

7.09 - Hyldagergård	2
7.09 - Hyldagergården	2
Baggrund og formål	2
Baggrund og formål	2
Lokalplanområdet	3
Lokalplanområdet	3
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens indhold	3
Borgerinddragelse	4
Borgerinddragelse	4
Anden planlægning	4
Forhold til anden planlægning	4
Energi og forsyning	5
Energi og forsyning	5
Bæredygtighed	5
Bæredygtighed	6
Miljø	7
Miljø	7
Servitutter	8
Eksisterende servitutter	8
Tilladelser og dispensationer	8
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	8
Lokalplanens gennemførelse	8
Lokalplanens gennemførelse	8
Bestemmelser	9
Lokalplanbestemmelser	9
Kortbilag	12
Kortbilag	12
Miljøvurdering	13
Miljøvurdering	13
PDF	13
PDF	13



7.09 Hyldagergård

Lokalplanforslag 7.09 er en revision af lokalplan nr. 7.07. Lokalplanforslaget viderefører i høj grad bestemmelserne fra 7.07. Ændringerne i revisionen vedrører primært placering af bebyggelse på parcellerne, således at der kan etableres typehuse.

Spørgsmål til planen

Bemærkninger eller ændringsforslag skal være modtaget af Holbæk Kommune senest d. 16. september 2016

Send gerne en mail til plan@holb.dk
Eller et brev til:
Holbæk Kommune
0899 Kommuneservice
att: Christian Kromann Nielsen
Plan og Strategisk forsyning.

Planens status

Lokalplanforslaget var i høring i perioden fra den 21. juli 2016 til den 16. september 2016. Den digitale lokalplan er ikke synlig i øjeblikket, da den er ved at blive klargjort til endelig vedtagelse.

[Download en printvenlig version af lokalplanforslaget her.](#)



Formål og indhold

Her redegøres for, hvorfor lokalplanen er udarbejdet, samt hvad formålet med lokalplanens bestemmelser er.



Redegørelse

I redegørelsen behandles emner som lokalplanens forhold til anden planlægning, energi og forsyning samt bæredygtighed og miljø.



Bestemmelser

Her fastsættes bindende bestemmelser for området bl.a. (Vælg 3 af nedenstående punkter og slet resten inkl. denne parentes)

- anvendelse
- udstykning
- veje, stier og parkering



Bilag

Her findes diverse kortbilag der vedrører lokalplanen. Eksempelvis lokalplanområdet, matrikler, anvendelse mv.

Baggrund

Lokalplan 7.09 er en revision af lokalplan nr. 7.07. Lokalplanen viderefører i høj grad bestemmelserne fra 7.07. Ændringerne i revisionen vedrører primært placering af bebyggelse på parcellerne, således at der kan etableres typehuse.

Formål

Lokalplanforslaget har til hensigt at skabe det planmæssige grundlag for etablering af en mindre dagligvarebutik samt for et nyt boligområde. Boligområdet vil bidrage til at sikre et rimeligt befolkningsgrundlag i Tuse, så de eksisterende institutioner og en dagligvarebutik kan opretholdes

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er omkring 15,9 ha. Området består af jorder til gården Hyldager. Området afgrænses mod vest af parcelhuse, mod syd af en mindre skov, mens afgrænsningen mod øst er et markskel med spredt beplantning, hvoraf en del er et beskyttet dige.

Tuse Byvej danner afgrænsning mod nord. Ca. 400 meter øst for lokalplanområdet ligger Holbæk Motorvejen. Området er i kommuneplanen udlagt til lokalcenter og boligbebyggelse. Området har hidtil været udnyttet landbrugsmæssigt.

Lokalplanområdet fremtræder som et let bølget morænelandskab på en sydvendt bakke og indeholder et tidligere vådområde. Terrænets fald fra den nordlige afgrænsning til det tidligere vådområde ca. 7 meter. Fra vådområdet stiger terrænet ca. 2 meter til områdets sydlige afgrænsning.

