeles egnet til boligudvikling og understøtter de fire centrale temaer, der er fastsat i planstrategien:

### 1. Natur og biodiversitet:

Arealet ligger tæt på eksisterende naturområder og kan fungere som et vigtigt bindeled mellem naturen og resten af byen. Et boligprojekt på arealet vil sikre, at flere borgere får adgang til naturen, og kan derved understøtte Holbæk Kommunes målsætning om at fremme biodiversitet og borgernes brug af naturområder.

### 2. Udvikling i by og land, herunder bosætning:

Arealet er centralt for udviklingen af Mørkøv som by. Hvis dette areal ikke bibeholdes i kommuneplanen, risikerer Mørkøv at stagnere og miste mulighederne for vækst indenfor de kommende 12 år. Dette vil være til skade for hele byens udvikling og for Holbæk Kommunes ambitioner om at skabe balance mellem by og land.

### 3. Ejers ønsker om udvikling:

Det er nævnt i notatet om revision af kommuneplanen, at de udvalgte arealer er trukket ud, fordi lodsejeren ikke ønskede byudvikling. Dette er ikke tilfældet for vores areal. Lodsejeren på Holbækvej 189 har tværtimod aktivt ønsket udvikling af området og har modtaget positive tilkendegivelser fra kommunens administration i 2023 om en forestående proces med lokalplanlægning.



#### 4. Restrummelighed i lokalområdet:

Mørkøv har behov for en vis restrummelighed for at kunne sikre bæredygtig udvikling i den kommende planperiode. At fjerne arealer som dette fra kommuneplanen vil mindske mulighederne for boligudvikling i lokalområderne og dermed mindsker det Mørkøvs vækstpotentiale. Det vil være et skridt i den forkerte retning at trække arealet ud af kommuneplanen, da det er med til at sikre en realistisk ramme for Mørkøvs udvikling.

Vi håber, at Holbæk Kommune vil genoverveje beslutningen og inkludere arealet i Mørkøv i Kommuneplan 2024, som tidligere. Alternativt håber vi, at arealet kan udvides til at omfatte hele matrikel 18a, som vi har foreslået i vores oprindelige oplæg til planstrategien.

Vi kan ydermere oplyse at vi pt. er i et bredt samarbejde med Rescale, der tager form ved at vi sammen med dem, udvikler en bred vifte af arealer hvor der indgår alment byggeri. Her har planen hele tiden været, at Holbækvej 189 skulle indgå i det samarbejde, og derfor er det beklageligt at I nu fremlægger planer om at trække arealet ud af den nærværende plan.

Vi håber at I imødekommer budskabet, og vi kan bevare en lokalforankret udvikling for hele Holbæk Kommune.

Med venlig hilsen,

Cardel Ejendomme & Projekt

OBS: Nedenfor finder I vores originale indsendte forslag til Kommuneplanen



En Plan for

# NORD FOR ØKOLAND

Forslag til Kommunalplan 24  
Mørkøv - Holbæk Kommune

Indsendt af: Cardel Ejendomme & Projekt

# UDVIDET BOLIGRAMME NORD FOR ØKOLAND

## MØRKØV

I forbindelse med den offentlige ønske om bidrag og forhøring til Kommuneplan 2024, fremsendes dette høringssvar med forslag til udvidelse af det eksisterende boligrammeområde i kommunalplansrammen 12.B01 fra 2021.

Her ønsker vi at skabe flere boliger for børnefamilier, men også mindre boliger der i højere grad henvender sig til det unge par, senior- er og enlige.

Høringssvaret ligger således op til, at der skabes blandede områder med kompakthusgrunde samt rækkehuse. Endvidere lægges der op til, at områderne forholder sig til den eksisterende kontekst og skala med Mørkøvs åbne-lave og tæt-lave karakter samt Byens samlende og åbne karakter.

Ønsket er at områderne danner rammerne for fællesskab. En årsag til at mange flytter fra større byer til mindre samfund, er for at leve i nære og mere forpligtende fællesskaber. Det handler om at kende sine nabo gennem mange år, og lade børnene vokse op i et trygt miljø med et gennemgående persongalleri, samt bidrage lokalt og opleve at bidraget gør en forskel.

Det er ikke uden grund at nærhed til naturen står højt på de flestes ønskeliste, når de leder efter deres drømmebolig, og adskillige studier påviser naturens positive indflydelse på menneskers helbred. I fremtidens Mørkøv eksisterer naturen ikke på byens præmisser. Byen og naturen sam-eksisterer. Boligrammen *Nord for Økoland* skal med sin jordnærhed afspejle naturen, på dens præmis.



