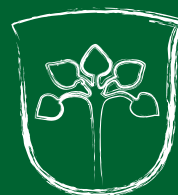
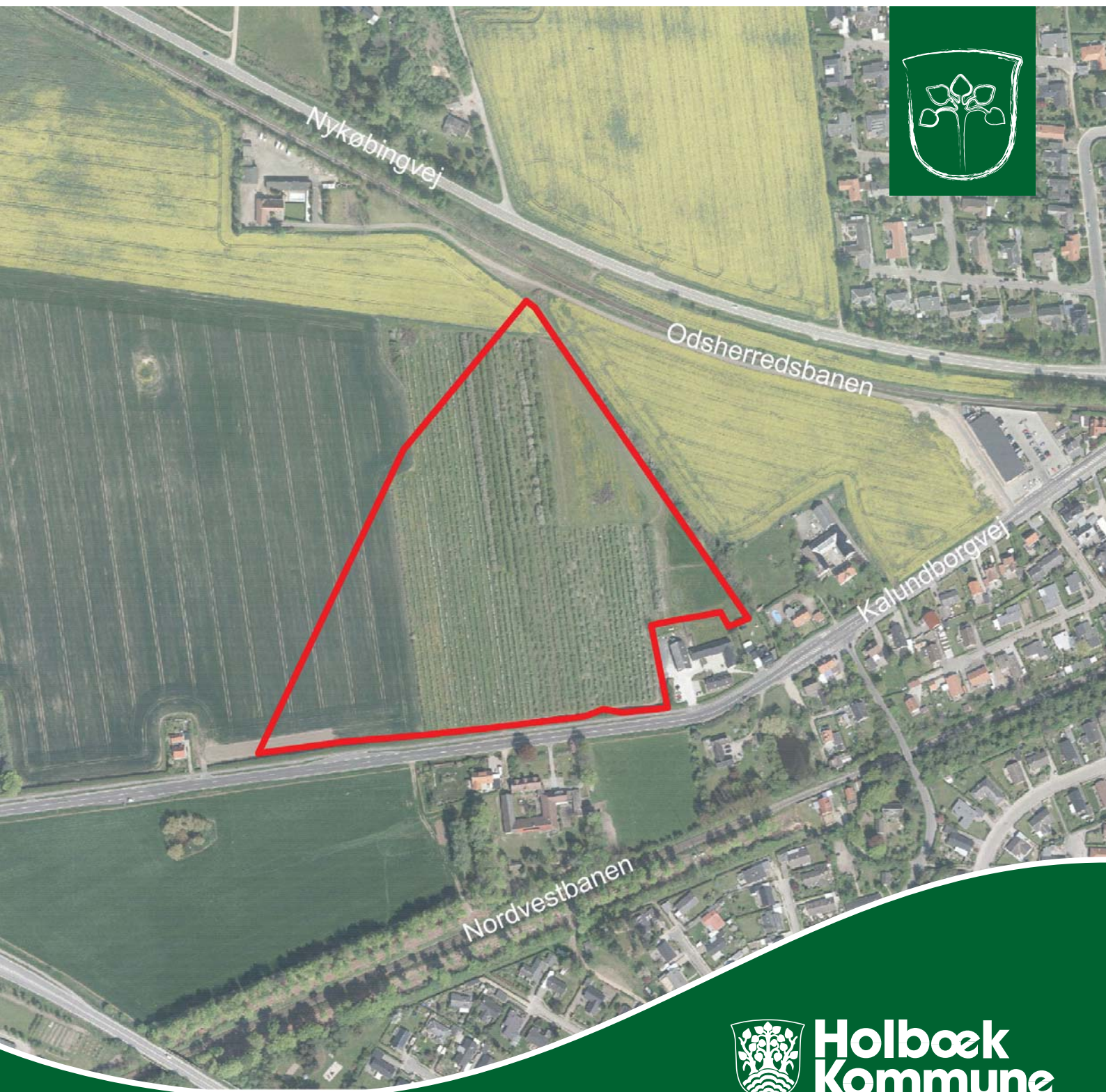


LOKALPLAN 2.73

Boligområde i Holbæk vest ved Rishøjgård



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING

Baggrund og formål	3
Baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	3
Lokalplanområdet	3
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens indhold	5
Borgerinddragelse	8
Borgerinddragelse	8
Anden planlægning	8
Forhold til anden planlægning	8
Energi og forsyning	13
Energi og forsyning	13
Bæredygtighed	14
Bæredygtighed	14
Miljø	15
Miljø	15
Servitutter	16
Eksisterende servitutter	16
Tilladelser og dispensationer	17
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	17
Lokalplanens gennemførelse	17
Lokalplanens gennemførelse	17
Bestemmelser	17
Lokalplanbestemmelser	17
Kortbilag	22
Kortbilag	22
Kommuneplantillæg	23
Kommuneplantillæg	23
Miljøvurdering	23
Miljøvurdering	23
PDF	23
PDF	23

Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er byrådets beslutning om at imødekomme et konkret ønske om at etablere et nyt byområde som afrunding af Holbæks vestlige byafgrænsning. Boligudbygning på arealet ligger endvidere i forlængelse af intentionerne i Kommuneplan 2013 og er en opfølgning på dialog med staten om et reduceret udlæg som beskrevet i boligbyggeprogrammet.

Formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligformål og at etablere en ny grøn kile, der skaber visuel kontakt fra Kalundborgvej til fjorden.

Lokalplanområdet

Lokalplanens område afgrænses mod nord af Nykøbingvej og Odsherredsbanen, mod syd af Kalundborgvej og mod øst af en eksisterende matrikelgrænse mens den vestlige grænse er defineret af en skitseret afgrænsende linje som afrunding af bygrænsen i sammenhæng med eksisterende bebyggelse, og i dialog med staten. Arealet anvendes i dag til landbrugsdrift, herunder frugtplantage. Der er ikke eksisterende bebyggelse inden for området. Omkringliggende bebyggelse udgøres af traditionel parcelhusbebyggelse mod øst og mod syd samt enkelte landejendomme. Mod Kalundborgvej afskærmes arealet af en stor, høj hækplantning, der afskærer visuel kontakt til fjorden gennem området. Terrænet falder fra Kalundborgvej i syd mod fjorden i nord.

I landskabsplanen er området beskrevet som et ikke særligt værdifuldt landskab præget af den omkringliggende bymæssige bebyggelse og nærheden til de store infrastrukturanlæg som motorvej, og to jernbaner.



Afrunding mod vest, kommuneplanrammens grænse.



Eksisterende plantagedrift



Lokalplanafgrænsning



Eksisterende visuelt afskærmende hæk mod lokalplanområdet



Lokalplanområdet med fjordkig gennem eksisterende plantage



Indfaldsvejen Kalundborgvej



Kalundborgvej set på vej ud af byen



Springstrupvej



Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplan 2.73 giver mulighed for etablering af ny bebyggelse til boligformål i form af parcelhusbebyggelse, rækkehuse og klyngehuse. Bebyggelsen placeres omkring en gennemgående grøn kile centralt i området, der skaber visuel kontakt fra Kalundborgvej til fjorden - et kig, der ved eksisterende forhold er blokeret af grøn, tæt hækplantning.

Bebyggelse kan maksimalt opføres i 8,5 m, af hensyn til den landskabelige sammenhæng til kystlandskabet.

Lokalplanen fastlægger adgangsvej til de nye boliger fra Kalundborgvej

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og vil efter lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.



Dispositionsskitse med blandet tæt/lav og åben/ lav bebyggelse

Bebyggelse.

Lokalplanen disponerer bebyggelsen omkring et grønt, fællesareal, der strækker sig fra Kalundborgvej til Nykøbingvej. Bebyggelsen placeres på en måde, hvorved flest mulige boliger gives andel i den herlighedsværdi, der ligger i kontakt til fjorden. Dispositionen inddeler arealet i mindre delområder, der kan disponeres til de forskellige bygningstypologier, således at rækkehuse placeres nærmest Kalundborgvej og klyngehuse i sammenhæng med den grønne kile, mens parcelhusene primært er placeret omkring den vestlige adgangsvej. Lokalplanen sikrer, at den nye bebyggelse holdes i maksimalt 2 etager.

Med lokalplanen er fastsat byggelinjer langs de primære adgangsveje, der sikrer, at bebyggelsen vil medvirke til at skabe rumligt veldefinerede forløb.



Afgrensning af kommuneplanramme og lokalplan



Lokalplanafgrænsning



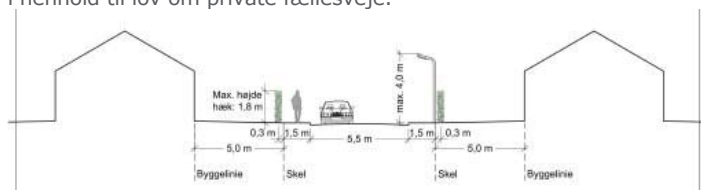
Dispositionsskitse alene med åben/ lav bebyggelse

Veje stier og parkering

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Kalundborgvej, hvorfra der etableres to nye adgangsveje henholdsvis til bebyggelse vest og øst for den skitserede grønne kile.

