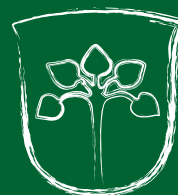


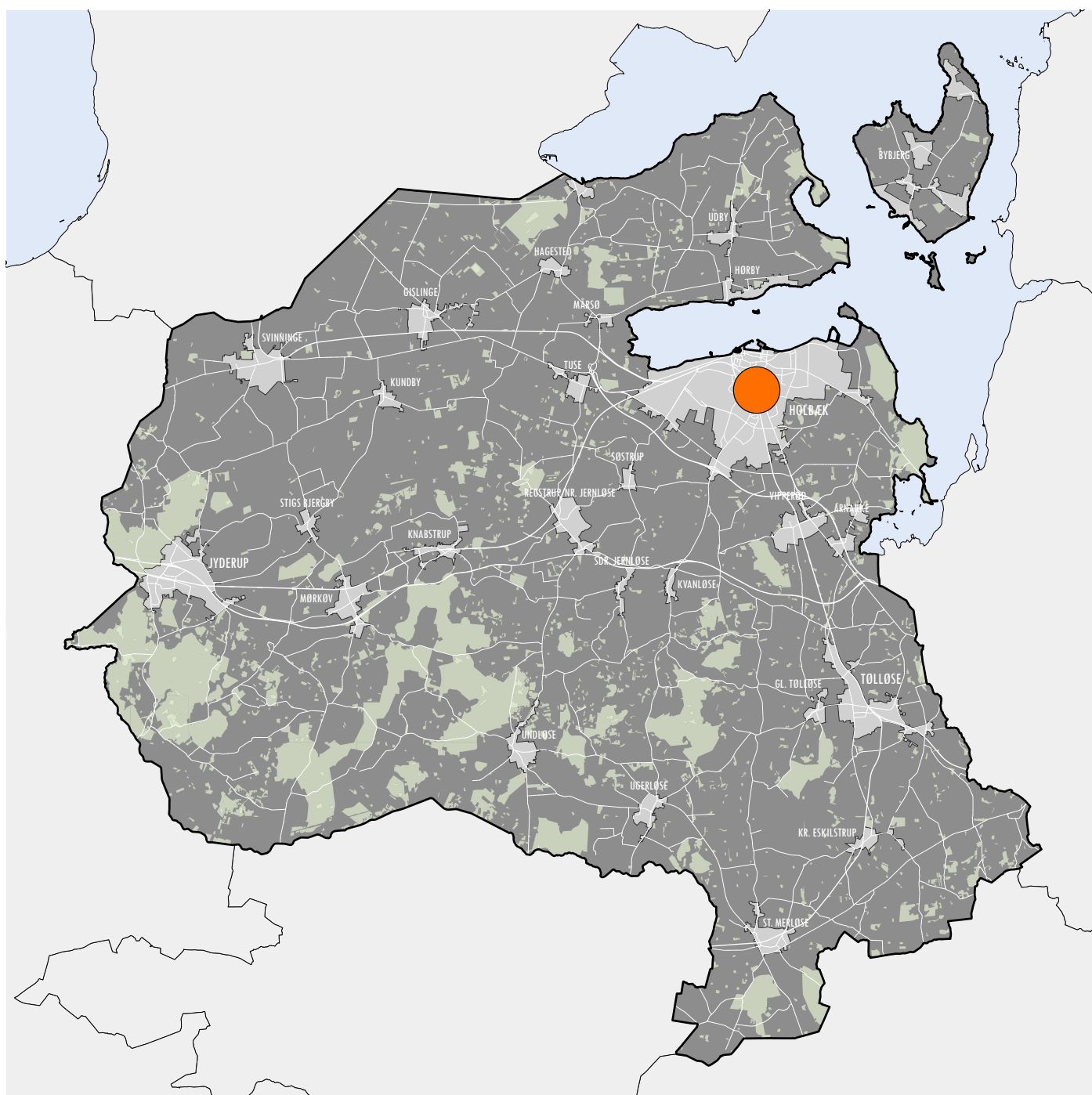
LOKALPLAN 2.84

BOLIGER VED GL. RINGSTEDVEJ, HOLBÆK VEST



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND




Kommunalbestyrelsen har den 24. oktober 2018 vedtaget Lokalplan 2.84 Boliger ved Gl. Ringstedvej.
Lokalplanen er offentliggjort den 25. oktober 2018.

Indholdsfortegnelse

Baggrund	1
Formål	1
Lokalplanområdet	2
Lokalplanens indhold	3
Borgerinddragelse	7
Statslig og regional planlægning	8
Kommuneplan 2013-2025	8
Eksisterende lokalplaner	8
Planlægning i forhold til nabokommuner	8
Kystnærhedszone.....	8
Diverse udpegninger	9
Trafikforhold	9
Offentlig service	9
Energi og forsyning	10
Bæredygtighed	12
Miljø	13
Servitutter	15
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	16
Lokalplanens gennemførelse	17
Bestemmelser	18
Kortbilag	


Baggrund

Udarbejdelsen af Lokalplan 2.84 er sket på baggrund af et konkret projekt for et nyt boligbyggeri ved Gl. Ringstedvej og Valdemar Sejrsvej. Opførelsen af boliger i området er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om fortætning af den eksisterende by, der skal medvirke til at skabe en mere dynamisk og bæredygtig by. Fortætning giver mulighed for at understøtte den kollektive trafik og forsyningsstrukturerne generelt og dermed opnå et mere bæredygtigt bysamfund.



Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af boliger indenfor lokalplanområdet.



Lokalplanområdet

Planområdet omfatter et areal på ca. 1 ha og er beliggende i Holbæk Vest på et hjørneareal vest for Valdemar Sejrsvej og nord for Gl. Ringstedvej. I dag anvendes området til dagligvarebutik med tilhørende parkering og et ubebygget areal, der er bevokset med beplantning. Skovbevoksningen er udpeget som fredskov. Læs mere i afsnittet "Diverse udpegninger" om betydningen af fredskov.

Plangrundlaget for den eksisterende dagligvarebutik blev ændret med Holbæk Byråds vedtagelse af Lokalplan 2.79 samt Kommuneplantillæg nr. 28. Ændringerne i plangrundlaget udgør, at dagligvarebutikken nedrives og flyttes til modsatte side af Gl. Ringstedvej, på adressen Spånnebæk 1 samt, at planområdet i indværende lokalplan udlægges til boligformål. Udarbejdelsen af indværende lokalplan forudsætter derfor ikke udarbejdelsen af et kommuneplantillæg.



Nuværende situation i planområdet: Dagligvarebutik og parkeringsplads



Nuværende situation i planområdet: Beplantning

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er inddelt med et byggefelt A og et byggefelt B. I byggefelt A muliggøres op til 8 boliger i 2 etager, placeret langs Gl. Ringstedvej. I byggefelt B muliggøres en opførelse af op til 24 boliger i 3 etager, placeret langs Valdemar Sejrsvej. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens placering. Boligbebyggelsen må kun placeres indenfor byggefelterne, jf. kortbilag 5.



