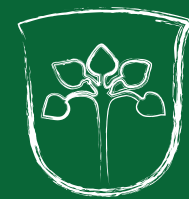


# LOKALPLAN 2.76

BOLIGER VED TORPET



# FORSLAG



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Holbæk Kommune har den 22. september 2016 sendt Forslag til Lokalplan 2.76 Boliger ved Torpet i høring. Lokalplanen er i offentlig høring i perioden den 22. september 2016 til den. 17. oktober 2016.

Baggrund .....	2
Formål .....	2
Lokalplanområdet .....	2
Lokalplanens indhold .....	4
Borgerinddragelse .....	4
Statslig og regional planlægning .....	5
Kommuneplan 2013-2025 .....	5
Sektorplaner/temaplaner .....	5
Eksisterende lokalplaner .....	6
Planlægning i forhold til nabokommuner .....	6
Kystnærhedszone .....	6
Butikkers påvirkning af bymiljøet .....	6
Diverse udpegninger .....	6
Trafikforhold .....	6
Offentlig service .....	7
Energi og forsyning .....	7
Bæredygtighed .....	8
Miljø .....	9
Servitutter .....	11
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	11

---

## Baggrund

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af Lokalplan 2.48, delområde C1 (etagebebyggelse til kontorerhverv), og C4 (offentligt grønt område til vejudlæg og støjdæmpende foranstaltninger).

Der har imidlertid vist sig, at der ikke er interesse for at etablere kontorerhverv inden for området. Holbæk Kommune har derfor besluttet, at udarbejde en ny lokalplan for dette område og muliggøre etablering af boliger i stedet. Denne lokalplan muliggør etablering af fælleshus.

Dette forslag til lokalplan er udarbejdet efter at Holbæk Kommune har valgt at genoptage afgørelsen om vedtagelsen af lokalplan 2.76 i juni 2016. Baggrunden for offentlighed om dette forslag nr. 2 til lokalplan 2.76 er at der efter tilretning af lokalplanen reelt er tale om et nyt forslag til lokalplan, som derfor skal i fornyet 8 ugers høring jf. planlovens § 27 stk. 2.

---

## Formål

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligformål og at fastlægge udformningen af bebyggelse og ubebyggede arealer i forhold til nærområdets kvaliteter.

---

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør ca. 18.500 m<sup>2</sup> beliggende i Holbæks vestlige bydel. Området er beliggende mellem Stenhusvej og Torpet. På den modsatte side af Stenhusvej ligger Holbæk Megacentrum, hvor der primært er butikker til særligt pladskrævende varer og bilforhandlere.

Umiddelbart på den anden side af Torpet ligger der et forholdsvis nyopført boligområde bestående af fritliggende parcelhuse. De er alle opført med sadeltage uden valm beklædt med røde vingetegl. Bebyggelsen facader er primært opført i blank mur i varierende farver mursten. Et mindre område er opført med facader i træ.

Umiddelbart øst for lokalplanområdet er der etableret et offentligt tilgængeligt grønt område omkring en sø, der er opsamler regnvand fra boligområdet. Bag boligområdet ligger Torbenlund Skov.

Nord for lokalplanområdet er der langs Stenhusvej etableret en støjvold. Denne støjvold er beplantet med løvfældende træer og buske.



Lokalplanområdets beliggenhed



Områdets omgivelser





Naturområdet som lokalplanområdet støder op til

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør opførelse af 8 enfamiliehuse i den nordlige ende af lokalplanområdet, og mellem 15 og 25 rækkehuse eller 7 enfamiliehuse i den sydlige ende af lokalplanområdet.

Principperne fra naboområdet videreføres i lokalplanområdet for at opnå en visuel sammenhæng mellem områderne.

Der skal etableres en støjvold mod Stenhusvej i fortsættelse af den eksisterende støjvold nord for området for at begrænse vejstøj fra Stenhusvej. Den nye støjvold skal beplantes med løvfældende træer og buske i lighed med den eksisterende støjvold. Supplerende støjhegn kan opsættes.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering, således at det sikres, at nye enfamiliehuse udformes med samme tagform og tagbelægning, som enfamiliehusene i det tilstødende område. Lokalplanen muliggør at rækkehuse kan opføres i enten blank mur eller med træbeklædning, dog tillades også mindre facadepartier i andre materialer for at give mulighed for at opnå variation i udtrykket. Rækkehusenes tage skal opføres som sadeltag beklædt med røde vingetegl uden valm eller med flade tage, såfremt de opføres med beplantede tage. En bebyggelse med flade beplantede tage vil kunne tilbageholde regnvand, men fremtræde med en ny og egen identitet i området. Dette vil dog ikke ændre på den overordnede oplevelse af hele boligområdet øst for Stenhusvej som et homogent boligområde.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for antallet af parkeringspladser for rækkehuse til 1,5 p-plads pr. bolig og 2 p-pladser pr. bolig for parcelhuse.

Lokalplanområdet er kuperet. Nogle områder ligger højt, mens andre ligger lavt. I lave områder er der risiko for, at arealer vil blive oversvømmet ved skybrudshændelser. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om terrænregulering og anviser områder hvor terrænregulering på mere end plus/minus 0,5 m må finde sted.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om lokal håndtering af regnvand og den maksimale tilladte befæstelse inden for grundarealet af den enkelte ejendom.

## Borgerinddragelse

Planforslaget er i offentlig høring i otte uger fra den 22. september til

## Statslig og regional planlægning

### De statslige vandplaner

Området er ikke beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Området er beliggende inden for område med drikkevandsinteresser. Derfor er der ikke særlige redegørelseskrav til lokalplanen.

## Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013-2025 omfattet af rammeområde 2.B01, der udlægger området til boligformål, kontor- og serviceerhverv. Rammen fastsætter at bebyggelse højst må være i to etager med en maksimal højde på 9 m. Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

I følge kommuneplanens generelle rammer skal der fastsætte mindst 2 p-pladser pr. åben- lav bebyggelse (enfamiliehusene) og mindst 1,5 p-plads pr. tæt- lav bebyggelse (rækkehusene). Parkering skal etableres inden på egen grund. Lokalplanen udlægger parkering i overensstemmelse med kommuneplanens krav. Der skal udlægges samlede fælles friarealer af en rimelig størrelse. Der skal som udgangspunkt udlægges 10 %. Det svarer til ca. 900 m<sup>2</sup>. Det skal sikre, at området opleves som et attraktivt grønt område.

Veje, stier og opholdsarealer skal af hensyn til handicappede brugere så vidt muligt udformes efter anvisningerne i DS-håndbogen "Tilgængelighed for alle". Lokalplanen stiller krav om hældninger på stier og adgang til bygninger ikke må overstige 1:20. Dette varetages i forbindelse med byggesagsbehandling.

Ny beplantning skal udføres i overensstemmelse med stedets/egnens karakteristiske beplantning. Der skal så vidt muligt anvendes danske arter, hvis der tages stilling til plantevalget. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at beplantningen skal bestå af stedstypiske sorter.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal der ved planlægning for nye byområder sikres, at befæstelsesgraden ikke overstiger 30 % for åben lav byggeri og højst 50% ved tæt lav byggeri. Lokalplanen fastsætter dette krav.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer for klimatilpasning skal regnvand indgå i det naturlige kredsløb og være synligt i bybilledet og naturen. I byområder kan der udpeges vej, parkeringspladser, grønne arealer og andre steder, der kan fungere som opmagasinering og transport af vand ved skybrudshændelser. Ved planlægning af nye byområder inden for udpegede risikoområder, skal der tages stilling til grønne tage, regnvandsbede, forsænkninger for at modtage vand, minimumssokkelkote, grøfter og åbne render, placering af byggefelter i forhold til afstrømning af overfladevand. Lokalplanområdet er ikke udpeget til risikoområde, men lokalplanen giver mulighed for grønne tage udvalgte steder og etablering af regnbede / regnrender.

## Sektorplaner/temaplaner

Klimatilpasningsplanen er indarbejdet i kommuneplanen. Jf. forrige afsnit. Lokalplanområdet er ikke udpeget som risikoområde. I spildevandsplanen er området udlagt som separatkloakeret. Området er separat kloakeret.

---

## Eksisterende lokalplaner

Området har hidtil været omfattet af Lokalplan 2.48, Boligområde øst for Stenhusvej, delområde C1 og C4. For delområde C1 udlægges anvendelsen til etagebebyggelse med erhverv. For delområde C4 udlægges anvendelsen til offentligt grønt område til diverse vejudlæg og støjdæmpende foranstaltninger.

Det er besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, der skal muliggøre anvendelsen til boligformål i stedet for etagebebyggelse med erhverv. Anvendelse til boligformål inden for delområde C1 er således ikke i overensstemmelse med anvendelsen i lokalplan 2.48. Delområde C4 er medtaget i lokalplan 2.76 for at sikre den praktiske administration af planen. Lokalplan 2.48 aflyses for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

---

## Planlægning i forhold til nabokommuner

I følge Planlovens § 29, skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den, af denne lokalplan muliggjorte, nye bebyggelse ikke vil have en påvirkning på nabokommunerne.

---

## Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at lokalplanens bebyggelse ikke vil påvirke kystnærhedszonen visuelt, idet bebyggelsen etableres i højst 8,5 m i tilknytning til et eksisterende byområde.

---

## Butikkers påvirkning af bymiljøet

Der er ikke mulighed for detailhandel i området.

---

## Diverse udpegninger

En lille del af lokalplanområdet er mod det tilstødende grønne område er omfattet af skovbyggelinje. Det er en forudsætning for realiseringen af lokalplanen, at skovbyggelinjen reduceres med 6-7 m.

Området er beliggende inden for område med drikkevandsinteresser.

---

## Trafikforhold

Lokalplanen foreskriver, at der skal etableres mindst 1,5 p-plads pr. bolig i området udlagt til tæt-lav (rækkehuse), , og at parkeringen



skal etableres som fællesparkering. I området til åben lav (parcelhuse) skal der etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig. Parkeringen skal her etableres inden for egen grund.

#### Stier

Stier skal anlægges med permeable belægninger, dog må stier til boligheder gerne befæstes med en fast belægning.

## Offentlig service

Området hører under Isefjordsskolens skoledistrikt. Holbæk Kommune har frit skolevalg i det omfang, der er plads til eleverne uden for eget skoledistrikt. Området hører under Isefjords dagtilbudsdistrikt. Der er pasningsgaranti. Om Holbæk Kommunes aktuelle servicetilbud henvises til kommunens hjemmeside [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk).

I nærområdet findes svømmehal, rideskole, kunsthøjskole og naturskole.

Butiksforsyningen findes i Holbæk Bymidte og i Holbæk Megacentrum. Holbæk Station og busterminal ligger i en afstand af ca. 3 km.

## Energi og forsyning

### Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskabet 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

Ejendomme inden for lokalplanområdet er pålagt tilslutningspligt ved nybyggeri. Opvarmningen må ikke ske ved etablering af oliefyre. Der kan dog, såfremt man ikke ønsker at anvende naturgas, etableres anlæg baseret på vedvarende energi i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 904 af 24/06/2016, §19 stk. 3 og som er nævnt i §15 stk. 1, pkt. 2 og 3. Vedvarende energikilder, evt. supplerende varmekilde, kan være varmepumpe, jordvarme, træfyre eller lign. Der tillades opsætning af solenergianlæg, se § 14.1.

