# LOKALPLAN 2.71

## BOLIGOMRÅDE VED VØLUNDSVEJ, HOLBÆK

Holbæk Kommune

Holbæk Kommune har den 5. maj 2015 vedtaget lokalplan 2.71 Boligområde ved Vølundsvej, Holbæk.

Lokalplanen er offentliggjort den 8. maj 2015.

Baggrund 2
Formål 2
Lokalplanområdet 3
Lokalplanens indhold 3
Borgerinddragelse 5
Statslig og regional planlægning 6
Kommuneplan 2013-2025 6
Eksisterende lokalplaner 6
Planlægning i forhold til nabokommuner 6
Kystnærhedszone 6
Trafikforhold 7
Offentlig service 8
Bæredygtighed 9
Miljø 10
Servitutter 12
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder 12
2.71 Bestemmelser Boligområde ved Vølundsvej, Holbæk 12

## Baggrund

På baggrund af et konkret projekt for nyt boligbyggeri ved Vølundsvej er det byrådets ønske, at et nyt plangrundlag skal muliggøre en større bymæssig tæthed og en højere bebyggelse end det nuværende plangrundlag tillader. Dette ønske er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om fortætning af den eksisterende by. Byomdannelse og fortætning skal medvirke til at skabe en mere dynamisk og bæredygtig by. Samtidig giver fortætning af byen en større mulighed for at friholde det åbne land, og de bynære grønne områder for ny bymæssig bebyggelse. Fortætning giver endvidere mulighed for at understøtte den kollektive trafik og forsyningsstrukturerne generelt og dermed opnå et mere bæredygtigt bysamfund. En forudsætning for opnåelse af vellykket byfortætning er, at de trafikale forhold er løst, og der er fundet løsninger for parkeringsforhold og kollektiv trafikbetjening.
Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til erhverv (slagteri) og siden produktionens ophør har området ligget ubenyttet hen.
Med indeværende lokalplan aflyses den gældende lokalplan nr. 2.58 fra 2007. Lokalplan 2.58 havde til formål, at omdanne området fra erhvervsområdel til boligområde samt sikre en varieret og oplevelsesrig bebyggelse med høj arkitektonisk kvalitet, i respekt for områdets eksisterende kvaliteter og de omgivende bebyggelser. Lokalplanen er dog aldrig blevet realiseret og området ved Vølundsvej har således ligget tomt i en årrække.
Der vil i forbindelse med lokalplanen blive udarbejdet et kommuneplantillæg for at skabe de nødvendige planmæssige rammer.

## Formål

Lokalplanen har til formål, at muliggøre en øget tæthed for et nyt boligområde ved Vølundsvej. Området tilstræbes opbygget efter miljørigtige principper, hvor der lægges vægt på en bymæssig tæthed. Dette sikres bl.a. gennem udnyttelse af eksisterende infrastruktur, ved at prioritere fodgængere og cyklister ved udformning af vej- og stinettet samt ved lempelser i krav til parkeringsdækning.
Plangrundlaget skal således muliggøre, at området kan udbygges til et attraktivt og tæt integreret byområde med varierede bygningstyper og etageantal, herunder 2-3 etages rækkehuse og etagebebyggelse i 3-6 etager. De ubebyggede arealer anlægges som en sammenhængende flade med forskellige brugsmæssige og rekreative kvaliteter. En stor del af parkeringsdækningen kan etableres i parkeringskældre således, at der skabes områder med bilfrie miljøer.
Lokalplanen har desuden til formål, at sikre tilpasning af ny bebyggelse til omgivelserne, herunder nødvendig støjafskærmning mod jernbanen samt mindskelse af skygge- og indbliksgener i forhold til eksisterende bebyggelse omkring lokalplanområdet.
Sammenhæng med omgivende byområde og eksisterende infrastruktur skal bl.a. sikres ved fastlæggelse af en fælles vejadgang fra Absalonsvej samt et sammenhængende stiforløb gennem området.
Gennem en varieret bebyggelsesplan, der udnytter den optimale beliggenhed i forhold til bymidten og stationen er det således formålet, at det nye plangrundlag skal understøtte Byrådets ønske om at omdanne et tomt område i byen til et nyt bymæssigt boligområde, som kan skabe byliv og tryghed i et samspil med de øvrige boligbebyggelser i området.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger centralt i Holbæk, øst for Valdemar Sejrsvej og vest for jernbanen. Området har et samlet areal på ca. 27.900 m² og er et tidligere erhvervsområde (slagteri), som siden produktionens ophør har ligget ubenyttet hen.
Terrænet er stort set fladt med en svag hældning mod øst. Mod vest afgrænses området af en trærække, der markerer overgangen mellem lokalplanområdet og de bagvedliggende 3½ etagers røde teglstensbygninger langs Valdemar Sejrs vej. Mod syd rejser terrænet sig ca. 1 meter, og danner base for Sygeplejerskolens 4½ etagers gule boligblokke. Nord for området ligger et erhvervs- og institutionsområde, adskilt fra området dels af Absalonsvej, dels af Dommerstien og et bredt beplantningsbælte. Mod øst ligger jernbanen og et bagvedliggende boligområde med flere bygninger af bevaringsværdig karakter. Dommerstien forbinder via en gangbro lokalplanområdet med boligområdet på den anden side af jernbanen.

Lokalplanområdet set fra sydvest

Boligområde langs lokalplanens østlige afgrænsning

Etagebebyggelser langs lokalplanens sydlige og vestlige afgrænsning

Blandet erhvervsområde langs lokalplanens nordlige afgrænsning

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør opførelse af ca. 25 tæt-lavboliger og op til 12 etagehuse i tre variationer med samlet ca. 235 boliger. Den samlede maksimale bruttoetagearealramme fastsættes til ca. 23.000 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 85 for området under ét.

**Boligområdets udformning**

Det nye boligområde har en central placering både i forhold til bymidten og rekreative arealer ved bl.a. Holbæk Fjord og området ved Knudskov. I området er der gode stiforbindelser ind til byen og ud i naturen og disse forbindelser sikres understøttet og udbygget inden for lokalplanområdet for at sikre et boligområde, som er sammenhængende med naboområderne og resten af byen.
Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan, der giver et varieret udbud af boligtyper. Området opdeles i fire delområder, med mulighed for boligbebyggelse indeholdende forskellige boligtyper og i forskellig skala, som tilpasses både indbyrdes og i forhold til de omkringliggende nabobebyggelser.
Delområde A: Delområde A muliggør en markant skyline op mod banelegemet, som kan give bebyggelsen et urbant tilsnit, når man ankommer til Holbæk som togrejsende. Bebyggelsen skal udformes som parkbebyggelse i form af fritstående blokbebyggelse i grønne omgivelser. Mod jernbanen kan etableres en helt eller delvist nedgravet parkeringskælder. Dækket over parkeringskælderen skal

Nedenfor vises en række illustrationer, som er en del af det projektforslag, der ligger til grund for udarbejdelsen af indeværende lokalplanforslag.

Eksempel på disponering inden for delområde A

mellem blokbebyggelserne udføres som rekreative friarealer, der kan tjene som fx fælles opholdsarealer for boligerne eller mindre private havestykker til stuelejlighederne. Blokbebyggelserne skal opføres i minimum 4 og maksimum 6 etager. Bebyggelsen kan aftrappe i etageantal ligesom der også kan etableres tagterrasse på 4. og 5. sal. Aftrapningen af bebyggelsen kan understøttes af forsætninger, recesser og fremspring i facaden, hvilket sikrer at bygningerne, trods deres størrelse, ikke opleves som store, utilnærmelige blokke, men som bygninger der er nedskaleret og tilpasset den menneskelige skala.