Oversigtstegning af lokalplanområdets bebyggelse og de omgivende forhold



Perspektiv skitse - Bebyggelsen set fra **øst**, byggefelt B, bygning med 3 etager



Perspektiv skitse - Bebyggelsen set fra vest, byggefelt B, bygning med 3 etager

Skyggepåvirkning fra opførelse af ny bebyggelse

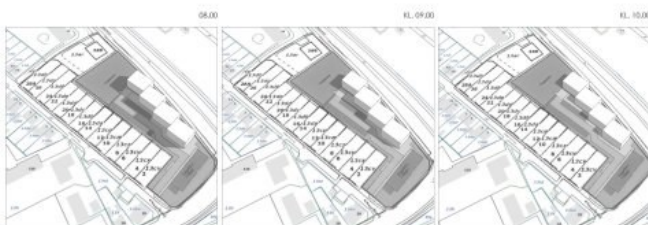
I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet skyggediagrammer. Diagrammerne viser forskellige situationer for hhv. forårsjævnendøgn, sommersolhverv, efterårsjævnendøgn, vintersolhverv. I højsommeren (sommersolhverv) står solen højest på himlen. For sommersolhverv visualiseres kl. 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 og 18. Angivne tidspunkter viser, hvordan haverne på Marievej nr. 6-18 tidlig morgen fra kl. 05-06 er fuldt dækket af skygge fra etagebyggeriet. Fra kl. 07 er alle haver dog næsten fri fra skyggepåvirkning. Resten af dagen har Marievejs haver ingen skyggepåvirkning. Etagebyggeriet afleder således minimal skyggepåvirkning til omkringliggende bebyggelse. Skyggepåvirkning vil hovedsageligt vedrøre Valdemar Sejrsvej.



Skovvej 2, 1. sal
2600 Lyngby
Tlf. 44 12 12 12
www.kabell.dk

BYGGEPLANLØSNING
SOMMERSOLHVERV KL. 05-18

SKL. CP 04.28
SKL. MED 21.33




Matrikel: 1.301 og 1.302 Løstegårdens Jorden, Hvidovre
GA, Ringstedvej / Valdemar Sejrsvej
Skyggediagrammer for fre-eflagens boligbygning
(Foto: 2018.05.01)

3

Skyggediagram for sommersolhverv kl. 8-10.

Se resterende skyggediagrammer her:

 [skyggediagrammer_til_lokalplan_284.pdf](#) (4.3 MB)

Friarealer, fælles udendørs opholdsarealer og altaner

Lokalplanens bestemmelser fastsætter placering for fælles udendørs opholdsarealer. Ubebyggede arealer og beplantning skal understøtte funktionelle og naturrige opholdsmuligheder. Lokalplanen fastsætter, at friarealer skal udgøre minimum 100% af bebyggelsens etageareal. Friarealer omfatter ikke tilkørsels- og parkeringsarealer. Derudover fastsættes det, at friarealerne skal indeholde opholdsarealer og lege- og aktivitetsarealer. Den eksisterende skovbevoksning i lokalplanområdet nordlige ende er fredskov og indgår i lokalplanen som rammen for boligområdet fælles udendørs opholdsarealer. Læs mere om betydningen af fredskov under afsnittet 'Diverse udpegninger'. I direkte tilknytning til egen bolig

giver lokalplanen mulighed for opsætning af altaner eller mindre terrasse på terræn.

Støj

Valdemar Sejrsvej er en hovedvej med en forholdsvis stor trafikmængde. Det er en forudsætning, at boligbebyggelse og udendørs opholdsarealer placeres og udformes så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes. Derfor er der med lokalplansudarbejdelsen udarbejdet en støjundersøgelse inkl. trafiktællinger. Undersøgelsen forholder sig til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj i boligbebyggelse og udendørs opholdsarealer. Grænseværdien er 58 dB.

Støj- og trafikberegningerne viser, at støjniveauet vil være over 58 dB på facaden af begge bygninger ud mod henholdsvis Valdemar Sejrsvej og Gl. Ringstedvej. Ingen steder overskrides den øvre grænseværdi på 68 dB. Beregningerne viser, at der bør facadeisoleres eller på anden måde etableres foranstaltninger så støjniveauet reduceres ift. indendørs støjniveau samt på altaner såfremt altanerne orienteres mod hhv. Valdemar Sejrsvej eller Gl. Ringstedvej. Med henblik på at udnytte de bedste forudsætninger for at skabe tilstrækkeligt med gode udendørs opholdsmuligheder kan altanerne derfor med fordel orienteres på indersiden af bebyggelsen og ikke mod vejene. Denne orientering vil ligeledes være mest hensigtsmæssig ift. solorientering for lokalplanens bebyggelse, og derved skabe de bedste boliger. Derfor fastsætter lokalplanen, at for boligerne i byggefelt B (hvilket er hovedparten af boligerne) kan kun altaner vendt syd-vest medregnes som udendørs opholdsarealer. Se støj- og trafikberegninger her:

 [Støj- og trafikberegning.pdf](#) (418.4 KB)

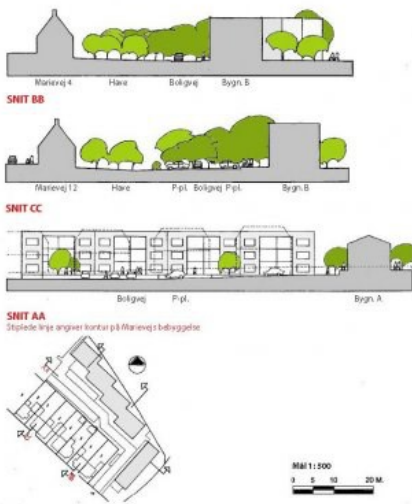
Parkering og færdselsarealer

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for cykel- og bilparkering til områdets beboer. Lokalplanen fastsætter 1 bilparkeringsplads pr. bolig samt 1 cykelparkeringsplads pr. bolig. Cykelparkeringen skal placeres i tilknytning til stiindgange til planområdet. Derudover fastsættes det, at der skal være tilstrækkelig handikapparkering til boligområdet. Interne færdselsarealer kan indrettes som lege- og opholdsarealer, såfremt det findes hensigtsmæssigt og parkeringsnormen stadig imødekommes. Da lokalplanområdet er private arealer vil det være optimalt grundejer at skulle udføre dette og kontakte politiet i forbindelse med opsætning af skilt om lav hastighed. Lokalplanen fastsætter ikke direkte bestemmelser herfor.