**ÅRSTIDSHAVER**  
Til fødevarerproduktion og socialt samvær.



**REKREATIVE OG SOCIALE OPHOLD**  
Ophold til fordybelse og afslapning.



**FÆLLESSPISNING**  
Med lokale og biodynamiske fødevarer produceret på stedet.



**LEG**  
Nære naturoplevelser og legeområder.



**BÅLPLADSER OG GRILL**  
Ophold til fordybelse og afslapning.



**BEVÆGELSE OG SUNDHED**  
Sundhedsfremmende byrumsinventar.

# FREMTIDENS ØKOLAND

Vi vil skabe rammer for fællesskabet i Mørkøv. Rammer for det gode liv og for det gode naboskab. Rammer der både giver plads til at være sig selv og til at være sammen. Fremtidens Boligområde Økoland Nord bygger på byens kvaliteter, og er defineret af samtidens behov.



Arkitema

# KONTEKSTEN

Afstande i nærområdet



# KONTEKSTEN

Det nye og udvidet rammeområder



Det nye rammeområde omfatter alene det nye, forslået boligerammeområde (grønt areal) der ønskes udvidet og optaget som boligerammeområder i kommuneplanen, da det kobler sig naturligt til bydelen og Økoland, som skal være en forankring i det nye boligområde.

De foreslåede boligerammeområder udgøres af Syvendekøb By, Skamstrup, 18a

Areal ønsket som tillæg til eksisterende rammeområde: ca. 2.2 ha  
Samlet areal for det nye ønskede rammeområder: ca. 6.2 ha  
hvortil