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 vandforsynes af Fors A/S. Vandforsyning skal ske efter den til enhver tid gældende vandforsyningsplan.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og

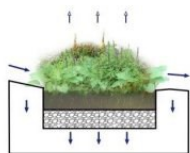
myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

---

### Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Regnvand ledes til regnvandsbassinet/søen på den tilstødende grund på matr. nr. 1 aqb, Ladegården, Holbæk Jorder. Regnvand skal håndteres lokalt ved at der skal etableres grønne tage på skure og overdækninger. På rækkehuse kan der etableres flade tage, såfremt de beplantes. Lokalplanen anviser områder, hvor der kan etableres regnbede og regnrønder. Områdets rene regnvand skal ledes til regnvandsbassinet i det grønne område syd for lokalplanområdet. Lokalplanen stiller krav om anvendelse af permeable belægninger med mulighed for nedsivning.

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



Princip for regnbed

Regnvand kan nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det. 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. Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning. Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune.

---

### Affald og genbrug

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

---

### Telekommunikation

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

---

### Bæredygtighed

Holbæk Kommunens 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 planen vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

### Byggeri og planlægning

Lokalplanen muliggør, at der kan opstilles solenergianlæg op ad støjvolden og på tage. Det er i overensstemmelse med Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling, der opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling. Blandt andet ift. at reducere udledningen af drivhusgasser, herunder udledningen af CO<sup>2</sup>.

### Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning kollektiv trafik og cykelsti på Stenhusvej.

### Ressourcer og miljø

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

### Natur

Der er i 2010 registreret spidssnudet frø, skrubtudse, lille og stor salamander på matr. nr. 1aqb. Disse arter er truede arter, og deres levesteder og mulighed for vandring skal derfor sikres. Området er dog uden for lokalplanens område og får ingen betydning for denne.

### Sundhed og trivsel

Lokalplanen fastlægger to typer af udendørs opholdsarealer; et offentligt tilgængeligt rekreativt område og private opholdsarealer. Der er fra lokalplanområdet god tilgængelighed til:

- store grønne områder umiddelbart op til lokalplanområdet.
- skov. Lokalplanområdet er beliggende tæt på Torbenlund Skov
- indkøb der er beliggende ml- 150-500 fra lokalplanens bebyggelse
- offentlig transport - der kører 2 busser på Stenhusvej.

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at stigninger højst må være 1:20 for at sikre adgang til boligerne for bevægelseshæmmede.

### Miljø

## Støj

På Stenhusvej kører der mellem 11.000 og 15.000 biler i døgnet. Der er det en forudsætning for at etablere boliger inden for lokalplanområdet, at der etableres en støjvold, således at Miljøstyrelsens grænseværdi kan overholdes. Supplerende støjhegn kan endvidere opsættes på egen matrikel. Området er ikke påvirket af støj fra Holbækmotorvejen.

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

## Jordforurening

Hvis der ved grave og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Natur, Miljø og Landskab Holbæk Kommune [jordogvand@holb.dk](mailto:jordogvand@holb.dk) eller tlf. 72364041, jf. jordforureningslovens § 71. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Arealet har tidligere været anvendt til landbrug. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejde alligevel konstateres jordforurening skal arbejdet standses og anmeldes. Jf. Jordforureningslovens § 71.

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](mailto: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 tidligere registreret arkæologiske fund inden for lokalplanområdet. Holbæk Museum finder det sandsynligt, at der vil være fortidsminder i området. Det anbefales, at museet laver en forundersøgelse forud for byggemodningen. Hvis der i forbindelse med grave- og anlægsarbejde findes fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet straks indstilles og anmeldes til museet eget Museumslovens § 27.

## Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009). 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:

- Der er alene tale om mindre ændringer på lokalt plan, der ikke påvirker det omkringliggende miljø, idet lokalplanen udlægger området til boliger.
- Boligbebyggelsens højde, omfang og udtryk får ikke væsentlig indvirkning på det omkringliggende miljø - dette sikres gennem bestemmelser i planforslaget.

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

---

## Servitutter

### **Følgende servitutter er tinglyst på matr. nr. 1aok , Ladegård, Holbæk Jorder:**

19.10.2007-24901-21	Dekl. vedr. tilbagekøbsret for kommunen forinden bebyggelse mv.	Servituten aflyses, da den er uforenelige med lokalplanen.
---------------------	---	--

---

## 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. Lokalplanen forudsætter ikke tilladelse fra andre myndigheder. Lokalplanen forudsætter ikke tilladelse eller dispensation fra andre end byrådet. Det er tanken, at boligområdets rene regnvand skal ledes til den § 3 beskyttede sø i det tilstødende grønne område, såfremt der opnås dispensation/tilladelse hertil. Lokalplanen giver mulighed for nedsivning af regn i form af f.eks. regnbede eller regnrender.

---

# Bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.11.2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At udlægge området til boligformål.

## 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 1aok,1 aqd, samt del af litra 7000 be, Ladegården, Holbæk Jorder. som vist på kortbilag 4.
- 2.2 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 5.

## 3 Anvendelse

### Delområde A

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse til helårsbeboelse, og dertil hørende fælles offentligt grønt område, fælles p-plads(-er), veje og stier, eller i form af åben-lav bebyggelse til helårsbeboelse og tilhørende parkering og småskure.
- 3.2 Delområde A må desuden anvendes til fælleshus.

### Delområde B

- 3.3 Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af åben lav bebyggelse til helårsbeboelse og tilhørende parkering og småskure.

### Delområde C

- 3.4 Delområde C må kun anvendes til fælles støjafskærmning, støjvold og adgangsvej som vist på kortbilag 5.

## 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning til åben-lav bebyggelse må kun foretages i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 5.
- 4.2 Udstykning til tæt-lav bebyggelse inden for delområde A, må kun foretages som en matrikel dog skal fælleshus, fællesarealer og hver boligenhed med tilhørendeudstykket som selvstændige ejendomme.
- 4.3 Inden for delområde B må den enkelte ejendom kun udstykkes i grundstørrelser af mindst 700 m<sup>2</sup>. Såfremt der udstykkes til åben-lav bebyggelse i delområde A må den enkelte ejendom kun udstykkes i grundstørrelser af mindst 700 m<sup>2</sup>.