Delområde B: Bebyggelsen skal fremtræde som fritstående punkthuse omgivet af grønne og belagte arealer. Punkthusene skal opføres i minimum 4 og maksimum 5 etager. Bebyggelsen kan aftrappe i etageantal ligesom der også kan etableres tagterrasse på 4. sal. Også her kan aftrapningen understøttes af forsætninger, recesser og fremspring i facaderne, så byggeriet opfattes nedskaleret. Delområde B knytter sig til den mellemstore skala, der præger bebyggelserne langs Valdemar Sejrsvej og Hasselvænget.

Delområde C: Bygningerne skal opføres som rækkehuse i en ensartet arkitektur. Der skal disponeres små, private haveareales i direkte tilknytning til boligerne. Bebyggelsen skal opføres i minimum 2 og maksimum 3 etager. Bebyggelsen kan aftrappe i etageantal ligesom der også kan etableres tagterrasse på 2. sal, hvilket sikrer at bygningerne fremstår i samspil med bebyggelserne i de tilstødende delområder, på trods af skalaspringet.
Rækkehuskvarteret skal opføres som en samlet bebyggelse med et internt, bilfrit forløb. Delområde C knytter sig i skala til byhusene på den anden side af jernbanen.

Delområde D: Bebyggelsen skal udformes som parkbebyggelse i form af fritstående blokbebyggelse i grønne omgivelser. Blokbebyggelsen skal opføres i minimum 4 og maksimum 5 etager. Bebyggelsen kan aftrappe i etageantal ligesom der også kan etableres tagterrasse på 4. sal. Der kan etableres en helt eller delvist nedgravet parkeringskælder under bebyggelsen. Dækket over parkeringskælderen skal mellem blokbebyggelserne udføres som rekreative friarealer, der kan tjene som fælles opholdsarealer for boligerne eller som mindre private havestykker til stuelejlighederne. Delområde D knytter sig til den mellemstore skala, der præger bebyggelserne langs Valdemar Sejrsvej og Hasselvænget.
For alle delområder gælder, at al boligbebyggelse skal udføres med tage med ensidig taghældning eller flade tage. Ved flade tage er der mulighed for at inddrage tagfladen som et friareal - enten i form af private eller fælles tagterrasser. For rækkehusbebyggelsen i delområde C gælder desuden, at tage kan opføres som sadeltage.

Eksempel på disponering inden for delområde B

Eksempel på disponering inden for delområde C

Eksempel på disponering inden for delområde D

**Friarealer og fælles grønt område**
Lokalplanen sikrer, at der udlægges opholdsarealer for områdets beboere. Disse arealer vil dels bestå af et større fælles grønt område, som er fælles for hele boligområdet og dels friarealer, som knytter sig mere til de enkelte bebyggelser.
Det fælles grønne område skal etableres mellem delområde A og C som en grøn kile gennem bebyggelsen. Der skal sikres plads til boldspil og andre aktiviteter ligesom området også skal indeholde en cykel-/gangsti for bløde trafikanter. Det grønne område er et væsentligt gennemgående element i bebyggelsesplanen, som også skal bidrage til at skabe sammenhæng mellem den nye boligbebyggelse og de eksisterende nabobebyggelser.
Derudover skal der etableres friarealer til det enkelte delområdes bebyggelse svarende til min. 10 % af det samlede etageareal.
Friarealerne udformes med aktivitets- og opholdsområder, som eksempelvis legepladser, boldbaner, petanquebaner, bålplads, borde og bænke og lignende. Friarealer vil fremstå befæstet og/eller begrønnet.
Der udlægges desuden beplantningsbælter mod eksisterende nabobebyggelser, bl.a. med henblik på at reducere indbliksgener.
Mod jernbanen etableres et 2-7 meter bredt beplantningsbælte i form af bunddække og træer, som visuelt skærmer mod banen fra bebyggelsen, og giver bebyggelsen en begrønnet fremtoning når man passerer bebyggelsen i tog. Støjafskærmning mod jernbanen skal ligeledes beplantes.
Lokalplanen sikrer, at regnvand afledes lokalt inden for området og søges anvendt til rekreative formål på friarealerne og det grønne område fx i form af åbne vandrender, grøfte og plantebede.

Eksempel på indretning af det fælles grønne område

Principsnit gennem det fælles grønne område

**Skyggediagrammer**
Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget lavet skyggediagrammer til at belyse sol- og skyggeforhold, både internt i området men også i forhold til eksisterende nabobebyggelser. Nedenfor kan ses diagrammer, som viser situationen i løbet af en dag i henholdsvis i juni og december.

## Borgerinddragelse

Planforslagene har været i offentlig høring i otte uger fra den 30. januar 2015 til den 27. marts 2015. Der indkom fem skriftlige høringssvar i denne periode. Høringssvarene omhandlede primært bekymringer om skygge- og indbliksgener samt de trafikale forhold,

Der er udarbejdet en oversigt over indkomne høringssvar, som indeholder resumé af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling

herunder omlæggelse af en cykelsti og forholdene på Absalonsvej. Der er kun foretaget mindre ændringer af planerne i forhold til planforslagene.

hertil.
Se skema til behandling af høringssvar her

## Statslig og regional planlægning

Der vurderes ikke at være forhold, der strider mod statslig eller regional planlægning.

## Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er beliggende i Kommuneplanens rammeområde 2.B13, der udlægger området til boligområde.
Lokalplanen muliggør en større tæthed og et højere etageantal end den hidtil eksisterende ramme og derfor er der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, der muliggør den ønskede boligbebyggelses omfang.
Kommuneplantillægget vedtages sammen med lokalplanen og fastsætter den fremtidige bebyggelsesprocent til maksimalt 85 og hæver det maksimale etageantal til 6. Kommuneplantillægget rummer desuden en justering af parkeringsnormen således, at normen for små etageboliger under 40 $m^2$ ændres fra 1 p-plads pr. bolig til 0,75 p-plads pr. bolig.
Kommuneplan 2013-2025 indeholder bestemmelser om, at bebyggelse i nye boligområder skal opføres som lavenergibebyggelse eller bedre. Folketinget har efter Kommuneplanens vedtagelse ændret planloven således, at der ikke længere er hjemmel til at fastsætte krav om lavenergibebyggelse i lokalplaner. Lokalplanen kan på grund af lovændringen ikke udmønte kommuneplanens krav til lavenergibebyggelse eller bedre. Kommuneplanens bestemmelser vil blive ændret ved næste kommuneplanrevision.

Se kommuneplantillæg nr. 13 her

## Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 2.58, der udlægger området til boligformål. Lokalplan 2.58 aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse af indeværende lokalplan.

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den bebyggelse, som er muliggjort med denne lokalplan, ikke vil medføre en påvirkning af nabokommunerne.

## Kystnærhedszone

Hele Holbæk er kystnær byzone. Lokalplanområdet har en afstand til Holbæk Fjord på ca. 1 km og der er eksisterende bymæssig bebyggelse og infrastruktur mellem kysten og lokalplanområdet. Den med lokalplanen muliggjorte nye bebyggelse vil ikke afvige væsentligt fra det eksisterende plangrundlag og bebyggelsen vil ikke afvige væsentligt i højde eller volumen fra eksisterende bebyggelser i området. Det vurderes dermed, at lokalplanen ikke medfører en væsentlig ændring i påvirkningen af kysten.