# OMRÅDET

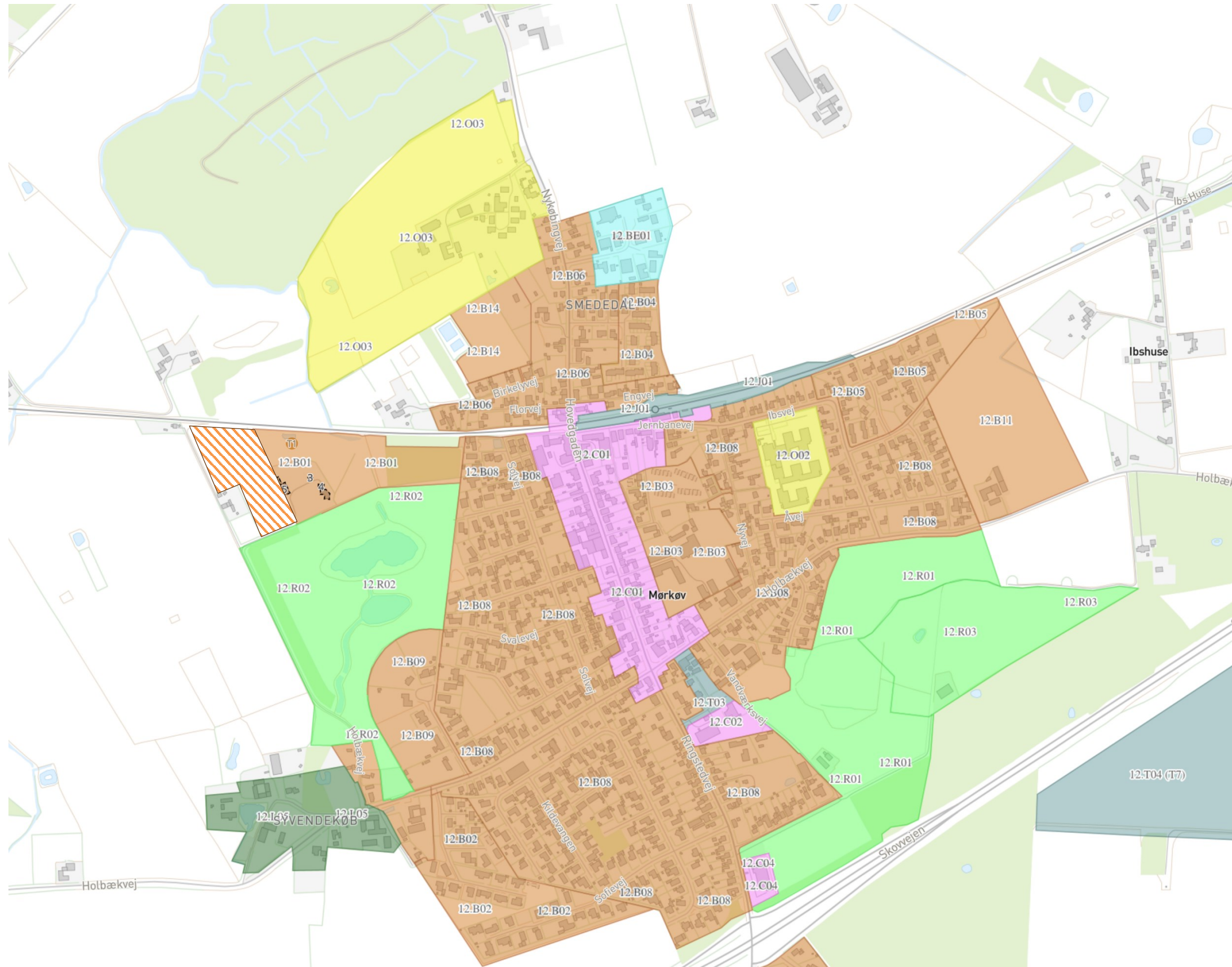
Marker, læhegn og landsbyer





# PLANFORHOLD

## Kommuneplanrammer og zoneforhold



**Byzone / Landzone**  
 Området forslået