## 5 Bebyggelsens omfang og placering

### Lokalplanområdet

#### Delområde A ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse

- 5.1 Inden for delområde A må bebyggelsesprocenten maksimalt være 50 % for området som helhed.
- 5.2 Boligbebyggelsen må kun etableres med en maksimal højde på 8,5 m over terræn, enten som op til to etager med fladt tag eller i en etage med udnyttet tagetage. Hver bolig skal være mindst 100 m<sup>2</sup>.
- 5.3 Fælleshus må kun etableres i én etage med en maksimal højde på 6 m, såfremt fælleshuset etableres som en fritliggende bygning. Fælleshus må også etableres som en integreret del af boligbebyggelsen.
- 5.4 Skure og overdækninger må kun etableres i en maksimal højde på 3,5 m over terræn.

#### Delområde B, samt delområde A ved etablering af åben-lav boligbebyggelse

- 5.5 Indenfor delområde B må bebyggelsesprocenten højst være 30 % bebyggelse for hver ejendom.
- 5.6 Boligbebyggelse må kun etableres i højst én etage med udnyttet tagetage med en maksimal højde på 8,5 m over terræn, målt efter bygge Lovgivningens regler.
- 5.7 Småskure og overdækninger må kun etableres i en maksimal højde på 3,5 m over terræn målt efter bygge Lovgivningens regler.

## 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Delområde A ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse

- 6.1 Inden for delområdet må bebyggelsen kun opføres efter en samlet plan.
- 6.2 Boligbebyggelsens facader må kun fremstå ens med sort eller grå træbeklædning, eller som blank mur i blødstrøgne tegl i farverne gul, rød, lys brun eller grå. Boligbebyggelsen må dog også opføres med mindre facadepartier i puds, zink eller træ, for at give mulighed for variation i facaden.
- 6.3 Inden for delområdet må boligbebyggelsens tage kun fremstå ens. Tage må kun fremstå med sadeltag uden valm, med en taghældning 45 og 48 grader beklædt med røde vingetegl, eller med flade beplantede tage.
- 6.4 Materialer på tage må ikke være reflekterende. Glanstal for materialer, der anvendes til tag og facader må maksimalt være 20.
- 6.5 Småskure må kun fremstå med træbeklædning malet i farven sort eller grå. Tage på småskure og overdækninger må kun fremstå

med beplantede tage.

## **Delområde B, samt delområde A ved etablering af åben-lav bebyggelse**

- 6.6 Boligbebyggelsens facader må kun fremstå med facader og gavle i blank mur i blødstrøgne mursten i farverne gul, rød, lys brun eller grå.
- 6.7 Boligbebyggelsens tage må kun fremstå i røde vingetegl. Tage må kun fremstå med sadeltag uden valm. Taghældning må kun være mellem 45 og 48 grader for bebyggelse i 1,5 etage.
- 6.8 Materialer på tage må ikke være reflekterende. Glanstal for materialer, der anvendes til tag og facader må maksimalt være 20.
- 6.9 Udhuse, mindre bygninger og lignende må kun opføres i træ eller tegl eller en kombination heraf. Tag må kun udføres med ensidig taghældning på maksimalt 25 ° i enten sort tagpap på lister eller som fladt tag dækket med sort tagpap. Desuden må tage fremstå som beplantede tage.

## **7 Vej, sti og parkeringsforhold**

### **Veje**

- 7.1 Etablering af overkørsler i lokalplanområdet må kun ske fra Torpets vestlige side.
- 7.2 Ved etablering af åben-lav bebyggelse, må kun etableres en overkørsel pr. grund. Overkørslen må maksimalt anlægges i en bredde på 5 meter.
- 7.3 Ved etablering af tæt-lav bebyggelse i delområde A, må der kun etableres op til to overkørsler i delområdet. Overkørslerne skal placeres og etableres efter vejmyndighedens nærmere anvisning.

### **Stier**

- 7.4 Stier må kun fremstå som trampestier eller belagt med stenmel eller grus, dog må stier til boligenheder gerne befæstes med en fast belægning..

### **Parkering**

- 7.5 Ved etablering af tæt-lav bebyggelse inden for delområde A skal der anlægges mindst 1,5 p-pladser pr. bolig. Parkering må kun etableres som fælles parkering.
- 7.6 Ved etablering af åben-lav bebyggelse inden for delområde A skal der anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig. Parkering må kun etableres inden for egen grund.
- 7.8 Inden for delområde B skal der anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig. Parkering må kun etableres inden for egen grund.

## **8 Skiltning**

- 8.1 Inden for delområde A og B må skiltning må ikke udføres udover almindelig navne- og husnummerskiltning.
- 8.2 Skiltning indenfor delområde C er ikke tilladt.

## **9 Øvrige ubebyggede arealer**

### **Støjafskærmning**

- 9.1 Fælles støjafskærmning må kun etableres som beplantet støjvold på maksimalt 4 meter fra eksisterende terræn, eventuelt suppleret med støjhegn langs Stenhusvej. Støjvolden må kun udformes på en sådan måde, at den fremtræder landskabeligt indpasset, dvs. i omfang og udseende som en videreføring af den etablerede støjvold ud mod Stenhusvej nord for lokalplanområdet.
- 9.2 Faste støjhegn må kun fremstå dækket med grøn beplantning, eller som glasklar støjskærm.,

### **Terrænregulering**

- 9.3 Inden for delområde A og B må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. Dog må der foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m inden for områderne vist på kortbilag 5, såfremt at der med terrænreguleringen skabes en harmonisk overgang til det omkringliggende landskab.
- 9.4 Inden for delområde C må der foretages terrænregulering på mere end +/-0,5 m, ved etablering af støjvolden dog maksimalt 4 meter fra eksisterende terræn.