Den ældste del af Tuse består af kirken med enkelte gamle bygninger. I forbindelse med stavnsbåndets ophævelse skete en udflytning af nogle gårde. Hyldager er en af disse gårde, som sammen med få huse, skole og mejeri dannede en mindre landsby. Hyldager og det gamle mejeri, der nu er autoværksted, er de østligste bygningsanlæg i denne del af landsbyen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelse af et nyt boligområde og en ny dagligvarebutik i umiddelbar tilknytning til det eksisterende parcelhusområde i Tuse. Dagligvarebutikken kan være på 1000 m² og planlægges opført i området mellem det eksisterende parcelhuskvarter og gårdanlægget til Hyldagergård. Adgangen til butikken bliver fra Tuse Byvej. Området skal i princippet disponeres og bebygges som angivet i den vejledende bebyggelsesplan, jf. kortbilag 5. Disponering af arealet er udført under hensyntagen til de eksisterende landskabelige, kulturmæssige og vejtekniske forhold, samt under hensyntagen til det lovmæssige krav om 100 meters afstand mellem autoværksted og boliger. Målet er at skabe et attraktivt boligområde, hvor veje, stier og den landskabelige behandling skaber en tæt sammenhæng mellem Tuse og det nye boligområde.

Det nye boligområde disponeres således, at man opnår en varieret, attraktiv bebyggelse, der følger sig tæt til det let kuperede landskab og opdeles af grønne kiler og et vådområde.

Det nye boligområde består af 2/3 parcelhuse og 1/3 rækkehus. Boligerne fordeles i mindre grupper, som indrammes af de fælles grønne områder. Bebyggelsen skaber og understreger sammenhængen til landskabet og dets terræn og åbner samtidig mulighed for udbygning i etaper og en vis variation mellem grupperne. Den enkelte boliggruppe er samlet om en aflang torvedannelse, hvorfra der er adgang til hvert hus.

Vej-, sti og parkeringsforhold

Lokalplanområdet betjenes trafikalt fra nord via Tuse Byvej og fra vest ad Butterupvej via et mindre vejstykke gennem det eksisterende parcelhuskvarter. Der vil blive etableret stier langs områdets øst- og vestskel, og herfra vil der langs Tuse Byvej være adgang til byens institutioner, skole og hal.

Grønne områder

Ved udformningen af bebyggelsen er der indarbejdet to grønne hovedelementer: en grøn kile fra Hyldagergård i nord til skovområdet mod syd og en grøn kile, der strækker sig øst-vest henover det tidligere vådområde

Den grønne kile, som strækker sig nord-syd skal henligge som fælled, dvs. et areal med uklippet græs. I nogle områder kan græsset klippes, således at der bliver mulighed for forskellige fælles aktiviteter som f.eks. boldspil.

Den grønne kile, der strækker sig øst-vest skal primært henligge som sø/vådområde. Søerne anlægges med forskellig størrelse og vandstand. Alle søerne udformes med lave skråninger (ca. 1:6) og forbindes med åbne grøfter.

Den vejledende bebyggelsesplan er udformet således, at alle boliger får tæt kontakt til de grønne områder, der indgår som et væsentligt element i lokalplanen.

Borgerinddragelse

Der blev afholdt offentlig høring fra d. 21. juli til d. 16. september 2016.

[Behandling af høringssvar fra den offentlige høring kan ses her](#)
[Ændringer i lokalplanforslaget kan ses her](#)

Statslig og regional planlægning

En del af lokalplanområdet er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). På den baggrund er lokalplanen omfattet af retningslinje 40 og 41 i de statslige vandplaner. De særlige drikkevandsinteresser har dog ikke medført særlige redegørelseskrav til lokalplanen, og der er heller ikke behov for at fastsætte særlige retningslinjer for grundvandsbeskyttelse, da der er tale om et område der allerede er udlagt til boliger og da boliger optræder på tilladelseslisten i de statslige vandplaner.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2013-2015. Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 7.B02. Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone. Rammen giver mulighed for åben-lav og tæt-lav byggeri med en bebyggelsesprocent på hhv. maks. 30 og 40 i indtil 1,5 etage og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Kommuneplanen muliggør etablering af en dagligvarebutik på maksimalt 1000 m² inden for lokalplanområdet. Lokalplanen skaber rammerne for at denne anvendelse kan aktualiseres.