Kystnærhedszone i Holbæk med markering af lokalplanområdet

## Trafikforhold

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske ad eksisterende vej, Vølundsvej.
Lokalplanen forudsætter, at den nuværende cykelsti mellem Hasselvænget og Absalonsvej i lokalplanområdets vestlige del (over matr. nr. 13ck, 98i og 98 h) nedlægges og sikrer samtidig, at den erstattes af en ny cykel- og gangsti, som forbinder Hasselvænget med Dommerstien. Dette sker dels, fordi der i dag er en del krydsningspunkter mellem bløde trafikanter og bilister på Absalonsvej. Disse krydsningspunkter ønskes reduceret for at opnå en bedre trafiksikkerhed, særligt for de bløde trafikanter. Problemet løses ved, at give cykelstien et andet forløb, så den munder ud på en anden cykelsti, nemlig Dommerstien, fremfor Absalonsvej, hvor oversigtsforholdene ikke er optimale. Det sker også dels, da den nye cykel- og gangsti ønskes placeret i den nye bebyggelses centrale grønne område, hvormed stien får et spændende forløb og samtidig kan bidrage til liv og aktivitet i den nye bebyggelse.
Områdets placering i byen, især i forhold til bymidten og stationen betyder, at der er en god tilgængelighed til kollektiv trafik. Der er 500 meter til Holbæk Station. Endvidere findes der flere stoppesteder for flere regionale og lokale buslinjer inden for et par hundrede meter fra lokalplanområdet.
Interne boligveje skal udformes som private fællesveje, og således at sikkerheden for de bløde trafikanter sikres bedst muligt. Ligeledes skal krydset mellem det nye boligområde, Absalonsvej og Vølundsvej gives en særlig udformning, for at sikre de bløde trafikanter på Dommerstien. Vejprojektet varetages uden om lokalplanen.
Parkering skal etableres dels langs boligvejene og dels i parkeringslommerne i tilknytning til de enkelte delområder. I delområde A kan der desuden etableres en helt eller delvist nedgravet parkeringskælder. Parkeringskælderen skaber en barriere mod jernbanen og konstruktionen fungerer endvidere som et vibrationssikkert fundament for bebyggelsen tættest på jernbanen. I delområde D er der en tilsvarende mulighed for at etablere en

parkeringskælder under bebyggelsen.
Området skal forsynes med parkeringspladser svarende til mindst 0,75 plads for hver etagebolig under 40 $m^2$, mindst 1 plads for hver etagebolig over 40 $m^2$ samt mindst 1,5 plads for hver tæt-lavbolig. Der indpasses cykelparkering i tilknytning til den enkelte bebyggelse.

## Offentlig service

Skoler
Lokalplanområdet ligger i skoledistriktet for Isefjordsskolen og med en afstand til skolen på ca. 900 m. Umiddelbart øst for lokalplanområdet ligger skoledistriktet for Sofielundsskolen ligeledes med en afstand på ca. 900 m. Der er frit skolevalg i Holbæk Kommune.
Børneinstitutioner
Inden for en radius under 1 km. fra lokalplanområdet ligger der 7 børneinstitutioner.
Dagligvarebutikker
Inden for en radius på 500 m. ligger flere både mindre og større dagligvarebutikker.

### Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Se mere på www.seas-nve.dk

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der har tilslutningspligt* (naturgas).

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Holbæk Forsyning.

### Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2010 - 2018 for Holbæk Kommune.
Området er separatkloakeret. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning, der løber langs lokalplanområdet jf. kortbilag 2.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen

Tilladelse til tilslutning til den offentlige fælleskloak skal søges hos Holbæk Kommune
Jf. Spildevandsplan 2010 - 2018 for Holbæk Kommune fastsættes befæstelsesgraden for et område til boligformål til 0,5. Befæstelsesgraden angiver, hvor meget areal der må befæstes. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal der anvendes andre metoder til afledning af regnvand jf. nedenstående. Regnvand skal forsinkes på egen grund og ledes til kloak. Forsinkelsen kan ske i et underjordisk system som eksempelvis faskiner.
Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

med henblik på koordinering, råd og vejledning.

### Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune.

## Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.
For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt.
Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

### Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til det sammenhængende stinet i Holbæk som fører til bl.a. station, bymidte, skole og institutioner.

### Ressourcer og miljø

Der skal etableres fælles miljøstationer.
Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres anlæg til lokal afledning af regnvand.

### Sundhed og trivsel

Lokalplanen forsøger at synliggøre de tiltag, som man kan gøre i den fysiske planlægning for at fremme sundhed, f.eks. at udlægge fælles grønne områder, stier og legepladser, reducere trafikstøj, orientere bebyggelsen i forhold til udsigtsforhold og lys- og skyggepåvirkninger samt sikre kvaliteten i arkitekturen og i landskabet. Det er påvist, at sådanne tiltag er med til at skabe fællesskab, tryghed og sociale netværk i boligområder, hvilket øger beboernes trivsel og styrker deres ejerskab- og ansvarsfølelse, og derved modvirker hærværk

og kriminalitet.
I lokalplanen er der arbejdet bevidst med at skabe en type 'bilfri' boligområde, hvor rummet mellem husene er udformet med pladser og opholdsarealer som giver beboerne mulighed for en tættere kontakt med omgivelserne og hinanden. Desuden ar der arbejdet med at skabe grønne rum for ophold og leg, samt muliggøre et beboerhus, der ud over at rumme fælles funktioner også kan danne rammerne for leg og fælles aktiviteter i boligområdet.
Lokalplanen indebærer, at min. 10 % af området udlægges som fælles friareal.

## Miljø

### Støj

Den centrale beliggenhed betyder, at lokalplanområdet påvirkes af flere støjkilder fra nærområdet herunder veje og erhvervsområdet nord for området samt jernbanen øst for området.
Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at lokalplanområdet udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, støj fra virksomheder samt støj fra jernbaner kan overholdes.
Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau i boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende:

- Vejtrafikstøj: Lden 58 dB.
- Støj fra virksomheder: De vejledende grænseværdier for dagperioden, aftenperioden og natten er på hhv. 50, 45 og 40 dB for etageboligområder.
- Støj fra jernbaner: Lden 64 dB.

Der gælder desuden krav til både det maksimale støjniveau og vibrationsniveauet fra jernbaner ved de enkelte boliger.

- Den vejledende grænseværdi for maksimalniveauet er 85 dB, og grænseværdien for vibrationer er 75 dB KB-vægtet accelerationsniveau.

For at undgå vibrationer er der i vejledningen fastsat en planlægningsmæssig mindsteafstand mellem spormidte og de nævnte arealanvendelser. Hvis det kan dokumenteres at vibrationsniveauet kan overholdes kan der dog bygges tættere ved sporet.
Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen foretaget en undersøgelse af støj fra erhvervsområdet mod nord samt en beregning af støj fra jernbanen. Støjberegninger og løsninger er angivet i lydnotat fra Riis Akustik (januar 2015) og løsningerne er indarbejdet i lokalplanen. Beregningerne viser, at der skal etableres støjafskærmning mod jernbanen, for at de vejledende støjgrænser kan overholdes. Det har været styrende for disponering af bebyggelsen, at boliger og friarealer ikke belastes med uacceptable støj- eller vibrationsgener. Bebyggelsesplanen disponeres således, at parkeringsarealer og en eventuel parkeringskælder skal placeres nærmest jernbanen og dermed sikre boligbebyggelserne en passende afstand til jernbanen.
Forud for byggetilladelse skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boliger og udendørs opholdsarealer kan overholdes.
**Jernbanespor**
I henhold til § 21c i Lov om Jernbaner må der ikke uden tilladelse fra Banedanmark:

**OBS.** Se evt. Miljøministeriets publikationer ”Støj fra Veje” - vejledning nr. 4, 2007, ”Ekstern støj fra virksomheder” - vejledning nr. 5, 1984, ”Støjkortlægning og støjhandlingsplaner” - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

- foretages udgravninger eller opfyldninger eller anbringes materiel eller materialer i en sådan nærhed, at der kan opstå fare for driften.
- føres ledninger over, under eller langs med banen.
- ledes vand til banen eller dennes grøfter.
- foretages arbejder i overkørsler eller overgange. Eventuelle nødvendige foranstaltninger til afhjælpning af ulovlig trafik over sporet (typisk hegning) påhviler grundejer/bygherre.