Der skal etableres interne stier i området fra boligbebyggelse til den grønne kile. Området kobler sig på eksisterende stier langs Kalundborgvej.

Der skal etableres 2 p-pladser på egen grund ved parcelhuse, samt p-pladser svarende til mindst 1,5 plads for hver tæt-lav bolig. Det forventes, at veje i området bliver udlagt som private fællesveje i henhold til lov om private fællesveje.



Regnvand

Lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser men ikke særlige drikkevandsinteresser, og der er derfor ikke fastsat restriktioner i henhold til OSD.

Veje, parkeringsarealer, adgangstorve, vendepladser og andre kørearealer kan enten etableres med permeabel belægning, der tillader nedsivning af regnvand, eller med fast belægning, hvor overfladevand herfra ledes til et regnvandsbassin på arealets laveste punkt mod nord i den grønne fælleskile.

Lokalplanen muliggør nedsivning af tagvand. Der kan ske en lokal håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet - enten ved overfladestrømning til grøfter, eller ved nedsivning til faskine. Ved udledning til grøfter skal der ske en rensning og neddrogling af vandet, før det ledes til eksisterende vandløb og søer.

Lokalplanen muliggør, at der etableres et regnvandsbassin i den grønne kiles laveste punkt mod nord. Det skal tilstræbes, at regnvandsbassin etableres med karakter af en sø, med rekreativ værdi for boligområdet.

Borgerinddragelse

Forslag til kommuneplantillæg nr. 17 og lokalplanforslag nr. 2.73 var udsendt i offentlig høring fra den 14. 09. 2015 til den 09. 11. 2015. De indkomne høringssvar, som indgik i byrådets endelige behandling af sagen, inklusiv administrativ behandling heraf, kan ses her: [Skema med behandling af indsigelser.pdf](#)

Der blev afholdt borgermøde i offentlighedsperioden på Holbæk Bibliotek, den 6.10.2015.

Forud for udarbejdelsen af Lokalplanforslag 2.73, var der fra d. 24.03.2015 til d. 20.04.2015 fremlagt et debatoplæg i relation til det tilhørende Kommuneplantillæg nr. 17 for boligudbygning i Holbæk vest, hvor borgere, interesseorganisationer, foreninger, myndigheder og interesserede har haft mulighed for at fremsætte forslag og ideer til planlægningen.

I fordebatten blev der indsendt to høringssvar.

Høringssvarene omhandlede i det væsentligste bemærkninger om at sikre grønt fællesareal med mulighed for kig til fjorden, samt forslag om at samle ny bebyggelse i grupper.

Endvidere har arealet været fremlagt som et areal til ny boligbebyggelse i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2013. Ved den endelige vedtagelse af KP 2013 blev rammeområdet taget ud, og reduceret betragteligt i omfang, til den nuværende afgrænsning.

Statslig og regional planlægning

Anden planlægning

Statslige interesser i kommuneplanlægningen

I "oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013" er det bl.a. fastlagt, at placering af ny bebyggelse inden for kystnærhedszonen skal ske i henhold til planlovens § 5a og 5b. Der er derfor i forbindelse med udarbejdelse af nærværende planlægning særskilt redegjort for forhold i relation til kystnærhedszonen jf. nedenstående.

Det er vurderet, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med statslig planlægning.

Kystnærhedszone

Planen er omfattet af bestemmelserne for planlægning i kystnærhedszonen, som fremgår af Planlovens § 5a og § 5 b: "For planlægningen i kystnærhedszonen gælder, (...) at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering."

I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der endvidere i henhold til Planlovens § 16, stk. 3 oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur og friluftsmæssige interesser.

Planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering

Rishøjgårdarealet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Området opleves imidlertid som både fysisk og landskabeligt adskilt fra kysten af den markante Odsherredbane og Nykøbingvejen. Området er klart defineret af de omkringliggende veje og banen og en udbygning af området med boliger vil virke som en naturlig



Afgrænsning af kommuneplanramme.



Afgrænsning af kommuneplanramme og lokalplanomr.

afgrunding af Holbæk by. Med den foretagne afgrænsning af arealudlægget er arealerne nord for Nykøbingvej - som ligger helt ned til fjorden - undtaget fra afgrænsning til byudviklingsområde. Da kystlinjen ved Rishøjgård bugter sig mod nord langs Holbæk Fjord vurderes, at det reducerede arealudlæg efterlever hovedprincippet om fortrinsvis placering bag eksisterende bebyggelse. Udlæg af areal til boligformål er en udmøntning af boligbyggeprogrammet i medfør af Kommuneplan 2013. I boligbyggeprogrammet blev foretaget arealudtag i en række mindre bysamfund med henblik på en omfordeling til hovedbyen Holbæk by, i overensstemmelse med målsætninger i Udviklingsstrategien og anbefalinger i overordnet regional og statslig planlægning. I såvel Sjællandsprojektet som i Landsplanredegørelsen peges på placering af byvækst i byer, hvor den trafikale infrastruktur, herunder kollektiv trafik, understøtter transportbehovet bedst muligt. I henhold til Udviklingsstrategien er det en målsætning at ca. 50 % af boligtilvæksten skal placeres i Holbæk by. I boligbyggeprogrammet er indskrevet forudsætning om, at de oprindeligt tiltænkte 300 boliger i medfør af 1. etape ved det første arealudlæg fastholdes som en udbygningsmulighed, delvis ved en mindre udbygning ved Rishøjgård.

Omfordelingen af arealudlæg til boligformål fra de mindre byer til Holbæk var bl.a. forbeholdt boligudbygning i byens vestlige del, da boligudbygningsmulighederne i den vestlige del af Holbæk by er ved at være opbrugt. Udlæg af ny boligbebyggelse i Holbæk vest vil medvirke til at skabe en naturlig balance i boligudbygningen mellem øst og vest. Gennem en årrække er sket en langt større boligudbygning med åben lav bebyggelse i byens østlige del, med deraf følgende risiko for skævvridning af byens vækst og befolkningssammensætning.

En udbygning i Holbæk vest vil yderligere kunne understøtte allerede foretagne investeringer i servicestruktur og infrastruktur. Der er eksisterende ledig kapacitet på Isefjordsskolen i Holbæk vest, svarende til et helt spor på alle klassetrin. Tilsvarende er der ingen ledig kapacitet i den østlige del af byen. Placering af ny byudvikling i den vestlige del af byen vil derfor medvirke til at understøtte og bedre udnytte eksisterende ressourcer på dette område.

Der er i den foregående planperiode sket en udbygning af infrastrukturen i den vestlige del af byen, som ny byudvikling vil kunne drage fordel af, ved placering på Rishøjgårds arealer. En tilsvarende udbygning er ikke sket i Holbæk øst. Ny byudvikling i Holbæk vest vil medvirke til at understøtte mulighederne for etablering af en ny station i den vestlige del af byen, i forlængelse af Trafikstyrelsens rapport omkring stationsstrukturen i Danmark. Der er endvidere foretaget en vurdering af egnede alternative arealer til ny byudvikling ved Holbæk by, end arealerne ved Rishøjgård.

Arealreserverne syd for byen ligger enten inden for "de grønne kiler", eller i sammenhæng med den overordnede disposition af arealer til erhvervsformål - i bæltet mellem Omfartsvej og motorvej. De foreslåede arealudlæg i den østlige del af byen, synes ved næsten samtlige sammenligningspunkter ikke at udgøre et bedre egnet alternativ, eksempelvis peger Landskabsplanens anbefalinger på, at området ved Holbæk vest ('Rishøjgård') er mindre sårbart for byudvikling end de alternativt afsøgte udviklingsområder mod øst.

For at anskueliggøre hvor der er mulighed for at placere nye byudviklingsområder i Holbæk by, er der udarbejdet en række kortbilag, som viser de væsentligste planmæssige bindinger, der har betydning for placeringen af nye arealudlæg. På nedenstående kort er bindingerne lagt ovenpå hinanden. Som det ses, er arealerne syd for byen omfattet af bindinger i form af Områder til særlige drikkevandsinteresser og vandindvinding. Derudover ligger fredninger af Holbæk Fælle, Wegenersminde og omkring Tveje Merløse.

Endelig er arealerne mellem allerede eksisterende kommuneplanlagte og bebyggede arealer i vid udstrækning udlagt til rekreative formål i de grønne kileforbindelser.



Afgrænsning af lokalplanområde



Visuel påvirkning af omgivelserne inden for kystnærhedszonen

Der er udarbejdet visualiseringer af ny bebyggelses indvirkning på kystlandskabet, ved realisering af bebyggelse i medfør af lokalplan 2.73 og tilhørende Kommuneplantillæg nr. 17. Planlægningen fastsætter krav om en maksimal bygningshøjde på 8,5 m, og holder sig således inden for den i planlovens § 16, stk. 3 angivne højde. Det vurderes, at arealudlægget efterlever hovedprincippet om fortrinsvis placering bag eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse vil dog kunne ses fra den inderste vestlige del af inderfjorden, og der er derfor udarbejdet visualiseringer med særligt fokus på belysning heraf. Det vurderes, at den visuelle påvirkning af kystlandskabet er af begrænset, lokalt omfang og ikke ændrer væsentligt ved helhedsoplevelsen af det samlede kystlandskab.