Jf. Kommuneplanens retningslinje 2.2.10 kan der etableres mindre butikker med salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds

produktionslokaler. Lokalplanen muliggør at der etableres butik til salg af egne produkter i tilknytning til Hyldager.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplan nr. 7.09 erstatter i hovedtræk lokalplan nr. 7.07 fra 2009.

Diverse udpegninger

Bevaringsværdige bygninger

Hyldager ligger i planområdets nordlige del og har en bevaringsværdi på 4. Hyldager berøres ikke af planen

Trafikforhold

Lokalplanområdet trafikbetjenes dels fra Butterupvej, dels fra Tuse Byvej. Der er god kollektiv trafikforsyning via busforbindelser til Holbæk og busstoppested umiddelbart nord for lokalplanområdet. Der er endvidere dobbelttettet cykelsti til Holbæk.

Offentlig service

Lokalplanområdet har en god beliggenhed i forhold til offentlige institutioner. Børnehave, skole, hal og idrætsområde ligger alle indenfor gå/cykelafstand fra boligområdet.

Energi og forsyning

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger udenfor forsyningsområde. Der kan etableres individuelle varmeløsninger.

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

Vandforsyning

Vandforsyning skal ske efter den til enhver tid gældende vandforsyningsplan. Området forsynes med vand fra Tuse Vandværk.

Regn- og spildevand

Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Forsyning.

Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver byrådets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg skal overtages af kommunen. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen.

Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem byrådet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med kommunens overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi.

Det er byrådet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Regnvand/overfladevand skal i videst muligt omfang nedsives eller ledes til sø/vådområdet. Her etableres et anlæg af åbne grøfter og lavvandede søer. Målet er dels at muliggøre så stor nedsivning som muligt, dels at skabe et rekreativt område med stor biodiversitet. Fra sø/vådområdet ledes det overskydende vand til Kalvemose Å.

Hele anlægget skal planlægges, anlægges og sagsbehandles i henhold til gældende lovgivning.

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

Affald og genbrug

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

Bæredygtighed

Natur og fritid

I lokalplanen er indarbejdet to grønne hovedelementer: en grøn kile fra Hyldagersgård i nord til skovområdet mod syd og en grøn kile, der strækker sig øst-vest henover det tidligere vådområde. Den grønne kile, som strækker sig nord-syd skal henligge som fælled, således at der bliver mulighed for forskellige fælles aktiviteter som f.eks. boldspil. Den grønne kile, der strækker sig øst-vest skal primært henligge som sø/vådområde.

Miljø

Støj

Ca. 400 meter øst for lokalplanområdet ligger Holbæk motorvejen, som kan forventes at tilføre området en støjbelastning. Der er udført støjberegninger som viser, at Miljøbestyrelsens vejledende maksimale grænseværdier overholdes. Disse støjberegninger er udført ifm. gældende lokalplan 7.07 for området.

Mod autoværkstedet skal bygherre etablere den nødvendige støjdæmpning f.eks. i form af en støjskærm, hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ikke kan overholdes.

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 registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

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

Fund og fortidsminder

Der er i perioden 2010 - 2012 gjort fund fra efterreformatorisk tid. Områderne for fundene er registrerede som 'ikke-fredede fortidsminder'.

Herudover er der, i forbindelse med etablering af motorvejen umiddelbart øst for lokalplanområdet, gennemført en række arkæologiske undersøgelser hvor man bl.a. fandt en boplads fra ældre stenalder (Ertebøllekultur).

Bygherrer opfordres til at kontakte Museet for Holbæk og Omegn før gravearbejde påbegyndes, idet man i henhold til museumslovens § 27 skal standse jordarbejder, hvis man støder på spor af fortidsminder.

