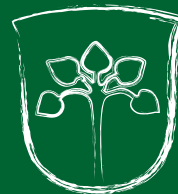


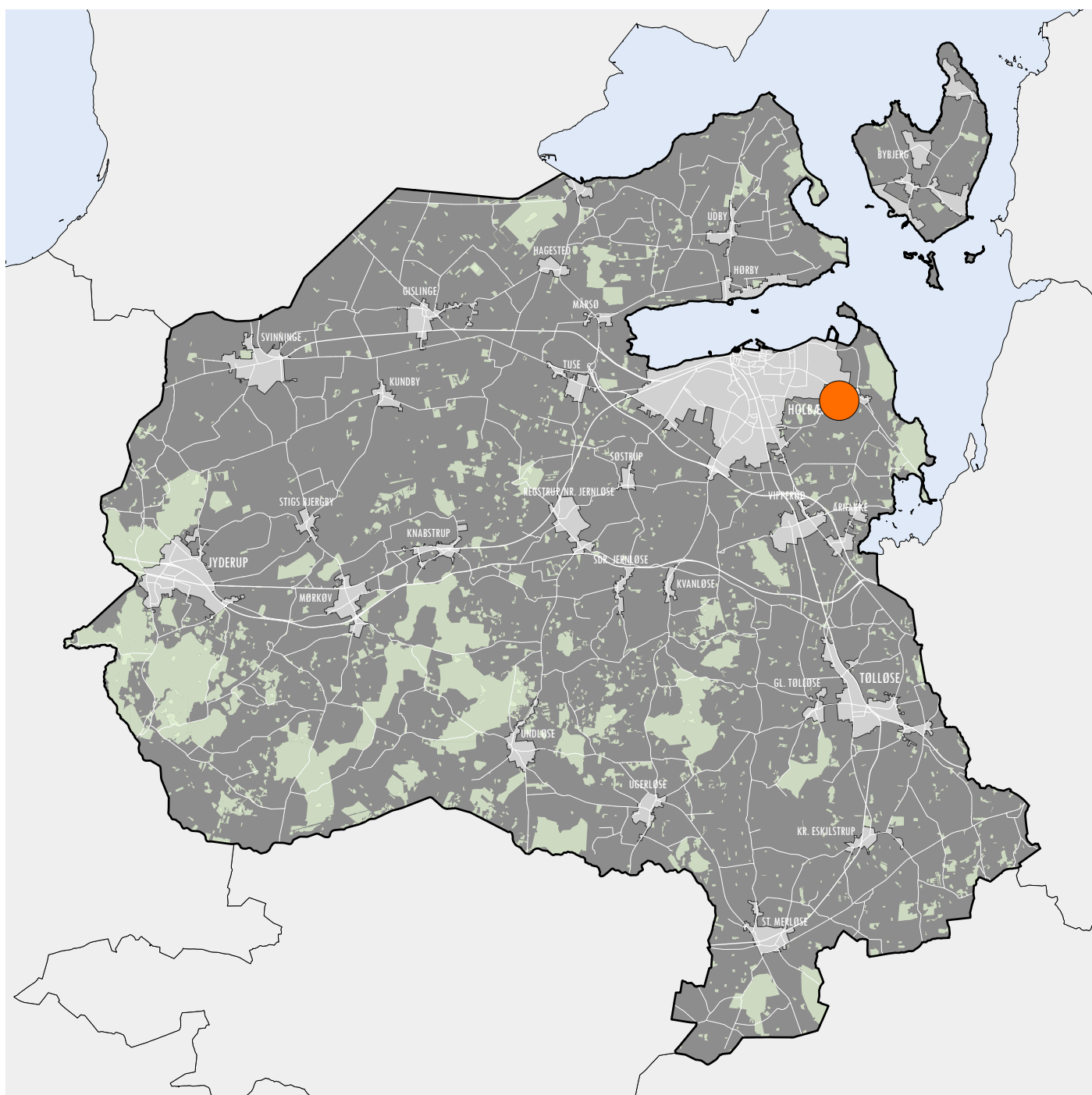
# LOKALPLAN 3.81

BOLIGOMRÅDET OLDEN, HOLBÆK ØST



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG ÅBEN LAND



Kommunalbestyrelsen har på mødet den 15. august 2018 vedtaget lokalplan 3.81 Olden. Forslaget var i offentlig høring fra d. 28. februar 2018, til d. 30. april 2018. Der blev afholdt borgermøde på rådhuset d. 5. april. Forslag til lokalplan 3.81 for boligområdet Olden var desuden i supplerende høring fra d. 28. juni 2018 til og med d. 11. juli 2018. Den supplerende høring blev gennemført med henblik på at muliggøre indgåelse af en udbygningsaftale. Se nærmere i lokalplanens redegørelse.

# Indholdsfortegnelse\*

---

## Baggrund og formål

Baggrund .....	2
Formål .....	2

## Område og indhold

Lokalplanområdet .....	3
Lokalplanens indhold .....	4
Borgerinddragelse .....	6

## Redegørelse

Statslig og regional planlægning .....	7
Kommuneplan 2013-2025 .....	7
Eksisterende lokalplaner .....	7
Planlægning i forhold til nabokommuner .....	7
Kystnærhedszone .....	7
Diverse udpegninger .....	7
Trafikforhold .....	8
Offentlig service .....	8

## Energi og forsyning .....

10

## Bæredygtighed .....

12

## Miljø .....

14

Støj .....	14
------------	----

Forhold til terræn .....	15
--------------------------	----

## Servitutter .....

19

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....

21

## Lokalplanens gennemførelse .....

22

## Bestemmelser .....

23

## Bilag .....

28

---

\*Sidetal henviser til tallene i lokalplanens nederste højre hjørne

## Baggrund

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af en længere dialog mellem kommunen og grundejerne. Der er stor efterspørgsel på grunde i Holbæk Øst. Udviklingen af området primært til åben/lav bebyggelse (parcelhuse) sker efter konkrete ønsker fra grundejere og investorer. På en lille del af lokalplanområdet åbnes muligheden for i stedet at etablere tæt/lav-bebyggelse i form af rækkehuse. Det har desuden været et ønske fra grundejere og udviklere, at bevare det eksisterende bølgende terræn. Da det ses som et af områdets særlige kvaliteter.

---

## Formål

Lokalplanen udlægger en del af arealet øst for Oldvejen, syd for Munkholmvej til boligområde med åben/lav bebyggelse. En placering og anvendelse, der for nuværende er stigende efterspørgsel på. I Kommuneplan 2013-25 ligger arealet mellem to områder udlagt til boligformål. Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg, som udfylder hullet mellem de to allerede vedtagne kommuneplanrammer. Området er tidligere omtalt som potentiel grøn kile. Ændringen skyldes en revurdering af udviklingspotentialet, en genregistrering af vådområder i landskabet, samt konkrete ønsker fra grundejerne. Der udlægges fælles grønne friarealer samt interne stiforbindelser i området. For at sikre sammenhængen i hele området skeles der desuden til planlægningen af boligområdet Oldhøjen mod nord. Det er en del af lokalplanens formål, at bevare det eksisterende terræn i videst muligt omfang. Med lokalplanens vedtagelse overføres arealet fra landzone til byzone.

---

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter ca. 4,5 ha øst for den nordlige del af Oldvejen og syd for Munkholmvej. Arealerne udstykkes fra Oldvejen 7 og Oldvejen 9. Området anvendes på nuværende tidspunkt til landbrugsformål med landbrugsejendomme og hestehold.

Arealet er især karakteriseret af det bølgende landskab og kig udover de omkringliggende marker. Området på modstående side af Oldvejen - "Sommerfuglekvarteret" er udbygget indenfor de seneste år og denne lokalplan lægger sig op af de karakteristika som er gennemgående her. Der etableres vejadgang to steder fra Oldvejen.

Lokalplanområdet hører ind under samme kommuneplantillæg som lokalplan 3.80, der udarbejdes sideløbende.



*Oversigt over området - klik for større version*

Lokalplanen ligger i udkanten af Holbæk by, med ca. 3,5 km til stationen.

Lokalplanområdet ligger i naturskønne omgivelser på kanten mellem land og by. Lokalplanområdet er kuperet og stiger fra kote 26 op til kote 31.

