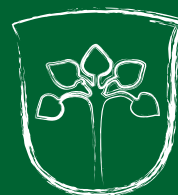


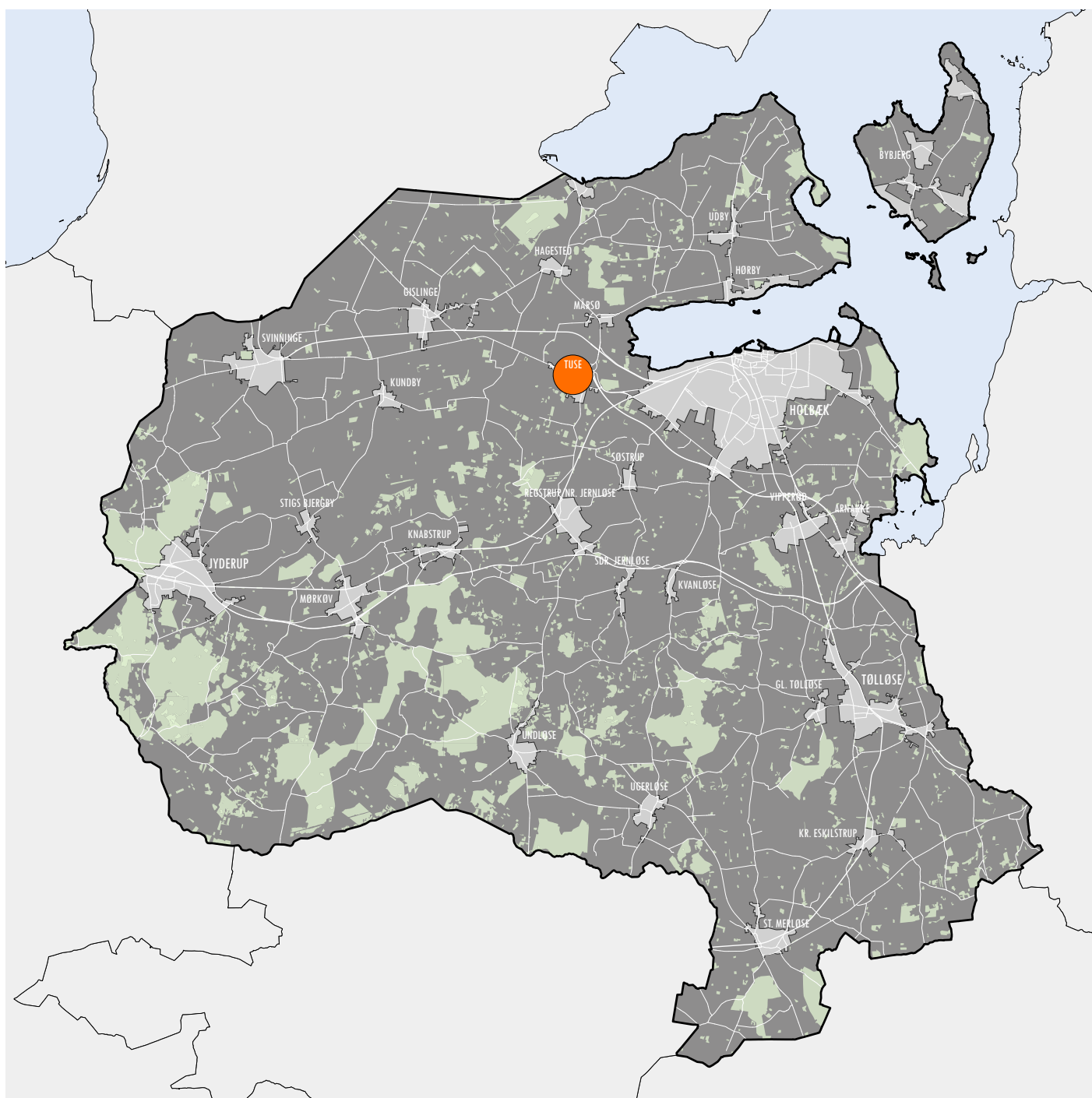
LOKALPLAN 7.10

BOFÆLLESSKAB VED TUSE BYVEJ, TUSE



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Byråd har den 21. februar 2018 vedtaget lokalplan 7.10 Bofællesskad ved Tuse Byvej.

Lokalplanen er offentliggjort den 1. marts 2018.

Lokalplanen var i offentlig høring fra d. 30. oktober 2017 frem til d. 1. januar 2018.

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	8
Butikkers påvirkning af bymiljøet	8
Diverse udpegninger	8
Trafikforhold	9
Offentlig service	9

Energi og forsyning	10
---------------------------	----

Bæredygtighed	12
---------------------	----

Miljø	13
-------------	----

Servitutter	15
-------------------	----

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	16
---	----

Lokalplanens gennemførelse	17
----------------------------------	----

Bestemmelser	18
--------------------	----

Bilag	21
-------------	----

*Sidetal henviser til tallene i lokalplanens nederste højre hjørne



7.10 Bofællesskab ved Tuse Byvej

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et boligområde med omkring 40 bo-enheder. Bebyggelsen kan opføres som en blanding af ejer-, leje- og andelsboliger med et fokus på fællesskab og økologi. Området planlægges desuden, så der i tilknytning til boligerne kan etableres nyttehaver, samt et område til hobbylandbrug og mindre dyrehold.