## Jordforurening

Den fremtidige anvendelse til boligformål forudsætter, at der ikke må forekomme forhold, der kan indebære en sundhedsfare for kommende brugere. Området har tidligere været anvendt til industri og der er registreret mindre forekomster af forurenet jord jf. rapport fra Rambøl af feb. 2007.
Såfremt der konstateres yderligere jordforurening under grave- og anlægsarbejdet, skal arbejdet indstilles og fundet anmeldes jf. jordforureningsloven § 71. Inden grunden kan benyttes til boligformål, skal Holbæk kommune og Region Sjælland give en § 8-tilladelse i henhold til jordforureningsloven.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenet jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

## Fund og fortidsminder

Nationalmuseet har i 1967 foretaget en museal besigtigelse i den nordøstlige del af lokalplanområdet, hvor der blev fundet en stor sten med skåltegn. Denne blev flyttet til Holbæk Museum.
Der kan fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

## Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 939 af 03. juli 2013). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.
Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.
Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:
planforslagene ikke muliggør ændret anvendelse i forhold til gældende planlægning for området;
planforslagenes øgede byggemuligheder ligger i forlængelse af eksisterende planlægning for området;
lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser, som har til formål, at sikre miljøforhold for området, herunder støjforhold;
planforslagene ikke medfører væsentlige trafikale ændringer;
Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

## Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutredegørelse ved landinspektør for matr. nre. 13ck, 98h, 98i og 98m Holbæk Markjorder.

Én tilstandsservitut er vurderet uforenelig med indeværende lokalplan og aflyses med den endelige vedtagelse, jf. planlovens § 15.

Ejer og bygherre er desuden forpligtigede til selv, at danne sig et overblik over de tinglyste servitutter og aflyse i nødvendigt omfang.

Det er desuden ikke alle rør, kabler og ledninger der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler samt vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.
**På matr. nr. 13ck er følgende servitutter tinglyst:**
01) 25.10.1960-6792-21. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
ad 01) Forældet, bør aflyses i h.t. lokalplanen.
**På matr. nr. 98h er ingen servitutter tinglyst**
**På matr. nr. 98i er ingen servitutter tinglyst**
**På matr. nr. 98m er følgende servitutter tinglyst:**
01) 30.05.1985-13451-21. Dok om transformerstation/anlæg mv.
ad 01) El-kabler er indtegnet på planen.
02) 30.11.2007.29057-21. Dok om kloakledninger mv.
ad 02) Kloakledninger er indtegnet på planen.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om gennemførelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end byrådet.
Inden lokalplanområdet kan benyttes til boligformål, skal Holbæk Kommune og Region Sjælland give en § 8-tilladelse i henhold til jordforureningsloven.

## 2.71 Bestemmelser Boligområde ved Vølundsvej, Holbæk

**Hjemmel**

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

**§ 1 Formål**

Lokalplanens formål er:

1.1 at sikre en bymæssig fortætning inden for lokalplanområdet i form af et nyt boligområde bestående af rækkehus- og etagebebyggelser,

1.2 at sikre, at området bliver udviklet efter miljørigtige og klimamæssige principper. Det skal bl.a. ske ved fortætning af byen, krav til friarealer hvor regnvandshåndtering er tænkt ind som et rekreativt element og ved udnyttelse af eksisterende infrastruktur,

1.3 at sikre tilpasning af ny bebyggelse til omgivelserne, herunder nødvendig støjafskærmning mod jernbane samt mindskelse af skygge- og indbliksgener i forhold til eksisterende bebyggelse omkring lokalplanområdet,

1.4 at fastlægge offentligt tilgængelige stier og passager således, at der sikres sammenhæng med det omgivende byområde og eksisterende infrastruktur.

**§ 2 Område og zonestatus**

2.1 Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 27.900 $m^2$ og afgrænses som vist på kortbilag 4. Området omfatter følgende matrikelnumre: 98 h, 98 i, 98 m Holbæk Markjorder, matr. nr. 13ck Ladegården, Holbæk Jorder samt den del af matr. nr. 98 a, Holbæk Markjorder som ligger inden for lokalplanens afgrænsning.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C og D som vist på kortbilag 5.

2.3 Lokalplanområdet ligger, og skal forblive, i byzone.

**§ 3 Anvendelse**

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (helårsboliger) med dertilhørende fælleslokaler, områdekontor, servicefaciliteter o. lign.

3.2 Delområde A,B og D udlægges til etageboliger, mens delområde C udlægges til rækkehuse.

3.3 Der udlægges et fælles grønt område, jf. kortbilag 5.

**§ 4 Udstykninger**

4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes som én eller flere storparceller i overensstemmelse med den overordnede disponering som vist på kortbilag 5. Delområde C kan desuden udstykkes jf. § 4.2.1.

4.2 Veje skal udstykkes særskilt.

**For Delområde C gælder**

4.3.1 Delområde C kan udstykkes som én eller flere storparceller og/eller mindre grunde til tæt-lav bebyggelse.
Mindre grunde, der udstykkes i delområde C, skal have en størrelse på minimum 80 m² og maksimum 300 m².

**§ 5 Bebyggelsens omfang og placering**

5.1 Ny boligbebyggelse må kun opføres inden for de byggefelter der er vist med skråskravering på kortbilag 5.
Til hvert byggefelt knytter sig en ramme for det maksimale etageareal jf. §§ 5.5.1, 5.6.1, 5.7.1 og 5.8.1.
Mindre bygninger må i øvrigt opføres jf. § 5.3.

5.2 De dele af byggefelterne, som ikke anvendes til boligbebyggelse, skal benyttes til friarealer.

5.3 Mindre bygninger såsom carporte, redskabskure, legehuse, cykelparkering og affaldsstationer må opføres uden for byggefelterne, dog mindst 2,5 m fra skel, veje og stier.

**For Delområde A gælder**

5.4.1 Inden for byggefelt a må der maksimalt opføres et etageareal* på 7.400 $m^2$ boligbebyggelse.

5.4.2 Boligbebyggelse skal udføres som etagehuse i mindst 4 og maksimalt 6 etager. Bebyggelsens højde må ikke overstige 20 m. målt fra færdigt terræn. Der kan kun indrettes tagterrasse på taget af 4. og/eller 5. etage.
Ud over maksimal bygningshøjde kan der på tage etableres værn, tekniske installationer, trappe-/elevatortårne, ventilationshætter og lignende afkast, såfremt disse afskærmes så de fremstår som en del af arkitekturen.

5.4.3 Boligbebyggelse skal have en indbyrdes afstand på mindst 10 m.

5.4.4 Der kan etableres en helt eller delvist nedgravet parkeringskælder, med en udstrækning i princippet som vist på kortbilag 5.
*Note *) Etageareal udregnes efter reglerne i Bygningsreglementet, BR10.*

**For Delområde B gælder**

5.5.1 Inden for byggefelt b må der maksimalt opføres et etageareal* på 5.400 $m^2$ boligbebyggelse.

5.5.2 Boligbebyggelse skal udføres som etagehuse i mindst 4 og maksimalt 5 etager. Bebyggelsens højde må ikke overstige 16 meter målt fra færdigt terræn. Der kan kun indrettes tagterrasse på taget af 4. etage.
Ud over maksimal bygningshøjde kan der på tage etableres værn, tekniske installationer, trappe-/elevatortårne, ventilationshætter og lignende afkast, såfremt disse afskærmes så de fremstår som en del af arkitekturen.