### *Historiske betragtninger.*

I gammel tid var "Olden" - et grønt område øst for byen - en hjælp for den fattige borger, hvor man kunne sende en ko eller et svin ud på græs. En græsgang, et overdrev, eller en fælled der oftest var genstand for stridigheder mellem borger, konge og lensfolk, især når det kom til udregning af lejen for græsning på arealet\*.

*\*Fra Flemming Sylvests gennemgang af lokale vejnavne i Holbæk - 2005.*



*Matrikeloversigt:  
Klik for større version*

## Lokalplanens indhold

Den kommende boligbebyggelse placeres i et landskabeligt område, hvor områdets naturlige terrænforhold søges bevaret i videst muligt omfang. Hvor der er gode muligheder for fælles aktiviteter og naturoplevelser tæt på den nye bebyggelse. Boligområdet bliver den nye afgrænsning af byen – overgangen mellem by og land.

### Omfang og anvendelse:

Planforslagene muliggør opførelsen af ca. 34 parcelhuse, eller alternativt 30 parcelhuse og 8 rækkehuse. Lokalplan 3.81 vil for parcelhuse give mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 30 % indenfor den enkelte matrikel, samt byggeri på op til 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m. Ved rækkehusbebyggelse gives mulighed for en bebyggelsesprocent på 35 %. Parcelhusgrundene anlægges med en størrelse på mellem 800 og 1200 m<sup>2</sup>.

### Fælles arealer og grønne områder

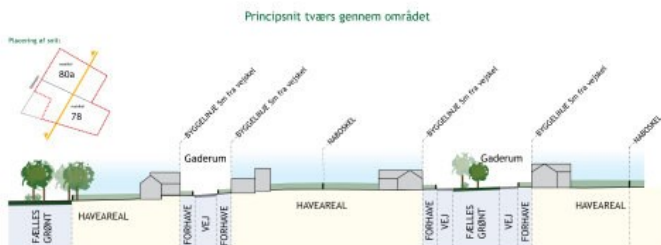
Der etableres grønne fællesarealer indenfor området, som forbindes internt med stiforbindelser. Det vil være muligt at etablere mindre bygninger eller anlæg til leg, ophold og rekreativt formål indenfor de fælles grønne områder. Vest for området udgør Fælleden en større grøn kile i lokal sammenhæng. Det er en del af helhedsplanen for fremtidig udvikling af området, at indlægge en grøn kile øst for den nye udstykning.

Indenfor lokalplanområde 3.81 etableres vejadgang to steder fra Oldvejen.

### Udseende:

Der er i lokalplanen fokus på udformningen af gadeforløb og fællesområder.

Lokalplanens bestemmelser og indførelsen af byggelinjer de fleste steder sikrer, at området vil opleves sammenhængende på trods af brede muligheder for udformningen boligerne i området. Det tilskynder desuden, at boligerne orienterer sig mod gaden, og er med til at opbygge en fælles identitet og tryghed i området. Enkelte grunde er ikke omfattet af byggelinjen, hvis grundens placering og/eller udformning er uhensigtsmæssig i forhold til byggelinjen.



Tværsnit gennem lokalplanområdet. Boligerne orienterer sig mod gaden. Bebyggelsen tilpasser sig landskabet.

[Klik for større version.](#)

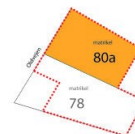
### Terrænregulering:

Det er et fokus i lokalplanen, at bevare de eksisterende landskabstræk i videst muligt omfang. Indenfor lokalplanområdet gives mulighed for en terrænregulering på +/- 0,5 m. Med kuperingen af det eksisterende terræn vil det betyde, at boligernes udformning visse steder må underordne sig terrænets forløb. Lokalplanområdet vil udgøre kanten af byen mod det åbne land, og derfor spiller overgangene i landskabet en helt særlig rolle. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at det bølgende terræn fortsat kan opleves, samt at det afspejles i områdets byggestil. Læs mere i lokalplanens afsnit om miljø.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om lokal håndtering

### Læsning af illustrationsplaner:

Lokalplanområdet dækker 2 matrikler, som i det skitserede forslag udvikles af hver deres ejer/rådgiver. De vedlagte illustrationsplaner omfatter derfor 2 kortbilag. (Henholdsvis kortbilag 3 og 4). Kortbilagene er påført nedenstående diagram for at lette læsningen af dem.



[Klik for større version](#)

af regnvand og maksimalt tilladt befæstelse indenfor grundarealet af den enkelteejendom.

**Delområder:**

Lokalplanen inddeles i 4 delområder på anvendelseskortet (kortbilag 5):

Delområde I - Åben/lav- bebyggelse (parcelhuse)

Delområde II - tæt/lav -bebyggelse (række-/kædehuse)

Delområde III - Fælles grønt område mod nord.

Delområde IV - Fælles grønt område mod syd.



## Borgerinddragelse

I forbindelse med planens opstart, er der afholdt 4 ugers fordebat fra d. 14. august til den 17. september 2017, hvor naboer og andre interesserede har haft mulighed for at komme med kommentarer og ideer.

Forslaget blev endvidere fremlagt i 8 ugers offentlig høring fra d. 28. februar til d. 30. april 2018. Der blev afholdt borgermøde d. 5. april på rådhuset, hvor planens principper blev fremlagt. Det har ligeledes været muligt at indsende høringsvar og bemærkninger i løbet af de 8 uger. Administrationen har i den periode modtaget 13 høringsvar fra borgere og interessenter.

På baggrund af de indkomne høringsvar, er der foretaget yderligere undersøgelser af nedsivningsforholdene i området. Se nærmere i skemaet med behandling af høringsvar, samt i lokalplanens afsnit om "Energi og Forsyning".

Lokalplanforslaget blev sendt i supplerende 14-dages høring med henblik på, at muliggøre indgåelse af en udbygningsaftale - da det ifølge Planlovens §21b skal fremgå af lokalplanforslaget, at der foreligger et udkast til en sådan aftale.

Se nærmere under afsnittet om "Lokalplanens gennemførelse". Udbygningsaftalen vedrører fortorv og foranstaltninger til afvanding af Oldvejen. Der indkom ingen høringsvar i forbindelse med den supplerende høring.

### [Behandling af bemærkninger til fordebat](#)

Administrationen har modtaget 6 svar i forbindelse med for-debatten.

Du kan se behandlingen af de indkomne bemærkninger her:

[Bemærkninger og deres behandling](#)

### [Behandling af høringsvar](#)

Administrationen har modtaget 13 høringsvar i høringsperioden.

Behandlingen af høringsvarene vil fremgå her efter høringen er afsluttet:

[Høringsvar og deres behandling](#)





## Statslig og regional planlægning

Områdets udvikling til boligområde vurderes ikke, at være i strid med hverken statslig eller regional planlægning. Se separate afsnit om kystnærhedszone og Natura2000 områder.

## Kommuneplan 2013-2025

Udlægningen af området til boligformål er en naturlig forlængelse af Holbæk By mod øst. Tilføjelsen af kommuneplantillæg 42 udfylder et hul mellem 2 eksisterende boliggrammer. Der vil indenfor rammeområdet være mulighed for at opføre åben/lav-bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30, samt tæt/lav-bebyggelse med en bebyggelsesprocent på op til 35. Det stemmer overens med mulighederne i de omkringliggende boliggrammer. Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres til byzone med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Kommuneplantillægget kan læses [her](#) og vedhæftes desuden som bilag til lokalplanens pdf.

Området har tidligere været omtalt som potentiel grøn kile. Ændringen skyldes en revurdering af udviklingspotentialet, en genregistrering af nærliggende vådområder, 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 udarbejdes derfor sideløbende et tillæg til kommuneplanen, som udlægger en ny ramme til boligformål (3.B19) og skaber sammenhæng mellem de to eksisterende rammeområder.



Oversigt kommuneplanrammer i området.

*Tryk for stor version.*

## Eksisterende lokalplaner

Området har status som landzone frem til lokalplanens vedtagelse, hvorved området overgår til byzone. Der er ingen forudgående lokalplan for området.

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Planen vil ikke få mærkbar indflydelse på nabokommunerne, da området ikke visuelt markerer sig i landskabet over længere afstande. Anvendelsen til boligformål har heller ikke større betydning for nabokommunerne. (Planlovens §29)

## Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er placeret indenfor 3 kilometers afstand fra kysten og ligger derfor indenfor kystnærhedszonen, ligesom størstedelen af Holbæk By. Området er derfor omfattet af planlovens § 16, stk. 3 og 4. Der tillades ikke bebyggelse med en højde over 8,5 m, og da det tilkommende område ligger bag eksisterende bebyggelse, vurderes det, at udvikling af området ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt.

