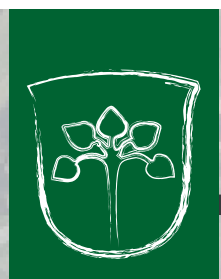


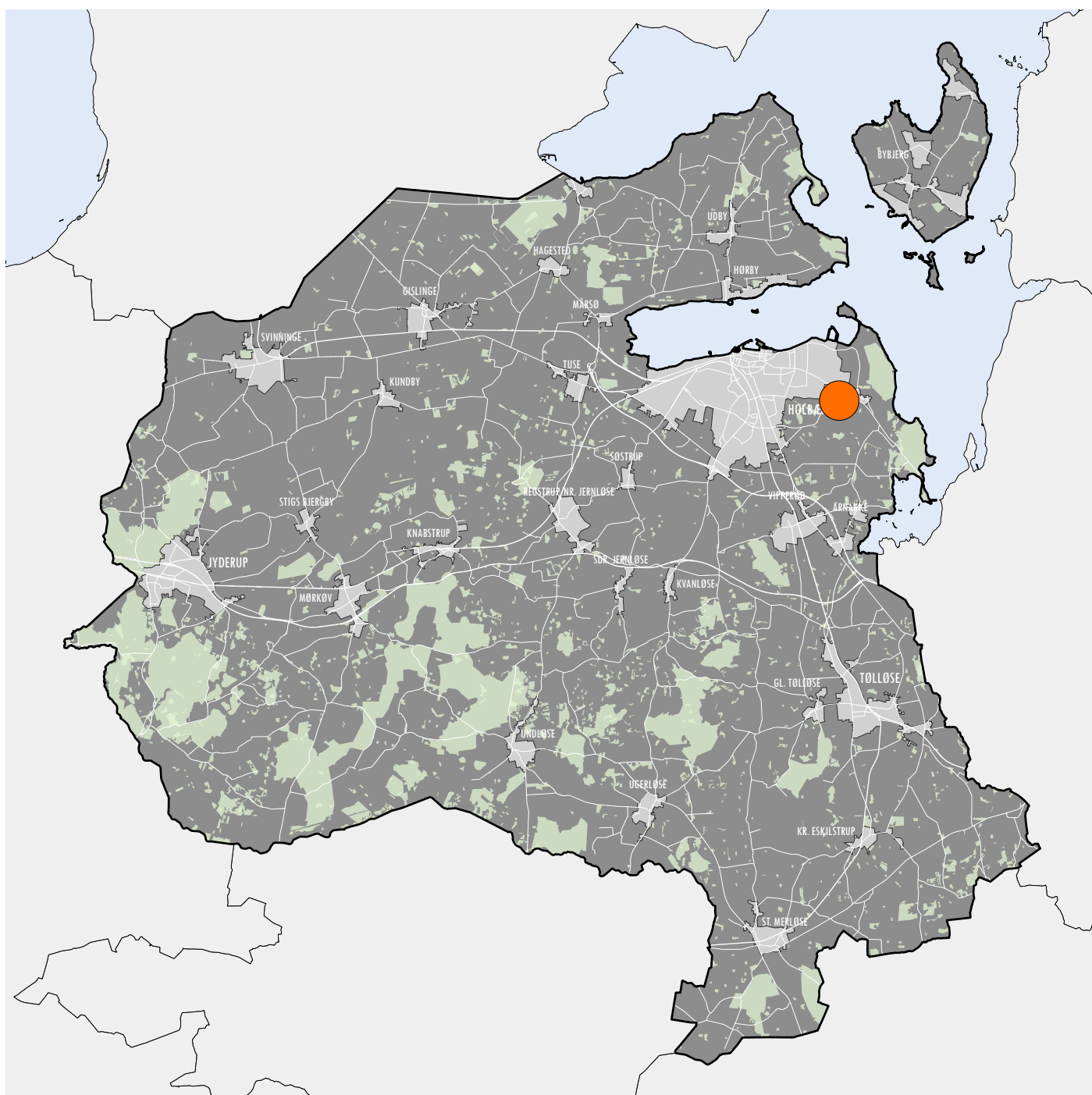
LOKALPLAN 3.80

BOLIGOMRÅDE VED OLDHØJEN, HOLBÆK ØST



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Kommunalbestyrelsen har den 27. juni 2018 vedtaget Lokalplan 3.80 for boligområde ved Oldhøjen i Holbæk Øst. Lokalplan 3.80 er offentliggjort den 2. juli 2018.

Forslag til Lokalplan 3.80 for boligområde ved Oldhøjen i Holbæk Øst var i offentlig høring i perioden den 28. februar til den 30. april 2018.

Indholdsfortegnelse*

Baggrund og formål

Baggrund	1
Formål	1

Område og indhold

Lokalplanområdet	2
Lokalplanens indhold	3
Borgerinddragelse	5

Redegørelse

Kommuneplan 2013-2025	6
Kystnærhedszone	6
Diverse udpegninger	6
Trafikforhold	7
Offentlig service	7

Energi og forsyning

Bæredygtighed

Miljø

Servitutter

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse

Bestemmelser

Bilag

*Sidetal henviser til tallene i lokalplanens nederste højre hjørne

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af grundejeres anmodning og muliggør, at området kan anvendes til et nyt boligområde. Der er stor efterspørgsel på grunde i Holbæk Øst, og derfor planlægges der for, at der kan udstykkes nye grunde til åben-lavt boligbyggeri.

Formål

Lokalplanens formål er, at området kan anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen har desuden til formål, at udlægge grønne fællesarealer, som harmonerer med det tilstødende landskab. De grønne fællesarealer vil komme til at udgøre den nye afgrænsning mellem by og land. Lokalplanen fastlægger også principper for terrænregulering og sikrer, at der udlægges områder og etableres anlæg til lokal håndtering af regnvand.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg for at skabe de nødvendige planmæssige rammer. Kommuneplantillægget har til formål at udlægge en ny ramme til boligformål og dermed udfylde det hul der i dag er mellem to boliggrammer.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Holbæk by. Arealet er ca. 11 ha og udstykkes fra ejendommene Oldvejen 1 og Oldvejen 7a. Lokalplanområdet hører ind under samme kommuneplantillæg som lokalplan 3.81 for boligområdet Olden, der udarbejdes sideløbende. Området anvendes på nuværende tidspunkt til landbrugsformål med landbrugsejendomme og hestehold. Området ligger i landzone, grænsende op til byzone. Med lokalplanens vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Holbæk by, med ca. 3,5 km til stationen. Det fremtidige boligområde vil ligge tæt på bl.a. indkøbsmuligheder (600 m), institution (1 km) og skole (1,5 km). Lokalplanområdet ligger naturskønt på kanten mellem by og land, med udsigt over landbrugsarealer mod sydøst. Lokalplanområdet er kuperet. Mod nord er terrænet oppe i kote 33, hvorfra det falder mod syd og sydøst. I lokalplanområdets sydvestlige hjørne er en bakketop i kote 33.

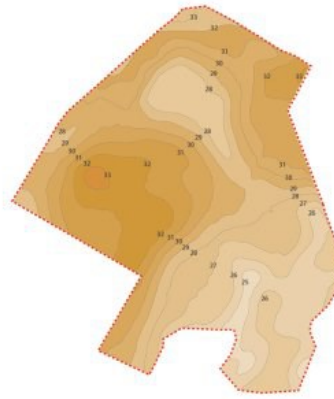


Fig. 1: Terrænforhold i lokalplanområdet



Lokalplanens indhold

Området får overordnet karakter af at være en boligbebyggelse i et landskabeligt område, hvor der er gode muligheder for fælles aktiviteter og naturoplevelser i den nye bebyggelse. Boligområdet kommer til at ligge som en naturlig forlængelse af det udbyggede boligområde på den anden side af Oldvejen og bliver den nye afgrænsning på byen – overgangen mellem by og land.

Delområder

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder, som vist på figur 2.

Inden for delområde I kan der udstykkes grunde og opføres åben-lav boliger.

Delområde II er den eksisterende landejendom, som får mulighed for at omdanne tidligere landbrugsbygninger til lejligheder samt mulighed for at udstykke yderligere to grunde.

Delområde III udlægges til friarealer. Friarealerne er bolignære grønne friarealer, primært til beboerne.

Delområde IV udlægges til grønt område og regnvandsbassin. Delområde IV er en del af et rekreativt område for hele området og den kommende udbygning mod øst.