Spørgsmål til planen

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til:
Holbæk kommune
Byggesag
Kanalstræde 2,
4300 Holbæk
Tlf.: 72 36 36 36
Byggesag@holb.dk
Se klagevejledning [her](#)

Planens status

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen på mødet d. 21. februar 2018. Lokalplanforslaget (inkl. kommuneplantillæg nr. 40) var i høring fra den 30. oktober 2017 til den 1. januar 2018. Download en printvenlig version af lokalplanforslaget (inkl. forslag til kommuneplantillæg) [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. for:

- anvendelse
- bebyggelsens placering, udformning og materialer
- fællesanlæg



Bilag

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

Baggrund

Lokalplanlægningen udspringer af et konkret ønske fra bygherre om at etablere et bofællesskab i tilknytning til Tuse By. Et bofællesskab, som introducerer en ny og efterspurgt boform i området. Det er tanken at bofællesskabet oprettes med en blanding af ejer-, leje- og andelsboliger. I det aktuelle projekt udbygges området med tæt/lav boliger samlet i mindre bo-grupper med indre fælles gårdrum og omkringliggende grønt friareal.

Området er ikke tidligere lokal- eller kommuneplanlagt. Derfor udarbejdes lokalplan 7.10 og kommuneplantillæg nr. 40.



Illustrationsplan: Boliger samlet i cirkelformede bo-grupper. (Se nærmere på kortbilag 2.)

Formål

Det er lokalplanens formål, at muliggøre opførslen af et bofællesskab med omkring 40 boliger mellem Tuse og Gl. Tuse. En del af det planlagte boligområde er i Kommuneplan 2013-25 udlagt som perspektivareal for boligbyggeri. Med nærværende kommuneplantillæg nr. 40 etableres en ny boligramme for arealet.



Perspektivarealer: De stiplede linjer udpeger områder, som før lokalplanlægning er udlagt til perspektivareal for boligbebyggelse i kommuneplan 2013-25.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udstykes fra matrikel 15a. Planlægningen omfatter et areal på ca. 5 ha og er beliggende nordvest for Tuse by, inden Gl. Tuse, mellem Landevejen og Tuse Byvej. Placeringen af bofællesskabet er med til at binde Tuse by sammen med området omkring Tuse Kirke uden at forstyrre de landskabstræk og kig, der findes syd for Tuse Byvej.



Status før udbygning:

Området ligger i landzone, som grænser op til byzonen omkring Tuse. Dele af arealet benyttes til landbrug og hele lokalplanområdet fremstår ubebygget.



Lokalplanens indhold

Overordnet set åbner lokalplanen (og tilhørende kommuneplantillæg nr. 40) op for at etablere et bofællesskab mellem Landevejen og Tuse Byvej, vest for Tuse by. Et boligområde med fokus på økologi og fællesskab. Der bliver indenfor området mulighed for at etablere leje-, eje-, og andelsboliger. Alle i form af tæt/lav-bebyggelse samlet i bo-grupper med 8-12 enheder i hver.

Det foreliggende projekt vil etablere ca. 40 boliger indenfor lokalplanområdet, med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Lokalplanen giver også mulighed for opførelse af fælleshus.

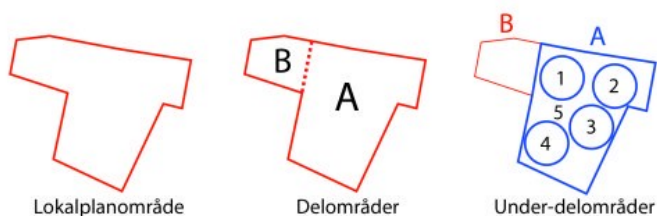
Der etableres vejadgang fra Tuse Byvej i grundens sydøstlige hjørne. Mellem bo-grupperne udlægges grønne opholdsarealer med interne stiforbindelser. Interne veje, stier og p-arealer udlægges i permeabel belægning (alternativt laves en plan for afvanding af vejene), så det er synligt der er befæstet, og området samlet fremstår grønt og indbydende. Friarealerne udformes overordnet set med en bund af naturgræs og trægrupper bestående af mindre træarter. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om parkering ud fra de generelle rammer fastlagt i kommuneplanen. Det er tanken, at man fra p-pladsen kun lejlighedsvis kører ind på området i forbindelse med fx af- og pålæsning af tunge ting og mindre mobile passagerer. Det er en af grundtankerne, at området udformes på de gående, og legendes præmisser.

Lokalplanen åbner ligeledes muligheden for etablering af et område til mindre dyrehold med stald og/eller grøntsagsdyrkning i lokalplanens nordvestlige hjørne (delområde B). Aktiviteter, som understøtter ideen om landlig livsstil og fællesskab blandt kommende beboere.