## Diverse udpegninger

Dele af området er i Kommuneplan 2007-2018 udlagt til særligt værdifuldt landbrugsområde. Med udviklingen af boligområdet mod

vest, og byens udvidelse generelt bliver landbrugsjorden mindre attraktiv til dyrkning. Udpegningen udgår ved vedtagelsen af lokalplan 3.81. Dele af arealet er ligeledes udlagt til skovrejsning, denne udpegning udgår ved udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 42. Der er ikke §3-beskyttede arealer indenfor lokalplanområdet. Nærmeste Natura 2000 områder er Udby Vig og Ryegaard begge 4,5 - 5 km væk.

Lokalplanområdet ligger i "Område med drikkevandsinteresser" (OD). Nærmeste vandværksboring (DGU nr. 198.669) ligger 1500 meter sydøst for lokalplanområdet og indvinder vand til Tjebberup Vandværk. Der er ingen indvindingsinteresser i nærheden af lokalområdet. Det er ved planens miljøscreening vurderet, at udviklingen til boligområde ikke medfører en væsentlig fare for drikkevandsinteresser og grundvand i området.

Der er ikke registreret bilag IV-arter, eller formodning om deres tilstedeværelse indenfor lokalplanområdet.

---

## Trafikforhold

### Vejadgang:

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra fra Oldvejen, som er kommunal vej. Der etableres 2 vejadgange til området. Der udlægges interne stier i lokalplanområdet, som forbinder til de omkringliggende boligområder. Via stisystemet kan opnåes forbindelse til asfalteret og belyst cykelsti, der vil fungere som skolevej. Der laves et arealudlæg langs Oldvejen til mulig fremtidig etablering af fortovej og cykelsti. Med samme arealudlæg sikres oversigtsforholdene ved udkørsel fra boligområderne.

Den nordligste boligvej indenfor lokalplanområdet anlægges som "Opholds- og Legeområde" - en særlig kategorisering af vejareal, som udformes på de gående og legendes præmisser. Der stilles specifikke krav til skiltning, udformning og hastighed. Der fastsættes bl.a. en hastighedsgrænse på 15 km/t.



Vejudlæg og stiforbindelser i området - klik for større version



### Stier og kollektiv trafik:

Lokalplanområdet ligger 3,5 km fra Holbæk Station. Området er i cykelafstand til bymidten. Der er cykelsti langs Munkholmvej, hvor der også kører flere buslinjer. I forbindelse med nærværende lokalplan 3.80, som udarbejdes for området nord for arealet tilhørende denne lokalplan, planlægges en asfalteret cykelsti til bl.a. skole. De grønne arealer forbindes internt med stier.

---

## Offentlig service

Lokalplanområdet tilhører skoledistriktet for Holbæk By Skole - den nærmeste afdeling er Andreasskolen. Der ligger flere børneinstitutioner indenfor 1-2 kilometers afstand. På [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk) kan du læse mere om Holbæk by. Holbæk Kommune har frit skolevalg.



## Energi og forsyning

### Energiforsyning

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

### Varmeforsyning

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde. Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende varmeplan for Holbæk Kommune. Alternativt kan der etableres fælles varmforsyning for den samlede bebyggelse, eksempelvis i form af blokvarmeanlæg, evt. jordvarmeanlæg og lignende. Opvarmning skal baseres på vedvarende energi.

Jvf. Bygningsreglementets §7.1 stk. 7 - der. bl.a. lægger op til følgende fortolkning:

Med vedvarende energi forstås energi fra vedvarende ikke-fossile kilder i form af bl.a. vindkraft, solenergi, varmepumper, vandkraft, biomasse, lossepladsgas, gas fra spildevandsanlæg biogas og biolie.

### Vandforsyning

Området forsynes med vand fra FORS A/S vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

### Regn- og spildevand

Området skal udelukkende spildevandskloakeres og regnvand skal håndteres indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er ikke i sin helhed omfattet af Spildevandsplan 2016-2022 for Holbæk Kommune, og realisering af lokalplanen forudsætter derfor, at der bliver udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse lavet en undersøgelse af nedsivningsforholdene i området.

Regnvand afledes i videst muligt omfang lokalt. Ligeledes anbefales det, at vejvand efter fornøden rensning skal nedsives. Nedsivningsanlæg skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning. Det forventes, at det udførte kloakanlæg overtages af FORS A/S 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 FORS A/S og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med FORS A/S overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før eventuel overtagelse kan finde sted. Det kan desuden indgå i denne aftale,

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

hvorvidt FORS A/S skal have medlemspligt til grundejerforeningen såfremt der træffes aftale om overtagelse af areal. FORS A/S kan kun undtages for medlemspligt, såfremt det indgår i aftalen, at FORS A/S forestår drift og vedligehold af de overtagne arealer efter en standard svarende min. til den opretholdt af grundejerforeningens vedtægter.

Der skal søges om byggetilladelse/afløbstilladelse/nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune. Der tages yderligere stilling til den konkrete afledning af regnvand gennem en eventuel byggeansøgning.

Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos FORS A/S. Det er FORS A/S der afgør, om man ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse lavet en undersøgelse af nedsivningsforholdene i området. Rapporten konkluderer, at det bør være muligt, at nedsive hverdagsregn på egen grund. På baggrund af de indkomne høringssvar, er der foretaget yderligere undersøgelser af nedsivningsforholdene i området. De supplerende undersøgelser konkluderer ligeledes, at det bør være muligt at nedsive hverdagsregn på egen grund.

Vand fra veje og fællesarealer opsamles i regnvandsbassiner og ledes ved behov forsinket (0,3 l/s/red.) til et eksisterende dræn mod syd.

Til håndtering af ekstremregn etableres en tværgående "regnvandssti" (jvf. kortbilag 5), som udformes med en hældning og profil, der vil styre vandets færden til lavtliggende terræn mod syd. Forbindelse til drænet mod syd etableres under regnvandsstien. På den måde sikres lettere adgang til vedligehold af rørene, samt at arealet, hvor drænet ligger vil tilhøre grundejerforeningen.

---

## Affald og genbrug

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

---

## Telekommunikation

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

---

## Bæredygtighed

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

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

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

---

### Byggeri og planlægning

Ny bebyggelse skal opføres efter foreskrifterne i det gældende bygningsreglement. Bebyggelsens placering styres de fleste steder med byggelinjer, så der opnåes et godt, åbent og sammenhængende gadeforløb, hvilket er med til at skabe tryk og trivsel i området.

Derudover giver lokalplanen mulighed for etablering af solcelleanlæg til produktion af elektricitet, såfremt disse integreres i bygningernes arkitektur

---

### Transport

Områdets grønne friarealer forbindes internt med et stisystem. Stisystemet forbindes til de omkringliggende boligområder og cykelstier. Stinettet fører til bl.a. skoler, institutioner og grønne områder.

---

### Ressourcer og miljø

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

Lokalplanen giver mulighed for at etablere fx regnvandssø og stiller krav til regnvandshåndtering.

Lokalplanen sætter krav om anvendelse af permeable belægninger med mulighed for nedsivning.

---

### Natur

Der udlægges et fælles grønt område på hver af de eksisterende matrikler. Planforslagene sikrer, at min. 10 % af lokalplanens areal skal anlægges som fælles friareal for lokalplanområdetets beboere.

Områderne bliver internt forbundet med et stisystem.

Vest for området udgør Fælleden en større grøn kile for lokalområdet. Det er en del af helhedsplanen for fremtidig udvikling af området også at indlægge en grøn kile øst for den nye udstykning.

---

### Sundhed og trivsel

Der etableres 2 grønne fællesarealer indenfor lokalplanområdet, som giver mulighed for udendørs leg og ophold.

Området ligger indenfor cykelafstand til midtbyen og stationen. Der er ligeledes kort afstand til indkøb, og børneinstitutioner. Det vurderes, at der ikke er behov for udarbejdelse af en egentlig sundhedsrapport eller iværksætte særlige foranstaltninger for at fremme sundhed inden for lokalplanområdet.