Eksisterende forhold, set fra Tuse Næsvej



Visualisering efter lokalplanudbygning



Visualisering af fuld udbygning inden for kommuneplanrammen, set fra Tuse Næsvej

Natura 2000 og habitatdirektivets bilag IV arter

I henhold til gældende "Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter", skal der foretages en vurdering af, om planforslaget kan påvirke et Natura 2000 område samt beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Det vurderes ikke, at planen vil påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt (EF-fuglebeskyttelsesområde, EF-habitatområde eller Ramsar område).

Planforslaget vurderes ikke at ville ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Kommuneplanen fastlægger retningslinjer for værdifulde naturområder og potentielle naturområder. Planområdet er dog ikke registreret som dette. På den baggrund vurderes det, at planforslagene ikke vil medføre en negativ påvirkning af dyreliv. Desuden anvendes lokalplanområdet i dag til landbrugsformål. På den baggrund vurderes det, at planforslagene ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af planteliv i området.

Den regionale udviklingsstrategi

Indplacering af ny boligbebyggelse på dette areal vurderes at ligge i naturlig forlængelse af den regionale udviklingsstrategi.

Region Sjællands udviklingsstrategi indeholder helt overordnede ønsker og målsætninger for regionens fremtid. Regionen har medvirket i arbejdet omkring "Strukturbillede 2030", og var tovholder på det opfølgende arbejde i forlængelse af Sjællandsprojektet. Målet med "Sjællandsprojektet / strukturbillede 2030" er, at principperne heri kan genfindes og implementeres i kommuneplanarbejdet. Den primære målsætning heri er, at lokalisering af fremtidig byvækst primært skal ske i tilknytning til de større stationsbyer, for opnåelse af byvækst og vækst i arbejdspladser samt reduktioner i transportbehov og miljøgener. Arealudlæg i medfør af Forslag til Kommuneplan 2013 samt Kommuneplantillæg nr. 17 hertil er i vid udstrækning netop udtryk for, at arealudlæg placeres i tilknytning til god overordnet infrastruktur i kommunens største og næststørste byer, mens der sker et arealudtag og en omfordeling fra nogle af de mindre byer.

Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplan 2013-2025

Med udviklingsstrategien har byrådet prioriteret vækst i Holbæk by og i de to næststørste byer. Denne prioritering udmøntes ved, at der i Holbæk by skal udlægges nyt byudviklingsareal til boligbyggeri. Efter dialog med staten er det aftalt, at der skal gennemføres opfølgende kommuneplanlægning for et reduceret delareal som udtryk for byafgrunding.

Der er derfor udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013. Kommuneplantillægget muliggør en boligudbygning bestående af åben/ lav og tæt/lav boliger med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m, med krav om etablering af en grøn kile, der strækker sig fra Kalundborgvej mod fjorden gennem området. Lokalplanen er herefter i overensstemmelse med kommuneplanlægningen.



Eksisterende lokalplaner

Arealet er ikke omfattet af eksisterende lokalplan.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Planlægningen vurderes ikke at påvirke nabokommuner.

Diverse udpegninger

Den sydlige del af lokalplanområdet ligger indenfor beskyttelsesområdet til Vestervangen Vandværks to indvindingsboringer. Beskyttelsesområdet er fastlagt i vandværkets indvindingsstilladelser og er udlagt i en buffer på 300 meter omkring vandværkets borer. Inden for beskyttelsesområdet må der ikke etableres nedslivningsanlæg for husspildevand og processpildevand uden særlig godkendelse. Der er derudover ikke inden for området særlige udpegninger, der skal tages hensyn til ved realisering af planen. Området er udpeget som område med drikkevandsinteresser, men ikke som område med særlige drikkevandsinteresser, og arealet er derfor ikke omfattet af OSD-retningslinjer.

Der er ikke inden for området udpeget § 3 arealer, fortidsminder, bevaringsværdige bygninger, kirkeomgivelser eller kirkebyggelinjer. Mod Kalundborgvej ligger en eksisterende tinglyst vejbyggelinje, der respekteres ved plandispositionen.

Trafikforhold

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Kalundborgvej, hvorfra der etableres to nye adgangsveje henholdsvis til bebyggelse vest og øst for den skitserede grønne kile.

Der skal etableres interne stier i området fra boligbebyggelse til den grønne kile. Området kobler sig på eksisterende stier langs Kalundborgvej.

Der skal etableres 2 p-pladser på egen grund ved parcelhuse, samt p-pladser svarende til mindst 1,5 plads for hver tæt-lav bolig.

Det forventes, at veje i området bliver udlagt som private fællesveje i henhold til lov om private fællesveje.

Offentlig service

Området ligger umiddelbart op til eksisterende dagligvarebutiksforsyning på Kalundborgvej og inden for kort afstand til bymidtens butiksliv.

Der er kollektiv trafikbetjening på Kalundborgvej og stoppested ved Stenhus for jernbanen, samt Holbæk Station inden for cykelafstand. Arealet er beliggende inden for den eksisterende afgrænsning af Tuse Skoledistrikt. Det forventes, at denne afgrænsning ændres, så området fremadrettet vil høre under Isefjordsskolens distrikt. Der er i Holbæk Kommune frit skolevalg og pasningsgaranti, læs evt mere herom på kommunens hjemmeside: www.holbaek.dk

Energi og forsyning

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.

Varmeforsyning

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde. Bygningsopvarmning skal ske i henhold til den enhver tid gældende varmeplan for Holbæk Kommune. Ved udarbejdelsestidspunkt for lokalplanen er ny varmforsyningsplan for Holbæk By under udarbejdelse. Holbæk By har hidtil været kollektivt varmforsynet med naturgas, men da naturgasforsyningen er under udfasning, og da det endnu er uafklaret hvilken fremadrettet varmforsyning byen skal have, pålægges ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Opvarmning kan ske ved individuel opvarmning eller der kan etableres fælles varmforsyning for den samlede bebyggelse, eksempelvis i form af blokvarmeanlæg, evt. jordvarmeanlæg, brineanlæg eller lignende.

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg 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

Området forsynes med vand fra Tuse vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplan 2018 for Holbæk Kommune, og der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Det forventes, at overfladevand fra tage kan nedsives og at overfladevand fra vejarealer, parkeringsarealer og andre kørearealer enten kan ledes til kloak (regnvandsledning) eller ledes til regnvandsbassin og nedsives efter fornøden rensning, alternativt udføres med permeable belægninger for nedsivning. Hvis overfladevand fra vejarealer håndteres lokalt inden for området skal etableres et regnvandsbassin i den nordlige ende af det fælles grønne område.

Nedsivningsanlæg 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.

Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning. Det forventes, at det udførte kloakanlæg overtages af Holbæk Forsyning på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen.

Den sydlige del af lokalplanområdet ligger indenfor beskyttelsesområdet til Vestervangen Vandværks to indvindingsboringer. Beskyttelsesområdet er fastlagt i vandværkets indvindingsstilladelser og er udlagt i en buffer på 300 meter omkring vandværkets borer. Inden for beskyttelsesområdet må der ikke etableres nedsivningsanlæg for husspildevand og processpildevand uden særlig godkendelse.

Inden kloakanlægget udføres skal der være truffet en aftale mellem Holbæk Forsyning og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med Holbæk Forsyning's overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før eventuel overtagelse kan finde sted.

Der skal søges om byggetilladelse/afløbstilladelse hos Holbæk Kommune.

Tilladelse til tilslutning til offentlig fælleskloak skal søges hos Holbæk Kommune.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Affald og genbrug

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

Telekommunikation

Ny bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg.

Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling gennem en nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet, at alle lokalplanforslag for nye boligområder så vidt muligt skal stille krav om håndtering af regnvand lokalt inden for området.

Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Byggeri og planlægning

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

Opførelse af ny boligbebyggelse skal ske i overensstemmelse med de til enhver tid gældende krav i henhold til bygningsreglementet, hvorved det sikres, at ressourceforbruget ved ny bebyggelse lever op til gældende lovgivningsmæssige krav.

Transport

Lokalplanområdet ligger i tæt tilknytning til kollektiv transport i form af busbetjening på Kalundborgvej samt i nærhed til jernbanestop ved Stenhus og inden for cykelafstand til Holbæk Station.

Lokalplanområdet kobler sig til eksisterende cykelstier på Kalundborgvej såvel ind mod Holbæk Bymidte som til Tuse.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling

Lokalplanen giver mulighed for at etablere fx regnvandssø.

Lokalplanen giver mulighed for anvendelse af permeable belægninger med mulighed for nedsivning.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at den centrale del af området udlægges som fælles grønt friareal. Der etableres offentlig adgang gennem området, der ligger med udsigt til Holbæk Fjord. Lokalplanen indebærer, at min. 20 % af området udlægges som grønt friareal.

Det vurderes, at der ikke er behov for udarbejdelse af en egentlig sundhedsrapport eller iværksætte særlige foranstaltninger for at fremme sundhed inden for lokalplanområdet.