Eksempel på mulig indretning af området:
Området kan indrettes som vist på illustrationsplanen (kortbilag 2).

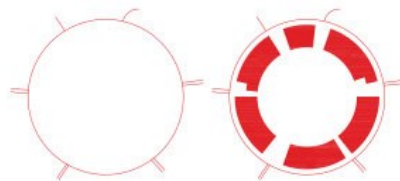
Opdeling af lokalplanområdet:



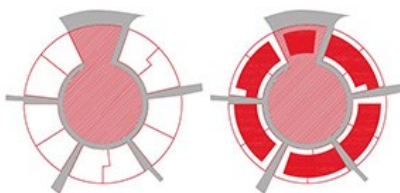
I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanens bestemmelser inddeles lokalområdet i delområde A og B. Delområde A deles yderligere i under-delområderne 1-5. Hvor under-delområder 1-4 vil indeholde bolig-grupperne samt deres respektive gårdrum. Under-delområde 5 vil indeholde grønne fællesarealer samt mulighed for

Udstykningsprincipper:

Se nærmere på lokalplanens bilag 5.



Principskitse 1: Hver bolig-gruppe udlægges som et underdelområde, og kan udstykkes som én stor matrikel, hvor boliger, fælles gårdrum, stier, fælles drivhus mv. ejes af en ejerforening.



Principskitse 2: Bolig-grupperne kan udstykkes som individuelle matrikler, med 2,5 m afstand til skel både mod gårdsiden og mod ydersiden af bo-gruppen. Fælles gårdareal, fælles drivhus mv. udstykkes som selvstændig matrikel, som ejes af en grundejerforening bestående af bolig-gruppens medlemmer.

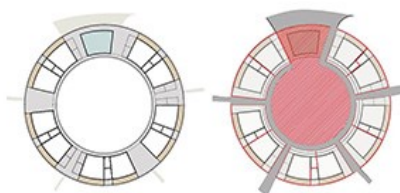


Illustration af udstykningsprincip: Boliggruppe med indtegnet udstykningsprincip som vist på principskitse 2. Fælles befæstede stier og veje sikrer lovlig vejadgang til hver enkelt bolig. Stier og veje tilhører den samlede grundejerforening for hele området.

bl.a. fælleshus.



Borgerinddragelse

Planerne for området har i den indledende fase været nævnt i lokalpressen.

Lokalforum er orienteret i forbindelse med opstart af planerne. Lokalplan 7.10 og kommuneplantillæg 40 har været udsendt i 4-ugers fordebat hos de nærmeste naboer.

Der blev afholdt borgermøde på Tuse Skole i forbindelse med den offentlige 8-ugers høring af planforslaget.

Behandling af høringssvar

Administrationen har ikke modtaget høringssvar i forbindelse med den offentlige høring af planforslaget.



Statslig og regional planlægning

Udviklingen af området har ikke indvirkning på statslig eller regional planlægning.
Området er ikke beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser.

Kommuneplan 2013-2025

Opførslen af et bofællesskab i tilknytning til Tuse by, introducerer en ny boform, som der generelt er efterspørgsel på i Holbæk Kommune.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men størstedelen (delområde A) overføres ved lokalplanens vedtagelse til byzone. Området er ikke kommuneplanlagt, men en del af arealet er dog i kommuneplan 2013-25 udpeget som perspektivområde for boligbebyggelse. Der forudsættes derfor en ændring af kommuneplanen. Med nærværende kommuneplantillæg nr. 40 udlægges en ny boligramme for arealet. Kommuneplantillægget kan findes vedhæftet lokalplandokumentet eller via kommunens hjemmeside.

Ifølge kommuneplanens generelle rammer fastsættes et krav om mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Området spildevandskloakeres, og kræver et tillæg til spildevandsplanen. Regnvand skal håndteres indenfor området og bortledes dermed ikke via kloakering.

Eksisterende lokalplaner

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

I nærområdet er flere arealer udlagt til offentlige formål som bl.a. institution, skole og ældrecenter. På modstående side af Tuse Byvej er de lokalplanlagte arealer overvejende udlagt til boligbebyggelse.



Lokalplanlagte områder nær det kommende bofællesskab.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Planlægning og udbygning af området vil ikke påvirke nabokommunerne væsentligt.

Kystnærhedszone

For at understøtte den offentlige service i Tuse planlægges der for boliger, og der er således en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at inddrage arealer i kystnærhedszonen til boligformål. Endvidere er området beliggende ca. 2 km fra kysten og således i den ydre del af kystnærhedszonen. I forhold til kystlinjen er arealet placeret bagved eksisterende bebyggelse i Tuse og infrastruktur anlæg i form af motorvejsudfletning.