Samlet set giver lokalplanen mulighed for at opføre maks. 66 parcelhuse og maks. 3 lejligheder i eksisterende landbrugsbygninger. Grundstørrelserne skal være mellem 700 og 1.400 m².

Boligerne kan opføres i op til to etager foruden eventuel kælder (maks. højde er 8,5 m over terræn) med en bebyggelsesprocent på maks. 30 % for åben-lav.

Rekreativt område og grønne fællesarealer

Der udlægges to større friarealer centralt i den nye boligbebyggelse. De grønne fællesarealer indrettes som græsarealer med spredt beplantning. Det vil være muligt at opføre mindre bygninger og anlæg til leg, ophold og rekreative formål. Det nordlige friareal rummer en sø, som vil indgå som et rekreativt element i det nye boligområde.

Områdets disponering indpasser også et større rekreativt område, som vil være til gavn for både eksisterende og fremtidig boligbebyggelse. Det rekreative område vil få en mere naturpræget karakter med arealer, der er ekstensivt plejede. Dette område er en del af et større rekreativt område, som adskiller etape 1 og etape 2 i den overordnede skitse for udbygning af området, jf. figur 3.

Her afsættes også areal til et regnvandsbassin. Bassinet vil fremstå som et naturligt vandhul og brinkerne udføres med lav hældning, der gør det muligt at bruge arealet til ophold og aktivitet.

Stort set alle boliger vil få udsigt og direkte adgang til et grønt fællesareal.

Veje og stier

Adgangen til lokalplanområdet sker fra en ny stamvej, der slutter sig på Oldvejen. Stamvejen anlægges som en 'ring', hvortil to blinde boligveje tilsluttes, som vist på figur 4.

Bebyggelsesplanen er udformet med udgangspunkt i det eksisterende landskab, og vejforløbet følger så vidt muligt landskabets koter. Parcellerne fordeler sig på begge sider af vejforløbet.

Selve vejudlægget udformes asymmetrisk med fortovs langs vejens ene side og græsabat i den anden side.

Vejene er udlagt så bebyggelse og forhaver giver et samlet og tæt vej-rum der står i kontrast til boligernes baghaver, der åbner ud mod de grønne fællesarealer.

Boligvejene udlægges med en samlet bredde på 8 m.

Et stisystem gør det muligt at bevæge sig internt i området og

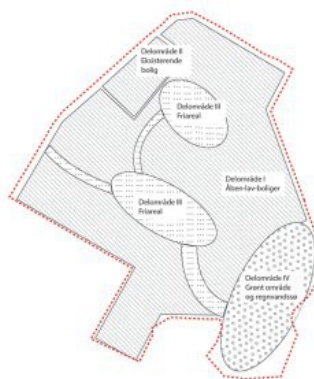


Fig. 2: Lokalplanområdets opdeling i fire delområder



Fig. 3: Skitsering af områdets udbygning mod øst

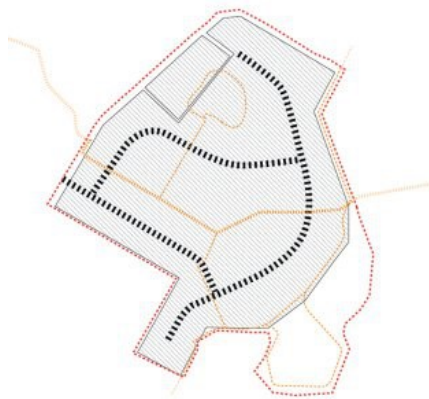


Fig. 4: Principper for veje og stier

anvende de grønne fællesarealer til ophold, leg og sportsaktiviteter. Stierne forbinder også lokalplanområdet med nabobebyggelserne, skolevej og det rekreative område. En tværgående gang- og cykelsti i fast belægning og med belysning sikrer en sikker skolevej.

Parkering skal etableres på egen grund. Der skal etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig.

Boligernes udformning og udseende

Lokalplanen fokuserer på bestemmelser for friarealer, vej-rummets udformning og boligernes placering, mens boligernes udseende reguleres i et mindre omfang. Der fastsættes bl.a. bestemmelser om, at boliger skal orientere sig mod boligvejen i form af en byggelinje. Byggelinjens formål er at definere et gaderum, hvor åbne forhaver og boligernes placering ud mod vej medvirker til at opbygge en fælles identitet og trykthed i området. Nogle grunde er ikke omfattet af byggelinjen, hvis grundens placering og/eller udformning er uhensigtsmæssig i forhold til byggelinjen.

Terræn og klimasikring

Området er kuperet og lokalplanen indeholder bestemmelser om terrænregulering, som skal sikre at terrænet bevares så vidt muligt samtidig med at der kan etableres udstykninger med egnede byggemuligheder. Hertil kommer et hensyn til klimatilpasning, herunder anlæg af en regnvandssø og beskyttelse af fredede naturtyper i området.

Placering og udformning af veje og stier sker med henblik på, at de ud over at være trafikarealer, også kan lede vand bort ved ekstremregn ved omhyggelig linjeføring, forhøjede kantsten mv.

Lokalplanen anviser derfor områder, hvor terrænregulering på mere end plus/minus 0,5 m må finde sted. Terrænbehandlingen er udformet ud fra en samlet plan, som både omfatter udstykninger, veje, stier og regnvandshåndtering.

Der kan etableres en støjvold mod Munkholmvej. Den skal gives en naturpræget, organisk udformning.

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



Borgerinddragelse

Planforslagene har været sendt i fordebat fra d. 14. august til d. 17. september 2017. I høringsperioden indkom seks høringssvar.

Planforslagene har desuden været sendt i offentlig høring fra d. 28. februar til d. 30 april 2018. Midt i høringsperioden blev der afholdt et borgermøde. I høringsperioden indkom 5 høringssvar.

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 6 høringssvar under fordebatten. Du kan se behandlingen af høringssvarene her:

[Download skema for behandling af høringssvar fra fordebatten](#)

Administrationen har modtaget 5 høringssvar under den offentlige høring af planforslagene. Du kan se behandlingen af høringssvarene her:

[Download skema for behandling af høringssvar fra høring af planforslagene](#)



Kommuneplan 2013-2025

I Kommuneplan 2013-2025 ligger arealet delvist mellem to rammeområder, begge udlagt til boligformål. Arealet har tidligere været omtalt som en potentiel grøn kile. Ændringen skyldes en revurdering af udviklingspotentialer, en genregistrering af vådområder i landskabet samt konkrete ønsker fra grundejerne. Dertil kommer planlægningsprincippet om at udbygge byområder 'indefra og ud', altså kun at lægge nye rammeområder i tilknytning til eksisterende rammeområder.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der udlægger en ny ramme til boligformål (3.B19), som udfylder hullet mellem de to eksisterende rammeområder.

Lokalplanområdet er desuden delvist omfattet af rammeområde 3.B15.

Ramme 3.B15 for Munkholmvej Syd muliggør åben-lav, tæt-lav og etageboliger (etageboliger dog efter nærmere vurdering). Maksimal bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav, 35 for tæt-lav og 45 for etageboliger. Bebyggelse må opføres i hhv. 2½, 1½ og 3 etager.

Kommuneplantillæg nr. 42 udlægger en ny boligramme, 3.B19.

[Læs kommuneplantillæg nr. 42 her](#)

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.

Lokalplanområdet er beliggende inden for 3 kilometers afstand fra kysten, og er derfor omfattet af planlovens § 16, stk. 3 og 4. Der opføres ikke bebyggelse over 8,5 meter, og det vurderes, at området ikke vil påvirke kystlandskabet, da området ligger bag eksisterende bebyggelse set fra kysten.

Diverse udpegninger

§3-beskyttede områder

Inden for lokalplanområdet findes to søer og et moseareal, der er udpeget som §3-områder. De beskyttede naturområder bevares og indgår i lokalplanområdets rekreative arealer. Lokalplanens bestemmelser fastsætter en minimumsafstand til §3-områderne. Der tillades ikke tilledning af regn- og overfladevand til søerne.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Området ligger ikke i nærheden af internationale natur- eller fuglebeskyttelsesområder og vil derfor ikke have påvirkning på disse. Nærmeste Natura 2000-områder er Udby Vig og Ryegaard, som begge ligger ca. 5 km fra planområdet (fugleflugtslinje).