Miljøvurdering

Revideret forslag til Lokalplan nr. 7.07 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:

- lokalplanforslaget fastholder den eksisterende struktur i området, herunder udlæg af grønt område.
- lokalplanforslaget sikrer natur- og miljømæssige interesser i området

Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes. Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 27a, 27ay, 27av, 27ax Tuse by, Tuse

Dokument lyst d. 19.08.1935 om byggelinjer 17,5 m fra vejmidte. Servituten er ikke i strid med lokalplanen

Dokument lyst d. 04.10.1961 om adgangsbegrænsning mv. til Tuse Byvej.

Servituten er ikke i strid med lokalplanen

Dokument lyst d. 10.02.1976 om byggelinje 20 m fra vejmidte på Tuse Byvej

Servituten er ikke i strid med lokalplanen

Følgende servitutter er lyst på matr. 27a, 27ay, 27ax

Dokument lyst d. 17.03.2011 om kloakledninger

I forbindelse med at Holbæk Spildevand A/S har etableret nye kloakledninger på matr. nr. 18d og 27a Tuse By, Tuse ønskes de på ejendommen anlagte spildevand- og regnvandsledninger sikret ved tinglysning.

Servituten er ikke i strid med lokalplanen

Følgende servitutter er lyst på matr. 27a, 27ax

Dokument lyst d. 20.12.1957 om vandforsyning mv.

Servituten er ikke i strid med lokalplanen

Dokument 06.09.1963 om vej mv.

Servituten er ikke i strid med lokalplanen

Følgende servitutter er lyst på matr. 27ax

Dokument lyst d. 05.03.1962 om højspændingsmast

Servituten er ikke i strid med lokalplanen

Dokument lyst d. 25.04.1994 om kloaksystem

Servituten er ikke i strid med lokalplanen

Dokument lyst d. 02.05.2012 om byggelinje fra vejmidte mm.

Servituten er ikke i strid med lokalplanen

Dokument lyst d. 07.05.2012 om vejret

Servituten er ikke i strid med lokalplanen

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Ophævelse af landbrugspligten

Der er noteret landbrugspligt på matr. nr. 27a og 27av, Tuse By, Tuse. Det er en forudsætning for planens gennemførelse, at der meddeles tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på ovenstående matrikler.

Lokalplanens gennemførelse

Den reviderede lokalplan er udarbejdet på baggrund af et konkret

projektforslag. Realiseringen af lokalplanen herunder byggemodningen vil blive gennemført på ejerens 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.

7.09 Hyldagergård

Hjemmel

- 0.1 I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre bebyggelse med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
- 1.2 at muliggøre opførelse af en dagligvarebutik
- 1.3 at sikre de landskabelige og rekreative værdier i området
- 1.4 at nytænke det tidligere vådområde

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 27av, 27ax, 27a, 27ay, 27bc, 27bf, 27bg, 27bi, 27bk, 27bl, 27bd, 27bc, 27bb, 27ba, 27aø, 27aæ, 27az Tuse By, Tuse samt alle matrikler der efter d. 1. april 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanen opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 6
- 3.2 Delområde A udlægges til butiksformål med mulighed for etablering af dagligvarebutik med tilhørende parkering.
- 3.3 Delområde B udlægges til boligformål og fælleshus.
- 3.4 Delområde C udlægges til boligformål, parkering og jordbrugsformål. I tilknytning til produktionslokaler kan der etableres butik til salg af egne produkter.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 I delområde A skal udstykning ske efter lokalplanens principper som vist på kortbilag 5.
- 4.2 I delområde B skal udstykning ske efter lokalplanens principper som vist på kortbilag 5. Åben -lav (parcelhusgrunde) skal være minimum 700 m². Tæt - lav (rækkehusgrunde) skal være minimum 200 m².
- 4.3 Delområde C kan ikke udstykkes yderligere bortset fra et mindre areal til vej og parkering for delområde B