som tilføjelse til boligrammeområdet 12.B01 ligger i landzone.

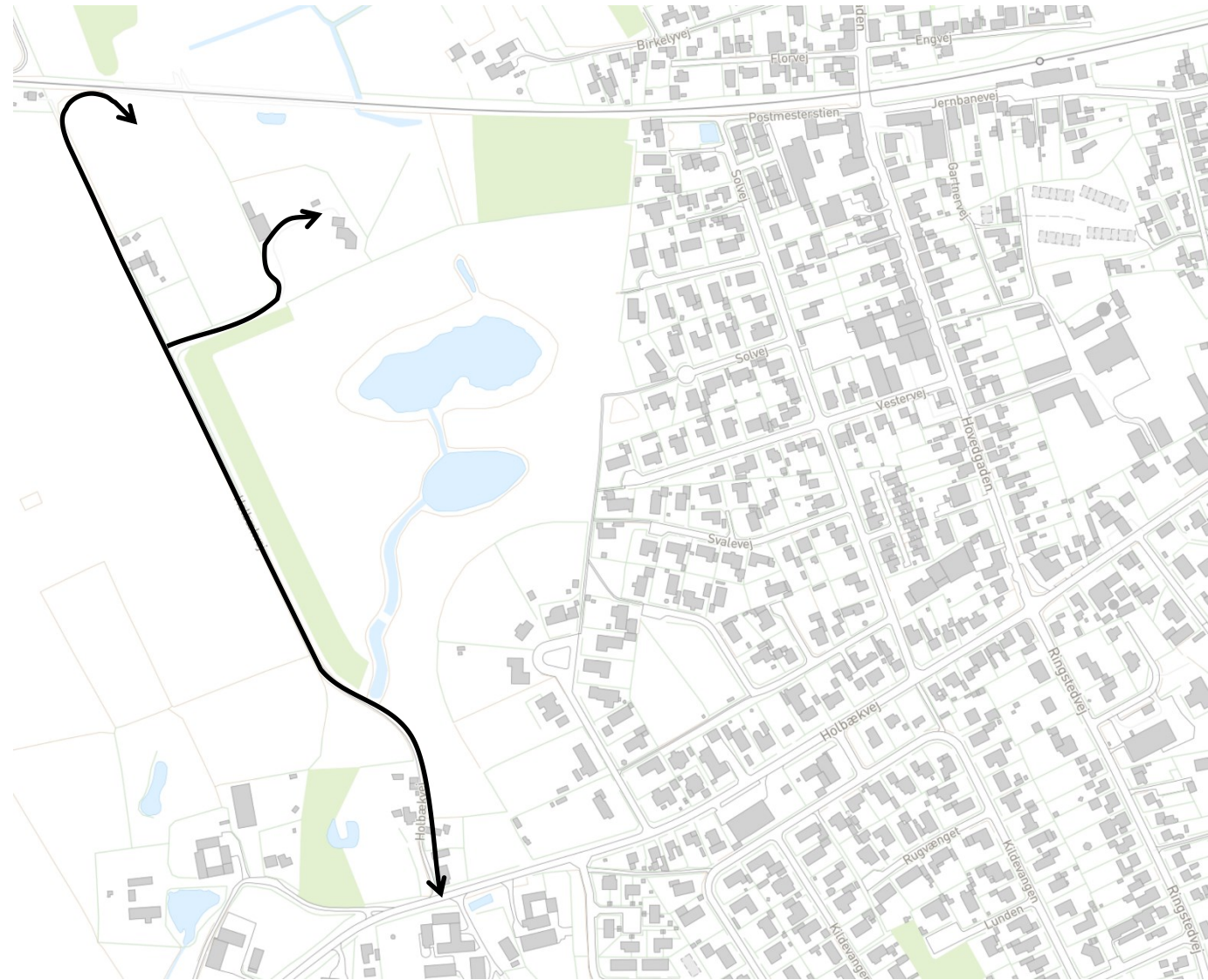
**Kommunalplanrammer**  
 Området grænser op til eksisterende boligområde