### **Opholdsareal ved etablering af tæt-lav bebyggelse i delområde A**

- 9.5 Der skal etableres mindre private haver til hver bolig og fælles opholdsarealer.
- 9.6 Inden for opholdsarealerne skal der etableres minimum en legeplads og en boldbane med et samlet areal svarende til minimum 900 m<sup>2</sup>.

### **Beplantning**

- 9.7 Støjvolden må kun beplantes med stedstypiske buske og stedstypiske mindre træer. Beplantningen skal fremstå uigennemtrængelig for at afskærme boligområdet fysisk og visuelt fra Stenhusvej. Se også § 9.1 og § 9.4.
- 9.8 Hegn i skel må kun fremstå som løvbærende hæk i form af bøgehæk, se dog også § 9.10. Hække kan suppleres med et let trådhegn

på indvendig side på højst samme højde, som det levende hegn.

- 9.9 Ved etablering af tæt-lav bebyggelse inden for delområde A må arealer til parkeringspladser og affaldshåndtering kun afskærmes med bøgehæk.
- 9.10 Ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse inden for delområde A, må der i naboskel mellem boligenheder i stedet for bøgehæk etableres pileflehægn i en højde af 1,8 m.
- 9.11 Langs veje må der kun plantes vejtræer som i art og placering er magen til de øvrige vejtræer på den eksisterende vej Torpet uden for lokalplanområdet.

#### **Udendørs oplag**

- 9.12 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. Eksempelvis må henstilling og parkering eller opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende, samt køretøjer over 3.500 kg, ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

#### **10 Belysning**

- 10.1 Inden for delområde A og B må belysning kun udføres som parkbelysning med nedadrettet belysning og/eller som pullertlamper. På/ved boliger må der desuden etableres nedadrettet belysning.
- 10.2 Placering og udformning af vejbelysning skal følge den eksisterende vejbelysning på den eksisterende vej Torpet.

#### **11 Tekniske anlæg**

- 11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformestationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 11.2 Ledninger skal føres i jorden.

#### **12 Miljø**

##### **Håndtering af regnvand**

- 12.1 Der udlægges areal til håndtering af regnvand, som vist på kortbilag 5. Inden for friarealer må regnvandsbassiner og regnbede/regnrender kun udføres, så de fremstår som en del af det rekreative anlæg.
- 12.2 Belægninger på opholdsarealer og interne stier må kun udføres i nedsivningsegne materialer. Jf. dog bestemmelse 12.3 og 12.4.
- 12.3 Ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse inden for delområde A, må højst 50 % af grundarealet på den enkelte ejendom befæstes. Ved etablering af åben-lav boligbebyggelse inden for delområde A, må højst 30 % af grundarealet på den enkelte ejendom befæstes.
- 12.4 Inden for delområde B må højst 30 % af grundarealet på den enkelte ejendom befæstes.

#### **13 Støj**

- 13.1 Støjafskærmning indenfor lokalplanområdet skal udformes således at boliger, fælleshus og udendørs opholdsarealer ikke belastes af trafikstøj, og er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj.

#### **14 Energi og forsyning**

- 14.1 Solfangere, solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solvarme, må kun opsættes som en integreret del af bebyggelsens klimaskærm, og i øvrigt tilpasses bygningens arkitektoniske helhed. Solenergianlæg må desuden opføres op ad støjvold. Glanstal for solenergianlæg må maksimalt være 30.

#### **15 Grundejerforening**

- 15.1 Der er medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanområdet til at indgå i grundejerforeningen Ladegården, omfattet af lokalplan 2.48, såfremt denne grundejerforening tillader dette. Ved etablering af en fælles grundejerforening skal foreningen forestå drift og vedligeholdelse af friarealer, stier og fællesarealer, indenfor afgrænsningen af lokalplan 2.48 og 2.76, samt udøve sådan dispensationskompetence, som måtte blive overdraget foreningen af Byrådet.
- 15.2 Såfremt der ikke kan opnås enighed om en fælles grundejerforening for områderne omfattet af lokalplan 2.48 og 2.76, skal der oprettes en selvstændig grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområde 2.76. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af friarealer, stier og fællesarealer, indenfor afgrænsningen af lokalplanen, samt udøve sådan dispensationskompetence, som måtte blive overdraget foreningen af Byrådet.
- 15.3 En grundejerforening skal senest stiftes, når halvdelen af boligenhederne er taget i brug.
- 15.4 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde sine vedtægter, som skal godkendes af byrådet. Senere ændringer til vedtægter skal også godkendes af byrådet.



15.5 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de fælles friarealer.

#### 16 Forudsætninger for ibrugtagen

- 16.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal parkeringsarealer og fælles opholdsarealer, inkl. legeplads og boldbane jf. § 9.6, være anlagt og beplantede
- 16.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret den fornødne fælles støjafskærmning og tilhørende beplantning, således at boligerne, fælleshus og udendørs opholdsarealer ikke belastes af trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj.
- 16.3 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal bebyggelse være tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn- og spildevand.

#### 17 Aflysning af lokalplaner

- 17.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, aflyses lokalplan 2.48, for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i § 2.1.

#### 18 Aflysning af servitutter

- 18.1 Aflysning ved kvittering :  
Matr. nr. 1 a, Ladegård, Holbæk Jorder. Servitut tinglyst den 12-03-1868.  
Deklaration om personlig rettighed i skøde til at anvende kampesten, til fri bolig og stald, adgang til brønd, forbrug af hø og hakkelse, levering af rug, byg og havre samt brænde og tørv. Rettigheden er meddelt en navngiven person.
- Matr. nr. 1 a, Ladegård, Holbæk Jorder. Servitut tinglyst 06-02-1922.  
Servitut omhandlende fredskov. Vedrører ikke længere denne matrikel, idet fredskoven helt er beliggende på matr. nr. 1 aok, Ladegården, Holbæk Jorder.
- 18.2 Servitutter som aflyses i sin helhed / for så vidt angår denne lokalplans område som anført i § 2.  
Matr.nr. 1 aok Ladegård. Holbæk Jorder. Servitut tinglyst, den 19-10-2007. Deklaration om tilbagekøbsret for kommunen inden for bebyggelse mv. Dette dokument er uforenlig med lokalplanen, som følge af bestemmelser om bebyggelse som erhvervsjendom, senest 2 år efter overtagelsesdag.