Miljø

Støj

I henhold til støjkort fra RIIS Akustik vurderes der ikke at være en støjbelastning fra jernbanen, der medfører behov for afskærmende foranstaltninger herimod.

Tilsvarende vurderes trafikstøj fra Nykøbingvej ikke at indebære behov for afskærmning mens vejstøj fra Kalundborgvej i enkeltpunkter potentielt kan afstedkomme afskærmningsbehov for udeareal mod vej for enkelte af de nærmeste ejendomme. Der er i lokalplanen derfor fastsat bestemmelse om, at der mod vej kan opføres støjhegn til sikring af overholdelse af maksimale anbefalede grænseværdier for støj.

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).

Jordforurening

Der er ikke inden for området registreret eller kortlagt jordforurening.

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 forurenede jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Der er registreret et enkeltfund inden for lokalplanområdet, ved den vestlige afgrænsning af området. Der kan fremkomme yderligere fund inden for 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 blev 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 vurderedes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderedes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da: Planområdet udelukkende vurderes at vedrøre et mindre område på lokalt plan, som udgør byafgrunding af byens vestlige afgrænsning. Lokalplanforslagets bestemmelser sikrer, at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m.

Der er udført visualiseringer af de visuelle påvirkninger af kystnærhedszonen, der vurderes at indebære en begrænset indvirkning.

At den med planerne muliggjorte udbygning ikke indebærer

væsentlige ændringer i de eksisterende trafikale forhold
Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort
sammen med planforslaget.

Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.
Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at afløse servitutter i
nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 1a, Allerup By, Tuse

Dokument lyst den 23.06.1930 - 1154-21

Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v.

Dokument lyst den 10.08.1932 - 1391-21

Servitut om bebyggelse, benyttelse m.v.

Dokument lyst den 09.08.1935 - 911017-21

Dok om byggelinjer m.v.

Dokument lyst den 04.05.1951 - 572-21

Dok om oversigt m.v.

Dokument lyst den 04.10.1961 - 7014-21

Dok om adgangsbegrænsning m.v.

Dokument lyst den 01.07.1970 - 8262-21

Dok om byggelinjer m.v.

Dokument lyst den 10.02.1976, - 3938-21

Dok om byggelinjer m.v.

Dokument lyst den 17.08.1989, - 14333-21

Dok om forsynings-/ afløbsledninger m.v.

Dokument lyst den 29.04.1993, - 6392-21

Dok om forbud mod salg mv. Prioritet forud for pantegæld.

Samhørighedserklæring

Påtaleberettiget er Jordbrugskommissionen, der skal søges om at få
servituten afløst indenfor lokalplanområdet i forbindelse med
udstyknings af lokalplanområdet.

Dokument lyst den 04.08.1994, - 28878-21

Dok om forsynings-/ afløbsledninger m.v.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Ophævelse af landbrugspligt

Arealet er udlagt til landbrugsformål og denne forudsættes ophævet,
for at den i lokalplanen beskrevne anvendelse kan realiseres efter
Landbrugslovens § 7.

Lokalplanens gennemførelse

Arealet er privatejet. Realisering af den med planen muliggjorte
bebyggelse sker således på foranledning af privat udvikler.
Udformning og anlæg af forsyningsledninger, trafik anlæg m.v. skal
ske efter aftale med de respektive myndigheder herom, jf. de

særskilte afsnit. Udvikler afholder udgifter til følgeanlæg i forbindelse med etablering af vejoverkørsler m.v.

2.73 Rishøjgård

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 udlægge areal til boligformål.
- 1.2 At sikre, at der skabes en grøn kile gennem området fra Kalundborgvej og ud mod Holbæk Fjord med et kig mod vandet.
- 1.3 At sikre, at der skabes et harmonisk og sammenhængende boligområde.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter del af matr. 1a og del af matr. 2c, Allerup By, Tuse, Holbæk Kommune. Se kortbilag 4.
- 2.2 Lokalplanområdet er oprindeligt beliggende i landzone. Med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres arealet vist på kortbilag 4 til byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af åben-lav (parceludstyknig) og/eller tæt-lav bebyggelse (klyngehuse eller rækkehuse).
- 3.2 Der kan opføres fælleshuse i forbindelse med bolig-bebyggelserne.
- 3.3 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne A, B, C og D som vist på kortbilag 5a og 5b.
For delområde A gælder:
- 3.4 Delområdet må kun anvendes til åben-lav bebyggelse (helårsboliger) i form af enfamiliehuse med tilhørende vejarealer og parkering.

For delområde B gælder:

- 3.5 Delområdet må anvendes til åben-lav bebyggelse (helårsboliger) i form af enfamiliehuse med tilhørende vejarealer og parkering eller til tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse med tilhørende fællesarealer, vejarealer og parkering. Der er mulighed for opførelse af et fælleshus i forbindelse med rækkehusbebyggelsen.

For delområde C gælder:

- 3.6 Delområdet må anvendes til åben-lav bebyggelse (helårsboliger) i form af enfamiliehuse med tilhørende vejarealer og parkering eller til tæt-lav bebyggelse i form af klyngehuse med tilhørende vejarealer og parkering. Der er mulighed for opførelse af et fælleshus i forbindelse med klyngehuse-bebyggelsen.

For delområde D gælder:

- 3.7 Delområdet må anvendes til åben-lav bebyggelse (helårsboliger) i form af enfamiliehuse med tilhørende vejarealer og parkering eller til tæt-lav bebyggelse i form af kædehuse med tilhørende vejarealer og parkering. Der er mulighed for opførelse af et fælleshus i forbindelse med kædehus-bebyggelsen.

§ 4 Udstykninger

Generelt

- 4.1 Udstykninger skal ske efter en samlet plan, som sikrer, at der friholdes et areal på min. 20 % af lokalplanområdet til grønne fællesarealer. Planen skal sikre, at der i det grønne fællesareal indgår en nord-syd gående grøn kile, som muliggør udsyn i retning mod Holbæk Fjord fra Kalundborgvej. Den grønne kile kan principielt udformes som vist på kortbilag 3a og 3b.

Åben-lav bebyggelse (gældende for delområde A på kortbilag 5a - samt gældende for delområde A, B, C og D på kortbilag 5b)

- 4.2 For udstykninger til åben-lav bebyggelse (parceller) gælder: Udstykninger skal være på min. 700 m², Delområdet skal i princippet udstykkes som vist på hhv. kortbilag 5a og 5b.

Rækkehus bebyggelse (gældende for delområde B på kortbilag 5a)

- 4.3 For udstykninger til tæt-lav bebyggelse, som rækkehuse gælder: Udstykninger skal være på min. 200 m², og max. 500 m². Delområdet skal i princippet udstykkes som vist på kortbilag 5a.

Kædehus bebyggelse (gældende for delområde C og D på kortbilag 5a)

- 4.4 For udstykninger til tæt-lav bebyggelse, som kædehuse gælder: Udstykninger skal være på min. 200 m², og max. 500 m². Delområderne skal i princippet udstykkes som vist på kortbilag 5a.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer (grønne områder samt adgangstørve og vendepladser) kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

For åben-lav bebyggelse (parceludstyknin) gælder:

- 5.2 Ny bebyggelse må opføres i 1, 1½ eller 2 etager foruden eventuel kælder.
- 5.3 Der må anlægges tagterrasser, dog kun beliggende over de dele af huset, som er i én etage.
- 5.4 Bebyggelsesprocent må maksimalt udgøre 30 for den enkelte matrikel.
- 5.5 Ny bebyggelse skal placeres i byggelinie 5 m fra vejskel, som vist på kortbilag 5a og 5b. Ved hjørneparceller, som på 2 sider grænser op til veje må ny bebyggelse placeres enten i byggelinie mod stikvejen eller i byggelinie mod fordelingsvejen. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vej end 5 m til nogen af vejsiderne.
- Ny bebyggelse skal placeres min. 2,5 m fra naboskel dog undtaget mindre bygninger såsom skure, garager, carporte, som må placeres nærmere naboskel end 2,5 m.
- Mindre bygninger såsom skure, garager, carporte mv. må ikke placeres nærmere vejskel end 5 m, men påkræves ikke placeret i byggelinje.
- 5.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagfalde må være højere end 8,5 m over terræn.