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 I delområde A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30, og der kan maksimalt opføres 1000 m² detailhandelsareal.
- 5.2 Dagligvarebutik i delområde A skal opføres inden for byggezone vist på kortbilag 5. Mindre bygninger til kundevogne o. lign. kan opføres udenfor byggefeltet. Støjdæmpende foranstaltninger kan ligeledes opføres udenfor byggezone jf. § 8.6.
- 5.3 I delområde B må bebyggelsesprocenten på hver enkelt ejendom ikke overstige 30 for åben-lav (parcelhusgrunde) og 40 for tæt-lav (rækkehusgrunde).
- 5.4 I delområde C må butik til salg af egne produkter ikke overstige 50m² jf. § 3.4
- 5.5 Åben-lav (parcelse) må højst opføres i 1 1/2 etage. Tæt-lav (rækkehuse) må højst opføres i 1 etage.
- 5.6 Bygninghøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra færdigt terræn.

- 5.7 For delområde B gælder, at huse ved deres udformning og placering skal tilpasses det naturlige terræn, så støttemure og høje sokler undgås. Sokkelhøjden må ikke overstige 0,25 meter over færdigt terræn og skal derfor aftrappes i forhold til eventuelt skrånende terræn mod boligveje/torve. Se § 8.1 vedrørende terrænregulering.
- 5.8 Åben-lav bebyggelse skal placeres maksimum 5 m fra vejskel. Garager, carporte og mindre bygninger er undtaget denne bestemmelse.
- 5.9 Der kan opføres et fælleshus på en ydergrund i princippet som vist på kortbilag 5.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bygningernes facader skal fremstå i blanke, pudsede eller filtsede teglsten eller teglligende materialer. Dele af facaderne må etableres som lette facader i træ/alu/beton. Farverne skal være grå eller jordfarver.
- 6.2 Tage skal udføres med en taghældning på mellem 25 og 50 grader. Tage med ensidig taghældning må maksimum have en taghældning på 30 grader. Dagligvarebutikken i delområde A kan etableres med fladt tag.
- 6.3 Solceller og solfangere skal oplægges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Ophængning eller integreringen af solceller og solfangere må ikke ske på facader.
- 6.4 Tage på parcelhuse skal udføres i tegl, betontagsten eller skifereternit. Tage på rækkehuse skal udføres i tegl, betontagsten, skifereternit eller tagpap. Farverne skal være grå, sorte, brune eller røde.
- 6.5 Solceller og solfangere skal være antirefleksbehandlede.
- 6.6 For boligejendomme gælder, at vinduer og døre skal udføres i træ og/eller aluminium.
- 6.7 Mindre bygninger såsom carporte og udhuse skal opføres i tegl eller træ. Tagbeklædningen kan dog desuden opføres i ikke reflekterende zinkmaterialer eller pvc. Kundevojnsskjul o. lign. i delområde A er undtaget denne bestemmelse.
- 6.8 Carporte, garager og udhuse skal placeres minimum 0,5 meter fra skel.
- 6.9 I delområder B og C må der, udover skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt og lignende, kun etableres autoriseret vejmærkning.
- 6.10 I delområde A må der opsættes 2 facadeskilte med butikkens navn/logo med en maksimal størrelse på 0,75 x 5 meter. Skiltning på bygningen skal ske på den lodrette facade og ikke i skæring mellem tag og facade.
- 6.11 I delområde A må der opstilles 1 stander(pylon) med butikkens navn/logo i en afstand fra vejskel på min 0,5 meter. Standeren (pylonen) må maksimalt have en højde på 3 meter.
- 6.12 I delområde A må der opstilles maksimalt 3 flagstænger. Flagstængerne skal opstilles på linje eller i en gruppe.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