Der er ikke konstateret bilag IV-arter i de beskyttede naturtyper eller inden for lokalplanområdet i øvrigt. Der er dog en forventning om, at der kan komme bilag IV-arter på sigt og derfor sikres gode levebetingelser gennem lokalplanlægningen. Lokalplanen sikrer bl.a. en minimumsafstand til de beskyttede naturtyper. Regnvandsbassinet placeres i tilknytning til de beskyttede naturtyper og anlægges med flade brinker (maks. hældning 1:5) for at bassinet kan indgå i det rekreative areal og med tiden blive en del af de beskyttede

naturtyper.

Med de beskrevne tiltag og områdets kommende anvendelse til boligformål/rekreativt område i stedet for landbrugsformål, vurderes det at planforslagene ikke vil medføre en negativ påvirkning af plante- og dyreliv i området, men tværtimod en positiv påvirkning.

Trafikforhold

I forbindelse med lokalplanen er der planlagt infrastrukturforbedringer. Disse infrastrukturforbedringer er aftalt gennem en frivillig infrastrukturudbygningsaftale. Aftalens indhold er indskrevet i lokalplanens bestemmelser som en betingelse for lokalplanens gennemførelse.

De planlagte forbedringer omfatter bl.a.:

- Etablering af cykelsti til eksisterende cykelsti vest for Oldvejen
- Etablering af et sikkert krydsningspunkt på Oldvejen for bløde trafikanter
- Etablering af fortov langs Oldvejen

Udbygningsaftalen er godkendt samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

Note: I henhold til Planlovens § 21B kan der indgås aftale mellem privat bygherre og en offentlig myndighed om finansiering af infrastrukturanlæg (offentlige vejanlæg mm.), der er nødvendige for realisering af projektet.

Offentlig service

Området hører under Holbæk By Skole skoledistrikt. Holbæk Kommune har frit skolevalg i det omfang, der er plads til eleverne uden for eget skoledistrikt. For mere information se kommunens hjemmeside www.holbaek.dk.

Området ligger ca. 1 km fra nærmeste daginstitution og ca. 1,5 km fra Bjergmarksskolen.

Nærmeste dagligvarebutik ligger ca. 500 meter fra lokalplanområdet.

Læs mere på 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. 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. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyrr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 31 af 29. januar 2008, § 15 stk. 2.).

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 Fors, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er ikke i sin helhed omfattet af Spildevandsplan 2010-2018 for Holbæk Kommune, og realisering af lokalplanen forudsætter derfor, at der bliver udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Området skal udelukkende spildevandskloakeres og regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver forsyningsselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningsselskabet på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen. Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem forsyningsselskabet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med forsyningsselskabets 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 det eventuelt kan overtages af forsyningsselskabet. Der er forsyningsselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg. Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Virksomhed og Miljø. Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse lavet en undersøgelse af nedslivningsforholdene i området. Rapporten konkluderer, at størstedelen af lokalplanområdet ikke er egnet til nedslivning pga. højt grundvandsspejl og impermeable lerlag. [Læs geoteknisk rapport her](#) Der er også udarbejdet et notat for vandhåndtering. Hverdagsregn i området ledes via rør til regnvandsbassin i den sydlige del af området hvor vandet renses og forsinkes op til en klimafremskreven 5-årshændelse. Vandet ledes forsinket (0,3 l/s/red. ha) til et eksisterende dræn syd for området, da det vurderes ikke muligt at nedsive væsentlige mængder vand i området


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

pga. højt grundvandsspejl og impermeable lerlag.

Skybrudssikring

I terrænplanen for området indarbejdes en skybrudsstruktur, som leder vand ved store regnhændelser på vejene til de grønne områder. På kortbilag 6 vises den overordnede skybrudsstruktur samt overordnet koterings, som sikrer at skybrudsvejene (blå pile) har et mindstefald på 5‰ mod grønne områder.

[Læs notat for vandhåndtering her](#)



Affald og genbrug

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



Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling gennem 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

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. Derudover giver lokalplanen mulighed for etablering af solcelleanlæg til produktion af elektricitet, såfremt disse integreres i bygningernes arkitektur. Den sociale bæredygtighed handler om at skabe bæredygtige relationer mellem mennesker. Forhaver mod fællesarealer skal udformes med en åben karakter for at give bebyggelsen et imødekomende udtryk samt for at skabe gode betingelser for kontakt beboerne imellem.

Boligerne orienterer sig desuden omkring to friarealer. Disse friarealer kan danne ramme om ophold, leg og andre fælles arrangementer.

Transport

Lokalplanområdet ligger i tæt tilknytning til kollektiv transport i form af busbetjening på Munkholmvej og inden for cykelafstand til Holbæk Station.

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til det sammenhængende stinet i østbyen, som fører til bl.a. skole, institutioner og indkøb.

Ressourcer og miljø

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

Lokalplanen stiller krav om lokal håndtering af regnvand, bl.a. en regnvandssø. Lokalplanen sætter desuden krav om en maksimal befæstelsesgrad og anvendelse af permeable belægninger med mulighed for nedsivning.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at centrale dele af området udlægges som fælles grønne friarealer. Derudover etableres et større rekreativt areal mod sydøst, som rummer beskyttede naturtyper og nyt regnvandsbassin.

Der vil blive anlagt nye stier med offentlig adgang, som tilsluttes det eksisterende stisystem i området og derved giver beboerne mulighed for at bevæge sig på kryds og tværs og få forskellige oplevelser.

Området har en herlighedsværdi, med et sydøst-vendt skrånende terræn med kig til landskab, som skal udnyttes ved placeringen af boligerne.

Miljø

Støj

Lokalplanområdet ligger op til Munkholmvej, som er en af kommunens større veje.

Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at lokalplanområdet udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau i boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende:

- Vejtrafikstøj: Lden 58 dB.

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der udarbejdet en støjredegørelse med beregninger af vejtrafikstøjen for den fremtidige situation i lokalplanområdet. Konklusionen er, at den vejledende grænseværdi Lden = 58 dB kan overholdes med en 2 m høj støjvold mod Munkholmvej.

[Læs støjredegørelsen her](#)

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

I nærområdet er der fundet arkæologiske interesser fra oldtiden generelt og mere specifikt fra bondestenalderen. Nærområdet er generelt kendetegnet ved en stor bebyggelsestæthed i flere perioder af oldtiden. På selve arealet er registreret en nu overpløjet gravhøj. Mod nord og nordvest er ved arkæologiske forundersøgelser fundet spor af forhistorisk bebyggelse og aktivitet, der er derfor stor sandsynlighed for at der også indenfor planområdet kan være væsentlige arkæologiske interesser bevaret.

Museet anbefaler at bygherre før jordarbejder/byggemodning indhenter en udtalelse jf. museumslovens §25 for at undgå uplanlagte standsninger og fordyrende arkæologiske undersøgelser, hvis der findes arkæologiske interesser.

Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 939 af 03. juli 2013). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at

kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planområdet udelukkende vurderes at vedrøre et mindre område på lokalt plan, som er en naturlig udbygning af byen mod øst.
- Planforslagenes anvendelse ligger i forlængelse af det eksisterende i området;
- Lokalplanforslagets bestemmelser sikrer, at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m.
- At den med planerne muliggjorte udbygning ikke indebærer væsentlige ændringer i de eksisterende trafikale forhold
- Lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser, som har til formål at sikre natur- og miljøforhold for området, bl.a. for §3-områder, jord- og stendiger og bilag IV-arter.

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



Servitutter

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

På matr.nr. 85 Holbæk Markjorder er der tinglyst følgende servitutter:

Dato/løbenummer: 25.11.1889-904268-21

Prioritet: 1

Dok om Hollands Vejrmølle

Servituttekst kan ikke findes.

Betragtes som irrelevant og skal derfor aflyses via

Tinglysningslovens § 20.

Dato/løbenummer: 24.08.1942-2522-21

Prioritet: 2

Dok om byggelinjer mv, Vedr. 50A, 50BF

Dok om vejbyggelinje, som forbyder opførelse af faste anlæg og bygninger i en afstand 12.5 m fra vejmidten.

Servituten vedrører matr.nr. 85 og er stedfæstet på kortbilag.

Påtaleberettiget: Holbæk Byråd

Servituten forbliver på ejendommen, men berører støjvolden.