For tæt-lav bebyggelse (rækkehuse og kædehuse) gælder:

- 5.8 Ny bebyggelse må opføres i 1, 1½ eller 2 etager foruden eventuel kælder.
- 5.9 Der må anlægges tagterrasser, dog kun beliggende over de dele af huset, som er i én etage.
- 5.10 Bebyggelsesprocent må maksimalt udgøre 60 for den enkelte matrikel.
- 5.11 Ny bebyggelse skal placeres efter principperne vist på kortbilag 3a.
- 5.12 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagfalde må være højere end 8,5 m over terræn.0000000

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelt:

- 6.1 Boligernes tage skal udføres med en taghældning på mellem 0 og 50 grader. Alle tage skal fremstå som sorte, røde, gule eller grå tage. Ved flade tage kan der dog etableres grønne tage (vegetationstage) eller hvide tage (hvid tagpap).
- 6.2 Tagbeklædninger kan udføres i tegl, betontagsten, skifer, tagpap, zink eller vegetationstage.
- 6.3 Facader skal udføres i, eller beklædes med tegl, træ, skifer, eller beton. Mindre dele kan udføres i andre materialer såsom zink, metal, kompositmateriale o. lign.
- 6.4 Huse i træ må ikke udføres som bjælkehuse.
- 6.5 Beton- eller teglfacader kan fremstå som blank mur eller pudset, filset, vandskuret ell. lign.
- 6.6 På bygningens facader må kun anvendes blandinger af sort og hvid eller jordfarver og disses blanding med sort og hvid. Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer end boligernes.
- 6.7 Materialer på tage må ikke være reflekterende. Glanstal for materialer, der anvendes til tag og facader må maksimalt være 20.
- 6.8 Anlæg til indvinding af solenergi skal udføres som en integreret del af bygningens arkitektur således at synlige fritstående konstruktioner undgås. Solpanelerne skal følge tagfladen i hældning. Alternativt kan solcellerne placeres som skrå paneler på fladt tag. I givet fald skal panelerne skærmes bag brystning eller høj tagkant. Glanstal for solceller må maksimalt være 30.
- 6.9 Skiltning og reklamering på en ejendom må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig. Skiltet må alene omfatte firmanavn og bomærke og højst have en udstrækning på 0,3 m². Skiltet må ikke være bevægeligt eller være selvlysende (oplyst indefra) og skal placeres på bygningens facade.

6.10 Parabolantenner skal placeres under bygningens øverste tagkant, og må ikke være synlige fra offentlig vej.

For tæt-lav bebyggelse som rækkehuse gælder derudover:

6.11 Bebyggelsen skal opføres som én samlet bebyggelse med et ensartet arkitektonisk udtryk. Der skal være overensstemmelse mellem de forskellige bygningsblokke i forhold til udvendige farver og materialer.

For tæt-lav bebyggelse som klyngehuse gælder derudover:

6.12 Inden for hvert delområde skal bebyggelsen opføres som én samlet bebyggelse med et ensartet arkitektonisk udtryk. Der skal være overensstemmelse mellem de forskellige klyngehuse i forhold til udvendige farver og materialer.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgang til området skal ske fra Kalundborgvej, som vist på lokalplankort, kortbilag 5a og 5b. Der skal som vist på kortet etableres to vejadgange.
- 7.2 Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag. For delområde B, C og D udlægges veje alt efter hvilken bebyggelsesform, der vælges for hvert enkelt delområde, se kortbilag 5a og 5b.
- 7.3 Boligveje udlægges i 8,5 meters bredde med 5,5 m kørebane og 1,5 m bredt fortov i hver side.
- 7.4 Kørebanen skal udformes med en tydelig og trafikikker afgrænsning mod fortovene, f.eks. i form af kantsten eller bånd af granit eller betonsten.
- 7.5 Der skal udføres fartdæmpende foranstaltninger, som vist på kortbilag 5a og 5b.
- 7.6 Der skal udføres vendepladser for enden af blinde veje. Vendepladserne skal gives en størrelse, som sikrer at renovationsbiler kan vende, og kan f.eks. udformes som hammerhoved-vendepladser som vist på kortbilag 5a og 5b.
- 7.7 Der skal udlægges parkering svarende til 2 pladser pr. bolig for åben-lav bebyggelse (parceludstyknings) og 2 p-pladser pr. bolig for kædehusbebyggelse, samt 1½ plads pr. bolig for tæt-lav bebyggelse (rækkehuse).
- 7.8 Parkeringspladser ved parceludstyknings skal etableres inden for de udstykkede matrikler.
- 7.9 Veje fortove, vendepladser og parkeringsarealer, som ikke er på privat grund skal udføres i overensstemmelse med principperne for lokal afledning af regnvand (LAR). Såfremt der anvendes befæstelse med asfalt eller anden ikke-permeabel belægning skal overfladevand fra disse arealer ledes til regnvandsbassin via regnvandsledning. Alternativt kan vejarealerne mv. udføres med faste permeable belægninger som er særligt udformet til at kunne dræne for overfladevand ved kraftige regnskyl, og som samtidigt kan holde til belastningen fra den forekommende trafik.
- 7.10 Der skal etableres belysning langs vejene. Belysningen skal udformes med en nedadrettet lyskilde, som maksimalt må være placeret 4 meter over terræn. Belysningskilden må ikke virke blændende.
- 7.11 Stier, der er udlagt i de fælles grønne friarealer (se kortbilag 5a og 5b) skal udlægges i 2-3 meters bredde.
- 7.12 Veje gives status af private fællesveje.
Vejprojekt incl. overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden. Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte Teknik og Miljø tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

§ 8 Øvrige ubebyggede områder

- 8.1 For at sikre udsigten mod nord til Holbæk Fjord må der ikke plantes træer på de fælles grønne friarealer.
- 8.2 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg samt opstilling af fritidsbåde, ikke-indregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
For åben-lav bebyggelse (parceludstyknings) gælder:
- 8.3 Hække mod åbne arealer og veje skal plantes min. 30 cm fra skel, sådan at beplantningen kan holdes inde på egen grund.
- 8.4 Hegn i skel skal udføres som levende hegn i en højde på max. 1,80 m, men kan dog på indvendig side suppleres med let trådhegn i højst samme højde som det levende hegn og højst 1,80 m.
- 8.5 Der må ikke ske terrænregulering ud over + / - 1 m i forhold til det eksisterende terræn, og ikke nærmere naboskel end 0,5 m.
- 8.6 Højst 35 % af grundarealet på den enkelte ejendom må befæstes. Ved anvendelse af permeable belægninger kan der dog ske befæstelse ud over de 35 %. De frie grønne arealer skal udføres med fald bort fra de befæstede arealer.

For tæt-lav bebyggelse som rækkehuse gælder:

- 8.7 Hække mod åbne arealer og veje skal plantes min. 30 cm fra skel, sådan at beplantningen kan holdes inde på egen grund.
- 8.8 Hegn i skel skal udføres som levende hegn i en højde på max. 1,80 m, men kan dog på indvendig side suppleres med let

trådhegn i højst samme højde som det levende hegn og højst 1,80 m.

- 8.9 Der må ikke ske terrænregulering ud over + / - 1 m i forhold til det eksisterende terræn, og ikke nærmere naboskel end 0,5 m.
- 8.10 Højst 50 % af grundarealet på den enkelte ejendom må befæstes. Ved anvendelse af permeable belægninger kan der dog ske befæstelse ud over de 50 %. De frie grønne arealer skal udføres med fald bort fra de befæstede arealer.
- 8.11 Der er mulighed for at opføre en legeplads i sammenhæng med rækkehusbebyggelsen. Legepladsen kan placeres som vist på kortbilag 3a.

For tæt-lav bebyggelse som kædehuse gælder:

- 8.12 Hække mod åbne arealer og veje skal plantes min. 30 cm fra skel, sådan at beplantningen kan holdes inde på egen grund.
- 8.13 Afgrænsning mod nabohuse i skel kan enten udføres som levende hegn eller udføres som en mur, der arkitektonisk hænger sammen med hele klyngehus-bebyggelsen. Såfremt der anvendes levende hegn må disse have en højde på maksimalt 1,80 m, det levende hegn kan på indvendig side suppleres med let trådhegn i højst samme højde som det levende hegn og højst 1,80 m.
- 8.14 Der må ikke ske terrænregulering ud over +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn.
- 8.15 Højst 50 % af grundarealet på den enkelte ejendom må befæstes. Ved anvendelse af permeable belægninger kan der dog ske befæstelse ud over de 50 %. De frie grønne arealer skal udføres med fald bort fra de befæstede arealer.

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Der kan etableres regnvandsbassin i den nordlige del af de grønne fællesområder som vist på kortbilag 5a og 5b. Bassinet opsamlers overskydende regnvand fra lokalplanområdet. Det skal tilstræbes, at regnvandsbassinet etableres med karakter af at være en sø. Regnvandsbassin skal opbygges med en tæt membran og have en størrelse, der er svarer til arealet, som bassinet skal afvande. Ved etablering af regnvandsbassin kan ske terrænregulering ud over den i § 7.5 fastsatte maks. regulering på +/- 1 m

§ 10 Støj

- 10.1 Området skal udformes så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj for boligområder: L-den 58 dB.
- 10.2 Området skal udformes så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra forbikørende tog kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra forbikørende tog for boligområder: L-den 64 dB.
- 10.3 Det vejledende vibrationsniveau fra forbikørende tog er ved lokalplanens udarbejdelse: 75 dB KB-vægtet.
- 10.4 Støjafskærmning langs Kalundborgvej kan indplaceres på nordside af eksisterende hækplantning, i princippet som vist på kortbilag 5a og 5b.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25 af boligejendommene er taget i brug.
- 11.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier og friarealer herunder også beplantning.
- 11.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.
- 11.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 4.1 nævnte grønne områder og fælles friarealer

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 Veje, stier og grønne områder inden for det delområde, hvor bebyggelsen placeres, er etableret
- 12.2 Der er etableret parkering til bebyggelsen svarende til krav i medfør af § 7.7

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder

- 13.1 Landbrugspligten på matr. nr. 1a, skal ophæves i henhold til Landbrugsloven

§ 14 Midlertidige retsvirkninger

- 14.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den

endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.