#### 19 Midlertidige retsvirkninger

- 19.1 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.
- 19.2 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 forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

#### 20 Lokalplanens retsvirkninger

- 20.1 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.
- 20.2 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.
- 20.3 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

Forslag til lokalplan 2.76 er vedtaget af Holbæk Kommune onsdag den 22. september 2016



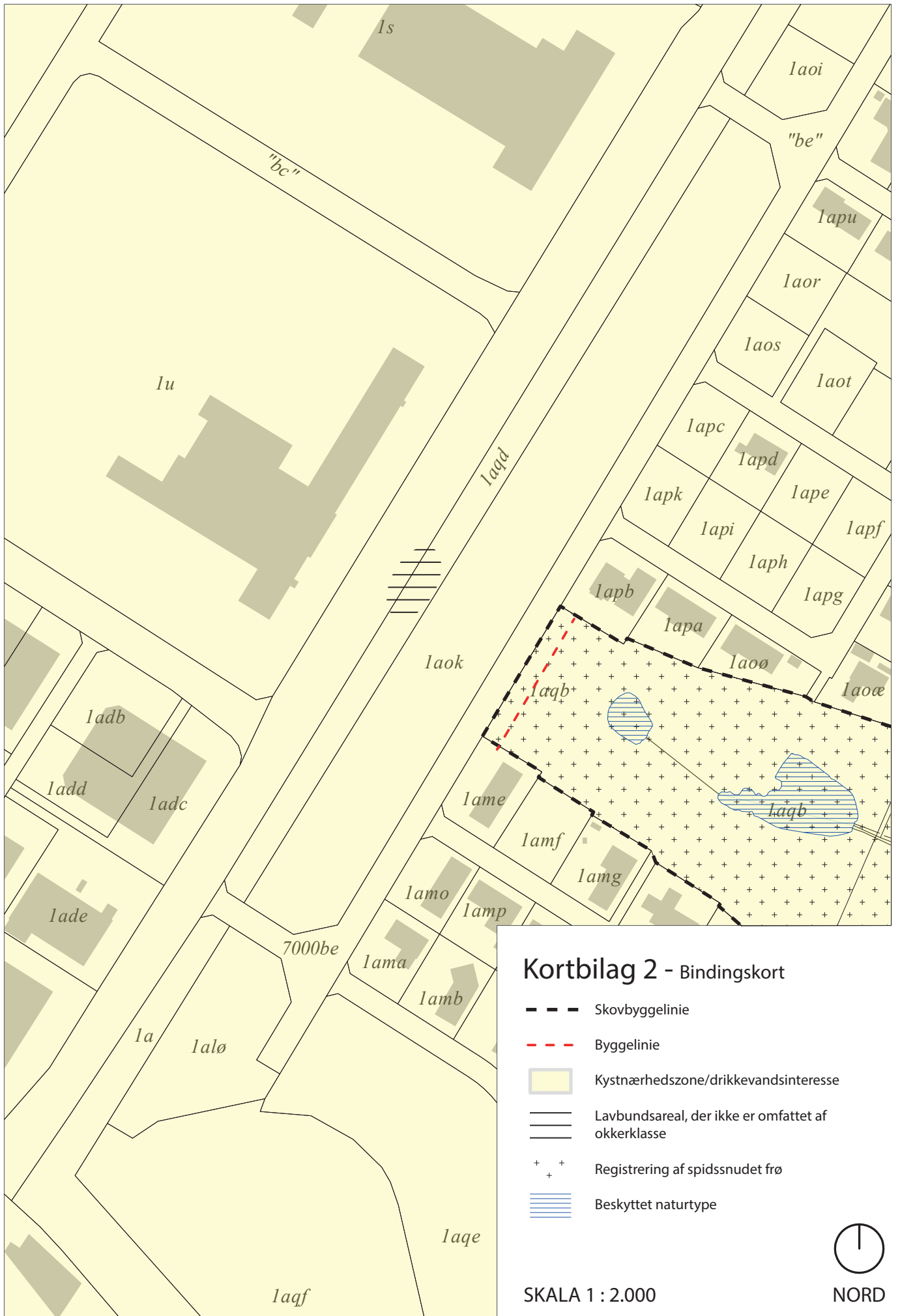
## Kortbilag 1 - Luftfoto

..... Lokalplanområdets afgrænsning







SKALA 1 : 3.000



NORD



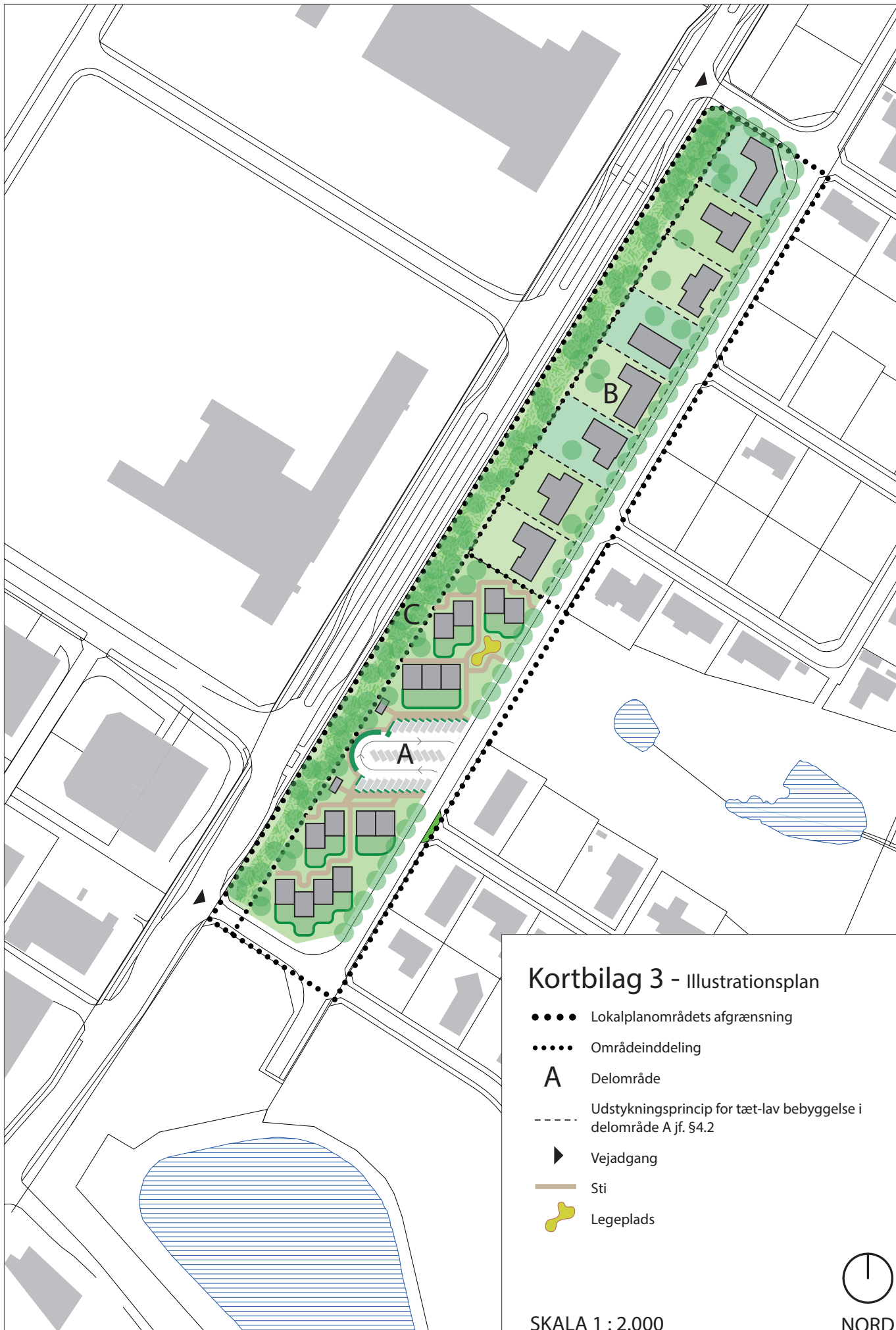
## Kortbilag 2 - Bindingskort

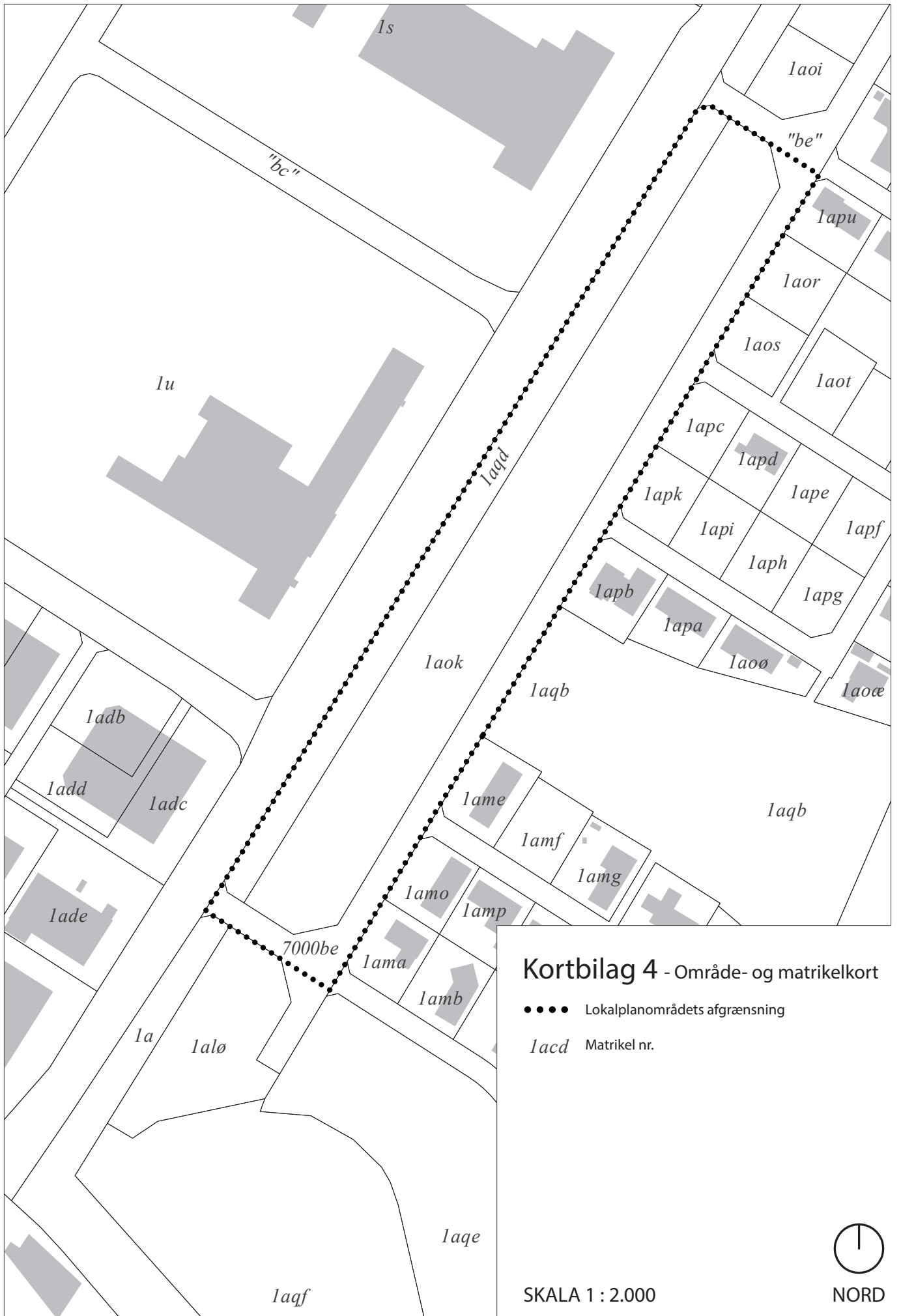
-  Skovbyggelinie
-  Byggelinie
-  Kystnærhedszone/drikkevandsinteresse
-  Lavbundsareal, der ikke er omfattet af okkerklasse
-  Registrering af spidssnudet frø
-  Beskyttet naturtype