5.5.3 Boligbebyggelse skal have en indbyrdes afstand på mindst 10 m.
*Note *) Etageareal udregnes efter reglerne i Bygningsreglementet, BR10.*

**For Delområde C gælder**

5.6.1 Inden for byggefelt c må der maksimalt opføres et etageareal* på 2.300 $m^2$ boligbebyggelse.

5.6.2 Boligbebyggelse skal opføres som rækkehuse i mindst 2 og maksimalt 3 etager. Bebyggelsens højde må ikke overstige 9 m. målt fra færdigt terræn. Der kan kun indrettes tagterrasse på taget af 2. etage.
Ud over maksimal bygningshøjde kan der på tage etableres værn, tekniske installationer, trappe-/elevatortårne, ventilationshætter og lignende afkast, såfremt disse afskærmes så de fremstår som en del af arkitekturen.
*Note *) Etageareal udregnes efter reglerne i Bygningsreglementet, BR10.*

**For Delområde D gælder**

5.7.1 Inden for byggefelt d må der maksimalt opføres et etageareal* på 8.000 $m^2$ boligbebyggelse.

5.7.2 Boligbebyggelse skal udføres som etagehuse i mindst 4 og maksimalt 5 etager. Bebyggelsens højde må ikke overstige 16 meter målt fra færdigt terræn. Der kan kun indrettes tagterrasse på taget af 4. etage.
Ud over maksimal bygningshøjde kan der på tage etableres værn, tekniske installationer, trappe-/elevatortårne, ventilationshætter og lignende afkast, såfremt disse afskærmes så de fremstår som en del af arkitekturen.

5.7.3 Boligbebyggelse skal have en indbyrdes afstand på mindst 10 m.

5.7.4 Der kan etableres en helt eller delvist nedgravet parkeringskælder, med en udstrækning i princippet som vist på kortbilag 5.
*Note *) Etageareal udregnes efter reglerne i Bygningsreglementet, BR10.*

**§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden**

6.1 Boligbebyggelse, inden for det enkelte delområde, skal udformes i samme stil.

6.2 Tage på boligbebyggelse skal udføres med ensidig taghældning på maksimalt 30° eller som flade tage med taghældning på maksimalt 5°. I delområde C kan tage på boligbebyggelse desuden udføres som sadeltage uden valm med en taghældning mellem 30° og 45°.

6.3 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tag og facader med undtagelse af solceller, vinduer og mindre glaspartier. Glansværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 10.

6.4 Der må opsættes solceller og lignende anlæg til aktiv solvarme på facader og tagflader såfremt de integreres i arkitekturen.

6.5 Mindre bygninger såsom carporte, redskabskure, legehuse, cykelparkering og affaldsstationer skal gives en udformning og et udseende, der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse inden for det enkelte delområde.

**§ 7 Vej og sti**

7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad eksisterende tilslutning til Absalonsvej, som vist på kortbilag 5.

7.2 Vejadgang til de enkelte delområder skal ske via de udlagte fælles parkeringsarealer jf. kortbilag 5. Ved anlæg af parkeringskælder i delområde A og D skal nedkørsel til parkeringskælder ligeledes placeres ved de fælles parkeringsarealer.

7.3 Vej V-X og Y-Z skal udlægges i 16,5 m bredde og anlægges med minimum 5,5 m kørebane og fortov på minimum 2 meter på hver side af vejen. Inden for udlægget skal der desuden etableres parkering og vejtræer, jf. kortbilag 5 og 6.

7.4 Veje skal befæstes med fast belægning såsom asfalt, belægningssten el. lign. Kørebanen skal afgrænses med kantsten eller bånd af granit eller betonsten.

7.5 Gang- og cykelsti markeret på kortbilag 5 skal anlægges i en bredde på minimum 4 m. og med fast belægning. Der skal etableres stitilslutning til naboområdernes stisystemer som vist på kortbilag 5.

7.6 Der skal etableres belysning langs veje og stier. Belysning skal udformes med en nedadrettet lyskilde, som sidder maksimalt 4 meter over terræn.

**§ 8 Parkering**

8.1 Inden for det enkelte delområde skal der anlægges mindst:
Etageboliger under 40 $m^2$: 0,75 p-plads pr. bolig.
Etageboliger over 40 m2: 1 p-plads pr. bolig.
Tæt-lavboliger: 1,5 p-plads pr. bolig.
*Note: Antallet af handicap-pladser bestemmes i henhold til bygningsreglementets bestemmelser med tilhørende anvisninger.*

8.2 Parkeringspladser skal etableres inden for vejudlæggene jf. kortbilag 5 og 6, og/eller på de udlagte fælles parkeringsarealer, som vist på kortbilag 5, og/eller i parkeringskælder.

8.3 Inden for det enkelte delområde skal der etableres mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 100 $m^2$ boligetageareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte boligbebyggelser og mindst 50% med overdækning.

**§ 9 Terræn**

9.1 Terrænet må maksimalt reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel. I forbindelse med bearbejdning af de fælles friarealer kan der dog etableres bakker eller lignende på op til 3 meter i højden.

9.2 Indenfor delområde A og D må der desuden foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med anlæg af parkeringskælder, i overensstemmelse med kortbilag 5. Terrænregulering og støttemure må ikke overstige 2 meter målt fra eksisterende terræn.

9.3 Inden for delområde A og B mod jernbanen kan der desuden etableres støttemure til at optage terrænforskelle mellem parkeringsarealer og baneterrænet.Støttemure mod baneterræn må højst etableres i en højde på 1,2 m.

9.4 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

**§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.**

10.1 Der skal etableres et fælles grønt område, som vist på kortbilag 5. Det grønne område skal indrettes med forskellige aktivitets- og opholdsområder såsom legepladser, boldbaner, petanquebaner, nyttehaver, bålplads, borde og bænke og lign. som opfordrer til både ophold og aktivitet. Det fælles grønne opholdsareal skal indrettes med grupper af stedstypiske buske og

træer.

10.2 Udover det grønne område beskrevet i § 10.1, skal der inden for det enkelte delområde etableres friarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet. Friarealer indrettet på dæk og på fælles tagterrasser medregnes i friarealdækningen.

10.3 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering, veje, stier, terrasser, private haver og øvrige anlæg, skal anvendes til friarealer.

10.4 Langs lokalplanområdets østlige afgrænsning mod jernbanen, skal etableres et 2 - 7 m. bredt beplantningsbælte jf. kortbilag 5.

10.5 Langs lokalplanområdets afgrænsning mod syd, nord og vest, skal etableres et beplantningsbælte med en bredde på min. 3 m. jf. kortbilag 5. Eksisterende bevoksning kan helt eller delvis indgå i beplantningsbæltet.

10.6 Hegn i og langs skel må kun udføres som levende hegn. Mod jernbanen kan dog etableres fast hegn, såfremt det begrønnes med klatreplanter el. lign.

10.7 Der skal etableres forsinkelsesbassiner, grøfter eller lignede anlæg til lokal afledning af regnvand. Dimensionering af nedsivning og mulighed for bortledning i øvrigt skal ske efter kommunens anvisninger

10.8 Ubebyggede arealer må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Eksempelvis må opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

**§ 11 Tekniske anlæg**

11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder transformeranlæg, el- og gasskabe, skal være indesluttet i bygningerne eller på anden måde afskærmes mod tilstødende veje og opholdsarealer.

11.2 Ledninger skal fremføres som jordkabler.

11.3 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

11.4 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m må ikke placeres på bygningsfacader og tage synlige fra vej og pladser. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

11.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varme- og vandforsyning, samt de offentlige anlæg for regn- og spildevand.*
*Note*): Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.*

**§ 12 Miljø**

12.1 Maksimalt 50 % af grundarealet på den enkelte ejendom må befæstes og afvandes til regnvandssystemet. Det sker med henvisning til Spildevandsplanen for Holbæk Kommune

12.2 Inden for lokalplanområdet skal der etableres underjordiske systemer til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand som f.eks. faskiner, såfremt krav til befæstelsesgrad ikke kan overholdes jf. § 12.1.