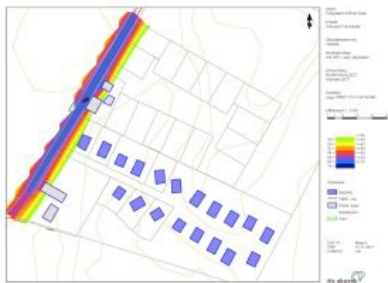
### Støj

Ifølge de gældende krav fra miljøstyrelsen må udenørs opholdsarealer i boligområder højst have en støjbelastning på 58dB. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udført en analyse af trafik og støjpåvirkning fra Oldvejen. Beregningerne viser at støjkravene kan overholdes på langt størstedelen af lokalplanområdet. Pånær et kort stykke af grundene tættest mod Oldvejen. Støjnotatet konkluderer, at de yderstliggende parceller kan beskyttes tilstrækkeligt mod støj ved opsætning af en 1,8m høj støjskærm. Se også lokalplanens kortbilag 7.

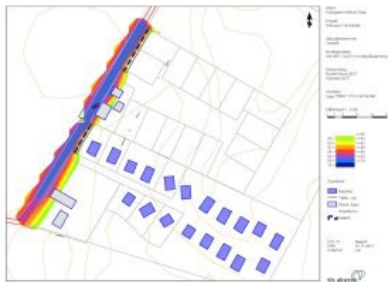
Det er imidlertid også muligt at udstykke området så støjproblematikken helt undgås. Ved at anlægge området således, at fremtidige have/opholdsarealer ikke ligger i den zone, der vurderes til, at blive støjpåvirkede udover de 58dB. (Støjkort A) *Analyse af påvirkningen fra trafikstøj. Før og efter etablering af afskærmning.*

*Klik for større version.*

Støjkort A: uden afskærmning.



Støjkort B: med afskærmning.



### Udformning og beplantning af støjskærm

Lokalplanens bestemmelser sætter krav til, at støjskærmen er udført før ibrugtagning.

Støjafskærmningen skal desuden beplantes med fx slyng- eller klatreplanter, så den fremstår som en grøn hæk. Alternativt kan der plantes en hæk, som skjuler skærmen fra vej.

Beplantning og afskærmning skal etableres således at arealudlægget på 5m mod Oldvejen til oversigtsareal samt evt. fremtidig fortov/cykelsti respekteres fuldt ud.

Eksempler på støjskærm, der skjules som hæk:





---

## Forhold til terræn

### Eksisterende terræn

Landskabet bugter sig og der er en del niveauforskel i det eksisterende terræn. Højeste punkt indenfor lokalplanområdet ligger i kote 31, lavest punkt i kote 25-26.

*Eksempler på, hvordan det eksisterende terræn bølgjer og bugter sig.*



### Eksempler på planens bestemmelser om terrænregulering:

**§ 11.1** Det naturlige terræn skal i videst mulige omfang bevares. Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn.

**§ 11.2** Terrænregulering i og mod skel må ikke ske med støttemure, men skal afsluttes i flade, bløde kurver med maksimal hældning på 1:5. Terrænreguleringer tættere på skel end 1 m er ikke tilladt.



### Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser, som begrænser mulighederne for terrænregulering i området. Indenfor den enkelte grund fastsættes muligheden for terrænregulering til +/- 0,5 meter. Der må desuden ikke ske terrænregulering indenfor 1 meter fra skel. Landskabet skal fortsat bevare de bløde kurver og der må derfor ikke opsættes støttemure og lignende. Omkring legepladser og regnvandsanlæg, hvor der kan være behov for lidt større tilpasning.

Det har betydning for, hvordan boligerne kan udformes på den enkelte grund. Således vil lokalplanområdets terræn stadig til en vis grad kunne opleves og afspejles i den kommende bebyggelse. Det er derfor vigtigt, at man som køber tager stilling til, hvordan terrænet passer til den bolig, man ønsker at placere på grunden.

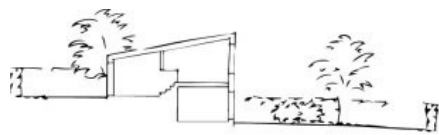
### Eksempler på tilpasning til terræn

Eksempler på bebyggelse med forskudte etager, der arkitektonisk udnytter terrænets naturlige fald. Fra den ene side fremgår huset i et plan, men i 2 etager fra den anden side. Terrænspringene udnyttes desuden til at trække lys ind i husene og placere hævede terrasser og lignende.





Tilpasningen af boligerne til terrænet giver mulighed for varierede og spændende arkitektoniske udtryk rundt i området.



#### Overvejelser inden du vælger grund:

- En bygning placeret **på langs af højdekurverne** kan give et plant gulv uden niveauspring og en have, hvor terrænet må tilpasses mere.
- Bebyggelse **på tværs af højdekurverne** kan give et hus med forskudte niveauer og en have, der ikke kræver så store terrænbearbejdnings.
- Bebyggelse i 1 1/2 eller 2 friholder en større del af grundarealet og kan lette behovet for tilpasning af terrænet.

---

#### Jordforurening

Der er ikke viden eller formodning om jordforurening inden for arealet. Flytning af jord kræver tilladelse fra Holbæk Kommune.

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

---

#### Fund og fortidsminder

Der er i Museum Vestsjællands arkiver registreret mange fund fra bronze- og jernalderen, samt flere overpløjede gravhøje inden for nærområdet. Der er altså muligvis væsentlige arkæologiske interesser inden for lokalplanområdet, det forventes dog ikke, at disse er bevaret.

Der kan dog sagtens fremkomme fund inden for lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25. Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf.

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.

museumslovens § 27.

---

## Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 425 af 18. maj 2016). 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. 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.

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

---

## Servitutter

Nedenstående servitutter er tinglyst indenfor lokalplanområdet.  
 Servituttgennemgangen er vejledende. Ejer- og rådighedshaver har forpligtelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.  
 Lokalplanområdet dækker 2 matrikler henholdsvis hele matrikel 80a, samt størstedelen af matrikel 78 - begge Holbæk markjorder.

### Følgende servitutter er lyst på matrikel 80a, Holbæk Markjorder:

Nr.	Servitut	Bemærkninger
1	Servitutnr. 10078-21 - Lyst d. 27.05.1975 Dok. om adgangsbegrænsning mv, Vedr. 31A	Vejmyndigheden skal høres i forbindelse med etablering af overkørsel til Oldvejen. Gælder alle parceller i lokalplanområdet. Servituten aflyses for lokalplanområdet med vedtagelsen af lokalplanen.

### Følgende servitutter er lyst på matrikel 78, Holbæk Markjorder:

Nr.	Servitut	Bemærkninger
1	Servitutnr. 904199-21 - Lyst d. 30.08.1858 Dok. om grænseregulering, vedr. 78.	Vedr. lokalplanområdet. Skal bestilles i rigsarkivet.
2	Servitutnr. 608-21 - Lyst d. 02.02.1957 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 59.	Vedrører ikke lokalplanområdet.
3	Servitutnr. 1498-21 - Lyst d. 23.03.1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 59	Vedrører ikke lokalplanområdet.
4	Servitutnr. 5467-21 - Lyst d. 07.11.1957 Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.	Vedrører lokalplanområdet, men kan formodentlig aflyses ved henvendelse til Landbrugsstyrelsen.
5	Servitutnr. 2108-21 - Lyst d. 10.02.1972 AnmærkningRetsanmDok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioriteret forud for pantegæld, vedr. 31P	Vedrører ikke lokalplanområdet.
6	Servitutnr. 20810-21 - Lyst d. 19.10.1973 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr. 31P	Vedrører ikke lokalplanområdet.
7	Servitutnr. 10078-21 - Lyst d. 27.05.1975 Dok. om adgangsbegrænsning mv, Vedr. 31A	Vejmyndigheden skal høres i forbindelse med etablering af overkørsel til Oldvejen. Gælder alle parceller i lokalplanområdet. Servituten aflyses for lokalplanområdet med vedtagelsen af lokalplanen.
8	Servitutnr. 37370-21 - Lyst d. 13.10.2005 AnmærkningAnm byrder og hæftelser. Lejekontrakt med Holbæk Kommune m.v. vedr. 31P.	Vedrører ikke lokalplanområdet.
9	Servitutnr. 1005965523 - Lyst d. 07.01.2015 Elanlæg.	Vedrører ikke lokalplanområdet.
10	Servitutnr. 1008468073 - Lyst d. 28.02.2017 Deklaration om midlertidig	Tilladelse til midlertidig beboelsespavillion på matr.nr. 78 indtil



## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

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.

Ophævelse af landbrugspligten for området kræver en tilladelse efter landbrugslovens § 7. Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen.



## Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet, bestående af henholdsvis matrikel 78 og 80a - Holbæk markjorder ejes for nuværende af de respektive udviklere på projektet. Realiseringen af lokalplanen, herunder byggemodning vil blive gennemført på ejers foranledning. Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området vil få. Derimod medfører lokalplanen ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Udformning og anlæg af forsyningsledninger, trafik anlæg, støjskærmning m.v. skal ske efter aftale med de respektive myndigheder herom, jf. de særskilte afsnit.

### Udbygningsaftale:

Der foreligger et udkast til en udbygningsaftale mellem Holbæk Kommune og de respektive ejere af matrikel 78 og 80a, Holbæk Markjorder.

Aftalens overordnede indhold:

- Etablering af fortov på den østlige side af Oldvejen.
- Etablering af trug til afvanding og håndtering af regnvand fra Oldvejen mod lokalplanområdet.

De ovennævnte anlæg etableres indenfor den udlagte arealreservation af 5 m langs Oldvejen, på et stykke i forlængelse deraf langs Oldvejen indenfor matrikel 78, samt hvor pladsen tillader det indenfor Oldvejens matrikel.

Udbygningsaftalen skal godkendes 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.*





## 3.81 Boligområdet Olden

### 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

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer.
- at sikre boligernes tilpasning til det eksisterende terræn.
- at fastlægge den overordnede vej- og stistruktur samt placering af ny bebyggelse.
- at udlægge områder og etablere anlæg til lokal regnvandshåndtering, der er med til at forbygge oversvømmelse ved fx ekstremregn.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter jf. matrikelkortet en del af matrikel 78 Holbæk Markjorder, samt hele matrikel 80a, Holbæk Markjorder. Samt alle parceller der sidenhen udstykkes indenfor lokalplanområdet.
- 2.2 Med den offentlige bekendtgørelse af Byrådets endelige vedtagelse af planen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

### § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanen udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesarealer.
- 3.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 5.

#### For Delområde I gælder

- 3.3 Delområdet må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse (helårsboliger) i form af enfamiliehuse med tilhørende fællesarealer.

#### For Delområde II gælder

- 3.4 Delområdet er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse (helårsboliger) i form af række- og kædehuse med tilhørende fællesarealer.
- 3.5 Delområdet kan alternativt anvendes til åben-lav bebyggelse. Såfremt der etableres åben/lav boligbebyggelse er det bestemmelserne for delområde I, der gælder for området. Området må kun bebygges med enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

#### For Delområde III gælder

- 3.6 Delområdet må kun anvendes til fælles friareal med stiforløb og fællesfaciliteter som legeplads og opholdsmuligheder.
- 3.7 Der kan i området placeres mindre bygninger/anlæg til områdets tekniske forsyning, samt etableres regnvandsbassin, vandrender og grøfter til håndtering af regnvand.
- 3.8 Grundejerforeningen må etablere anlæg til fælles formål, herunder affaldsøer/genbrugspladser og lignende.
- 3.9 Der skal etableres regnvandsbassin til opsamling af regnvand som vist på kortbilag 5. Der kan etableres vandrender og grøfter til håndtering af regnvand.

#### For Delområde IV gælder

- 3.10 Delområdet må kun anvendes til fælles opholdsareal med stiforløb og fællesfaciliteter som legeplads og opholdsmuligheder.
- 3.11 Der skal etableres regnvandsbassin til opsamling af regnvand som vist på kortbilag 5.
- 3.12 Der kan i området placeres mindre bygninger/anlæg til områdets tekniske forsyning, samt etableres vandrender og grøfter til håndtering af regnvand.

### § 4 Udstykninger

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

#### For delområde I gælder

- 4.2 Ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse skal grundstørrelserne være mellem 800 og 1200 m<sup>2</sup>. Der må opføres maks. 35 åben-lav boliger.

#### For delområde II gælder

- 4.3 Ved udstykning til tæt/lav boligbebyggelse skal grundstørrelsen være min. 400 m<sup>2</sup>. Der må opføres maks. 8 tæt/lav boliger. Alternativt kan delområdet udlægges til 4 åben-lav boliger med en grundstørrelse på mellem 800 og 1200 m<sup>2</sup>, efter bestemmelserne gældende for delområde 1.

#### For Delområde III og IV gælder

- 4.4 I delområderne kan der ikke udstykkes til boliger.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Ny bebyggelse kan maks. opføres i 2 etager, foruden eventuel kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn\*.  
*\*) Såfremt der bygges i 2 fulde etager opnås en bedre anvendelse af grundarealet.*
- 5.2 Der må kun etableres tagterrasser på boligbebyggelsens stueetage.

### For Delområde I gælder iøvrigt

- 5.3 Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 30% for den enkelte matrikel.
- 5.4 Boligbebyggelse skal placeres i byggelinje 5 meter fra vejskel, som vist på kortbilag 5. På grunde uden byggelinje, kan bebyggelsen placeres frit på grunden. Garager, carporte og mindre bygninger såsom skure og udhuse må ikke placeres foran byggelinjen.\*  
*\*) Bebyggelsen placeres således på grunden i forhold til vej og forhaver af hensyn samspillet mellem det private og nabofællesskabet samt for at medvirke til at opbygge en fælles identitet og tryghed i boligområdet. Enkelte grunde er ikke omfattet af byggelinjen, hvis grundens placering og/eller udformning er uhensigtsmæssig i forhold til byggelinjen.*
- 5.5 Den maksimale befæstelsesgrad\* for den enkelte grund må ikke overstige 40%.  
*\*Befæstelse defineres som det samlede bebyggede areal sammenlagt med de befæstede arealer på den enkelte grund.*

### For Delområde II gælder iøvrigt

- 5.6 Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 35 procent for den enkelte matrikel.
- 5.7 Ny bebyggelse må kun opføres i princippet som angivet på illustrationsplan, kortbilag 4, hvor bebyggelsen etableres som forskudte bygningskroppe, hvorved den tilpasses terrænet.
- 5.8 Den maksimale befæstelsesgrad\* for den enkelte grund må ikke overstige 50%.  
*\*Befæstelse defineres som det samlede bebyggede areal sammenlagt med de befæstede arealer på den enkelte grund.*
- 5.9 Hvis delområdet anvendes til åben-lav boligbebyggelse gælder i stedet bestemmelserne for delområde I.

### For Delområde III gælder iøvrigt

- 5.10 I delområdet må der ikke opføres bebyggelse udover mindre bygninger/anlæg til teknisk forsyning, bygninger til drift af delområdet og bygninger til fælles formål. Der må samlet i delområdet højst opføres 35 m<sup>2</sup>. De nævnte bygninger må ikke opføres med en større højde end 3,5 m over terræn.

### For Delområde IV gælder iøvrigt

- 5.11 I delområdet må der ikke opføres bebyggelse udover mindre bygninger/anlæg til teknisk forsyning, bygninger til drift af delområdet og bygninger til fælles formål. Der må samlet i delområdet højst opføres 35 m<sup>2</sup>. De nævnte bygninger må ikke opføres med en større højde end 3,5 m over terræn.

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Tage må ikke udføres med helvalm\*. Alle tage skal fremstå som sorte, grå eller røde tage. Ved flade tage kan der etableres grønne tage (vegetationstage).  
*\*) Lokalplanen fastlægger herudover ingen særlige krav til tagenes geometri. Tagformen må frit vælges så længe bestemmelserne om bygningers maksimale højde overholdes.*
- 6.2 Der må ikke anvendes plast- eller ståltage på boligbebyggelse.
- 6.3 Huse i træ må ikke opføres som bjælkehuse.
- 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 Parabolantenner skal placeres under bygningernes øverste tagkant, og må ikke være synlige fra offentlig vej.
- 6.6 Materialer på tage og facader må ikke være reflekterende eller give anledning til væsentlige gener for omgivelserne. Glanstallet må maksimalt være 30 - solceller og glaspartier er undtaget.

### For Delområde II gælder iøvrigt

- 6.7 Boligbebyggelsen skal udføres i materialer, så den samlede bebyggelse fremstår som en helhed.

## § 7 Vej

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Oldvejen, som vist på kortbilag 5.
- 7.2 Veje og stier udlægges som vist i princippet på kortbilag 5.