SKALA 1 : 2.000



NORD





1s

1aoi

"bc"

"be"

1apu

1aor

1u

1aos

1aot

1aqd

1apc

1apd

1ape

1apk

1api

1apf

1aph

1apg

1apb

1apa

1aoø

1aoæ

1aok

1aqb

1adb

1aqb

1add

1adc

1ame

1amf

1amg

1ade

7000be

1ama

1amo

1amp

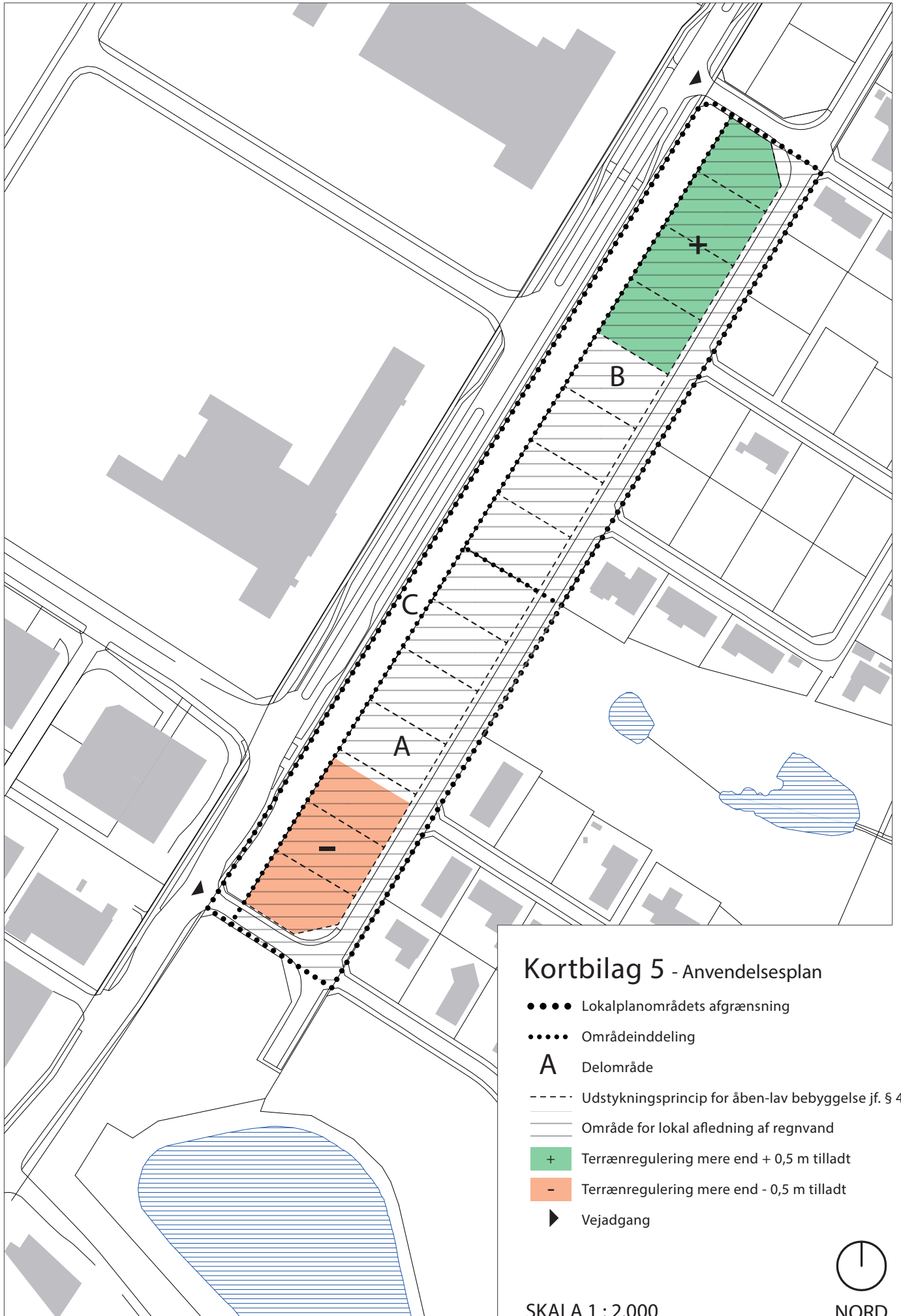
1amb

1a

1alø

1aqe

1aqf



### Kortbilag 5 - Anvendelsesplan

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Områdeinddeling
- A Delområde
- - - - Udstykningsprincip for åben-lav bebyggelse jf. § 4.1
- — — — Område for lokal afledning af regnvand
- + Terrænregulering mere end + 0,5 m tilladt
- Terrænregulering mere end - 0,5 m tilladt
- ▶ Vejadgang

SKALA 1 : 2.000



NORD