 Forslået tilføjelse til eksisterende rammeområde

-  Boligområde
-  Erhvervsområde
-  Centerområde
-  Offentlige formål
-  Rekreativt område
-  Landområde
-  Andet - her friholdt område
-  Byzone
-  Kystnærhedszone

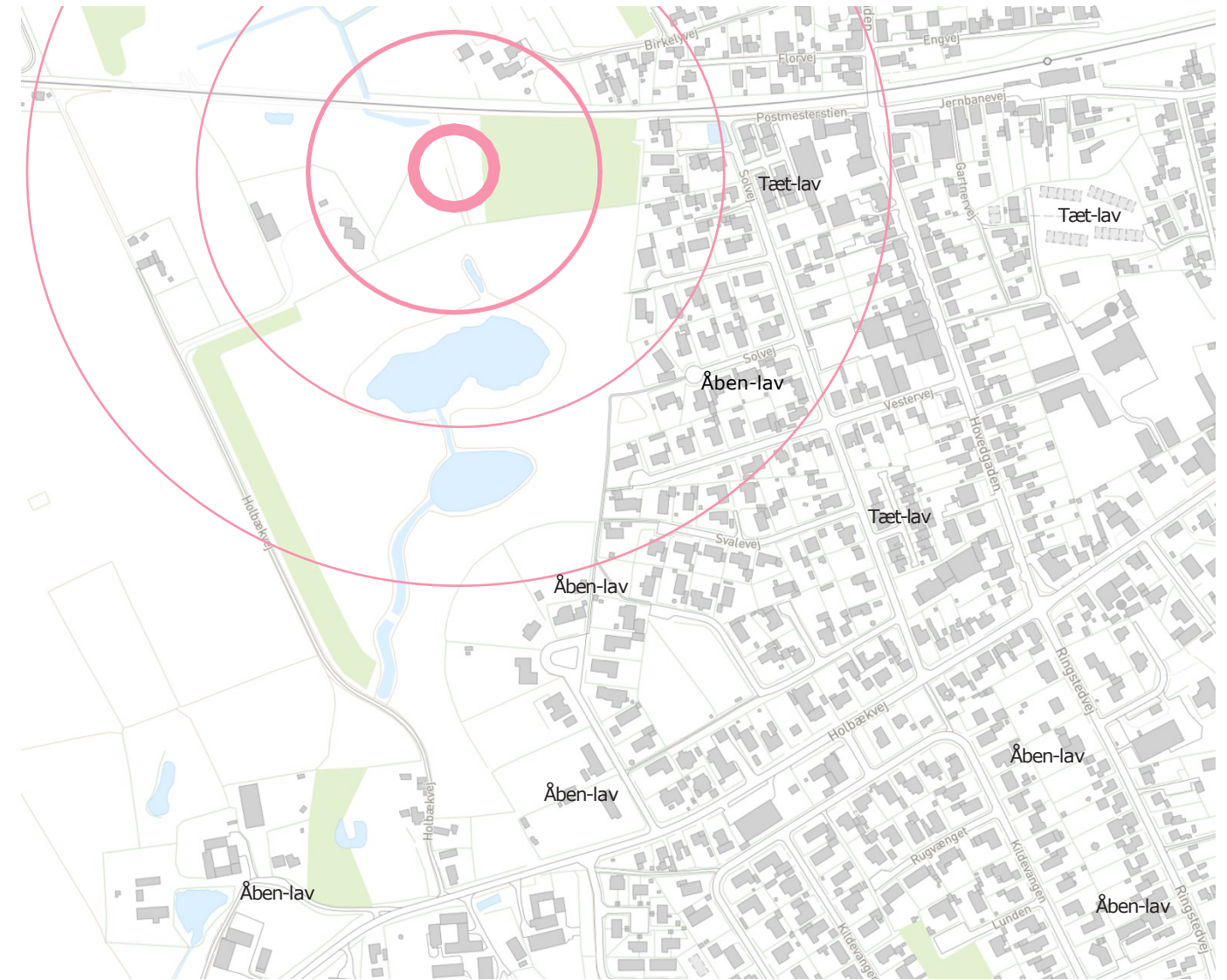
# ANALYSE

## Eksisterende forudsætninger



### INFRASTRUKTUR

- Gode forbindelser til opland
- Udnyt eksisterende muligheder
- Rig mulighed for at indføre forslag i tidligere infrastrukturplaner.



### EKSISTERENDE BEBYGGELSER / BYMØNSTER

- Den omkringliggende kontekst er præget af åben-lav boligområder, landsbyer og landejendomme.
- Omkring landsbyen videreføres den åbne landsbystruktur og bliver tættere jo længere væk fra landsbyen man kommer

# FREMTIDIGE FORHOLD



- |   |                             |   |                  |   |                     |
|---|-----------------------------|---|------------------|---|---------------------|
|  | Projektafgrænsning          |  | Eksist. træer    |  | Regnvand            |
|  | Fordelingsvej/Stamvej       |  | Nye træer        |  | Grøn rekreativ kile |
|  | Boligvej/-gade              |  | Nye buske        |   |                     |
|  | I alt 156 boliger i 1½ plan |  | Fælles parkering |   |                     |

1:1.500

# STRUKTURPLAN

## Områdets fællesskaber



### DET STORE FÆLLESSKAB

- Egen identitet
- Kvartersplads / mødested
- Cykelværksted
- Bålplads / udekøkken
- El-bil / delebil ladestationer
- Overdækket spiseplads



### DET NÆRE FÆLLESSKAB

- Fællesspisning
- Grejdepot
- Nyttehaveer / væksthuse
- Sport / spil / leg til børn
- Grillplads

Arkitema ..

# FREMTIDENS ØKOLAND NORD

## Mangfoldighed



# MERE SUNDHED

At plukke til et helt måltid af friske råvarer som sammensættes forskelligt gennem høstsæsonerne fra de første rabarber til de sene græskar. Det afstresser at færdes i den vilde og selvgroede natur, som intet kræver af en, men til gengæld er ødsel med sine former, farver, foranderlighed og ro. Fremtidens Boligområde Økoland Nord skal være grøn og frodig og skal spænde over hele spektret fra dyrket "natur" til den vilde natur, vi ser det som et sundhedsinitiativ.



Arkitema

# DYRK OG SPIS DIN BY

## et sundhedsinitiativ



Sedumspectabile



Rosa canina



Campanula rotundifolia



Fragaria vesca



Hypericum perforatum



Prunus avium



Juniperus communis



Malus

### HVORFOR?

Det er ikke uden grund at nærhed til naturen står højt på de flestes ønskeliste, når de leder efter deres drømmebolig, og adskillige studier påviser naturens positive indflydelse på menneskers helbred. Stikker man et spadestik dybere, og spørger hvorfor det er med til at øge livskvaliteten, er der næsten lige så mange svar som der er blade på træerne; den rene luft, fuglenes kvidren, at mærke årstidernes skifte, det vilde selvgroede landskab, osv. osv. Det er meningsfuldt og

facinerende at plante frø, vande, gøde og høste egne grønstager. At plukke til et helt måltid af friske råvarer som sammensættes forskelligt gennem høstsæsonerne fra de første rabarber til de sene græskar. Det afstresser at færdes alene i den vilde og selvgroede natur, som intet kræver af en, men til gengæld er ødsel med sine former, farver, foranderlighed og ro.

# MERE BY, MED MERE NATUR

Det er ikke uden grund at nærhed til naturen står højt på de flestes ønskeliste, når de leder efter deres drømmebolig, og adskillige studier påviser naturens positive indflydelse på menneskers helbred. Stikker man et spadestik dybere, og spørger hvorfor det er med til at øge livskvaliteten, er der næsten lige så mange svar som der er blade på træerne. I fremtidens Boligområde Økoland Nord eksisterer naturen ikke på byens præmisser. By og natur sameksisterer.