Dato/løbenummer: 27.05.1975-10068-21

Prioritet: 3

Dok om adgangsbegrænsning mv. Vedr 50A, 50BF

Servituten vedrører matr.nr. 85 og omhandler regulerende foranstaltninger med hensyn til adgang til kommunevejen, Munkholmvejen. Oplysning om adgangsbegrænsningens omfang og fortegnelse over adgangsforholdene fremgår ikke af servituten.

Oplysningerne kan hentes ved Holbæks tekniske forvaltning.

Lokalplanen angiver overkørsel til lokalplanområdet.

Servituten kan aflyses.

Dato/løbenummer: 27.05.1975-10078-21

Prioritet: 4

Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 31A

Servituten vedrører matr.nr. 85 og omhandler regulerende foranstaltninger med hensyn til adgang til kommunevejen, Oldvejen. Oplysning om adgangsbegrænsningens omfang og fortegnelse over adgangsforholdene fremgår ikke af servituten.

Oplysningerne kan hentes ved Holbæks tekniske forvaltning.

Lokalplanen angiver overkørsel til lokalplanområdet.

Servituten kan aflyses.

Dato/løbenummer: 27.02.1980-6428-21

Prioritet: 5

Dok om forsynings/afløbsledninger mv

Servituten omhandler en offentlig vandledning lavet af den kommunale vandforsyning. Ledningen ligger i en dybde af 1,3 m. Ledningen må ikke beskadiges eller forstyrres på 2 meter af hver side af ledningens midte.

Servituten vedrører matr.nr. 85 og er stedfæstet på vedlagte kortbilag.

Påtaleberettiget: Holbæk Byråd

Ledningen er efter det oplyste omlagt, hvilket skal bekræftes, og servituten aflyses med deltagelse af de påtaleberettigede.

Dato/løbenummer: 14.07.2015-1006561922

Prioritet: 7

Dok om forsynings/afløbsledninger mv

Servituten omhandler bredbånds anlæg. At der kan udføres almindelig jordbearbejdning med almindelige redskaber for have- og landbrugsarbejde uden forudgående anmeldelse til SEAS-NVE Holding A/S. For andre arbejder i nærheden af anlæggene, f.eks. dræning, grubning, plantning af træer, opførelse af bygninger og de dermed forbundne jordarbejder, hvorved der kan være fare for en beskadigelse af anlæggene, skal der foretages anmeldelse til SEAS-NVE Holding A/S om arbejdet mindst 8 arbejdsdage før arbejdets

påbegyndelse.

Servitutten vedrører matr.nr. 85 og er stedfæstet på vedlagte kortbilag.

Påtaleberettiget: SEAS-NVE HOLDING A/S

Servitutten forbliver på ejendommen, og skabet er beliggende nedenfor støjvolden lang med kommunevejen nord for lokalplanarealet. Der er ikke ledninger berørt af støjvolden i medfør af nærværende servitut.

På matr.nr. 7b Tjebberup By, Grandløse og 80c Holbæk Markjorder er der tinglyst følgende servitut:

Dato/løbenummer: 13.07.1854-904265-21

Prioritet: 1

Dok om byggelinier mv

Servitutten omhandler afgivelse af kørevej til byens husmænd. Den tinglyste kørevej fremgår af det historiske matrikelkort, og den fremgår stadig som udlagt vej på det gældende matrikelkort.

Servitutten vedrører matr.nr. 7b og er stedfæstet i vedlagte kortbilag. Servitutten ligger på restejendommen uden for lokalplanområdet.

Ingen kommentarer i relation til lokalplanen.

Dato/løbenummer: 25.02.1926-904266-21

Prioritet: 2

Dok om landbrugsejd mv, Vedr 70C

Servitutten omhandler forpligtelse til at behandle matr.nr. 70c som landbrugsejendom.

Servitutten vedrører ikke matr.nr. 7b eller 80c.

Ingen kommentarer i relation til lokalplanen.

Dato/løbenummer: 02.02.1957-608-21

Prioritet: 3

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 59

Servitutten omhandler rørledning over anden mands grund.

Servitutten er ikke stedfæstet, da den vedrører ikke matr.nr. 7b eller 80c.

Ingen kommentarer i relation til lokalplanen.

Dato/løbenummer: 13.10.1965-9495-21

Prioritet: 4

Dok om vej mv, oversigt mv

Servitutten omhandler anlæg og vedligeholdelse af samt færdselsret på en privat fællesvej.

Servitutten vedrører ikke matr.nr. 7b eller 80c.

Ingen kommentarer i relation til lokalplanen.

Dato/løbenummer: 10.02.1972-2107-21

Prioritet: 5

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

Prioritet forud for pantegæld

Servitutten omhandler en uopsigelig tilladelse til at lægge og have liggende en rørledning for offentlig vandforsyning i ca. 1,3 m's dybde.

Servitutten vedrører ikke matr.nr. 7b eller 80c.

Ingen kommentarer i relation til lokalplanen.

Dato/løbenummer: 27.05.1975-10078-21

Prioritet: 6

Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 31A

Servitutten vedrører matr.nr. 80c og omhandler regulerende foranstaltninger med hensyn til adgang til kommunevejen, Oldvejen.

Oplysning om adgangsbegrænsningens omfang og fortegnelse over adgangsforholdene fremgår ikke af servitutten.

Oplysningerne kan hentes ved Holbæks tekniske forvaltning.

Lokalplanen angiver overkørsel til lokalplanområdet.

Servitutten kan aflyses.

Dato/løbenummer: 02.10.1975-20257-21

Prioritet: 7

Dok om en 50 kv linie m master, Ikke til hinder for prioritering

Servitutten vedrører matr.nr. 7b og omhandler en uopsigelig

tilladelse til at lade et indtil 4 m bredt 50 kV

højspændingsluftledningsnet med master og fornødent tilbehør

anbringe på ejendommen, samt til uhindret adgang til enhver tid til at

lade anlægget efterse og vedligeholde og lade den for anlæggets

uforstyrrede drift eventuelt nødvendige beskæring af træer og buske

foretage.

Servitutten er stedfæstet på vedlagte kortbilag. Ledningsnettet er

placeret i den østlige del af 7b og ligger på restejendommen uden for

planområdet.

Påtaleberettiget: Andelsselskabet Nordvestsjælland

Elektricitetsværk

Ingen kommentarer i relation til lokalplanen.

Dato/løbenummer: 30.01.1976-27261-21

Prioritet: 8

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 70C

Servitutten omhandler en uopsigelig tilladelse til en rørledning for

offentlig vandforsyning i ca. 1,3 meters dybde.

Servitutten vedrører ikke matr.nr. 7b eller 80c.

Ingen kommentarer i relation til lokalplanen.

Dato/løbenummer: 25.06.1997-14748-21

Prioritet: 9

Dok om forbud mod salg mv, Prioritet forud for pantegæld

Servitutten omhandler forpligtelser, der er fastsat som betingelse

for, at fraskille en parcel med bygninger på en ud af to

landbrugsejendomme med samme ejer, og at restejendommen

fritages for forpligtelsen til at være forsynet med en

beboelsesbygning. Forpligtelserne er, at der ikke uden

Jordbrugskommissionens tilladelse må opføres nye bygninger på

ovennævnte landbrugsejendom, at de to ovennævnte

landbrugsejendomme ejes og drives sammen, og at der ved

afhændelse af en af de to landbrugsejendomme skal indhentes

samtykke fra Jordbrugskommissionen.

Servitutten vedrører hele matr.nr. 7b samt 80c og er ikke

stedfæstet i vedlagte kortbilag.

Påtaleberettiget: Landbrugsstyrelsen

Da landbrugspligten ophæves på det lokalplanlagte areal kan der ses bort fra nærværende servitut i lokalplanen.

Servitutten kommer til at hvile på restejendommen beliggende udenfor lokalplanarealet.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Ministeriet for fødevarer, landbrug og fiskeri

Der er landbrugspligt på ejendommene inden for lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af det eksisterende forhold, før Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen.

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelser af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Dispensation til dyrehold i byzone

Eksisterende landejendom, som med lokalplanens vedtagelse, kommer til at ligge i byzone skal, såfremt der fortsat ønskes dyrehold, søge dispensation til dyrehold i byzone. Myndighed er Holbæk Kommune, Virksomhed & Miljø.



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. Der er indgået en frivillig udbygningsaftale om infrastruktur anlæg jf. planlovens § 21b. Aftalen omhandler etablering af et helleanlæg på Oldvejen.