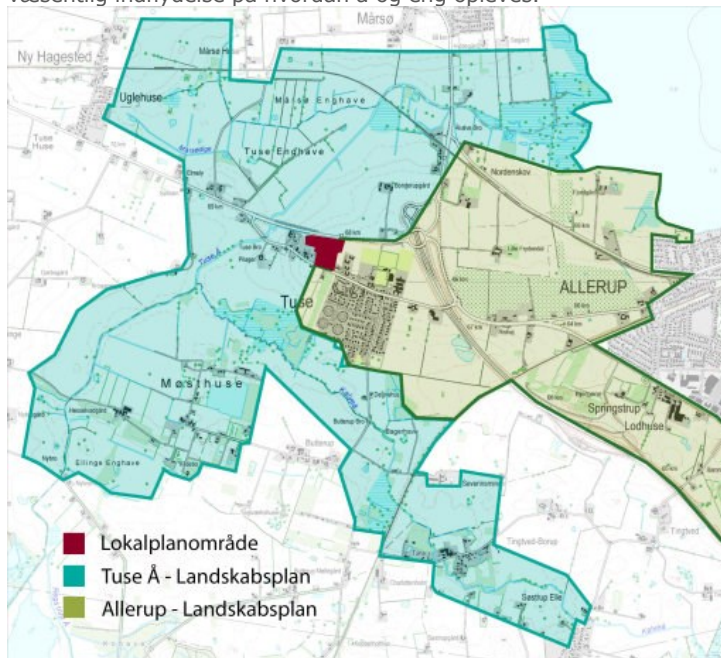
Butikkers påvirkning af bymiljøet

Der etableres ikke butikker indenfor lokalplanområdet.

Diverse udpegninger

Landskabsplaner

Lokalplanområdet er beliggende, hvor to udpegede landskabsområder, henholdsvis Tuse Å og Allerup grænser op til hinanden. Landskabsplanen for Allerup-området har fokus på at formidle overgangen mellem by og land. Udpegningen dækker især bykanten, motorvej og tekniske anlæg. Udviklingen af området til bofællesskab er derfor ikke i strid med dette. I landskabsplanen for arealerne omkring Tuse Å lægges der vægt på, hvordan åen fremstår i landskabet, samt bevaring af de omkringliggende enge. Bofællesskabet vil dog ligge i så betragtelig afstand til åen, at det ikke vil have væsentlig indflydelse på hvordan å og eng opleves.



Links:

Landskabsområderne er beskrevet nærmere i en temaplan på Holbæk Kommunes planportal: [Landskabsområde 3: Allerup](#), [Landskabsområde 14: Tuse Å](#). Lokalområdet og udpegningen af Gl. Tuse til kulturmiljø er ligeledes beskrevet i [kommuneplanen](#).

Kirkeomgivelser og kirkebyggelinje

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor kirkeomgivelserne til Tuse Kirke. Lokalplanen giver mulighed for en maksimal bygningshøjde på 8,5 m, hvilket også er den tilladelse grænse indenfor kirkebyggelinje. Byggeriet vil på den baggrund ikke påvirke oplevelsen af kirken væsentligt. Der ligger desuden anden eksisterende bebyggelse mellem kirken og det kommende bofællesskab.

Kulturmiljø i det åbne land

Gl. Tuse er udpeget til kulturmiljø grundet det velbevarede landsbymiljø, samt

kirkens placering, en oprindelig kro og tre broer over Tuse Å fra forskellige tidsperioder.

Området er således med til at fortælle en historie om landsbylivet og udviklingen i området. Arkitekturen i det fremlagte forslag adskiller sig markant fra de gamle gårde og landsbyhusene. Man vil derfor stadig visuelt opleve Gl. Tuse på de præmisser som har bidraget til udpegningen som kulturmiljø. En del af tankerne bag oprettelsen af et moderne bofællesskab har rødder i de gamle idealer om landsbyfællesskabet, fællesskab om dyrkning af jorden, samt fællesskab på tværs af generationer og beskæftigelse. På den baggrund henvises der i lokalplanens bestemmelser til at man i bebyggelsens udtryk arbejder med naturmaterialer, samt laver farvesætning ud fra den "klassiske jordfarveskala" (se bilag 6)



Trafikforhold

Der etableres vejadgang fra Tuse Byvej i lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Der er busstop tæt på lokalplanområdet, samt cykelsti langs Tuse Byvej. Det er en af grundtankerne med projektet at selve lokalplanområdet udformes med fælles p-plads og en hovedvægt på de gåendes interesser.

Offentlig service

Lokalplanområdet ligger indenfor skoledistriktet til Katrinedalskolens afdeling i Tuse. Skolen i Tuse indeholder klassetrin fra 0-9, samt SFO og ligger ca. 700 m fra lokalplanområdet. Der er ligeledes dagtilbud med børnehave og dagpleje, samt ældrecenter og sportsfaciliteter lige i nærheden. Der er cykelsti langs Tuse Byvej og busstop ca. 50 m fra indkørslen til området. Der er indkøbsmuligheder overfor skolen ved krydset mellem Tuse Byvej og Butterupvej. Holbæk Kommune har frit skolevalg og pasningsgaranti. Få mere information på: www.holbaek.dk

Energi og forsyning

Området forsynes fra Tuse Byvej. Der løber en spildevandsledning tværs over arealet i retning nordvest/sydøst. Der er nedlagt telefonkabler parallelt med Tuse Byvej. Ledningerne er tinglyst på matriklen og der er angivet en respektafstand, som skal overholdes ved fremtidigt byggeri.