- 7.3 Veje skal anlægges som private fællesveje.
- 7.4 Veje skal befæstes med asfalt. Kørebanen skal afgrænses med kantsten eller bånd af granit- eller betonsten.
- 7.5 Boligvej A udlægges i 8 meters bredde og anlægges med 5,0 m kørebane og 1,5 meter bredt fortov i den ene side. Græsrabatten kan udnyttes til afvandingssgrøfter til afledning af regnvand.
- 7.6 Boligvej B udlægges som ensrettet kørebane i 3,5 meters bredde, med yderligere 1,5 kørefastbelægning udformet som fortov. Der udlægges græsrabat efter princippet vist på kortbilag 3. Græsrabatten kan udnyttes til afvandingssgrøfter til afledning af regnvand.
- 7.7 Indkørselsstrækningen på boligvej B – se kort bilag 5. Skal udlægges i min. 8 meters bredde og anlægges med 5,0 m kørebane og 2 m fortov i den ene side.
- 7.8 Boligvej B skal udlægges som Opholds- og legeområde med dertilhørende skiltning og krav til udformning af vejfladen\*.  
*\*Opholds- og lege område er en særlig klassificering af vejareal, hvor vejsystemet indrettes på de gående og legendes præmisser. Veje udlagt som Opholds- og legeområde skal skiltes på særlig vis, og der indføres en hastighedsgrænse på 15 km/t.*
- 7.9 I tilknytning til boligvejene skal der sikres vendemuligheder for lastbiler (renovationsvogne, flyttebiler mv.) Vendepladser anlægges i overensstemmelse med placeringerne vist på kortbilag 5 (markeret med "v").
- 7.10 Der udlægges et areal med en bredde på 5 m til anlæg af fortov og/eller cykelsti langs Oldvejen. Udlægget laves fra vejkant på Oldvejen og 5 m tilbage derfra. Se kortbilag 5.
- 7.11 Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom til vej. Overkørsler må anlægges i maksimalt 5 meters bredde.
- 7.12 Der skal etableres belysning langs området's veje.

## § 8 Sti

- 8.1 Stier skal udlægges i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 5.
- 8.2 Stier skal mødes med nabostier i knudepunkter angivet på kortbilag 5.
- 8.3 Stier der er stiptet med violet på kortbilag 5, skal anlægges som fællessti i min. 2 meters bredde, have fast belægning og belysning.
- 8.4 Stier markeret med grøn på kortbilag 5 udlægges i min. 2 meters bredde.
- 8.5 Stier markeret med blå på kortbilag 5 udlægges i min. 2 meters bredde og etableres som regnvandssti med en regulering af terrænet således, at regnvand opsamles og ledes mod lavtliggende arealer i delområde 4. Stien anlægges så den kan benyttes rekreativt når den ikke faciliterer afledning af regnvand.
- 8.6 Stier skal anlægges som private fællesstier.

## § 9 Parkering

- 9.1 Der skal udlægges parkering svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal 1 parkeringsplads anlægges.
- 9.2 Der skal etableres gæsteparkering indenfor delområde 3.

## § 10 Skiltning

- 10.1 Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

## § 11 Terræn

- 11.1 Det naturlige terræn skal i videst mulige omfang bevares. Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn.
- 11.2 Terrænregulering i og mod skel må ikke ske med støttemure, men skal afsluttes i flade, bløde kurver med maksimal hældning på 1:5. Terrænreguleringer tættere på skel end 1 m er ikke tilladt.
- 11.3 I forbindelse med anlæg af render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, kan terrænet reguleres med mere end 0,5 meter for at sikre, at en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted.
- 11.4 Ved legepladser, bålpladser eller andre udeaktiviteter kan der anlægges jordformationer inden for delområde III og IV. Disse jordformationer skal gives en naturpræget og organisk udformning. Jordformationerne må etableres med en maks. højde på 1,5 m over eksisterende terræn. Jvf. placering af legepladser på kortbilag 3 og 4.
- 11.5 Terræn på brinker mod vandrender og regnvandssøer må ikke anlægges med en større hældning end 1:5.

## § 12 Øvrige ubebyggede områder

### For Delområde I og II gælder

- 12.1 Hegn i skel må kun udføres som hæk.
- 12.2 Hække mod stier, veje og fællesarealer skal plantes min. 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes

inde på egen grund.

- 12.3 Der må ikke etableres hæk eller anden beplantning, der kan blive højere end 1,5 m, indtil 5 m fra skel mod boligvej\*.  
*\*Så gaderummet fremstår åbent, og let overskueligt.*
- 12.4 Henstilling og parkering af ikke-indregistrerede køretøjer og campingvogne, samt både over 3500 kg må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.
- 12.5 I delområde I og II skal vand fra tage, veje, stier og belægninger nedsives på egen grund.\*  
*\*Tagvand må uanset denne bestemmelse opsamles til genanvendelse i hus og have.*
- 12.6 Der skal sikres adgang til drift og vedligeholdelse af regnvandsbassiner, åbne vandrender, dræn og lignende.
- 12.7 Ubebyggede arealer der befæstes, fx opholdsarealer, stier, parkering o.l., skal anlægges med permeable belægningstyper.\*

#### **For Delområde III og IV gælder iøvrigt**

- 12.9 Der udlægges privat fælles friareal som vist på kortbilag 5. Anlæg af ubebyggede arealer skal ske i henhold til principperne vist på kortbilag 3 og 4.
- 12.10 Der skal etableres lege- og opholdsarealer som vist på kortbilag 3 og 4 svarende til min 10 % af lokalplanområdet.
- 12.11 Terrænet skal reguleres så det fremstår med landskabelige former. Arealet skal henligge som græsflade, og beplantes med fritstående træer samt grupper af buske og evt. stauder.
- 12.12 Henstilling og parkering af ikke-indregistrerede køretøjer og campingvogne, samt både over 3500 kg må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.
- 12.13 Inden for delområde III og IV kan der desuden opføres mindre skure ifm. områdernes brug som fællesarealer.
- 12.14 Der skal sikres adgang til drift og vedligeholdelse af regnvandsbassiner, åbne vandrender, dræn og lignende.

### **§ 13 Tekniske anlæg**

- 13.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder elskabe, varmepumper samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige så muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 13.2 De tekniske anlæg i området skal skjules med beplantning.

### **§ 14 Støj**

- 14.1 Såfremt der etableres have-/opholdsarealer indenfor 8 m til vejkant på Oldvejen skal der etableres støjafskærmning. Afskærmningen skal etableres som støjskærm med en højde på 1,8 m.
- 14.2 Støjafskærmningen beplantes med klatre- eller slyngplanter således at den fremstår grøn og skjules fra Oldvejen. Alternativt kan der mod Oldvejen plantes en hæk foran støjskærmen, så denne skjules.
- 14.3 Etablering af støjskærm samt tilhørende beplantning må ikke ske indenfor arealudlægget til fortov/cykelsti/oversigtsarealer, som er udlagt 5 m fra vejkant langs med Oldvejen.

### **§ 15 Grundejerforening**

- 15.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af bolighederne er taget i brug.
- 15.2 Grundejerforeningen er pligtig til at forestå drift og vedligeholdelse - herunder af private fællesveje, dræn, brønde, regnvandsanlæg, stier, grønne friarealer, og tilhørende beplantning.
- 15.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.
- 15.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de fælles friarealer, veje, stier og anlæg til regnvandshåndtering.

### **§ 16 Forudsætninger for ibrugtagen**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- 16.1 Veje, stier, parkering og belysning jf. § 7-9 er etableret.
- 16.2 Der er etableret anlæg, render og bassiner til håndtering af regnvand, herunder regnvandsstien jvf. lokalplanens redegørelse.
- 16.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet spildevandskloaknettet.
- 16.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er skabt sikkerhed for, at opholdsarealer og boliger ikke belastes med trafikstøj fra Oldvejen eller Munkholmvej, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Udlægges grundene så der er behov for støjafskærmning skal denne være opsat og beplantet jvf. § 14.1-14.3.

### **§ 17 Aflysning af servitutter**

- 17.1 Servitutnr. 10078-21 - Lyst d. 27.05.1975 - Dok. om adgangsbeholdning mv, Vedr. 31A aflyses for lokalplanområdet tilhørende lokalplan 3.81 ved lokalplanens vedtagelse. Påtaleberettiget er Holbæk Byråd.

### **§ 18 Midlertidige retsvirkninger**

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

### **§ 19 Lokalplanens retsvirkninger**

- 19.1 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.
- 19.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.
- 19.3 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.

### **Vedtagelsespåtegning**

- 20.1 Lokalplan 3.81 – Boligområdet Olden er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Holbæk den 15. august 2018.