Terræn, bygningshøjder og afstand til omkringliggende bebyggelse

Lokalplanen indeholder et kortbilag, der viser forskellige tværsnit. Tværsnittene illustrerer, hvordan boligprojektets bygninger fremstår ift. omkringliggende bebyggelse og terrænet i området. Tværsnittene fokuserer på bygningshøjder og afstande imellem bygningerne ift. terrænet. Den stiplede linje på 'snit AA' viser konturen af Marievejs bebyggelse, hvor det fremgår, at Marievejs bebyggelse fremstår en smule højere end etagebebyggelsen. På baggrund af tværsnittet vurderes det, at boligprojektet ikke fremstår så markant højere end Marievejs bebyggelse, afstand og terræn taget i betragtning.

'Kortbilag 4B Tværsnit' fremgår nedenfor. Kortbilaget fremgår også i forbindelse med lokalplanens resterende kortbilag.



Kortbilag 4B Tværsnit

Beplantning

Lokalplanen indeholder bestemmelsen § 13.4 "Der skal udføres min. 0,5 meter bredt beplantningsbælte mellem haverne til Marievej og vej/parkeringsområdet i lokalplanområdet". Denne bestemmelse er sat med henblik på at muliggøre beplantning, der kan mindske eventuelle indkigsgener. Mellem Marievej og lokalplanens bebyggelse. I forbindelse med opførelsen af byggeriet bør der ligeledes udarbejdes en beplantningsplan, der så vidt muligt mindsker eventuelle indkigsgener.

Borgerinddragelse

Holbæk Byråd vedtog d. 8. november 2017 Forslag til Lokalplan 2.84 til udsendelse i offentlig høring. På baggrund af modtagne høringsvar i den offentlige høringsperiode samt udførelsen af en supplerende høring blev et revideret planforslag vedtaget til udsendelse i ny høring. Formålet med det reviderede planforslag var at imødekomme høringsvar.

Høring af det oprindelige forslag:

- Forløb fra d. 15. nov. 2017 til d. 19. dec. 2017. Den 4. dec. 2017 blev afholdt borgermøde. På mødet blev drøftet en række temaer, der har givet anledning til udarbejdelse af supplerende materiale, der er indarbejdet i det reviderede planforslag. Notat fra borgermødet fremgår af linket til højre.
- Oversigt og behandling af høringsvar samt administrationens indstilling heraf fremgår ligeledes af links til højre.






Supplerende høring:

- Forløb fra d. 7. marts 2018 til 21. marts 2018.
- Materiale udsendt i supplerende høring samt oversigt og behandling af høringsvar samt administrationens indstilling heraf fremgår ligeledes links til højre.

Høring af det reviderede planforslag:

- Forløb fra d. 2. juli 2018 til 27. august 2018.
- Oversigt og behandling af høringsvar samt administrationens indstilling heraf fremgår ligeledes af links til højre.

Behandling af høringsvar

-  [Høring \(Oprindeligt forslag\).pdf](#) (7.4 MB)
-  [Supplerende høring.pdf](#) (2.4 MB)
-  [Høring \(Revideret forslag\).pdf](#) (224.1 KB)
-  [Notat fra borgermøde.pdf](#) (256.6 KB)
-  [Bilag til behandling af høringsvar.pdf](#) (1.8 MB)

Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2013-2025

Planområdet er omfattet af boligramme 2.B14, Barsebæk, Riffelvej m.fl. i kommuneplantillæg nr. 28 til Kommuneplan 2013-25.

Boligrammen fastlægger følgende rammebestemmelser for 2.B14:

Anvendelse: Boligformål, Åben/lav		Etagebebyggelse
Bebyggelsesprocent:	maks 30	55
Maks. etage antal:	maks 2	4
Maks. bygningshøjde:	8,5 m.	14 m.

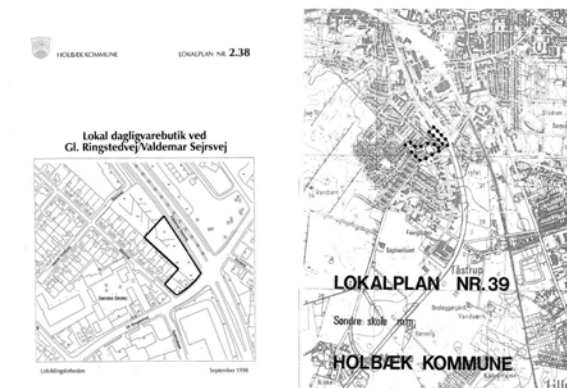
Supplerende bestemmelser: *Eksisterende opholdsarealer skal fastholdes. Ny bebyggelse skal fortrinsvis placeres tættest ved Valdemar Sejrsvej*

Lokalplanen er i overensstemmelse med boligrammen. Det er vurderet, at lokalplanen i øvrigt er i overensstemmelse med den kommunale planlægning.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan nr. 2.38 samt Lokalplan 39. Lokalplan 2.38 vil blive ophævet i forbindelse med indeværende lokalplans endelige vedtagelse. Lokalplan 39, der bl.a. omfatter indeværende lokalplans afgrænsning, vil blive ophævet i forbindelse med indeværende lokalplans endelige vedtagelse for de pågældende arealer.

Se Lokalplan 2.38 og Lokalplan 39 her:



Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den bebyggelse, som er muliggjort med indeværende lokalplan, ikke vil medføre en påvirkning af nabokommunerne.

Kystnærhedszone

Hele Holbæk by er kystnær byzone. Den muliggjorte nye bebyggelse med indeværende lokalplan vil ikke afvige væsentligt fra det eksisterende plangrundlag og bebyggelsen vil ikke afvige væsentligt i højde eller volumen fra eksisterende bebyggelser i området. Det vurderes dermed, at lokalplanen ikke medfører en væsentlig ændring i påvirkningen af kysten.

Diverse udpegninger

Planområdet indeholder ikke nogle naturtyper ift. naturbeskyttelsesloven. Bevoksningen på matr. nr. 13bi Ladegården, Holbæk Jorder er jf. skovloven konstateret som fredskov. Fredskov betyder, at arealet skal fastholdes som skov, og der kan ikke placeres boligbebyggelse på skovarealet. En fredskov kan anvendes til rekreative formål. Det er jfr. skovlovens (LBK nr. 122 af 26. januar 2017) §11 muligt at opføre visse tiltag såsom trampestier, bålpladser og klatretræer m.m. Den lokale skovlovsmyndighed kan informere om, hvorvidt de ønskede tiltag kræver en dispensation fra skovloven. Op til 10% af fredskovsarealet kan fremstå som lysåbent areal jfr. skovlovens §9. Det vil altid være den gældende skovlov, der er bestemmende for området, og tilstandsændringer i skovområdet skal godkendes af skovlovsmyndigheden. Det vurderes, at skovområdet har potentiale til at kunne udgøre rammen for funktionelle, attraktive, fælles udendørs opholdsarealer for boligområdet.