3.80 Boligområde ved Oldhøjen, Holbæk Øst

Hjemmel

- 0.1 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 Lokalplanens formål er:

- at området anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse,
- at der udlægges grønne fællesarealer, som harmonerer med det tilstødende landskab,
- at der etableres en gang- og cykelsti, som kan fungere som sikker skolevej,
- at der fastlægges principper for terrænregulering og
- at der udlægges områder og etableres anlæg til lokal håndtering af regnvand.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 4, og omfatter jf. matrikelkortet, følgende matrikelnummer 80c, 85 og en del af 7b, alle Sankt Nikolaj, Holbæk Markjorder, samt alle parceller, der efter den 21.02.2018 udstykkes i lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV, som vist på kortbilag 5.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af åben-lav med tilhørende fællesarealer.

For delområde I gælder

- 3.2.1 Delområde I må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse (helårsboliger) i form af enfamiliehuse med tilhørende fællesarealer.

For delområde II gælder

- 3.3.1 Delområde II må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse (helårsboliger) i form af enfamiliehuse med tilhørende fællesarealer.

- 3.3.2 I tidligere landbrugsbygninger kan der desuden etableres etageboliger.

For delområde III gælder

- 3.4.1 Delområde III må kun anvendes til fælles friarealer med stiforløb og fællesfaciliteter såsom legepladser og opholdsmuligheder. Der kan etableres mindre bygninger og anlæg til fælles formål, herunder til boligområdets tekniske forsyning.

- 3.4.2 Der skal etableres en støjvold med en placering som vist på kortbilag 5.

For delområde IV gælder

- 3.5.1 Delområde IV må kun anvendes til et rekreativt område med stiforløb og aktivitets- og opholdsmuligheder, fx motionsredskaber og bålplads. Der kan etableres mindre bygninger og anlæg til fælles formål, herunder til boligområdets tekniske forsyning.

- 3.5.2 Der skal etableres et regnvandsbassin til opsamling af regnvand med en placering som vist på kortbilag 5.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning skal ske efter principperne vist på kortbilag 5.

For delområde I gælder

- 4.2.1 Ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse skal grundstørrelserne være mellem 700 og 1.400 m². Der må opføres maks. 63 åben-lav boliger.

For delområde II gælder

- 4.3.1 Ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse skal grundstørrelserne være mellem 700 og 1.400 m². Der må opføres maks. 3 åben-lav boliger.

- 4.3.2 Ved etablering af etageboliger i tidligere landbrugsbygninger må der etableres maks. 3 etageboliger i alt.

For delområde III gælder

- 4.4.1 I delområdet kan der ikke udstykkes til boliger.

For delområde IV gælder

- 4.5.1 I delområdet kan der ikke udstykkes til boliger.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må maksimalt være 30.

- 5.2 Ny boligbebyggelse må opføres i maks. to etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn.*
 *) Den maksimale bygningshøjde er svarende til normalhøjden i bygningsreglementet for at sikre, at der ikke etableres voldsomt høje tagkonstruktioner samt udnyttet tagetage over 2 fulde etager
- 5.3 Garager, carporte og mindre bygninger såsom skure og udhuse må ikke opføres med en større højde end 2,5 m over terræn.
- 5.4 Der må kun etableres tagterrasser på boligbebyggelsens stueetage.
- 5.5 Den maksimale befæstelsesgrad* for den enkelte grund må ikke overstige 40%.
 *) Befæstelse er defineret som det samlede bebyggede areal sammen med de befæstede arealer på den enkelte grund. Befæstelsesgraden beskriver, hvor meget tag- og overfladevand, der maksimalt må afledes til kloaksystemet fra en ejendoms areal uden forsinkelse. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet herfra afledes/forsinkes på egen grund.

For delområde I gælder

- 5.6.1 Boligbebyggelse skal placeres i byggelinje* 5 m fra vejskel, som vist på kortbilag 5.
 *) Byggelinjens formål er at definere et gaderum, hvor åbne forhaver og boligernes placering ud mod vej medvirker til at opbygge en fælles identitet og tryghed i boligområdet.
 Nogle grunde er ikke omfattet af byggelinjen, hvis grundens placering og/eller udformning er uhensigtsmæssig i forhold til byggelinjen.
- 5.6.2 Boligbebyggelse, garager, carporte og mindre bygninger såsom skure og udhuse må ikke placeres tættere på vejskel end 5 m.*
 *) Denne minimumsafstand er gældende på alle grunde i delområdet, dog undtaget grundene ved de to vendepladser markeret med "V" på kortbilag 5.
 Minimumsafstanden sikrer det åbne gaderum og de åbne forhaver i hele delområdet. -Også på de grunde, hvor der ikke er fastsat en byggelinje.

For delområde III gælder

- 5.7.1 Der må i alt maks. opføres 75 m² mindre bygninger. Bygningers højde må ikke overstige 3,5 m.

For delområde IV gælder

- 5.8.1 Der må i alt maks. opføres 75 m² mindre bygninger. Bygningers højde må ikke overstige 3,5 m.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Alle tage skal fremstå som sorte, grå eller røde tage. Ved flade tage kan der etableres grønne tage (vegetationstage).
- 6.2 Der må ikke anvendes plast- eller ståltage.
- 6.3 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tag og facader med undtagelse af solceller, vinduer og glaspartier. Glansværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 30.
- 6.4 Solfangere/solceller skal indgå som bygningselementer på tage og i facader og opsættes direkte i plan med overflade på tagflader eller i facader, således at elementerne indgår som husets andre bygningselementer i overfladen. Synlige fritstående konstruktioner på bygninger er ikke tilladt. Solceller må ikke placeres på jorden.
- 6.5 Huse i træ må ikke opføres som bjælkehuse.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Oldvejen, og boligveje og stier skal udlægges efter principperne vist på kortbilag 5.
- 7.2 Boligveje og stier skal anlægges som private fællesveje og -stier.
- 7.3 Boligveje skal udlægges i 8 m bredde og anlægges med 5 m kørebane, 1,5 m bredt fortov i den ene side og 1,5 m græsabat i den anden side.
 I delområde II kan en ny boligvej dog udlægges i 5 m bredde og anlægges med 3,5 m kørebane.
- 7.4 Kørebaner skal befæstes med asfalt eller belægningssten og afgrænses med kantsten eller bånd af granit- eller betonsten.
- 7.5 Fortove skal anlægges med en fast belægning som asfalt eller belægningssten.
- 7.6 I tilknytning til boligvejene skal der sikres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttebiler mv.) Vendepladser anlægges i overensstemmelse med placeringerne vist på kortbilag 5 (markeret med "v").
- 7.7 Hvor boligveje krydses af skolestien, se § 7.10, skal der etableres hastighedsdæmpende tiltag fx hævet flade. Krydsningspunkterne er markeret på kortbilag 5.
- 7.8 Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom. Overkørsler må anlægges i maksimalt 5 meters bredde.
- 7.9 Ved etablering af overkørsel i vejside med rabat, skal overkørslen etableres med kørefast belægning i vejrabatten.
- 7.10 Skolestien, gang- og cykelsti, vist med en stiple orange linje på kortbilag 5, skal udlægges med en bredde på min. 4 m og anlægges med en bredde på min. 3 m.
- 7.11 Skolestien skal anlægges i fast belægning fx asfalt eller belægningssten, og med belysning, jf. § 8.1.
- 7.12 Skolestien skal sikres offentlig adgang.
- 7.13 Øvrige stier, vist med en grøn linje på kortbilag 5, skal anlægges med en bredde på min. 2 m og etableres med permeabel belægning fx græs, grus eller flis.
- 7.14 Stierne skal mødes med nabostier i knudepunkterne, som vist på kortbilag 5.
- 7.15 Der skal udlægges parkering svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal 1 parkeringsplads anlægges. Parkeringsplads i

carport og/eller garage kan indgå.

- 7.16 Der skal udlægges et areal til anlæg af fortov og cykelsti langs Oldvejen. Udlægget skal være minimum 5 m fra vejkant. Ved delområde II reduceres udlægges til 2 m.
- 7.17 Der skal sikres oversigtsareal ved vejtilslutning til Oldvejen.