## Oplysende kortbilag

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

### Kortbilag 1



Lokalplanafgrænsning

### Kortbilag 2



Matrikelkort

### Kortbilag 3



Illustrationsplan Matrikel 80a

## Juridisk bindende kortbilag

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

### Kortbilag 4



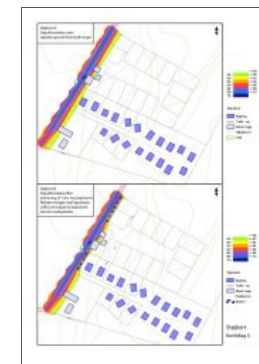
Illustrationsplan Matrikel 78

### Kortbilag 5



Anvendelsesplan

### Kortbilag 6



Støjkort

### Kortbilag 7



Bindingskort

## Kommuneplantillæg

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 3.81, samt nabolokalplanen 3.80 udarbejdes et kommuneplantillæg. Tillægget udlægger en ny boligramme, der udfylder et hul mellem to eksisterende boligrammer.

[Kommuneplantillægget kan findes her.](#)





## Miljøvurdering

Det er efter gennemført miljøscreening af området, besluttet at der ikke er behov for at gennemføre yderligere miljøvurdering af området.

Screeningsskemaet kan læses her: [Miljøscreening lokalplan 3.81 og kommuneplantillæg nr. 42.](#)

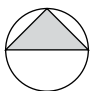


## Lokalplanafgrænsning

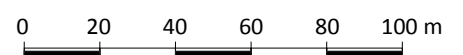
— Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 1

Luffoto



Målestok: 1:2000



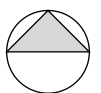


Matrikelkort

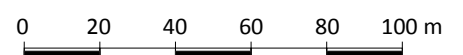
Kortbilag 2

--- Lokalplanafgrensning

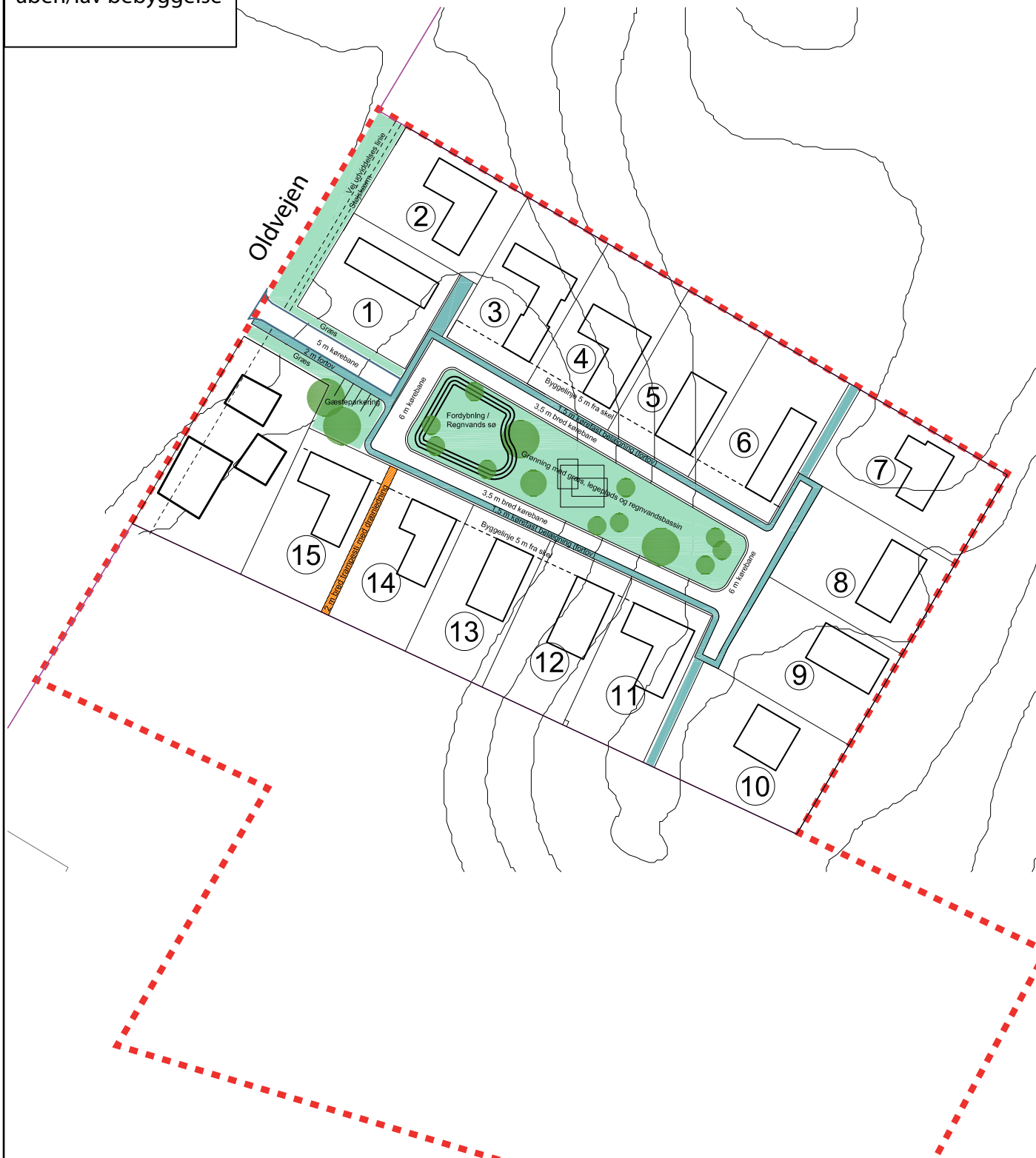
— Matrikelafgrensning



Målestok : 1:3000

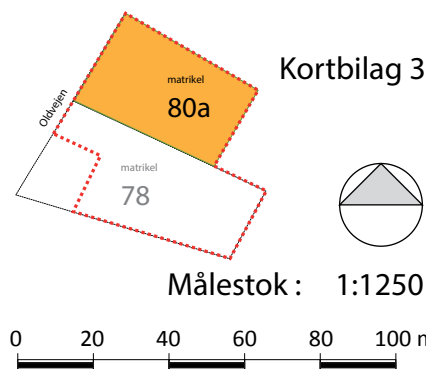


Udstykning til  
åben/lav bebyggelse



### Illustrationsplan matrikel 80a - Holbæk Markjorder

- - - Lokalplangrænsning
- █ Kørebane
- █ Fortov - Kørefast belægning
- █ Græs
- █ Sti