12.3 Ny bebyggelse og primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området.*)
*Note *) Opmærksomheden henledes på, at lokalplanområdet består af tidligere erhvervsgrunde og flere arealer er kortlagt i forhold til "Lov om forurenet jord" (lov nr. 370 af 2. juni 1999), der trådte i kraft 1. januar 2000. I henhold til "Lov om forurenet jord" skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden i henhold til § 21 i "Lov om miljøbeskyttelse" (lov nr. 698 af 22. september 1998). Forpligtigelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. I § 50 i "Lov om forurenet jord" bestemmes det, at opgravning og flytning af forurenet jord og jord fra en kortlagt ejendom, en kortlagt del af en ejendom eller et areal, som anvendes til offentlig vej skal anmeldes til miljømyndigheden. Pligten til at anmelde påhviler den, der flytter jorden, dvs. ejer, bruger, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske inden jorden kan flyttes.*

12.4 Der skal ved etageboligbyggeri etableres miljøstationer. Disse skal afskærmes mod tilstødende veje og opholdsarealer.

**§ 13 Støj**

13.1 Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, støj fra virksomheder samt støj fra jernbaner kan overholdes.
Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau i boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende:

- Vejtrafikstøj: Lden 58 dB.
- Støj fra virksomheder: De vejledende grænseværdier for dagperioden, aftenperioden og natten er på hhv. 50, 45 og 40 dB for etageboligområder.
- Støj fra jernbaner: Lden 64 dB.

Der gælder desuden krav til det maksimale støjniveau og vibrationsniveauet fra jernbaner ved de enkelte boliger.

- Den vejledende grænseværdi for maksimalniveauet er 85 dB og det vejledende vibrationsniveau fra forbikørende tog er 75 dB KB-vægtet.

13.2 Der skal etableres støjafskærmning mod jernbanen med en placering i princippet vist på kortbilag 5. Støjafskærmningen skal opsættes på egen grund og mindst 1 m fra skel af hensyn til vedligehold.

13.3 Støjafskærmning skal udformes som støjvold beplantet med træer og buske, eller støjskærm der begrønnes med klatreplanter eller lignende.

**§ 14 Grundejerforening**

14.1 Såfremt området udstykkes i flere storparceller og/eller mindre grunde skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 nye boliger er taget i brug.

14.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af stier, parkeringsarealer og friarealer herunder det fælles grønne område, aktivitetspladser og beplantningsbælter.*

14.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.

14.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 10 nævnte fælles friarealer.
Note*) *Drift og vedligehold af veje i området er sikret via vejlovgivningen.*

**§ 15 Forudsætninger for ibrugtagen**

15.1 Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug*, før:

- Der er etableret vej fra lokalplanområdets vejadgang til bebyggelsens fælles parkeringsarealer jf. § 7.3.
- Stier er anlagt i det enkelte delområde jf. §§ 7.3 og 7.5.
- Der er etableret det nødvendige antal parkeringspladser i det enkelte delområde jf. § 8.
- Fælles grønt område inkl. beplantning og aktivitetspladser er anlagt jf. § 10.1.
- Friarealer i det enkelte delområde er anlagt jf. § 10.2.
- Beplantningsbælter i det enkelte delområde er anlagt jf. §§ 10.4 og 10.5.
- Bebyggelsen i det enkelte delområde er tilsluttet den kollektive vand- og varmeforsyning jf. § 11.5.
- Der er etableret støjafskærmning, som sikrer, at miljø- og konstruktionskrav vedr. støj og vibration er overholdt i henhold til Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj i boligområder jf. § 13.

*Note *) Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggelovens § 16, stk. 2 eller færdigmelding efter BR2008, kap. 1.6.*

**§ 16 Aflysning af lokalplaner**

16.1 Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 2.58 i hele sin udstrækning.

**§ 17 Aflysning af servitutter**

17.1 Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 2.71 ophæves følgende servitut inden for lokalplanens område:

- Dokument lyst den 25.10.1960 nr. 6792. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.

**§ 18 Lokalplanens retsvirkninger**

18.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

18.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.

18.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

**Vedtagelsespåtegnelse**

Lokalplan 2.71 Boligområde ved Vølundsvej, Holbæk er vedtaget af Holbæk Kommune den 5. maj 2015.