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.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Tuse vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til dette vandværk.


Regn- og spildevand

Området skal udelukkende spildevandskloakeres. Der skal udarbejdes tillæg til spildevandsplanen i forbindelse med byggemodning. Regnvand afledes lokalt medmindre det med boreprøver påvises, at det er helt umuligt at nedsive på grunden. Ligeledes anbefales det, at evt. 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. Det anbefales at man undersøger mulighederne for at bruge regnvandshåndtering som et rekreativt element i udformningen af bebyggelsen og de tilhørende friarealer. Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning. Det forventes, at det udførte kloakanlæg overtages af FORS 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 og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med FORS' 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. Der skal søges om byggetilladelse/afløbstilladelse hos Holbæk Kommune.

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


Affald og genbrug

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



Telekommunikation

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



Bæredygtighed

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

Byggeri og planlægning

Et af målene med det foreliggende projekt er at skabe miljøvenlige boliger med et sundt og godt indeklima. Eksempelvis ved at anvende materialer testet af teknologisk institut og mærket ud fra standarden DIM (Dansk Indeklima Mærkning).

Dansk Indeklima Mærkning ved
Teknologisk Institut:
Se mere på www.teknologisk.dk/dim

Transport

Der er busforbindelse til bl.a. Holbæk by indenfor kort gåafstand. Området ligger indenfor cykelafstand til skole, institutioner og indkøbsmuligheder.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Lokalplanen giver mulighed for at etablere LAR-elementer fx bassin til regnvandshåndtering. Regnvand skal håndteres indenfor matriklen og det er hensigten at vandet ses som en ressource og fx indgår som et rekreativt element i de grønne fællesarealer eller indsamles til vanding af nyttehaver og anden beplantning.

Natur

Der er ikke særlige naturforhold indenfor lokalplanområdet.

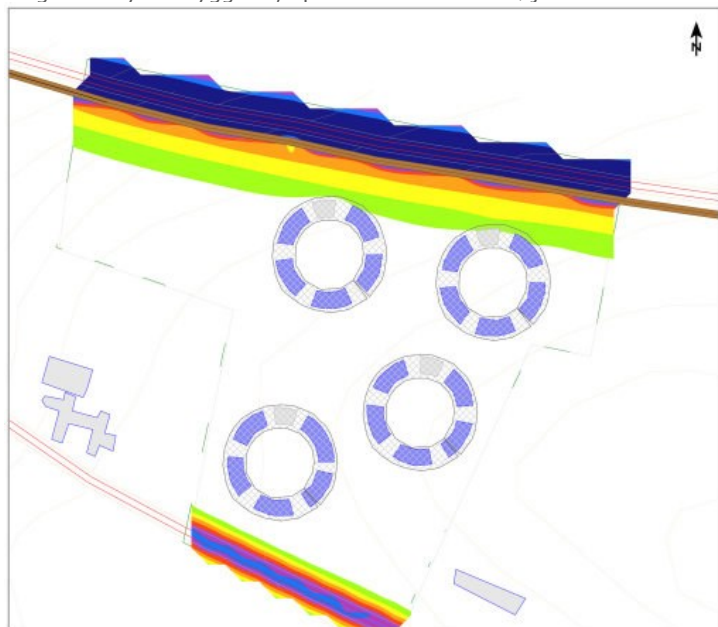
Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at min. 15 % af området udlægges som fælles opholdsareal og grønne områder - udover arealer udlagt til vej og parkering. Forslaget som ligger til grund for lokalplanen indeholder muligheder for etablering af hobby-landbrug samt fælles nyttehaver. Herved opstår muligheden for en landlig livsstil med et mere bæredygtigt fokus. Der skal etableres støjafskærmning mod Landevejen. Det skal før ibrugtagning dokumenteres at de opstillede støjkrav kan overholdes.

Miljø

Støj

Grundet områdets placering tæt på Landevejen er der lavet beregninger på behovet for støjafskærmning. Ved at forlænge en eksisterende jordvold med topkote 2,2 m over vejbanen mod vest langs den nye bebyggelse, opnåes nedstående støjscenarie.



Støjudbredelse fra vejtrafik ved etablering af 2,2 m høj vold mod nord.

Ifølge de gældende krav fra miljøstyrelsen må udendørs opholdsarealer højst have en støjbelastning på 58dB. På boligfacader må støjbelastningen ikke ligge over 68 dB. Beregningerne viser, at støjbelastningen lige netop er 58dB på 2 boligenheders nærmeste facade mod Landevejen. I alle 4 gårdrum samt størsteparten af udstykningen, vil støjbelastningen, være lavere end 58 dB. Støjgrænsen på 58 dB på udendørsarealerne kan derved opfyldes i hele området, undtaget området tættest på jordvolden.

Der udlægges derfor en bufferzone mod støjvolden, hvor støjkravene ikke kan overholdes jvf. kortbilag 3 og 4. Dette areal indgår stadig i områdets samlede friarealer og kan beplantes ud fra samme principper. Der kan ikke etableres arealer, som indbyder til længerevarende ophold indenfor bufferzonen, som nyttehaver, legeplads og lignende. Medmindre det efter områdets etablering kan påvises, at støjkravene 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).