Veje

- 7.1 Vejadgang til området skal ske dels fra Butterupvej, dels fra Tuse Byvej og udlægges i princippet som vist på kortbilag 5.
- 7.2 Adgangsvejen A-A skal fungere som indkørsel til dagligvarebutik og en række boliger. Adgangsvejen A-A udlægges i en bredde på 8 meter og anlægges med en kørebanebredde på 6 meter. Belægningen skal være asfalt.
- 7.3 Adgangsvejen B-B skal kunne fungere som adgangsvej til de sydøstlige boliger. Adgangsvejen B-B udlægges i en bredde på 8 meter; heraf 5,5 meter kørebane, 2,0 meter fortov i den ene side og 0,5 meter rabat. Belægning til kørebane og fortov skal være asfalt.
- 7.4 Boligvejene i de enkelte boliggrupper skal udlægges som torve med plads til ophold og med en bredde på minimum 7 meter på de smalleste steder. Kørearealerne skal anlægges med asfalt eller belægningssten i en bredde på minimum 5 meter eller 2 gange 2,5 meter på hver side af et midterareal.
- 7.5 Der skal i tilknytning til stamveje og boligveje etableres vendepladser, der er dimensioneret for flytte- og renovationsvogne.
- 7.6 Veje og torve udlægges som private fællesveje.

Stier

- 7.7 Stien C-C udlægges og anlægges som privat fællessti i princippet som vist på kortbilag 5. Stien udlægges i en bredde på 4 meter med fast belægning i 2,5 meters bredde.

Parkering

- 7.8 Parkering til åben-lav boliger skal ske på egen grund. Der skal anlægges to p-pladser pr. bolig.
- 7.9 Der må ved åben-lav boliger kun etableres en overkørsel (indkørsel) i en maksimal bredde pr. grund på 5 meter.
- 7.10 Parkering til tæt-lav boliger skal ske på fælles parkeringspladser. Der skal anlægges 1,5 p-pladser pr. bolig.
- 7.11 Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m² etageareal til dagligvarebutikken.
- 7.12 Der skal anlægges 15 parkeringspladser ved opførelse af et fælleshus. Parkeringspladserne skal anlægges med græsarmering

§ 8 Øvrige ubebyggede områder

- 8.1 De eksisterende terrænforhold skal i videst muligt omfang respekteres. I forhold til det terræn, som fremgår af kortbilag 8 eller en eventuel nyopmåling af det eksisterende terræn inden byggemodning, må der kun foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 meter og ikke nærmere naboskel end 1 meter. Dog kan det tidligere vådområde terrænreguleres med henblik på anlæg af de i § 8.4 nævnte søer og grøfter, men således at der opnås en naturlig sammenhæng med de øvrige friarealer. Herudover kan der kun godkendes yderligere meget begrænsede terrænreguleringer. Delområde A er undtaget denne bestemmelse.
- 8.2 Friarealer og legepladser skal anlægges efter principperne vist på kortbilag 7.
- 8.3 nye træer som vist på kortbilag 7, skal bestå af stedstypiske træer og buske som sargentæble, tjørn, buskroser, hassel o.lign.
- 8.4 det tidligere vådområde anlægges med lavvandede søer, der forbindes med åbne grøfter. Søerne anlægges med forskellig størrelse og vandstand og udformes med lave skråninger (ca. 1:6)
- 8.5 For delområde B gælder, at der skal etableres hæk eller levende hegn i naboskel i en højde på 1,8 meter. Der kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som hæk eller levende hegn. Hækkene må ikke brydes af carporte, garager, udhuse og lignende. Hegn i skel mod fælles friareal må have en højde på maks 1,1 meter.
- 8.6 For delområde A gælder, at der skal etableres hegn efter princip vist på kortbilag 7. Hegnet skal have en højde på 1.8 m og have en afskærmende og støjdæmpende effekt. Hegnet kan fremstå i faste materialer suppleret med beplantning. Der kan udover det anviste hegn på kortbilag 7, etableres yderligere afskærmende og støjdæmpende foranstaltninger.
- 8.7 Bevaringsværdig beplantning som vist på kortbilag 7 må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.
- 8.8 Mod autoværkstedet skal eventuel støjdemper, f.eks. i form af en støjskærm, placeres som vist på kortbilag 7, jf. § 12.10.
- 8.9 I delområde C kan der i forbindelse med driften af jordbrugsområdet plantes på det på kortbilag 7 viste område.