- 14.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslaget offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 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.
- 15.2 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.
- 15.3 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.

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget endeligt af Byrådet i Holbæk Kommune den 9. december 2015

Oplysende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens redegørelse og oplyser om de eksisterende forhold samt de mulige, fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 1



Kortbilag 1 luftfoto

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Bindingskort

Kortbilag 3a



Kortbilag 3a, illustrationsplan

Kortbilag 3b



Kortbilag 3b

Juridisk bindende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende i forhold til de fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Område- og matrikelkort

Kortbilag 5a



Kortbilag 5a - Anvendelsesplan

Kortbilag 5b



Kortbilag 5b - anvendelsesplan

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 17 kan ses bagest i dokumentet

Miljøvurdering

MV-screening

Printvenlig version af lokalplanen



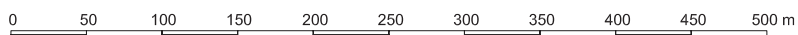
Lokalplanområde

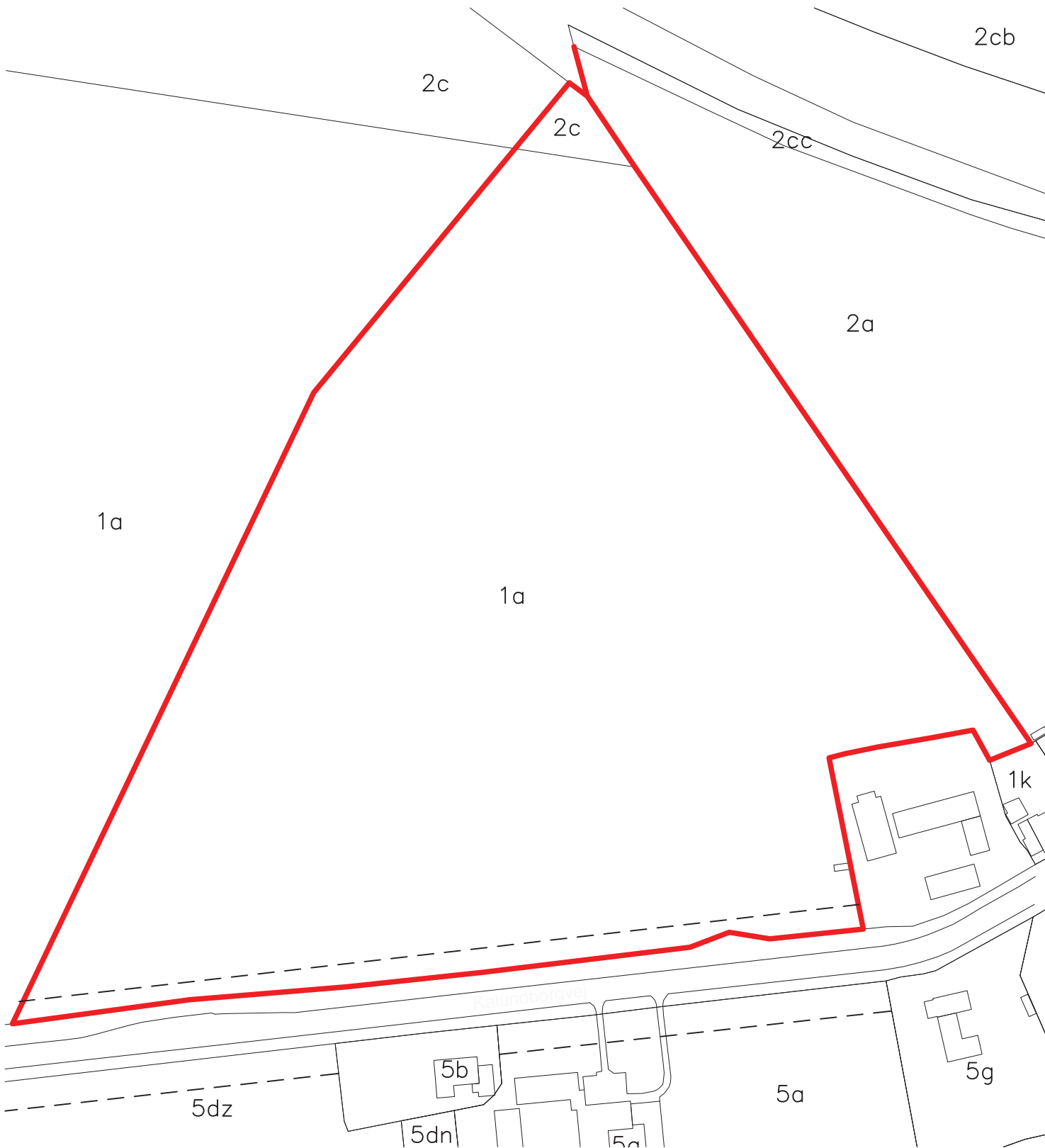


Kortbilag 1

Luftfoto

Mål: 1:5000

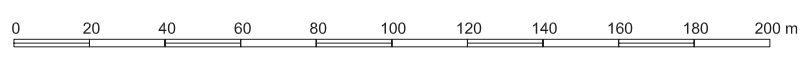




- Lokalplanområde
- 1a Matrikelnumre
- Skel
- Tinglyst byggelinie mod Kalundborgvej
(20 meter fra vejmidte)



Kortbilag 2
 Bindingskort
 Mål: 1:2000





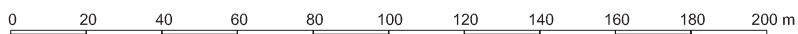
- Lokalplanområde
- Grønne friarealer
- Privat grund
- Vej
- Hastighedsdæmpende foranstaltning
- Stier
- Regnvandsbassin
- Højdekurve
- Eksisterende hæk mod Kalundborgvej
- Evt. placering af legeplads













Kortbilag 3a

Illustrationsplan
Kædehuse, rækkehuse og parceller

Mål: 1:2000





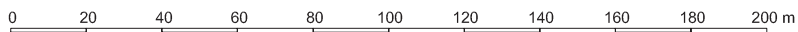
-  Lokalplanområde
-  Grønne friarealer
-  Privat grund
-  Vej
-  Hastighedsdæmpende foranstaltning
-  Stier
-  Regnvandsbassin
-  Højdekurve
-  Eksisterende hæk mod Kalundborgvej
-  Evt. placering af legeplads