OBS. Etablering af støjafskærmning kan kræve yderligere tilladelse fra Holbæk Kommune, hvor det bl.a. kan være nødvendigt med yderligere screening for miljøpåvirkninger. Bygherre opfordres til at kontakte Holbæk Kommune i god tid før arbejdets opstart.

Jordforurening

Der er ikke viden eller formodning om jordforurening på 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 eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt

Fund og fortidsminder

Det er registreret i Museum Vestsjællands arkiver, at området ligger i kanten af den middelalderlige landsby Tuse. Der er i umiddelbar nærhed fundet spor af bebyggelse fra jernalderen og planområdet kan med stor sandsynlighed rumme spor fra landsbybebyggelse fra middelalder og renæssance. Det kan forventes, at der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres yderligere fund af fortidsminder. Hvis det sker, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens §25.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 448 af 10. maj 2017). 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:

- Der er ikke særlige naturinteresser i området.
- Eksisterende forsynings- og serviceordninger kan godt honorere kravene fra den kommende bebyggelse.
- Bygherre er orienteret om mulige arkæologiske interesser i området, så der kan tages de nødvendige forholdsregler inden byggeriet igangsættes.

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

Servitutter

Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet gennemført en vejledende servitutredegørelse.

Det påhviler ejer og rådighedshaver at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst på **matrikel 15a, Tuse By, Tuse:**

Servitutnr. 911369-21 - lyst 9. aug. 1935.

Dok om byggelinjer mv.

Påtaleberettiget er Holbæk Amtsråd. (servituten er andre steder aflyst med en lokalplan, men er ikke i strid med nærværende lokalplan 7.10)

Servitutnr. 7016-21 - lyst 4. okt. 1961.

Dok om adgangsbegrænsning mv.

Påtaleberettiget er Ministeriet for offentlige arbejder og Holbæk Amtsråd.

Servitutnr. 8372-21 - lyst 23. nov. 1961

Dok. om ekspropriation/foreløbig ekspropriation.

Påtaleberettiget er Holbæk Amtsråd.

Servitutnr. 3942-21 - lyst 10. feb. 1976

Dok om byggelinjer mv, vedr. 42.

Påtaleberettiget er Vejbestyrelsen, Vestsjællands Amtsråd.

Servitutnr. 14333-21 - lyst 17. aug. 1989

Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget er KTAS. Den tinglyste respektafstand skal respekteres i forbindelse med realisering af lokalplan 7.10.

Servitutnr. 28878-21 - lyst 4. aug. 1994

Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv, prioritet forud for pantegæld.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune. Den tinglyste respektafstand skal respekteres i forbindelse med realisering af lokalplan 7.10.

Servitutnr. 1003529503 - lyst 2. maj 2012

Servitut om byggelinjer.

Holbæk Kommune og Vejdirektoratet.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Landzonetilladelse:

Etablering af anlæg i delområde B kræver at der indhentes en landzonetilladelse fra Holbæk Kommune.

Tilladelse til dyrehold:

Der kræves tilladelse fra Holbæk Kommune til etablering af dyrehold, bl.a. i forhold til afstandskrav.

Ophævelse af landbrugspligt:

Arealet er udlagt til landbrugsformål og det forudsættes at landbrugspligten ophæves for at den i lokalplanen beskrevne anvendelse kan realiseres, dette kræver en tilladelse efter landbrugslovens § 7.



Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er ejet af udvikler. Realiseringen af lokalplanen herunder byggemodningen 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.



7.10 Bofællesskab ved Tuse Byvej

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:

- 1.1 at muliggøre etablering af et boligområde ved Tuse Byvej i form af tæt/lav bebyggelse.
- 1.2 at udlægge bestemmelser om vejadgang fra Tuse Byvej, stiforbindelser, samt etablering af fælles parkeringsplads for lokalplanområdet.
- 1.3 at sikre grønne fælles-, lege- og opholdsarealer til boligerne.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og udstykkes fra matrikel 15a, Tuse by, Tuse.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Delområde A (anvist på kortbilag 4) overføres til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 7.10.
- 2.3 Delområde B (anvist på kortbilag 4) forbliver i landzone ved lokalplanens vedtagelse.

§ 3 Bonusvirkning

- 3.1 Område B må anvendes til landbrugsmæssige formål - herunder aktiviteter som dyrehold, nyttehaver, bassin til regnvandshåndtering og lignende. Alt udover ovennævnte vil kræve landzonetilladelse. NB etablering af dyrehold vil også kræve yderligere tilladelse fra Holbæk Kommune, bl.a. ifht. gældende afstandskrav.

§ 4 Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i to delområder jvf. kortbilag 4.