Eksisterende bevoksning udpeget som fredskov

Trafikforhold

Valdemar Sejrsvej er en hovedvej med en forholdsvis stor trafikmængde. Udførte trafiktællinger viser, at trafikmængden på Gl. Ringstedvej er mindre end på Valdemar Sejrsvej. Det Holbæk Kommunes administrations vurderingen, at opførelsen af boliger i lokalplanområdet vil medføre mindre trafik i området end det nuværende forhold med dagligvarebutik. Vejadgang til planområdet sker på nuværende tidspunkt fra Marievej, hvilket også skal være tilfældet fremadrettet. Marievej er lukket og det er administrations vurdering, at denne lukning skal bibeholdes efter en vedtagelse af indeværende lokalplan.

Offentlig service

Lokalplanområdet ligger i skoledistriktet for Holbæk By Skole og med en afstand til skolen på under 1 km. Indenfor 1 km ligger der ligeledes børneinstitutioner. Der er frit skolevalg i Holbæk Kommune. Lokalplanområdet er med en afstand på under 1 km til nærmeste dagligvareindkøbsmuligheder.

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

Lokalplanområdet ligger inden for varmforsyningsområde med mulighed for gas.

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

Lokalplanområdet ligger inden for Fors A/S vandforsyningsområde. Ny bebyggelse forudsætter tilslutning hertil.

Regn- og spildevand

Planområdet er, jf. spildevandsplanen, beliggende i et separatkloakeret område, hvorfor regnvandet som udgangspunkt skal tilsluttes regnvandssystemet. Der kan internt på matriklen etableres LAR-løsninger til transport og opmagasinering af regnvand. Spildevandsplanens bestemmelser vedr. maksimal befæstelsesgrad for boligområder med etageboliger og tæt/lav bebyggelse er 0,5. Der løber spildevandsledninger gennem matrikel nr. 13bi, Ladegården, Holbæk Jorder. Opmærksomheden henledes særligt på forhold vedr. friholdelse af disse jf. deklaration. Såfremt ledningerne indenfor området ønskes flyttet, skal dette ske efter anvisning fra Fors A/S og udgifter hertil afholdes af bygherre/udvikler. Kortbilag 2 anviser kun vejledende placeringer af ledninger.

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

OBS.

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

Muliggørelsen af boliger i området er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om fortætning af den eksisterende by. Byomdannelse og fortætning skal medvirke til at skabe en mere dynamisk og bæredygtig by. Samtidig giver fortætning af byen en større mulighed for at friholde det åbne land og de bynære grønne områder for ny bymæssig bebyggelse. Fortætning giver endvidere mulighed for at understøtte den kollektive trafik og forsyningsstrukturerne generelt og dermed opnå et mere bæredygtigt bysamfund.

Byggeri og planlægning

Ny boligbebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene angivet på kortbilag 5.

Transport

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til busforbindelser på Valdemar Sejrsvej. Planområdet ligger ligeledes ca. 1,5 km i afstand til jernbaneforbindelser ved Holbæk Station.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske efter Holbæk Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Natur

I forbindelse med udarbejdelse af miljøscreeningen har Holbæk Kommune besigtiget lokalplanområdet i henhold til naturbeskyttelsesloven og skovloven. Planområdet indeholder ikke nogle naturtyper ift. naturbeskyttelsesloven. Ift. skovloven er bevoksningen på matr. nr. 13bi, Ladegården, Holbæk Jorder fredskov. Læs mere om fredskov i afsnittet 'Diverse udpegninger'.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at friarealer skal udgøre minimum 100 % af bebyggelsens etageareal. Friarealer omfatter ikke tilkørsels- og parkeringsarealer. Friarealerne skal indeholde opholdsarealer, bestående af legepladser og aktivitetspladser, der skal anlægges på terræn og i tilslutning til boliger. Træer, beplantning og terræn skal understøtte, at fælles udendørs opholdsarealer bliver funktionelle og bidrager til trivsel i boligområdet.

Miljø

Støj

Det er en forudsætning, at boligbebyggelse og udendørs opholdsarealer placeres og udformes så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes. Se herudover afsnittet 'Lokalplanens indhold' herom.

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

Planområdet er områdeklassificeret som byzonejord. Der er ikke registreret jordforurening på V1 og V2 niveau inden for arealet. Terrænregulering via genbrug af overskydende jord fra udgravninger skal ske indenfor samme matrikel, hvis det sker på anden matrikel skal der udtages analyser, der bestemmer om etablering er mulig. Hvis der ved et grave- og anlægsarbejde 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 tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

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 fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 2.84 fortaget en screening af planforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 448 af 10. maj 2017 med senere ændringer). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget. Ifølge lovens §8, stk. 2, nr.2, skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Forslag Lokalplan nr. 2.84 vurderes på baggrund af gennemført screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser som har til formål at sikre miljøforhold for planområdet, herunder støjforhold samt forhold om fredskov.
- planområdet er beliggende i byzone og er omgivet af bymæssig bebyggelse.

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



Servitutter

Ejer og rådighedshaver har forpligtelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 13as, Ladegården, Holbæk Jorder:

13.10.1910-903057-21
Dok om bebyggelse, benyttelse mv

25.08.1919-903058-21
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv

25.08.1919-903061-21
Dok om hegn, hegnsmur mv.

31.07.1970-9667-21
Dok om byggelinier mv
12.07.1984-17510-21
Dok om ekspropriation/foreløbig
ekspropriation mv

16.06.2017-1008754396
Servitut
Forbud mod dagligvarebutik

*Efter endelig vedtagelse af indeværende lokalplan aflyses
nedenstående servitutter:*

- 12.07.1984-17510-21 Dok om ekspropriation/foreløbig
ekspropriation mv
- 25.08.1919-903061-21 Dok om hegn, hegnsmur mv.
- 13.10.1910-903057-21 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- 25.08.1919-903058-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
vej mv.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 13bi, Ladegården, Holbæk Jorder:

31.03.1910-903085-21
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

29.05.1913-903086-21
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

12.07.1984-17510-21
Dok om ekspropriation/foreløbig
ekspropriation mv

07.12.2000-22241-21
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

05.03.2003-7220-21
Dekl. om adgangsvej m.v.

*I forbindelse med køb og salg af matr. nr. 13bi, Ladegården, Holbæk
Jorder aflyses nedenstående servitutter:*

- 12.07.1984-17510-21, Dok om ekspropriation/foreløbig
ekspropriation mv
- 05.03.2003-7220-21, Dekl. om adgangsvej m.v.
- 31.03.1910-903085-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 29.05.1913-903086-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførelse af lokalplanen kræver ikke tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end byrådet samt skovlovsmyndigheden.



Lokalplanens gennemførelse

Holbæk Kommune ejer til dels arealet for lokalplanen og i umiddelbar forlængelse af endelig vedtagelse af lokalplanen vil arealet sælges med henblik på realisering af lokalplanen. Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området kan få. Derimod medfører lokalplanen ingen handlepligt, og planen anviser heller ikke, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.