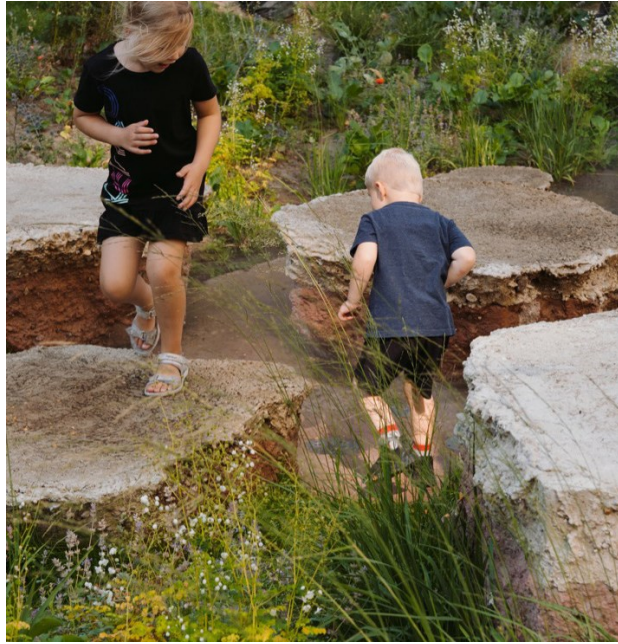
Eks. fra plantagen

Arkitema..



# FÆLLESSKAB

Livet i forstaden



Vi vil være med til at skabe rammer for fællesskabet i fremtidens by Mørkøv. Rammer for det gode liv og for det gode naboskab. Rammer der både giver plads til at være sig selv og til at være sammen.

# MÅLGRUPPE

## Hvem drømmer om byfællesskabet i det grønne?

### SINGLER

Singler ønsker at bo mere bæredygtigt i grønne omgivelser, hvor bylivet kun er en cykeltur væk. Hvor naturen, fællesskaber og frihed er nøgleordene, hvor fælleshuset kan benyttes til sammenkomster og man altid har en nabo at låne en boremaskine af.

### UNGE PAR

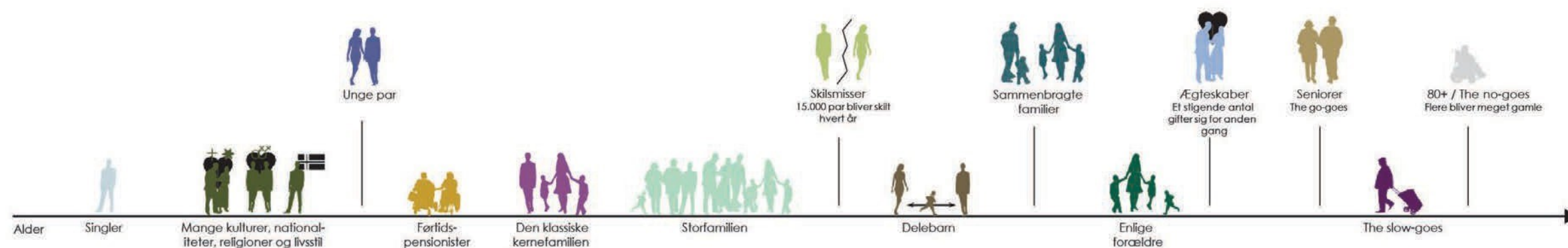
Parrene søger grønne omgivelser tæt på bylivet, hvor de kan få et ekstra værelse inden mulig familieførgelse. Et liv hvor der ikke er langt til outdoor aktiviteter, hvor man kender sine naboer og er en del af et større fællesskab.

### SENIORER

Seniorer ønsker at bo i fredelige omgivelser i bynære sammenhænge, hvor de kan nyde glæden af trygheden der skabes af den konstante tilstedeværelse. Et sted hvor nabobørnene leger i området og fællesskabet kan tilvælges som det lyster.

### FAMILIER

Børnefamilierne vil nyde at bo tættere på naturen hvor børnene kan lege med naboens børn. Forældrene kan få jord under neglene, deltage i de ugentlige cykelture og være en aktiv del af det grønne fællesskab.



# DER ER ANSØGT OM FØLGENDE

## Nord for Økoland

### Udvidet rammeområder:

Af matr. nr. 18a Syvendekøb By, Skamstrup fra ca. 4 ha. til at dække over hele matr. nr. 18a Syvendekøb By, Skamstrup, til ca. 6.2 ha.