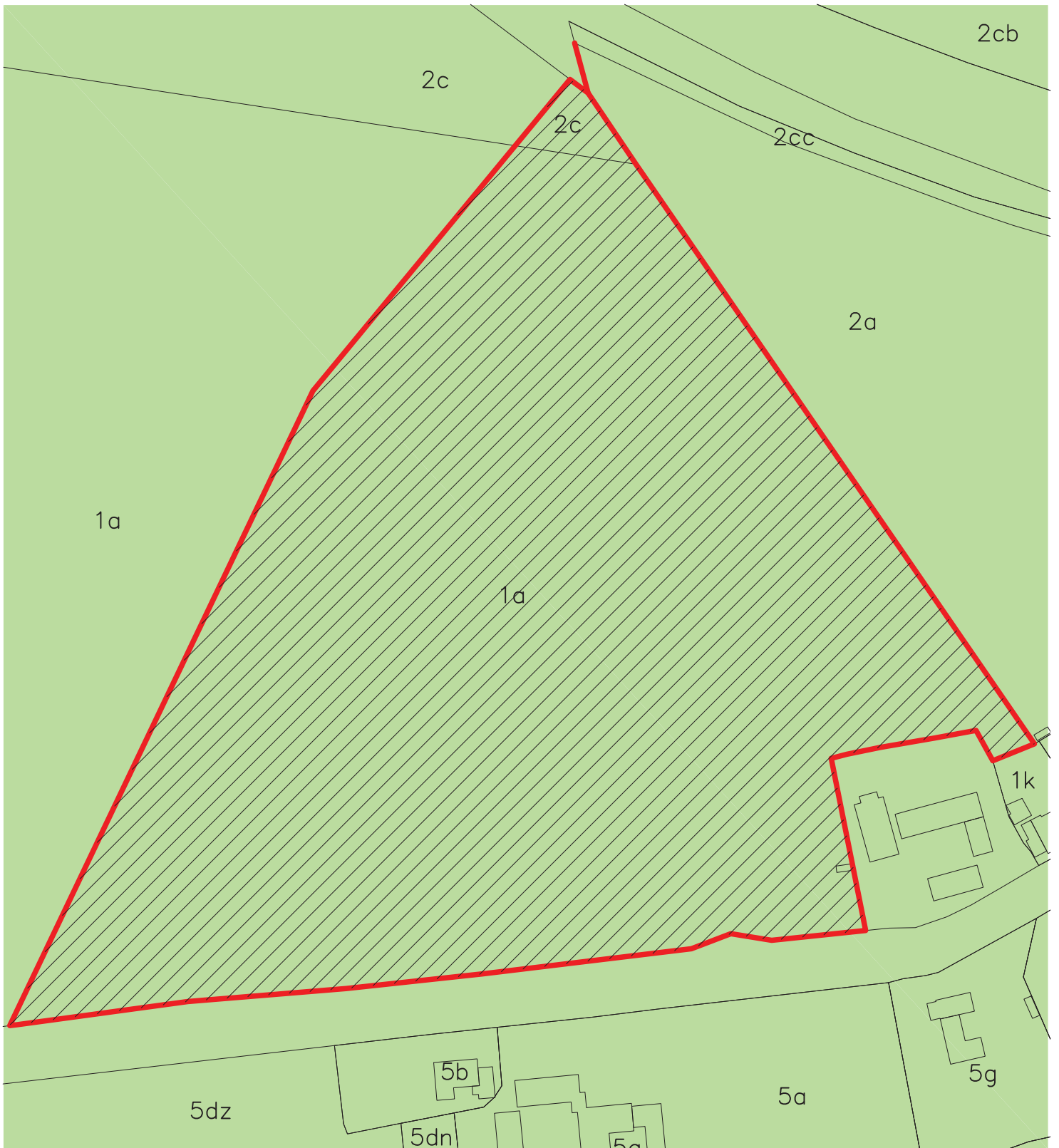


Kortbilag 3b

Illustrationsplan
Parceludstyknig

Mål: 1:2000





Lokalplanområde

1a

Matrikelnumre



Skel



Landzone



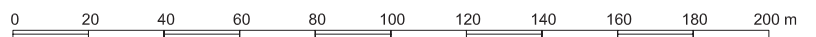
Areal der overføres til byzone



Kortbilag 4

Område- og matrikelkort

Mål: 1:2000





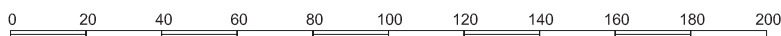
- Lokalplanområde
- Delområder
- Grønne friarealer
- Privat grund
- Vej
- Hastighedsdæmpende foranstaltning
- Stier
- Regnvandsbassin
- Tinglyst byggelinie mod Kalundborgvej
- Byggelinie mod parcelhusveje
- Højdekurve
- Placering af evt. støjskærm nord for eksisterende hæk



Kortbilag 5a

Anvendelsesplan
Kædehuse, rækkehuse og parceller

Mål: 1:2000





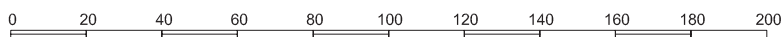
- Lokalplanområde
- Delområder
- Grønne friarealer
- Privat grund
- Vej
- Hastighedsdæmpende foranstaltning
- Stier
- Regnvandsbassin
- Tinglyst byggelinie mod Kalundborgvej
- Byggelinie mod parcelhusveje
- Højdekurve
- Placering af evt. støjskærm nord for eksisterende hæk



Kortbilag 5b

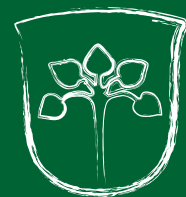
Anvendelsesplan
Parceludstyknig

Mål: 1:2000



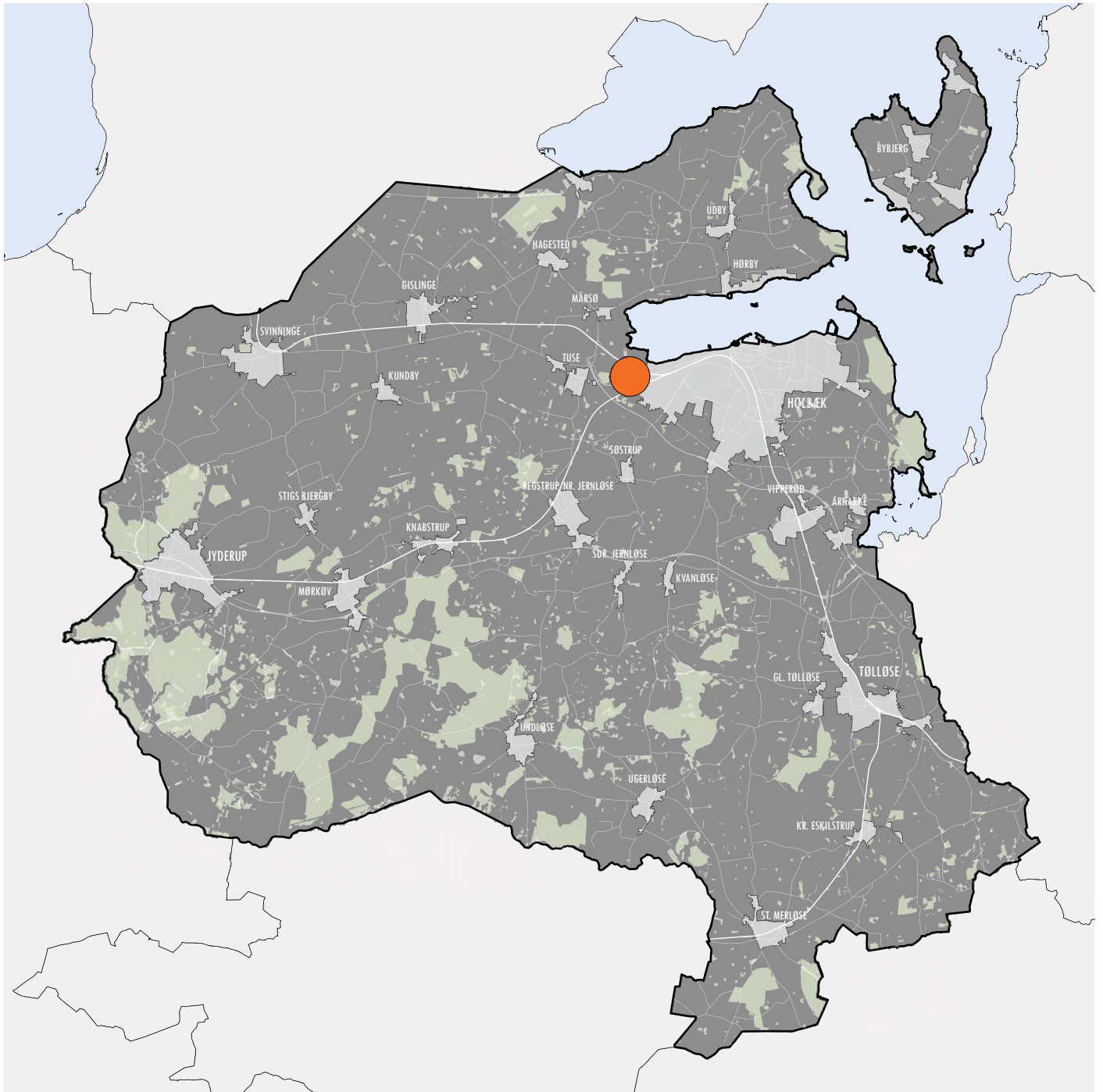
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 17

BOLIGOMRÅDE VED RISHØJGÅRD, HOLBÆK



**Holbæk
Kommune**

vækst og bæredygtighed
plan og strategisk forsyning



Holbæk Kommune har den 9 december 2015, vedtaget Kommuneplantillæg nr. 17 endeligt. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 17 var i offentlig høring fra den 14. september 2015 til den 9. november 2015. Offentliggørelse af den endelige vedtagelse skete den 18. december 2015.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Baggrunden for at udarbejde Kommuneplantillæg nr. 17 i forbindelse med Lokalplan 2.73 er at muliggøre en boligudbygning ved byafgrunding af Holbæk bys vestlige afgrænsning. I forbindelse med udarbejdelse af Forslag til Kommuneplan 2013 blev oprindeligt udlagt et væsentligt større rammeområde. Efter aftale med staten blev rammeområdet imidlertid udtaget ved den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2013, med hensigtserklæring om, at fastlægge et mindre arealudlæg efterfølgende. Med nærværende forslag til kommuneplantillæg er arealet således reduceret fra det oprindelige ønske på ca. 100 ha til 14 ha.



Forhold til anden planlægning

Planen er omfattet af bestemmelserne for planlægning i kystnærhedszonen, som fremgår af Planlovens § 5a og § 5 b:

"For planlægningen i kystnærhedszonen gælder, (...) at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering."

Planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering

Rishøjgårdarealet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Området opleves imidlertid som både fysisk og landskabeligt adskilt fra kysten af den markante Odsherredbane og Nykøbingvejen. Området er klart defineret af de omkringliggende veje og banen og en udbygning af området med boliger vil virke som en naturlig afrunding af Holbæk by. Med den foretagne afgrænsning af arealudlægget er arealerne nord for Nykøbingvej - som ligger helt ned til fjorden - undtaget fra afgrænsning til byudviklingsområde. Da kystlinjen ved Rishøjgård bugter sig mod nord langs Holbæk Fjord vurderes, at det reducerede arealudlæg efterlever hoved-

princippet om fortrinsvis placering bag eksisterende bebyggelse.