2.84. Boliger ved Gl. Ringstedvej

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

- 1.1 At muliggøre opførelsen af boliger.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 13as og 13bi, Ladegården, Holbæk Jorder jf. kortbilag 3.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Matr. nr. 13as og 13bi, Ladegården, Holbæk Jorder jf. kortbilag 3 skal sammatrikuleres.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten er 55 %.
- 5.2 Bebyggelse må kun placeres indenfor de, på kortbilag 5, viste byggefelt. Overdækning af cykler og lign. er undtaget heraf.
- 5.3 Bebyggelse i byggefelt A må maksimalt opføres i 2 etager, hvor intet punkt af bygningen må være højere end 8,5 meter over naturligt terræn, jf. vejledende koteangivelser på kortbilag 2.
- 5.4 Bebyggelse i byggefelt B må maksimalt opføres i 3 etager, hvor intet punkt af bygningen må være højere end 11 meter over naturligt terræn, jf. vejledende koteangivelser på kortbilag 2.
- 5.5 På både bebyggelse i byggefelt A og B skal udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til boligerne sikres i form af altaner á min. 5 kvm. I byggefelt A skal der også udføres hævet terrasse på terræn.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Facadematerialer skal fremstå i pudset, blank, filtset eller pudset murværk i hvide eller grålige nuancer. Røde eller gule tegl, kan alternativt også bruges.
- 6.2 Mindre facadepartier eller bygningsdele kan fremstå i træ, metal, eller skifer.
- 6.3 Tag i byggefelt B skal udføres som fladt tag. Tag i byggefelt A kan enten være fladt tag eller saddeltag. Ved saddeltag skal tagmateriale udføres i tegl og må maksimalt have et glanstal på 30. Solceller er undtaget heraf.
- 6.4 Nedløbsrør og tagrender skal udføres i zink eller galvaniseret stål.
- 6.5 Galvtrekanter skal udføres i samme materialer som facade.
- 6.6 Altaner skal udføres så de harmonerer med bygningens eksisterende materialer og farver. Værn skal udføres i galvaniseret stål i farver, der er i overensstemmelse med farver på facader eller facadedetaljer.

§ 7 Vej

- 7.1 Vejadgang til planområdet skal ske fra Marievej, jf. kortbilag 5.

§ 8 Sti

- 8.1 Der skal fra Valdemar Sejrsvej være adgang til planområdet for gående og cyklister via minimum 2 stier, jf. kortbilag 5. Som minimum skal den ene sti skal være min. 2 meter bred og skal anlægges i asfalt, beton eller belægningssten

§ 9 Parkering

- 9.1 Der skal anlægges bilparkeringspladser ud fra nedstående normkrav:
 - Mindst 1 bilparkeringsplads pr. etagebolig.
 - Heraf skal mindst 3 parkeringspladser være til handikapparkering, hvoraf den ene handikapplads skal være til en handikapbus.
- 9.2 Bilparkering skal etableres efter princippet angivet på kortbilag 4 og kortbilag 5.
- 9.3 Der skal etableres mindst 1 cykelparkeringsplads pr. bolig etagebolig, hvoraf 50 % skal være overdækket. Cykelparkeringen skal placeres i tilknytning til stiindgange til planområdet.

§ 10 Skiltning

- 10.1 Der må ikke opsættes skiltning udover adresseskiltning samt boligejendommens navn. Skilt for boligejendommens navn må maksimalt have en dimension på 1x1 meter.

§ 11 Terræn

11.1 Indenfor lokalområdet må der ikke ske terrænregulering, udover +/- 0,5 meter.

11.2 Terrænregulering må ikke ske nærmere naboskel end 1 meter.

§ 12 Friarealer

12.1 Friarealer skal udgøre minimum 100% af bebyggelsens etageareal. Friarealer omfatter ikke tilkørsels- og parkeringsarealer.

12.2 Friarealerne skal senest være beplantet førstkommande vækstsæson efter byggeriets opførelse.

12.3 Friarealerne skal indeholde fælles udendørs opholdsarealer.

12.4 Fælles udendørs opholdsareal skal anlægges på terræn og bestå af legepladser og aktivitetspladser, jf. kortbilag 4 og 5.

12.5 10 % af grundarealet skal indrettes som udendørs opholdsareal.

12.6 Altaner og hævede terrasser på over 5 kvm kan medregnes som udendørs opholdsarealer, hvor for boliger i byggefelt B kan kun altaner på facader vendt syd-vest medregnes som udendørs opholdsarealer.

§ 13 Øvrige ubebyggede områder

13.1 Anlæg af ubebyggede arealer skal ske efter principperne vist på kortbilag 4 og 5.

13.2 Beplantning mod parkeringsarealer skal bestå af mindre træarter og buske med en bund af græs. Træerne kan være en af følgende træarter: tjorn, røn, fyldt fuglekirsebær, paradisæble eller prydpære.

13.3 Omfanget af de befæstede arealer inden for lokalplanområdet må ikke overstige 50 %, jf. spildevandsplan for området.

13.4 Der skal udføres min. 0,5 meter bredt beplantningsbælte mellem haverne til Marievej og vej/parkeringsområdet i lokalplanområdet.

13.5 Beplantning, der udføres i mellem bebyggelse og hhv. Valdemar Sejrsvej og Gl. Ringstedvej skal udføres som opstrammede træer i grupper af 3 eller 5 træer, med en bund af græs eller bunddække. Træerne kan være en af følgende træarter: avnbøg, fyldt fuglekirsebær, paradisæble, prydpære, løn eller lind.

Note: § 13.5 er sat med henblik på at skabe sammenhæng til omkringliggende beplantning på Valdemar Sejrsvej

§ 14 Belysning

14.1 Belysning må kun etableres ved parkering og ankomst til boliger samt ved opholdsarealer. Belysning må ikke være højere end 3,5 meter.

§ 15 Tekniske anlæg

15.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation, skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur.

15.2 Transformerstationer skal indpasses i lokalplanområdet under hensyn til, at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

§ 16 Miljø

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

16.2 Der skal ved etageboligbyggeriet etableres en miljøstation. Denne skal nedgraves eller afskærmes mod tilstødende veje og opholdsarealer.

§ 17 Støj

17.1 Bebyggelse og udendørs opholdsarealer skal placeres og udformes så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje i boligområder kan overholdes.

§ 18 Forudsætninger for ibrugtagen

18.1 Bebyggelsen skal være tilsluttet varmforsyning, samt de fælles offentlige anlæg for regn- og spildevand.

18.2 Der er etableret vej fra lokalplanområdets vejadgang til bebyggelsens fælles parkeringsarealer jf. § 7 og § 9.

§ 19 Tilladelser fra andre myndigheder

19.1 Tilstandsændringer (herunder ændret anvendelse, byggeri, matrikulære ændringer, beplantning og anlæg) inden for fredskovs arealer kræver dispensation fra skovlovsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde.