## Udstykning til åben/lav bebyggelse

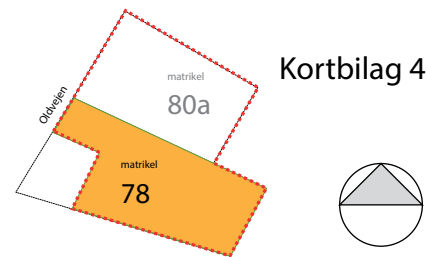


## Udstykning til åben/lav & tæt/lav

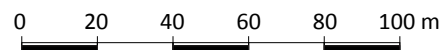


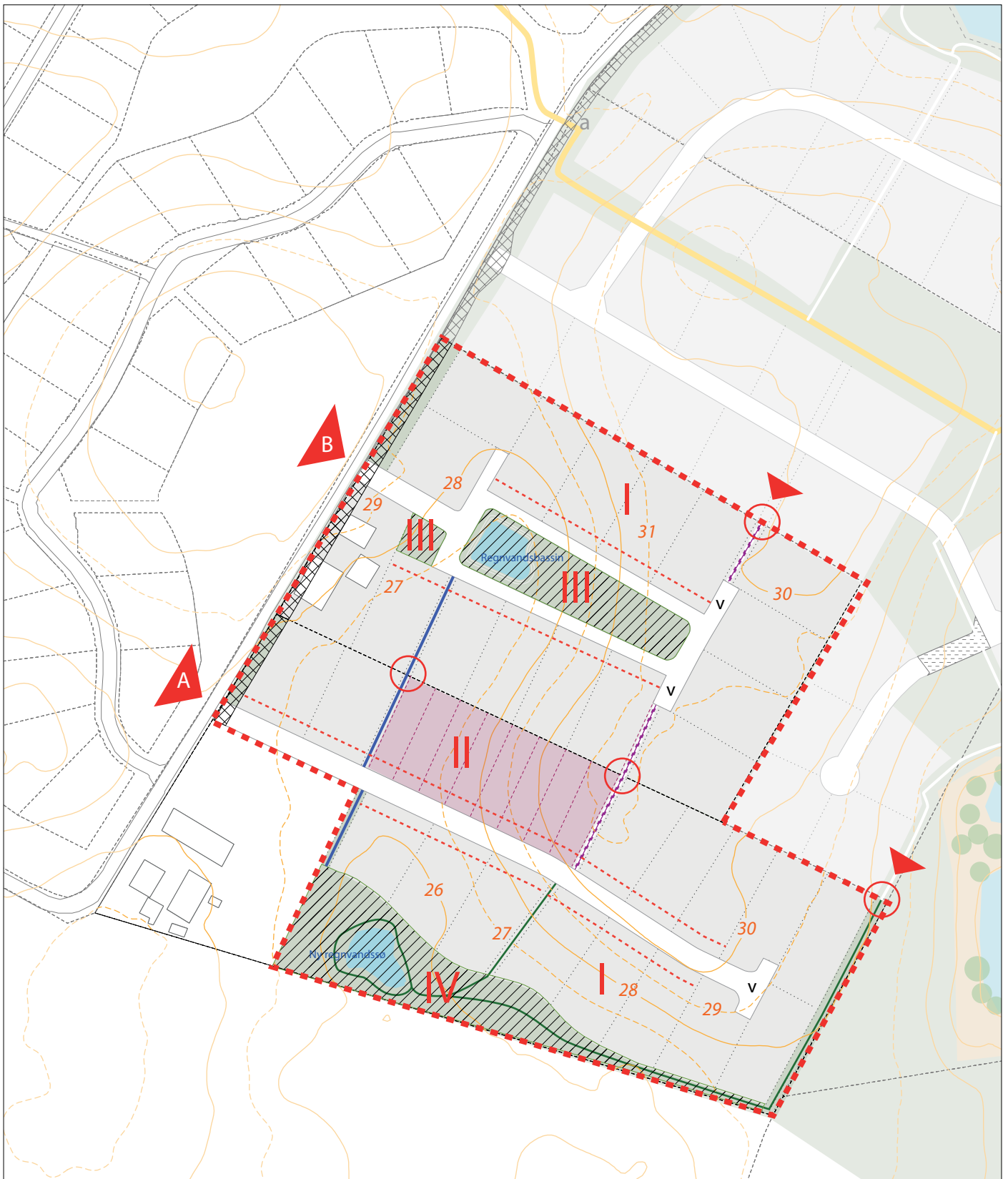
## Illustrationsplan Matrikel 78 - Holbæk Markjorder

- Lokalplanafgrensning
- Alternativ mulighed for tæt/lav bebyggelse
















Målestok : 1:2000

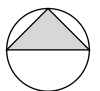




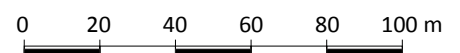
## Anvendelsesplan

- |  |                        |   |                              |
|--|------------------------|---|------------------------------|
|  | Lokalplangrænsning     |  | Højdekurver                  |
|  | Byggelinje 5 m fra vej |  | Vej-/stiforbindelser         |
|  | Friareal               |  | Knudepunkt mellem stier      |
|  | Sø                     |  | Befæstede stier m. belysning |
|  | Boligområde            |  | Sti                          |
|  | Arealudlæg             |  | Regnvandssti                 |
|  | Mulighed for tæt/lav   |   |                              |

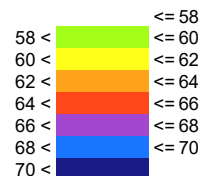
Kortbilag 5



Målestok : 1:2000



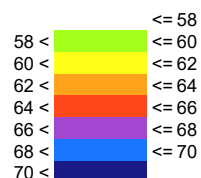
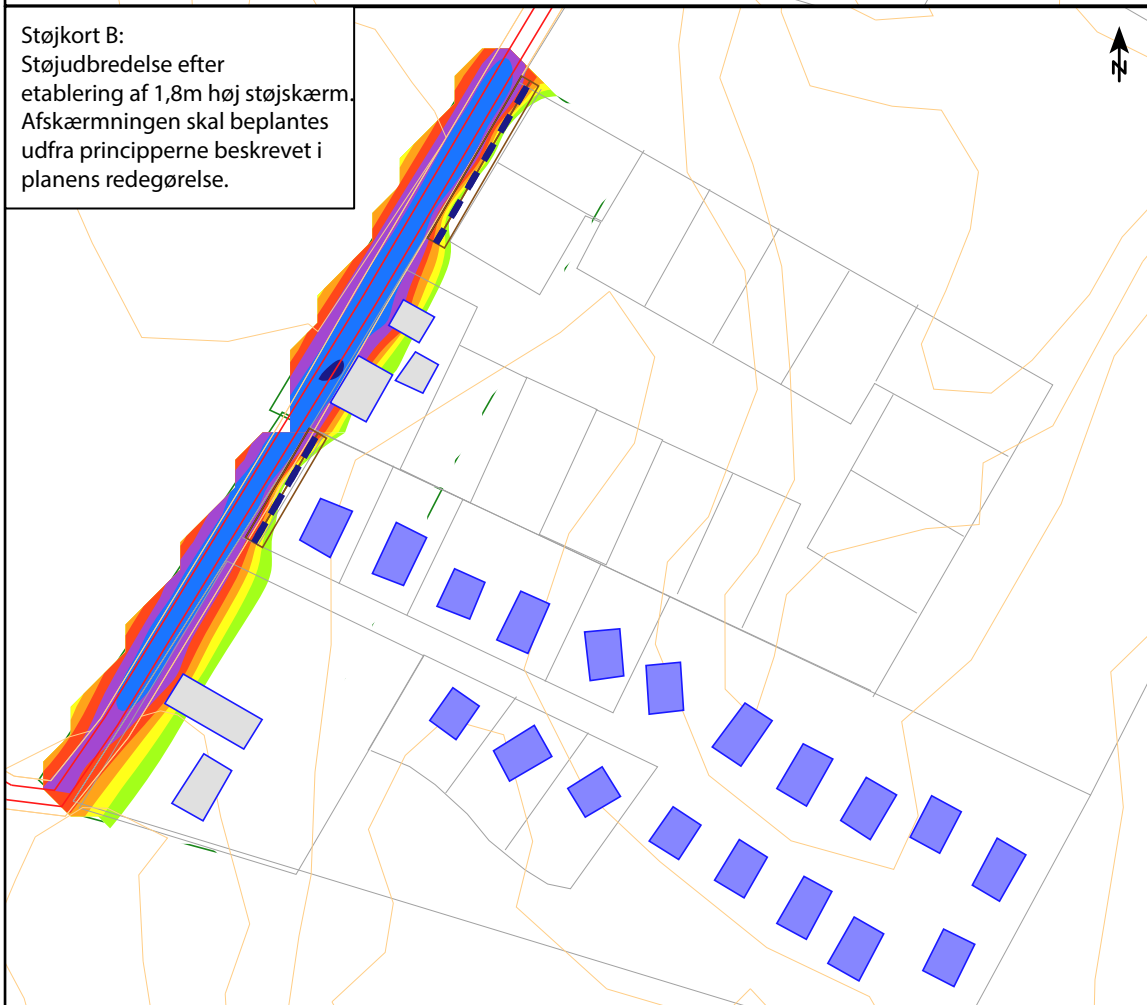
Støjkort A:  
Støjudbredelse uden  
støjdæmpende foranstaltninger



Signaturer

- Bygning
- Trafik - vej
- Eksist. bygn.
- Højdekurve
- Vold

Støjkort B:  
Støjudbredelse efter  
etablering af 1,8m høj støjskærm.  
Afskærmningen skal beplantes  
udfra principperne beskrevet i  
planens redegørelse.



Signaturer

- Bygning
- Trafik - vej
- Eksist. bygn.
- Højdekurve
- Skærm

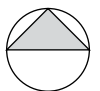


## Bindingskort

Kortbilag 7

Angivelsen af terrænforhold er vejledende. Skovrejsningsområdet på matrikel 78, Holbæk Markjorder aflyses med vedtagelsen af Kommuneplantillæg nr. 42 og lokalplan 3.81.

- Lokalplanafgrænsning
- Højdekurver
- Skovrejsningsområde



Målestok : 1:2000