- 4.1 Delområde A skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende friarealer, legeplads og fælleshus jvf. kortbilag 2 og 4.
- 4.2 Delområde B må kun anvendes til friareal, nyttehaver og efter nærmere tilladelse fra de nødvendige myndigheder også til dyrehold, samt dertilhørende bygninger. Delområde B er fælles friareal og må benyttes til bl.a. opholdsareal, herunder legeplads, nyttehaver, dyrehold og lignende. Jvf. §3.1.

§ 5 Udstykninger

- 5.1 Delområde A udlægges i under-delområderne 1-5 efter princippet vist på kortbilag 4. Såfremt under-delområde 1-4 udstykkes, skal dette ske efter bestemmelserne i § 5.2 og 5.3.
- 5.2 Udstykning af under-delområde 1-4 skal ske i overensstemmelse med de principper, der er vist på principskitse 1 og 2, vedlagt på bilag 5. Der udstykkes således, at der fra boligbebyggelsen opnåes en ensartet afstand på 2,5 m til den ydre matrikelafgrænsning. Jvf. indtegnet byggelinje på kortbilag 4.
- 5.3 Udstykkes et under-delområde efter princippet vist på principskitse 2, bilag 5, skal der udstykkes, så der opnåes en ensartet afstand på 2,5 m fra boligbebyggelsen til afgrænsningen af det indre gårdrum.
- 5.4 De fælles gårdarealer skal enten udstykkes som selvstændige ejendomme, der ejes og vedligeholdes af en grundejerforening for det enkelte under-delområde. Alternativt skal de fælles gårdarealer udlægges som en del af det samlede fællesareal (under-delområde 5 + delområde B).
- 5.5 Under-delområde 5 omfatter veje, stier, samt parkerings- og opholdsarealer i delområde A. Under-delområde 5, samt delområde B skal udlægges som fællesareal for grundejerforeningen. Jf. § 5.2 kan de fælles gårdarealer indenfor under-delområde 1-4 også udlægges som fællesejendom for grundejerforeningen.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A:

Under-delområde 1-4:

- 6.1 Boligbebyggelse skal placeres indenfor de angivne byggefelter og byggelinjer på kortbilag 4.
- 6.2 Bebyggelse skal placeres efter princip vist på kortbilag 2 samt principskitse 1 og 2 (bilag 5).

- 6.3 Der må opføres op til 12 tæt/lav boliger indenfor hvert under-delområde.
- 6.4 Bebyggelse, både beboelse og småbygninger, skal fremstå ensartet indenfor hver storparcel. Boligbebyggelse skal udføres som sammenbyggede, med samme tagform og materialevalg.
- 6.5 Beboelsesbygninger må opføres i maksimalt 2 etager og med en bygningshøjde på op til 8,5 m.
- 6.6 Skure og lignende småbygninger kan opføres indenfor bog-gruppernes byggelinjer, indtegnet på kortbilag 4.

Under-delområde 5:

- 6.7 Indenfor under-delområde 5 må der opføres et eller flere fælleshuse i op til 2 etager og med en bygningshøjde på op til 8,5 m. Fælleshusene kan opføres med et samlet etageareal på op til 350 kvadratmeter.
- 6.8 Skure og lignende småbygninger til områdets fælles brug kan placeres i under-delområde 5.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelsen skal fremstå i træ, blank mur af teglsten, pudset/filset murværk, kompositplader, eternit, tagpap, zink, glas, eller skifer.
Facaderne skal fremstå i jordfarver, som fremgår af bilag 6. Træ, zink, glas og skifer kan fremstå i materialernes naturlige farver. Alternativt kan tage udføres som grønne tage i græs, sedum eller lignende.
- 7.2 Materialer på tage må maksimalt have et glanstal på 40.
- 7.3 Der kan opsættes sorte solfangere, solcelleanlæg og lignende solanlæg, hvis disse følger tagfladen, og kun opsættes på sorte tagflader eller på tagflader med samme farve som solenergianlægget, dog kan der på tage med sedum/græs opsættes sorte solenergianlæg. Lister beslag og lign. til montering af solcelleanlæg skal fremstå i samme farve som solenergianlægget. Solfangere og solcelleanlæg skal være antirefleksbehandlede.

§ 8 Vej, sti og parkeringsforhold

- 8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Tuse Byvej. Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 4.
- 8.2 Stier/veje udlægges og befæstes i 3 m bredde således at køretøjer lejlighedsvist kan færdes på disse efter princippet vist på kortbilag 4.
Der kan efter princippet vist på kortbilag 4 udlægges yderligere stiforbindelser kun til gående/cyklende. Disse kan etableres med en mindre bredde end 3m
Det skal fremtræde tydeligt hvor stierne løber i området og hvorvidt den enkelt strækning er køresti eller gangsti - fx ved markering i overflade eller belægning.
- 8.3 Der skal udlægges parkering svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig.
Parkering udformes som fællesparkering efter princippet vist på kortbilag 2 og 4.

§ 9 Skiltning

- 9.1 Der må ikke opsættes reklameskilte indenfor lokalplanområdet.

§ 10 Terræn

- 10.1 Der må maksimalt terrænreguleres +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn. Herudover må der på fællesarealer foretages de terrænreguleringer, der er nødvendige for at anlægge fx regnvandssøer og render til afledning af regnvand.