§ 20 Aflysning af lokalplaner

20.1 Lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan nr. 2.38 samt Lokalplan 39. Lokalplan 2.38 vil blive ophævet i forbindelse med indeværende lokalplans endelige vedtagelse. Lokalplan 39, der bl.a. omfatter indeværende lokalplans afgrænsning, vil blive ophævet i forbindelse med indeværende lokalplans endelige vedtagelse for de pågældende arealer.

§ 21 Aflysning af servitutter

21.1 Efter endelig vedtagelse af indeværende lokalplan aflyses nedenstående servitutter:

- 25.08.1919-903061-21 Dok om hegn, hegnsmur mv.

- 12.07.1984-17510-21 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv

§ 22 Midlertidige retsvirkninger

- 22.1 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.
- 22.2 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 forslagens offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 23 Lokalplanens retsvirkninger

- 23.1 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.
- 23.2 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 Plandata.
- 23.3 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.

Vedtagelsespåtegelse

Lokalplan 2.84 Boliger ved Gl. Ringstedvej er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 24. oktober 2018.

Oplysende kortbilag

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

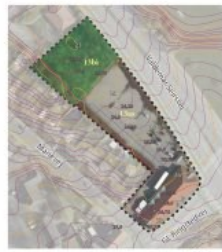
Kortbilag 1



Kortbilag 1 Luffoto

Kortbilag 1 - Luffoto

Kortbilag 2



Kortbilag 2 Bindingskort

Kortbilag 2 - Bindingskort

Kortbilag 3



Kortbilag 3 Matrikelkort

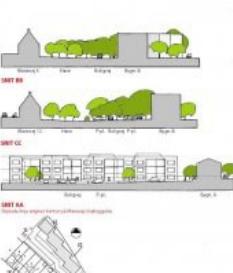
Kortbilag 3 - Matrikelkort

Kortbilag 4



Kortbilag 4A Situationsplan

Kortbilag 4A - Situationsplan



Kortbilag 4B Tværsnit

Kortbilag 4B - Tværsnit

Juridisk bindende kortbilag

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

Kortbilag 5



Kortbilag 5 Anvendelsesplan

Kortbilag 5 - Anvendelsesplan

Miljøvurdering

 [Miljøscreening.pdf](#) (793.1 KB)



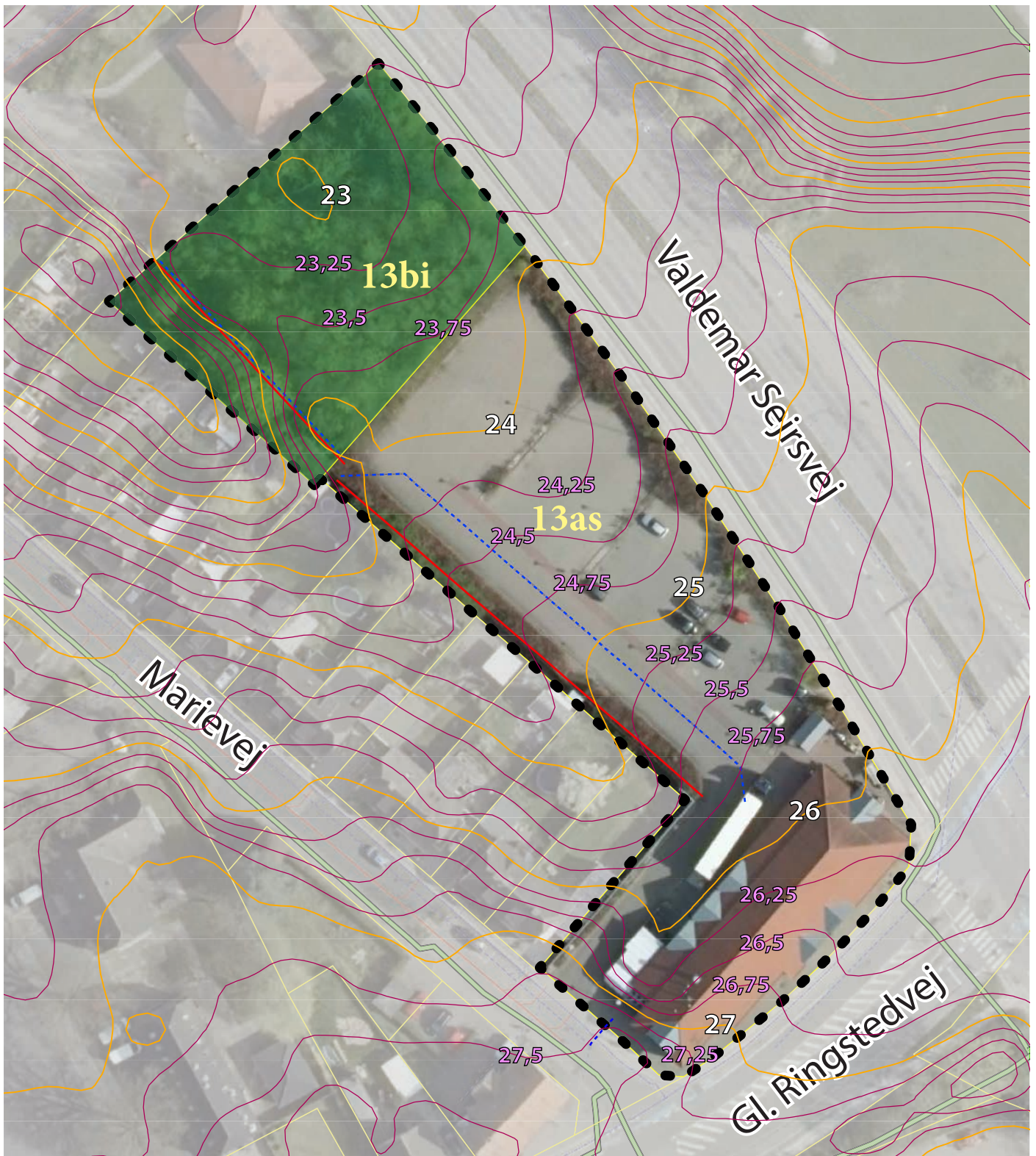
— Lokalplanafgrænsning



0 10 20 30 40 m

1 : 800 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 1 Luftfoto



- ● ● Lokalplanafgrensning
- Matrikelskel og matrikelnr.
- — Vejl. placeringer af kloakledninger
- — Vejl. placeringer naturgasledninger
- Fredskov jf. skovloven og § 19.1
- 1 meter højdekurver*
- 25 centimeter højdekurver*

* Højdekurver på dette kortbilag er vejledende.
 Landinspektør har udført præciserende opmålinger,
 hvilke er i overensstemmelse hermed.