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Området skal tilsluttes kollektiv vandforsyning iht. den til enhver tid gældende vandforsyningsplan.
- 9.2 Området skal tilsluttes kollektiv kloak iht. den til enhver tid gældende spildevandsplan.
- 9.3 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyntagen til, at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 9.4 Affaldsbeholdere i forbindelse med den enkelte bolig må ikke være synlige fra boligvejen/torvet, men skal afskærmes med beplantning, hegn eller vægge tilpasset den omkring liggende bebyggelse.
- 9.5 Belysning af veje stier mv. skal udføres som parkbelysning.

§ 10 Miljø

- 10.1 Overfladevand fra tage, private indkørsler og terrasser skal så vidt muligt føres til nedsivning. Det øvrige overfladevand ledes til sø/vådområde via olieudskillere.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 For delområde B gælder, at der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25 af ejendommene er taget i brug.
- 11.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier og friarealer, herunder også beplantning.
- 11.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

- 12.1 Inden ibrugtagning af ny boligbebyggelse, skal boligerne være tilsluttet den kollektive vandforsyning og det kollektive regn- og spildevandssystem jf. §§ 9.1, 9.2
- 12.2 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal tilhørende boligvej og vendeplads være anlagt jf. §§ 7.4, 7.5.
- 12.3 Inden ibrugtagning af ny åben/lav boligbebyggelse skal der være etableret parkeringspladser jf. § 7.8
- 12.4 Inden ibrugtagning af ny tæt/lav boligbebyggelse skal der være etableret parkeringspladser jf. § 7.10
- 12.5 Inden ibrugtagning af nyt fælleshus skal parkeringspladser være anlagt jf. § 7.12
- 12.6 Inden ibrugtagning af dagligvarebutik skal parkeringspladser være anlagt jf. § 7.11
- 12.7 Inden ibrugtagning af tæt/lav boligbebyggelse skal der være opført legeplads jf. § 8.2
- 12.8 Inden ibrugtagning af ny boligbebyggelse skal tilhørende sti og stamvej være anlagt jf. § 7.2, 7.3, 7.7.
- 12.9 Senest 1 år efter ibrugtagning skal de fælles friarealer være anlagt og beplantede. Dette gælder dog kun for den enkelte boliggruppe med tilstødende fælles friarealer.

- 12.10 Inden ibrugtagning af ny boligbebyggelse skal det være dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdt. Hvis de grænseværdierne ikke kan overholdes, skal ansøger/bygherre etablere den nødvendige støjdæmpning, f.eks. i form af en støjskærm med den på kortbilag 7 viste placering.

§ 13 Aflysning af lokalplaner

- 13.1 Lokalplan 7.07 aflyses i sin helhed.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 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.
- 14.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 14.4 Lokalplanen udlægger et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. (kun når lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål)

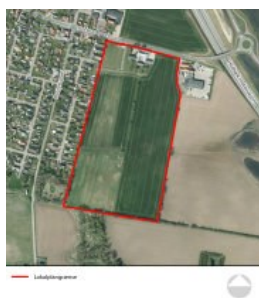
Vedtægelsespåtegning

Lokalplan 7.09 er vedtaget af Holbæk Kommune den 24. oktober 2016

Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Luftfoto

Kortbilag 1 - Luftfoto

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Bindingskort

Kortbilag 3



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

Kortbilag 5

Kortbilag 6



Kortbilag 4 - Område- og matrikelkort

Kortbilag 4 - Område- og matrikelkort



KORTBILAG 5 - Anvendelsesplan

Kortbilag 5 - Anvendelsesplan



Kortbilag 6 - Arealanvendelse

Kortbilag 6 - Arealanvendelse

Kortbilag 7



Kortbilag 7 - Friarealer

Kortbilag 7 - Friarealer



Kortbilag 8 - Terrænkort

Kortbilag 8 - Terrænkort

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening ifm. lokalplanen. [Miljøscreeningen kan ses her](#)

Printvenlig version af lokalplanen

[Download en printvenlig version af lokalplanforslaget her](#)