§ 8 Skiltning

- 8.1 Der skal etableres belysning langs veje og skolestien, markeret med stiplede orange linje på kortbilag 5. Belysningen skal udformes med en nedadrettet lyskilde, som sidder maksimalt 4 meter over terræn, så belysningen ikke virker blændende for omgivelserne.
- 8.2 Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

§ 9 Terræn

- 9.1 Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares og terrænregulering skal ske med bløde kurver, se dog § 9.4.
- 9.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn, og ikke tættere på skel end 1 m. Se dog undtagelser i §§ 9.3 og 9.4.
- 9.3 I forbindelse med byggemodningen må der ske terrænregulering i overensstemmelse med kortbilag 6.*
**) Kortbilaget udpeger områder, hvor der kan terrænreguleres op til +/- 1,0 m med henblik på etablering af egnede byggemuligheder og klimatilpasning samt områder hvor der kan terrænreguleres op til +/- 1,5 m i forbindelse med anlæg af regnvandssø og herunder beskyttelse af fredede naturtyper.
Efterfølgende terrænbearbejdning i forbindelse med etablering af byggeri og anlæg af have skal ske i overensstemmelse med §§ 9.1 og 9.2.*
- 9.4 Der må kun etableres støttemure med en placering som vist på kortbilag 6.
Den samlede maksimale højde for hegn i skel mod nabo og sti (støttemur og hæk) er 1,8 m.
Den samlede maksimale højde for hegn i skel mod boligvej (støttemur og hæk) er 1,5 m.
- 9.5 Der skal etableres en støjvold med placering som vist på kortbilag 5. Jordvolden skal gives en naturpræget, organisk udformning og skal etableres med en maksimal højde på 2,5 m over eksisterende terræn.

§ 10 Øvrige ubebyggede områder

Regnvandshåndtering

- 10.1 Afledning af regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet.
- 10.2 Der skal anlægges et regnvandsbassin med en placering, som vist på kortbilag 5. Bassinet skal udformes med flade brinker, maks. hældning 1:5.
I forbindelse med bassinet kan der etableres anlæg, der er nødvendige for driften.
- 10.3 Der skal sikres adgang til drift og vedligeholdelse af regnvandssøen.

Friarealer, beplantning og hegn

- 10.4 Der skal udlægges en zone med en bredde på minimum 2 m omkring de udpegede beskyttede naturtyper, som vist på kortbilag 5. Inden for denne zone må der ikke etableres anlæg af nogen art ej heller udstykkes.
- 10.5 Sten- og jorddiget langs lokalplanområdets østlige afgrænsning, vist på kortbilag 5, skal bevares.
- 10.6 Der skal udlægges et areal med en bredde på min. 2 m, som friholder diget fra udstykningerne. Indenfor dette areal skal der anlægges en sti, som vist på kortbilag 5.

For delområde I gælder

- 10.7.1 Hegn i skel må kun udføres som hække.
- 10.7.2 Forhaver skal indrettes som åbne forhaver*. Der må ikke etableres hæk eller anden beplantning, der kan blive mere end 1,5 m højt, indtil 5 m fra skel mod boligvej.**
**) Gaderummet skal fremstå åbent og let overskueligt.
**) Ved hjørnegrunde gælder bestemmelsen kun mod boligvejen hvorfra grunden har overkørsel.*
- 10.7.3 Hække langs stier, fællesarealer og veje skal plantes minimum 30 cm inde på parcellen og efterfølgende holdes på egen grund. Hække kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side.

For delområde II gælder

- 10.8.1 Hegn i skel må kun udføres som hække.
- 10.8.2 Hække langs stier, fællesarealer og veje skal plantes minimum 30 cm inde på parcellen og efterfølgende holdes på egen grund. Hække kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side.

For delområde III gælder

- 10.9.1 Der skal udlægges friarealer som angivet på kortbilag 5 og svarende til min. 10% af lokalplanområdets areal, fraregnet delområde IV.
- 10.9.2 Beplantning skal ske i form af græsklædte arealer med grupper af træer og buske, som med læ og rumgivende egenskaber kan bidrage til gode opholdsarealer.
- 10.9.3 På støjvolden mod Munkholmvej skal der etableres et sammenhængende og tæt beplantningsbælte af buske og træer.

For delområde IV gælder

- 10.10.1 Der skal udlægges areal til grønne fællesarealer som angivet på kortbilag 5.
- 10.10.2 De grønne fællesarealer skal fremstå som græsklædte overdrevsarealer med fritstående træer og buske eller mindre grupper af træer og buske. Arealerne skal anlægges med et lavt plejebehov.

§ 11 Tekniske anlæg

- 11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation og varmepumper skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur.
- 11.2 Transformerstationer, pumpehuse m.v. skal indpasses i området under hensyntagen til nabobebyggelse og så vidt muligt skjules ved terrænregulering og/eller beplantning.

§ 12 Støj

- 12.1 Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.
Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau i boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende:
 - Vejtrafikstøj: Lden 58 dB.
- 12.2 For at overholde grænseværdierne skal der etableres en støjvold med en placering som vist på kortbilag 5. Når nye udstykninger langs Oldvejen placeres mindst 11 m fra vejmidte er den vejledende støjgrænse overholdt jf. støjredegørelsen.
- 12.3 Såfremt beregninger eller målinger af støj fra varmepumper viser en overskridelse af Miljøstyrelsens grænseværdier, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af fx yderligere inddækning af støjkluderne.*
Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier i et boligområde:
 - Lr = 35 dB

**) Varmepumper er underlagt miljøloven. Det betyder, at en varmepumpe skal overholde nogle støjgrænser ved naboen.*

§ 13 Grundejerforening

- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af grundene er taget i brug.
- 13.2 Grundejerforeningen er forpligtet til at forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier, belysning og grønne fællesarealer herunder også beplantning og regnvandsledninger, brønde og regnvandsbassin.
- 13.3 Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 13.4 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.
- 13.5 Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne fællesarealer, herunder regnvandssøen.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før skolestien er anlagt, jf §§ 7.10 - 7.12.
- 14.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet spildevandskloaknettet.
- 14.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før regnvandsanlæg og regnvandssø er etableret jf §§ 10.1 - 10.3.
- 14.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før støjvolden mod Munkholmvej er opført jf § 9.5.

§ 15 Aflysning af servitutter

- 15.1 Servitut nr. 10068-21, lyst d. 27.05.1975, Dok. Om adgangsbeholdning mv., vedr. 50A, 50 BF, aflyses for lokalplanområdet tilhørende lokalplan 3.80 ved lokalplanens vedtagelse. Påtaleberettiget er Holbæk Byråd.
- 15.2 Servitut nr. 10078-21, lyst d. 27.05.1975, Dok. Om adgangsbeholdning mv., vedr. 31A, aflyses for lokalplanområdet tilhørende lokalplan 3.80 ved lokalplanens vedtagelse. Påtaleberettiget er Holbæk Byråd.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

- 16.1 Efter Holbæk Kommunalbestyrelses 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.
- 16.2 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.
- 16.3 Kommunalbestyrelsen 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

- 17.1 Lokalplan 3.80 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Holbæk Kommune den 27. juni 2018.

Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1



Luftfoto

Kortbilag 2



Bindingskort

Kortbilag 3

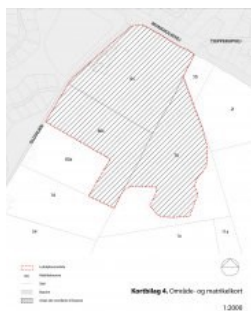


Illustrationsplan

Juridisk bindende kortbilag

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

Kortbilag 4



Område- og matrikelkort

Kortbilag 5



Anvendelsesplan

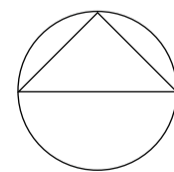
Kortbilag 6



Regnvandshåndtering og terrænplan

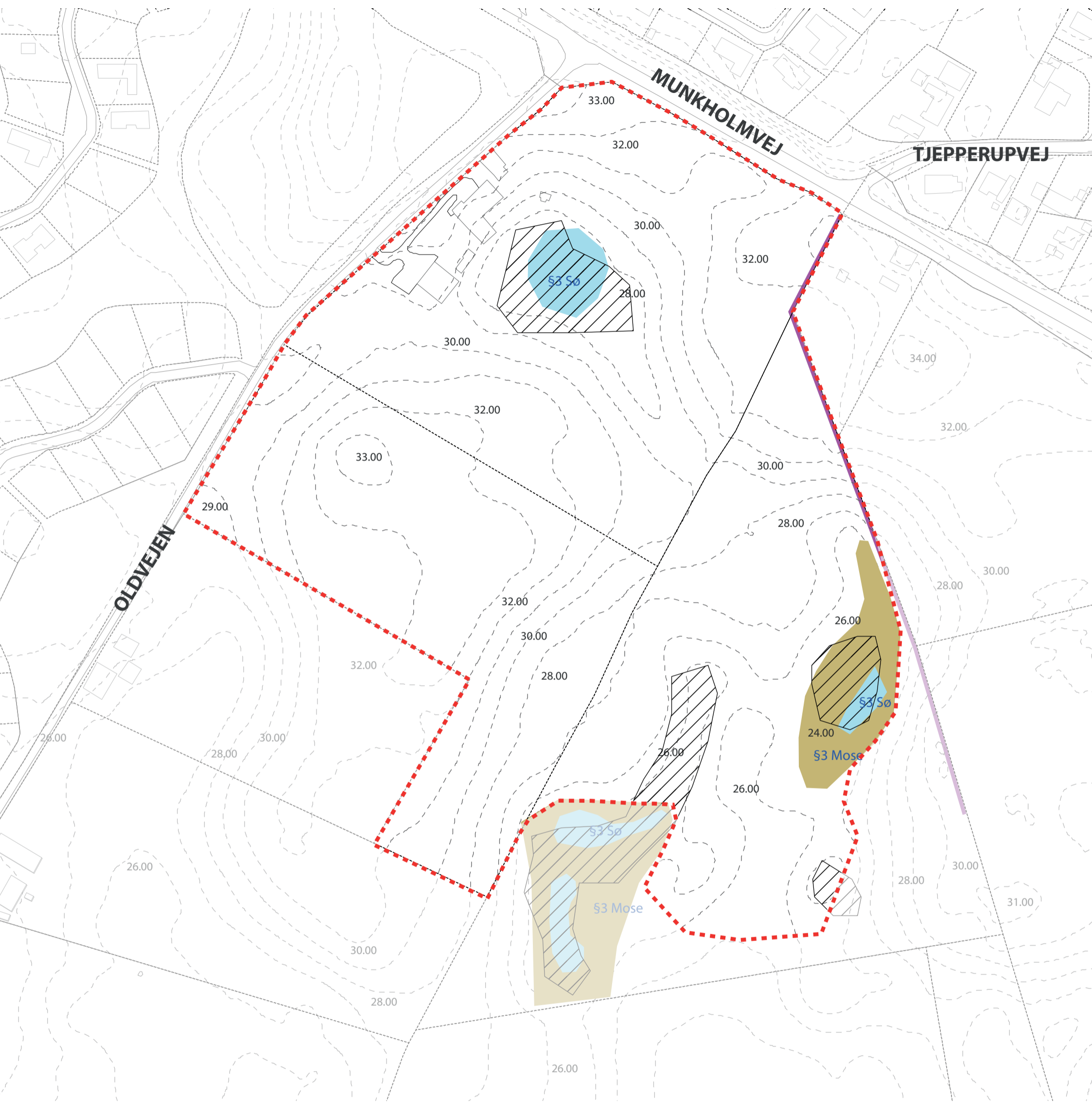



Lokalplanområde

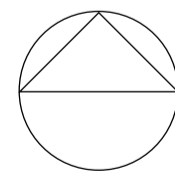


Kortbilag 1. Luftfoto

1:2000

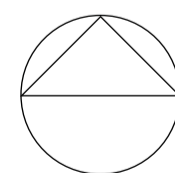


-  Lokalplanområde
-  § 3-område, sø
-  § 3-område, mose
-  Lavbundsareal



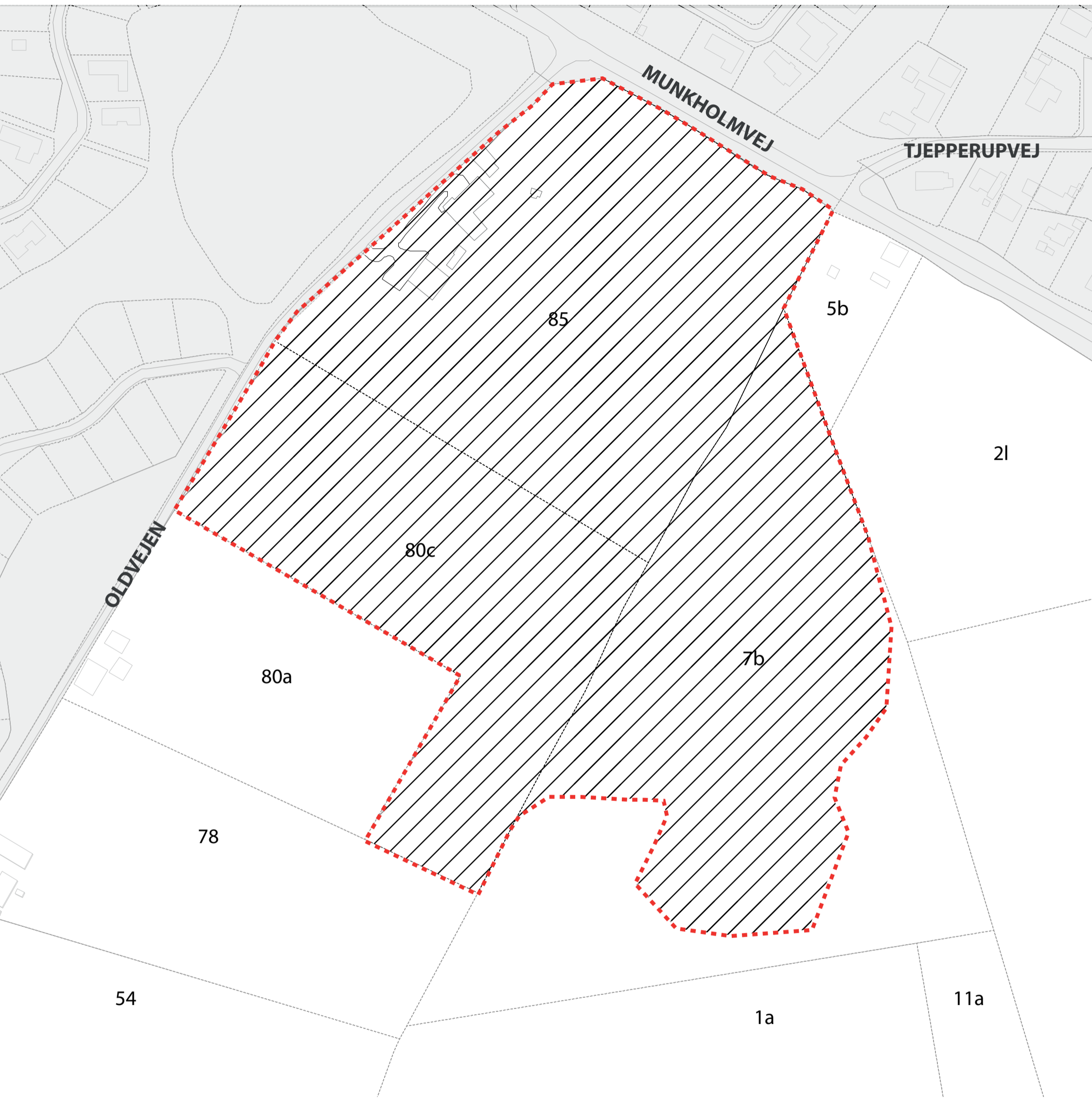
Kortbilag 2. Bindingskort





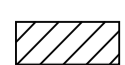
1:2000

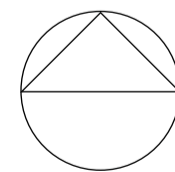


Kortbilag 3. Illustrationsplan

1:2000

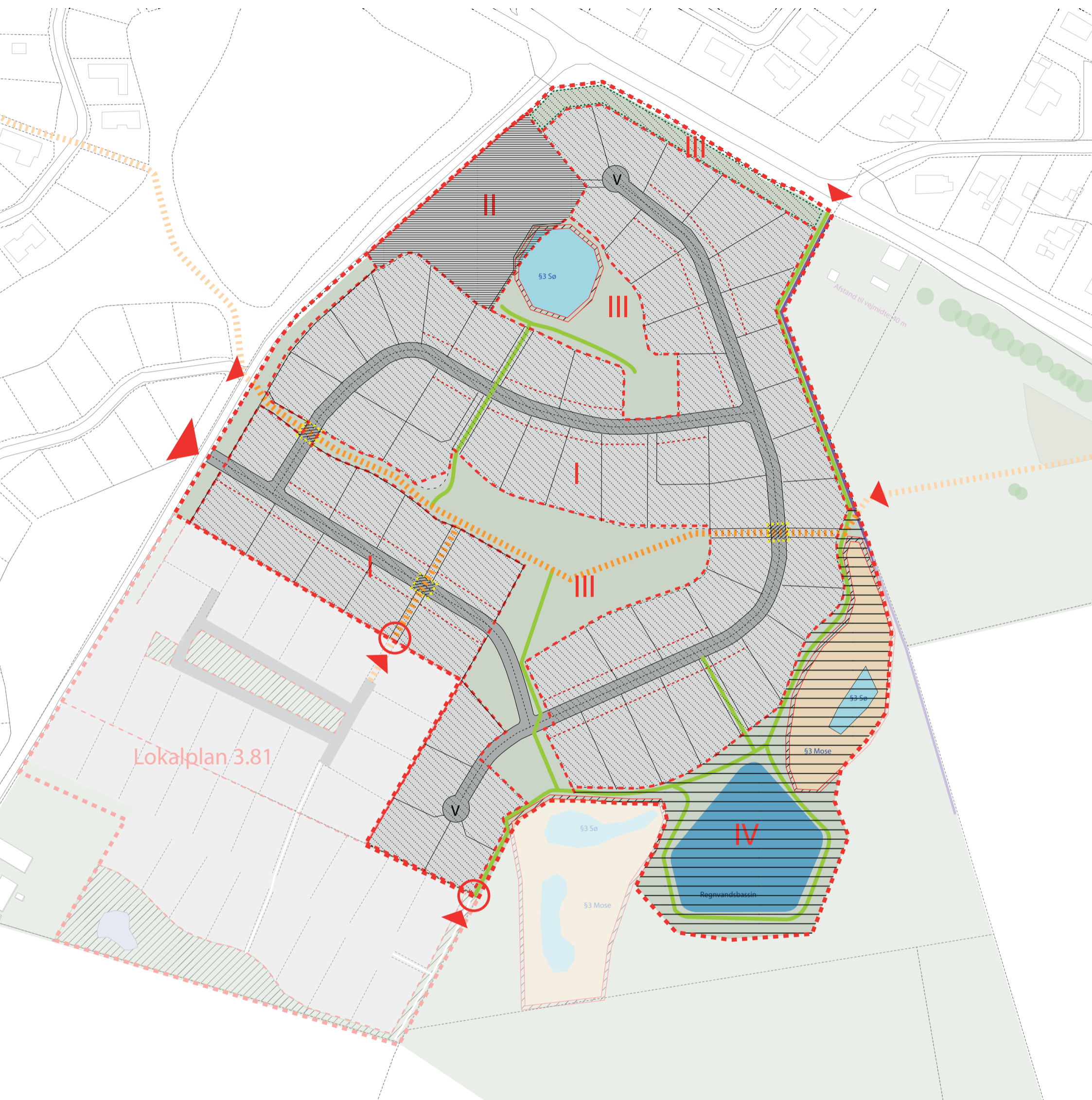








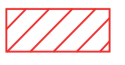


-  Lokalplanområde
-  Matrikelnumre