1 : 800 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 2 Bindingskort

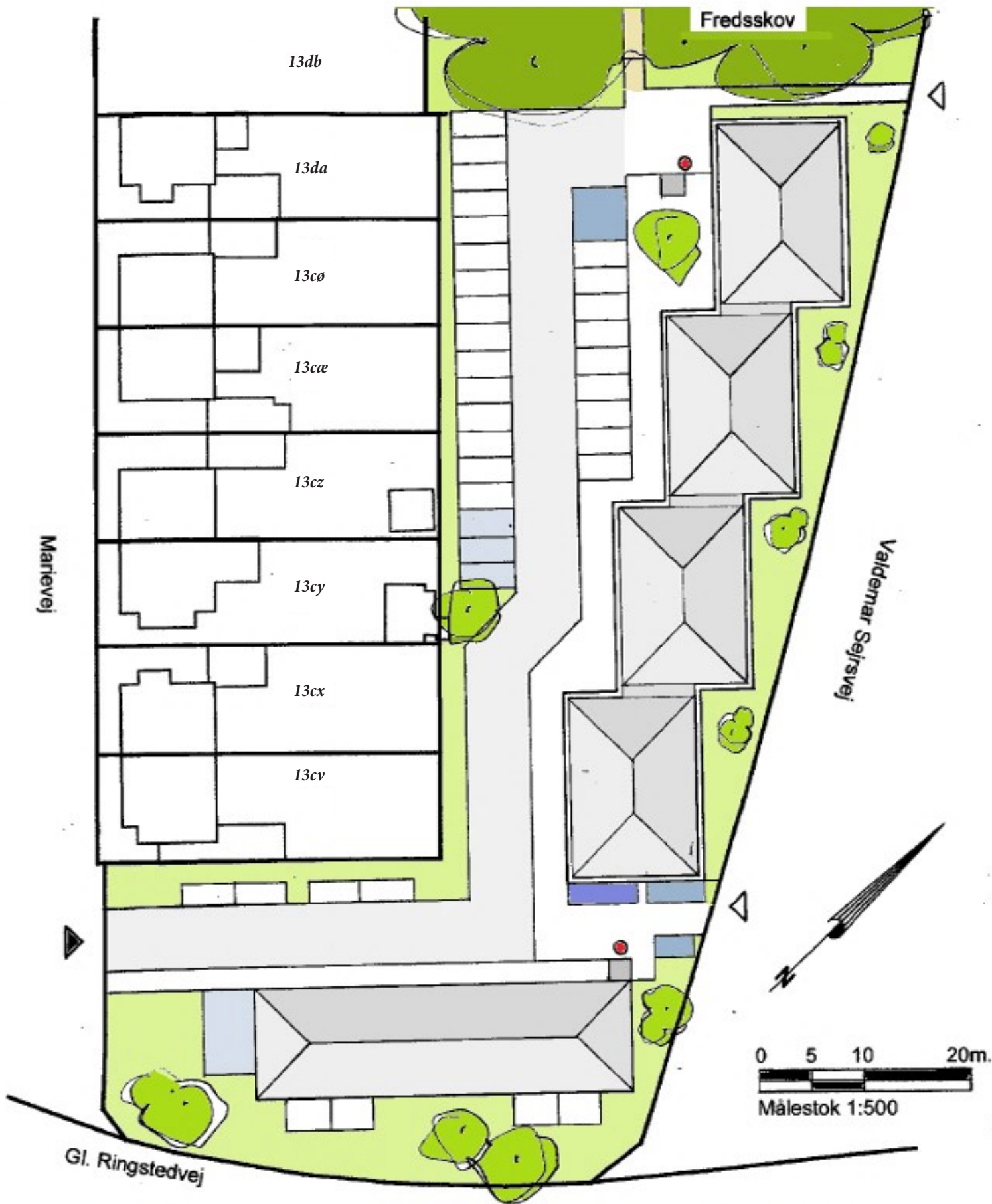












- • • • Lokalplanafgrensning
- Matrikelskel og matrikelnr.



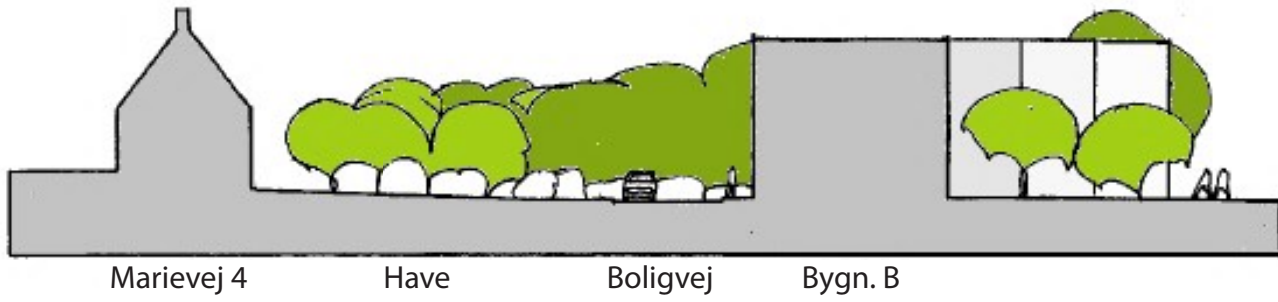
1 : 800 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 3 Matrikelkort

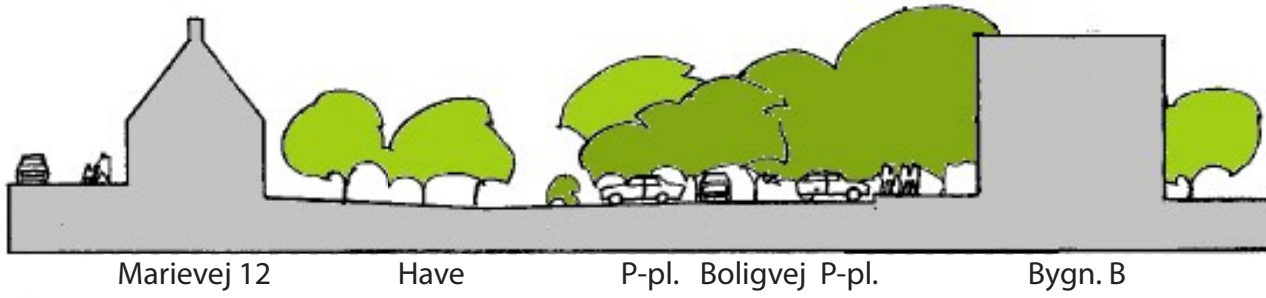


- | | | | |
|---|---|--|--|
|  Cykelparkering |  Opstammede trægrupper |  Handicaplif |  Naturlig sti |
|  Handicapparkering |  Friareal |  Trappe | |
|  Affaldsø |  Vejadgang |  Stitilslutning | |