Udlæg af areal til boligformål er en udmøntning af boligbyggeprogrammet i medfør af Kommuneplan 2013. I boligbyggeprogrammet blev foretaget arealudtag i en række mindre bysamfund med henblik på en omfordelig til hovedbyen Holbæk by, i overensstemmelse med målsætninger i Udviklingsstrategien og anbefalinger i overordnet regional og statslig planlægning. I såvel Sjællandsprojektet som i Landsplanredegørelsen peges på placering af byvækst i byer, hvor den trafikale infrastruktur, herunder kollektiv trafik, understøtter transportbehovet bedst muligt. I henhold til Udviklingsstrategien er det en målsætning at ca. 50 % af boligtilvæksten skal placeres i Holbæk by. I boligbyggeprogrammet er indskrevet forudsætning om, at de oprindeligt tiltænkte 300 boliger i medfør af 1. etape ved det første arealudlæg fastholdes som en udbygningsmulighed, delvis ved en mindre udbygning ved Rishøjgård.

Omfordelingen af arealudlæg til boligformål fra de mindre byer til Holbæk var bl.a. forbeholdt boligudbygning i byens vestlige del, da boligudbygningsmulighederne i den vestlige del af Holbæk by er ved at være opbrugt. Udlæg af ny boligbebyggelse i Holbæk vest vil medvirke til at skabe en naturlig balance i boligudbygningen mellem øst og vest. Gennem en årrække er sket en langt større boligudbygning med åben lav bebyggelse i byens østlige del, med deraf følgende risiko for skævvridning af byens vækst og befolkningssammensætning.

En udbygning i Holbæk vest vil yderligere kunne understøtte allerede foretagne investeringer i servicestruktur og infrastruktur. Der er eksisterende ledig kapacitet på Isefjordsskolen i Holbæk vest, svarende til et helt spor på alle klassetrin. Tilsvarende er der ingen ledig kapacitet i den østlige del af byen. Placering af ny byudvikling i den vestlige del af byen vil derfor medvirke til at understøtte og bedre udnytte eksisterende ressourcer på dette område.

Der er i den foregående planperiode sket en udbygning af infrastrukturen i den vestlige del af byen, som ny byudvikling vil kunne drage fordel af, ved placering på Rishøjgårds arealer. En tilsvarende udbygning er ikke sket i Holbæk øst. Ny byudvikling i Holbæk vest vil medvirke til at understøtte mulighederne for etablering af en ny station i den vestlige del af byen, i forlængelse af Trafikstyrelsens rapport omkring stationsstrukturen i Danmark.

Der er endvidere foretaget en vurdering af egnede alternative arealer til ny byudvikling ved Holbæk by, end arealerne ved Rishøjgård. Arealreserverne syd for byen ligger enten inden for "de grønne kiler", eller i sammenhæng med den overordnede disposition af arealer til erhvervsformål – i bæltet mellem Omfartsvej og motorvej. De foreslåede arealudlæg i den østlige del af byen, synes ved næsten samtlige sammenligningspunkter ikke at udgøre et bedre egnet alternativ, eksempelvis peger Landskabsplanens anbefalinger på, at området ved Holbæk vest ('Rishøjgård') er mindre sårbart for byudvikling end de alternativt afsøgte udviklingsområder mod øst.

For at anskueliggøre hvor der er mulighed for at placere nye byudviklingsområder i Holbæk by, er der udarbejdet en række kortbilag, som viser de væsentligste planmæssige bindinger, der har betydning for placeringen af nye arealudlæg. På nedenstående kort er bindingerne lagt ovenpå hinanden. Som det ses, er arealerne syd for byen omfattet af bindinger i form af Områder til særlige drikkevandsinteresser og vandindvinding. Derudover ligger fredninger af Holbæk Fælle, Wegenersminde og omkring Tveje Merløse. Endelig er arealerne mellem allerede eksisterende kommuneplanlagte og bebyggede arealer i vid udstrækning udlagt til rekreative formål i de grønne kileforbindelser.



Miljøvurdering

Der blev foretaget en screening af lokalplanforslagets og kommuneplantillæggets 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 lokalplanforslaget.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 17 vurderedes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderedes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planområdet udelukkende vurderes at vedrøre et mindre område på lokalt plan, som udgør byafgrunding af byens vestlige afgrænsning
- Lokalplanforslagets bestemmelser sikrer, at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m.
- Der er udført visualiseringer af de visuelle påvirkninger af kystnærhedszonen, der vurderes at indebære en begrænset indvirkning.
- At den med planerne muliggjorte udbygning ikke indebærer væsentlige ændringer i de eksisterende trafikale forhold

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport blev offentliggjort sammen med planforslaget.

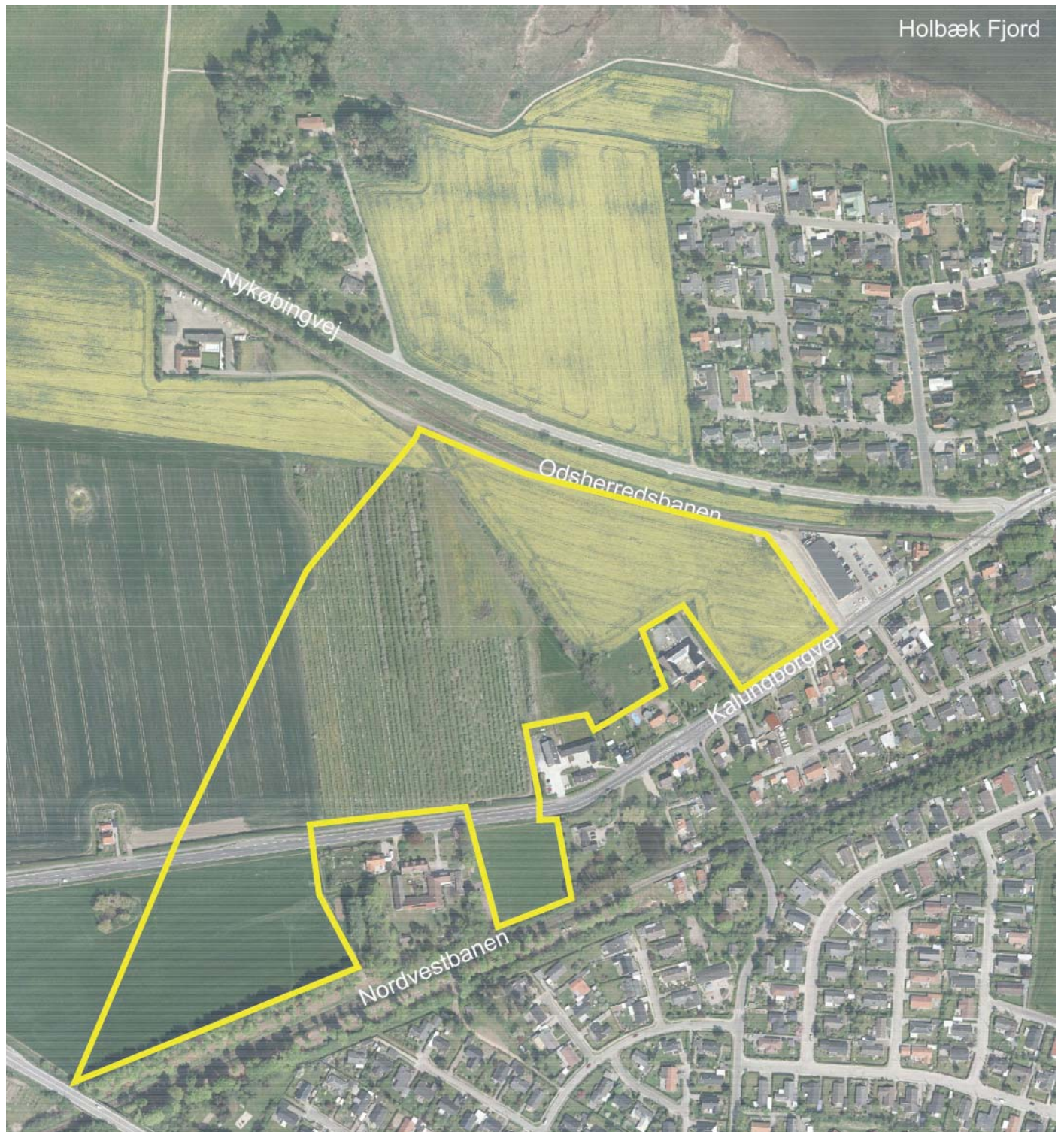
Høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Forslag til Lokalplan 2.73 boligudbygning Holbæk vest, ved Rishøjgård var i offentlig høring fra den 14. september 2015 til den 9. november 2015. De indkomne høringssvar indgik i den endelige behandling af sagen, men gav ikke anledning til væsentlige ændringer.

FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	2.B23
Navn	Rishøjgård
Anvendelse	Rishøjgård
Maks. bebyggelsesprocent	30 for åben lav bebyggelse og 60 for tæt/lav bebyggelse
Maks. etageantal	2
Maks. bygn. højde	8,5 m
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	1
Supplerende bestemmelser	Der skal sikres friholdt landskabeligt kig fra Kalundborgvej gennem området til fjorden. Min. 20 % af arealet skal friholdes til grønne områder
Nuværende zone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i fremtidig rammebestemmelser for rammeområde 2.B23





Eksisterende forhold, set fra Tuse Næsvej



Visualisering efter fuld boligudbygning, set fra Tuse Næsvej
