

Igangsætning af planlægning for boliger på Rougsøvej 155, Holbæk

22/1130 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

I denne sag skal der tages stilling til igangsætning af lokalplanlægning med tilhørende kommuneplantillæg for at ændre gældende plangrundlag for Rougsøvej 155, Holbæk. Dette giver mulighed for, at den eksisterende bebyggelse kan anvendes til blandt andet helårsbeboelse og muliggør ligeledes et eventuelt salg af bygningen.

Ejendommen Rougsøvej 155 er placeret i den sydlige del af Holbæk. Den eksisterende bebyggelse består af tre bygninger, parkeringsarealer og et større grønt område mod syd. Ejendommen har tidligere været anvendt til plejehjem og anvendes i dag delvist til beskyttede boliger. Ejendommen er omgivet af landsbybebyggelse, typisk énfamilieboliger og mindre erhverv.

Gældende planlægning

Ejendommen Rougsøvej 155 er omfattet af lokalplan 14.78, som fastlægger området til offentlige formål, og området må kun anvendes til plejehjem, beskyttede boliger samt tilknyttede faciliteter, såsom fælleshus. Kommuneplanen udlægger desuden området til offentlige formål jævnfør vedlagte kort. Gældende lokalplan er vedlagt.

I henhold til Planloven kan en kommune kun dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Ved planens principper forstås formåls- og anvendelsesbestemmelserne. En anvendelse af den eksisterende bebyggelse til almindelige boliger kræver således ny lokalplan.

Ny lokalplans indhold og tillæg til kommuneplanen

Lokalplanområdet størrelse er ca. 0,8 ha. og omfatter matrikel nummer 36l Holbæk By, Holbæk (kommunalejet) og del af matrikel nummer 12p Holbæk By, Holbæk (privatejet).

En ny lokalplan skal give mulighed for, at den eksisterende bebyggelse kan anvendes til boligformål, ligesom der i forbindelse med udarbejdelsen vil blive taget stilling til andre anvendelser, som kan forenes med de omkringliggende anvendelser, såsom mindre erhverv eller lignende.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse vil der også blive taget stilling til ændrede krav til parkering, da anvendelsen ændres fra plejeboliger til almindelige boliger, mulig udstykning mv. Endvidere vil der blive taget stilling til lokalplanens afgrænsning, således at den privatejede del eventuelt ikke indgår.

En lokalplan skal på vedtagelsestidspunktet være i overensstemmelse med kommuneplanen. Da kommuneplanen udlægger det pågældende område til offentlige formål, forudsætter vedtagelse af en lokalplan til andre boligformål at kommuneplanen ændres. Der skal således udarbejdes et tillæg til kommuneplanen for at ændre områdets anvendelse.

I henhold til Planloven skal væsentlige ændringer af kommuneplanen i en forudgående høring - typisk 14 dage, hvor alle har mulighed for at komme med ideer og forslag til den ændrede planlægning. Nærværende ændring vurderes at være væsentlig.

Tidsplan:

22. februar 2022	Miljø- og teknikudvalget - igangsættelse af planlægning
15. marts 2022	Økonomiudvalget - igangsættelse af planlægning
22. marts 2022	Kommunalbestyrelsen - igangsættelse af planlægning
Marts/april 2022	Forudgående offentlig høring
April/maj 2022	Udarbejdelse af forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg
20. juni 2022	Miljø- og teknikudvalget - behandling af forslag lokalplan
15. august 2022	Økonomiudvalget - behandling af forslag lokalplan
23. august 2022	Kommunalbestyrelsen - vedtagelse af forslag lokalplan og bemyndigelse af kompetence til endelig vedtagelse i miljø- og teknikudvalget.

September/oktober 2022	8 ugers offentlighedsperiode
Dec. 2022 / Jan 2023	Miljø- og teknikudvalget - endelig vedtagelse af lokalplan
Jan 2023 / Februar 2023	Offentliggørelse og 4 ugers klagefrist til Planklagenævnet

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at der igangsættes lokalplanlægning med tilhørende kommuneplantillæg for Rougsøvej 155, Holbæk.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 21-02-2022

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3225204	Åben	Gældende lokalplan	(12706/22)	(H)
2 - 3225202	Åben	Kort med kommuneplanrammer	(12704/22)	(H)
3 - 3225203	Åben	Kort med gældende lokalplanafgrænsning	(12705/22)	(H)