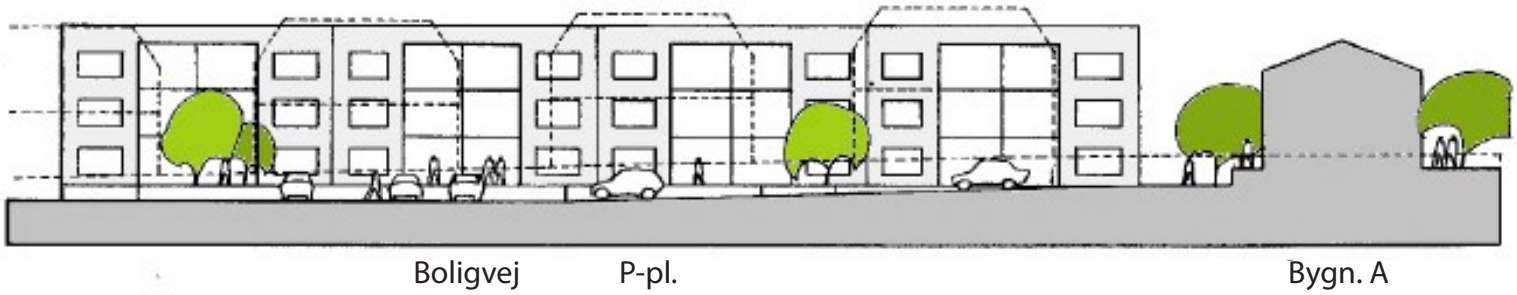
Kortbilag 4A Situationsplan



SNIT BB

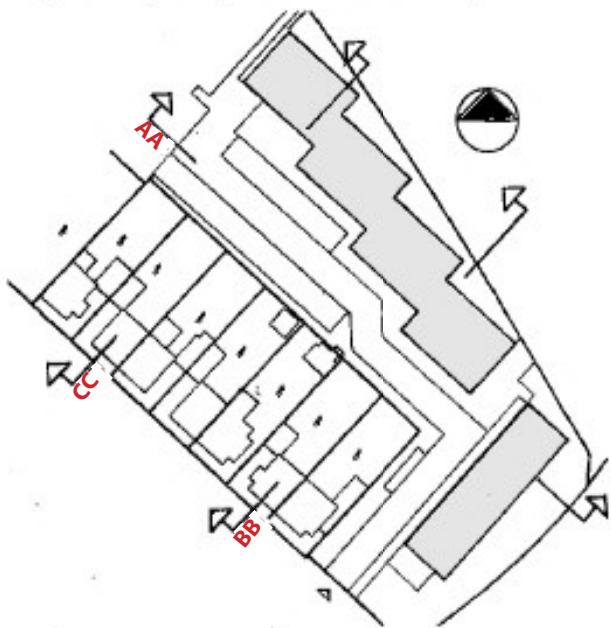


SNIT CC



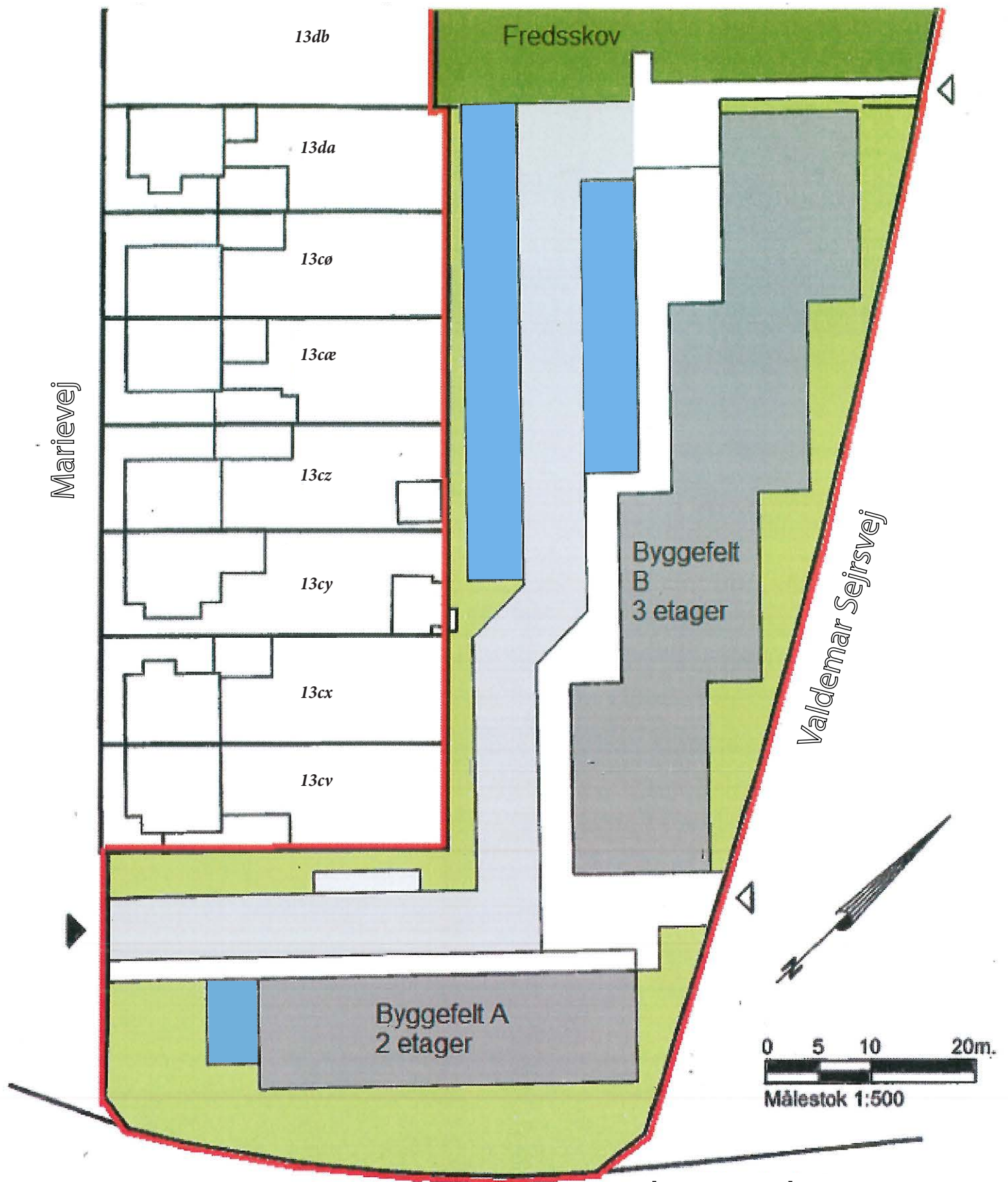
SNIT AA










Stiplede linje angiver kontur på Marievejs bebyggelse



Mål 1: 500





- | | | | |
|--|------------------------|---|------------------------|
|  | Lokalplanafgrænsning |  | Vejadgang |
|  | Byggefelt |  | Sti tilslutning |
|  | Fredskov/opholdsareal* |  | Fælles parkeringsareal |
|  | Friareal |  | Vejareal |
|  | Fodgængerareal | 13cv | Matr. nr. |

* Dette kortbilag viser et udsnit af fredskov/opholdsarealet. Hele matr. nr. 13bi, som anført på kortbilag 2, er fredskov/opholdsareal.

Kortbilag 5 Anvendelsesplan