-  Skel
-  Byzone
-  Areal, der overføres til byzone

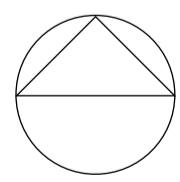


Kortbilag 4. Område- og matrikelkort

1:2000

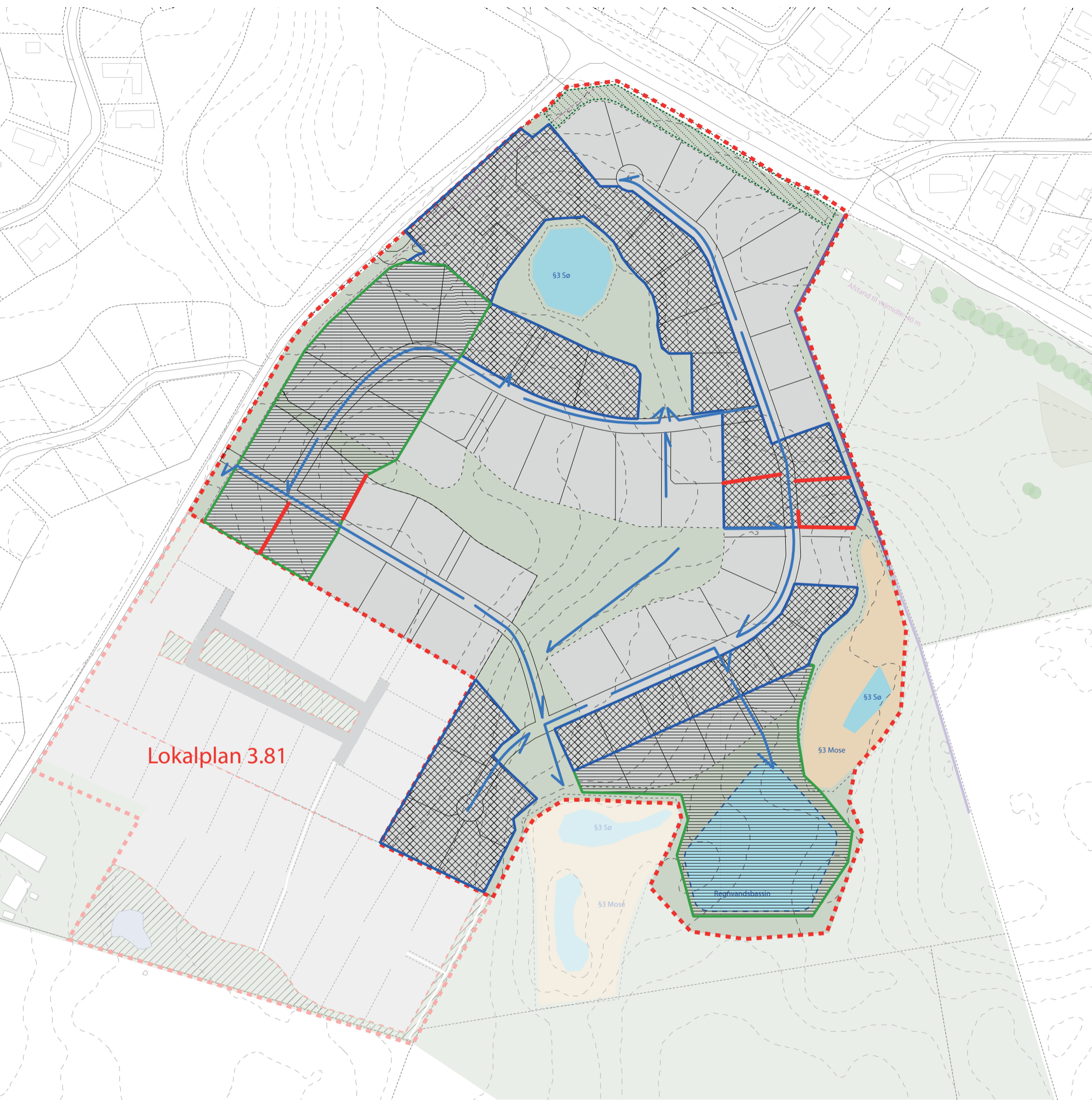


- | | | | |
|---|---------------------------|---|--------------------------------------|
|  | Lokalplanområde |  | Skolesti (gang- og cykelsti) |
|  | Delområder |  | Krydsningspunkt skolesti og boligvej |
|  | Skel - udstykningsprincip |  | Fælles friarealer |
|  | Vej |  | Rekreativt område |
|  | Vendeplads |  | Afstandszone til § 3-områder |
|  | Sti |  | Knudepunkt for stier |
|  | Byggelinje |  | Jord- og stendige |
|  | Regnvandsbassin |  | Støjvold |





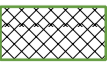



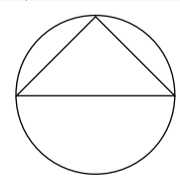
Kortbilag 5. Anvendelsesplan

1:2000



Lokalplan 3.81

-  Lokalplanområde
-  Regnvandsbassin
-  Skybrudsveje
-  Terrænregulering op til +/- 1,0 m
-  Terrænregulering op til +/- 1,5 m
-  Støttemur



Kortbilag 6. Regnvandshåndtering og terrænplan

1:2000