# Kortbilag 1 - Luftfoto

Lokalplanafgrænsning

**Kortbilag 1**

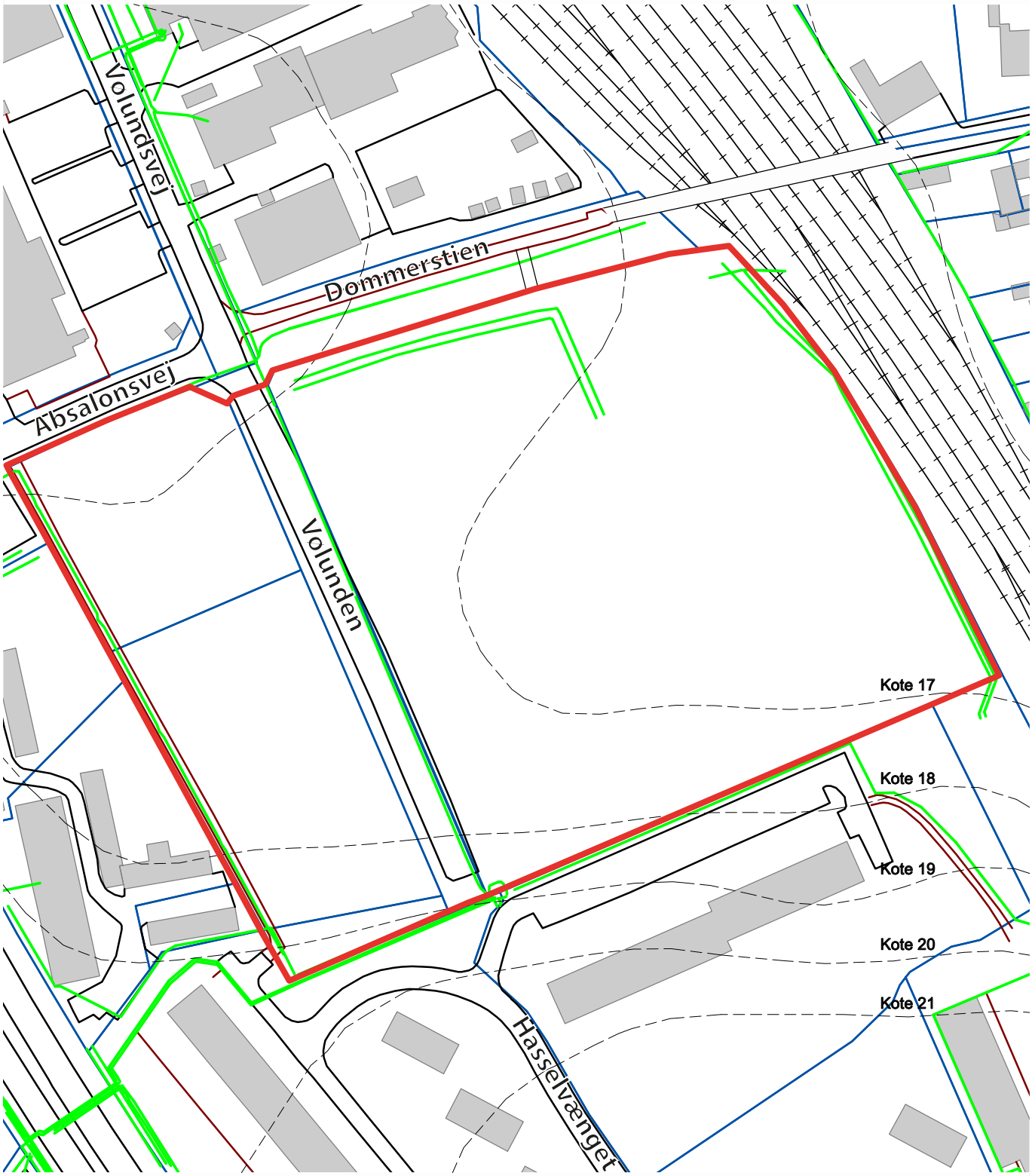
**Luftfoto**

**Mål: 1:5000**

50 100 150 m

Målestoksforhold 1:5000 i A4 format

# Kortbilag 2 - Bindingskort




Lokalplanafgrænsning

Højdekurver, 1 m

Ledninger i terræn

**Kortbilag 2**

**Bindingskort**

**Mål: 1:1500**

10 20 30 40 50 m

Målestoksforhold 1:1500 i A4 format

# Kortbilag 3A - Illustrationsplan

Brandvejsadgang

Træterrasse

Asfalt

Fliserbelægning, private terrasser

Flisebelægning

Græsarmering brandvej og udbakningsareal

Enggræs, høslæt 2 gange pr år

Plænegræs

Rengvandsbed

Stauder og blandede prydgræsser

Fyrretræ, nyt

Løvtræ, eksisterende

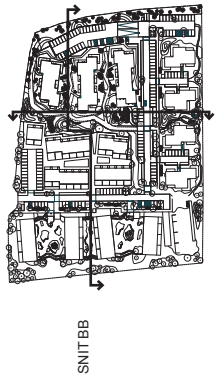
Løvtræ, nyt

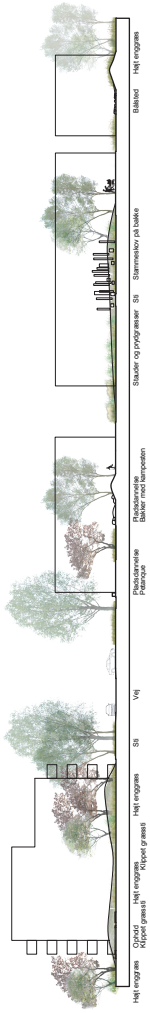
Gummibakker og kampesten

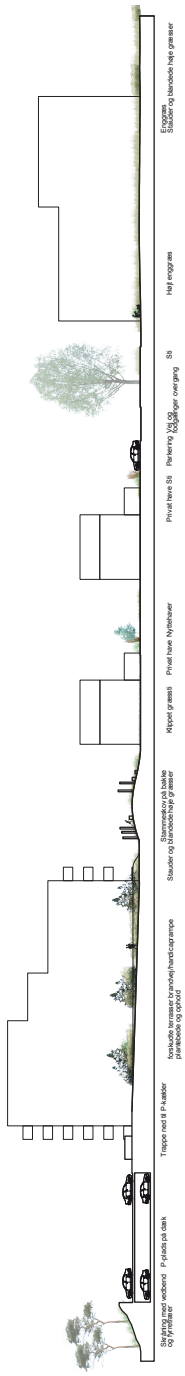
**Kortbilag 3A**

**Illustrationsplan**

# Kortbilag 3B - Principsnit



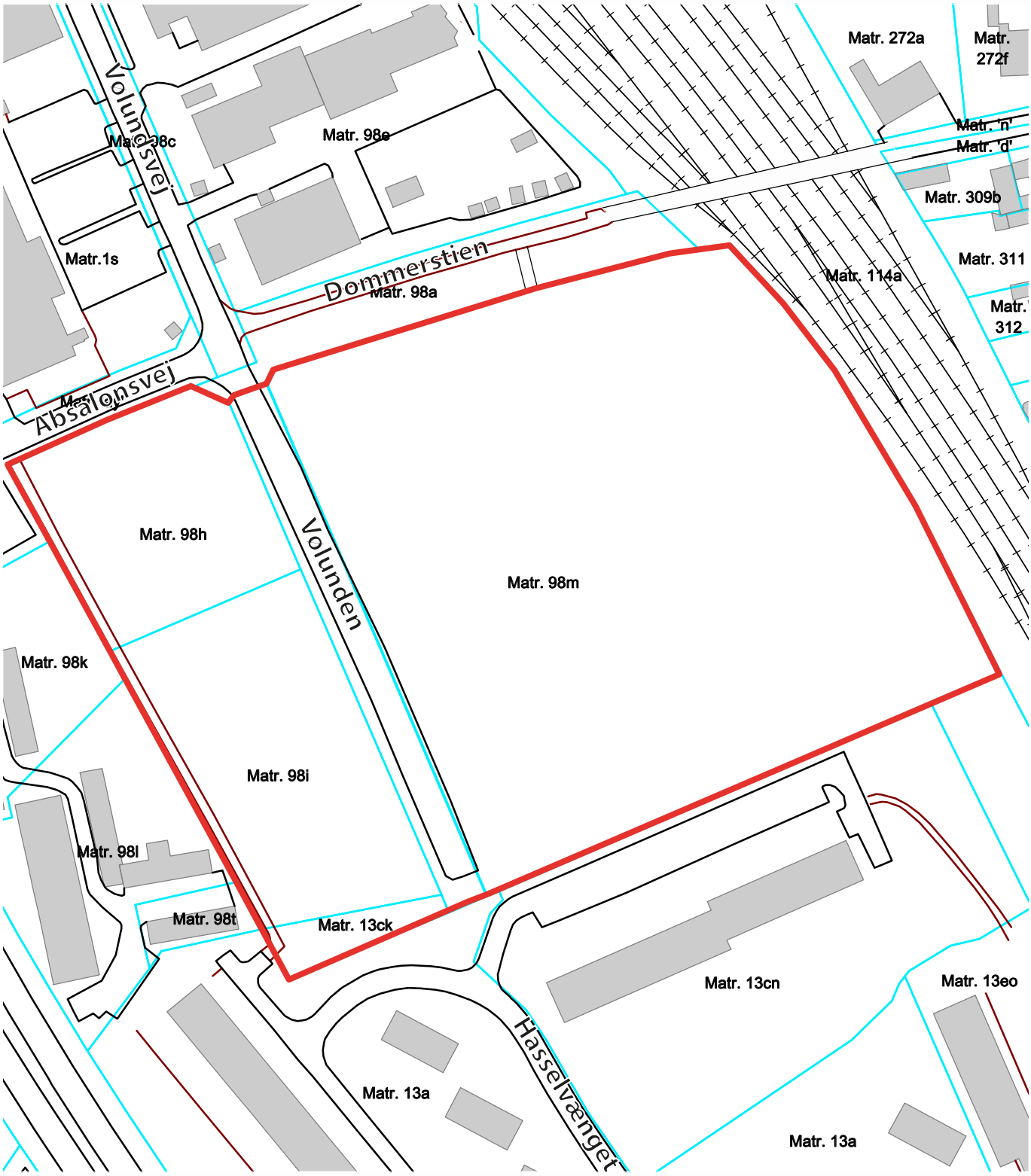




**Kortbilag 3B**

**Principsnit**

**Mål: 1:500**

# Kortbilag 4 - Område og matrikelkort




Lokalplanafgrænsning

Matrikelafgrænsning

**Kortbilag 4**

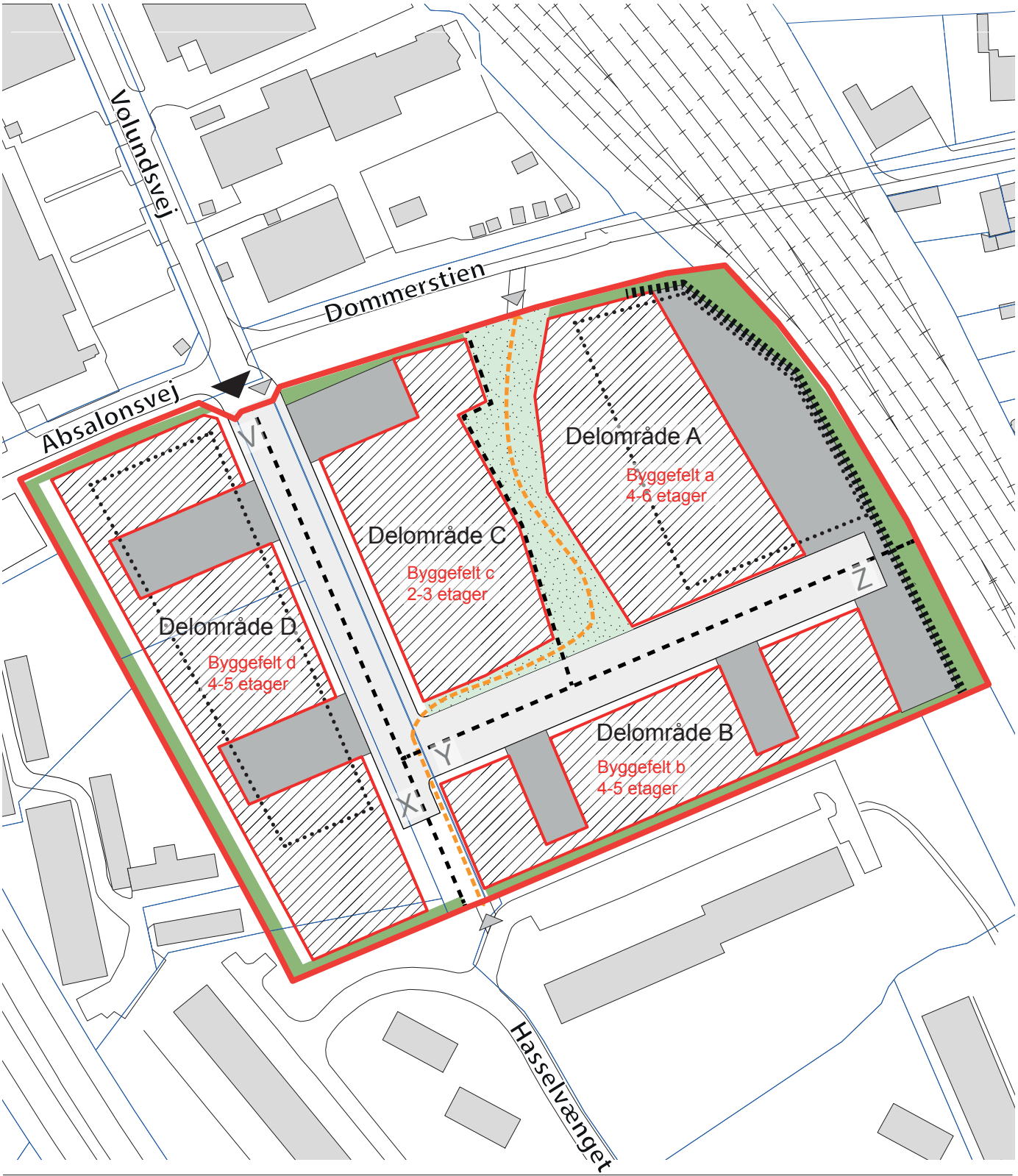
**Område- og matrikelkort**

**Mål: 1:1500**

10 20 30 40 50 m

Målestoksforhold 1:1500 i A4 format

# Kortbilag 5 - Anvendelsesplan




Lokalplanafgrænsning

Delområdeafgrænsning

Byggefelt; betegnelse og etageantal påført

Fælles grønt opholdsareal

Beplantningsbælte

Støjafskærmning

V X Vejudlæg

Fælles parkeringsareal

Mulighed for parkeringskælder

Gang- og cykelsti

Vejadgang

Stitilslutning

**Kortbilag 5**

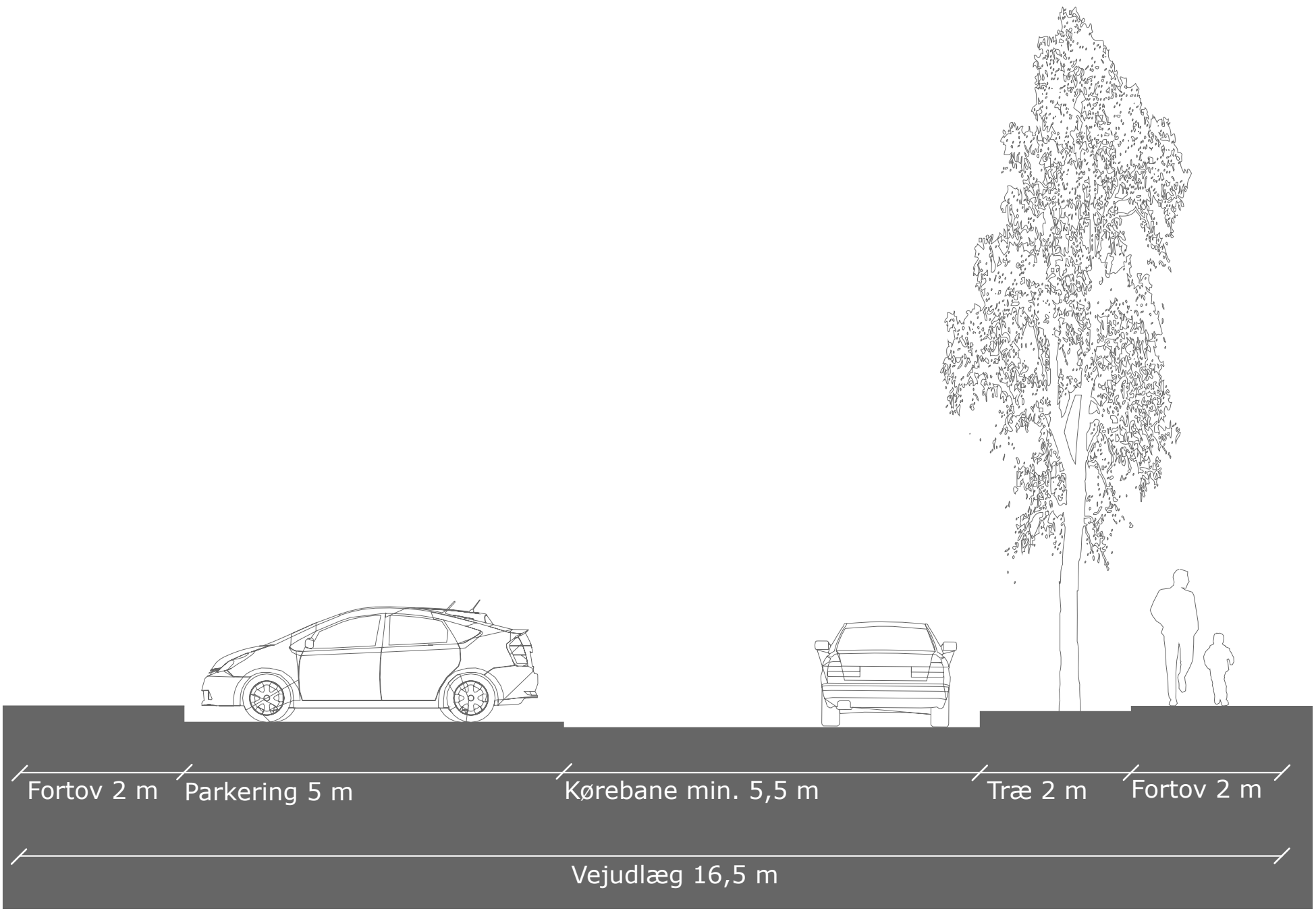
**Anvendelsesplan**

**Mål: 1:1500**

10 20 30 40 50 m

Målestoksforhold 1:1500 i A4 format

# Kortbilag 6 - Vejprofil




Princip for vejudlæg

**Kortbilag 6**

**Vejprofil**

0 1 2 3 4 5 m

Målforhold 1:100 i A3-format