§ 11 Friarealer

- 11.1 Der udlægges fælles friareal som vist på kortbilag 4. Anlæg af ubebyggede arealer skal ske i henhold til principperne vist på kortbilag 2. Friarealernes skal overordnet have overdrevs-karakter, dvs. en bund af naturgræs med spredte trægrupper bestående af mindre træarter. Der plantes fortrinsvist nyttetræer som fx bærer frugt og nødder. der kan ligeledes etableres arealer med overflade velegnet til leg og boldspil.
- 11.2 Mod landevejen bearbejdes støjforanstaltningerne landskabeligt, og beplantes.
- 11.3 Der må ikke ske henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg, ej heller opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende indenfor lokalplanområdet.
- 11.4 Der kan etableres regnvandssøer og lignende til regnvandshåndtering. Hovedbassinet skal placeres indenfor delområde B. Der kan etableres regnbede og lignende indenfor hele lokalplanområdet.

§ 12 Støj

- 12.1 Der etableres en min. 2,2 m høj støjvold eller støjhegn mod Tuse Byvej jvf. kortbilag 2 og 4.
- 12.2 Der udlægges en bufferzone med særlige støjhensyn mod Tuse Byvej jvf. kortbilag 4. Bufferzonen kan indgå i områdets friareal, men ikke indrettes til opholdsarealer. Indenfor bufferzonen må der ikke etableres aktiviteter, som indbyder til længerevarende ophold fx legeplads, nyttehøve og lignende.

§ 13 Grundejerforening

- 13.1 Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grundene inden for lokalplanområdet.
- 13.2 Grundejerforeningen beskrevet i stk. 12.1 skal oprettes senest når 25 % af boligerne i delområde A er taget i brug.
- 13.3 Grundejerforeningsvedtægter skal godkendes af byrådet.
- 13.4 Grundejerforeningen skal varetage grundejernes fælles opgaver, som anlæg, drift og vedligeholdelse af de udlagte fællesarealer, parkering, samt private fællesveje og stier indenfor lokalplanens område, som fremgår af kortbilag 2.
- 13.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealerne, herunder parkering, veje, stier, friarealer mv. Det vil sige det til under-delområde 5 tilhørende areal, samt lokalplanens delområde B.
Ifølge § 5.3 må de fælles gårdrum alternativt drives og ejes af ejerforeninger indenfor den enkelte storparcel.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

- 14.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal parkeringsarealer og vejarealer være anlagt. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand. Jvf. lokalplanens redegørelse om forsyning af området.

§ 15 Midlertidige retsvirkninger

- 15.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.
- 15.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

- 16.1 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.
- 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 PlanSystemDK.

Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1

Luftfoto: Lokalplanafgrænsning



Kortbilag 2

Illustrationsplan



Juridisk bindende kortbilag

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

Kortbilag 3

Bindingskort



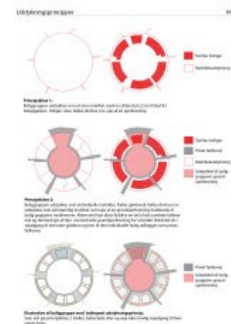
Kortbilag 4

Anvendelsesplan



Bilag 5

Udstykningsprincipper



Bilag 6

Jordfarveskala

001	002	003
004	005	006
007	008	009
010	011	012
013	014	015
016	017	018
019	020	021
022	023	024
025	026	027
028	029	030
031	032	033
034	035	036
037	038	039
040	041	042
043	044	045
046	047	048
049	050	051
052	053	054
055	056	057
058	059	060
061	062	063
064	065	066
067	068	069
070	071	072
073	074	075
076	077	078
079	080	081
082	083	084
085	086	087
088	089	090
091	092	093
094	095	096
097	098	099
100	101	102

Die Markenpalette
Die Markenpalette ist ein zentraler Bestandteil der Markenstrategie. Sie definiert die visuellen Identifikationsmerkmale der Marke und stellt sicher, dass diese in allen Kommunikationskanälen einheitlich und professionell dargestellt werden können. Die Markenpalette umfasst die Grundfarben, die Sekundärfarben, die Schriftarten und die Gestaltungselemente der Marke.

Kommuneplantillæg

Der er udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg for området.
Du kan læse forslaget til kommuneplan her: [Kommuneplantillæg nr. 40](#).
Kommuneplantillægget vedhæftes desuden som bilag bagerst i lokalplanens samlede pdf.



Miljøvurdering

Det er efter miljøscreeningen vurderet at der ikke er parametre, som kræver yderligere miljøvurdering.
Du kan se screeningsdokumentet her: [7.10 - screening for miljøvurdering af planer og programmer.](#)

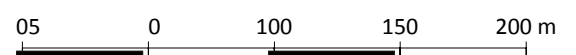


--- Lokalplanafgrænsning

Luffoto



Målestok: 1:3.000



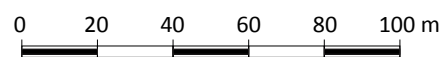
1 : 3000 (ved udskrift på A4, 100%)



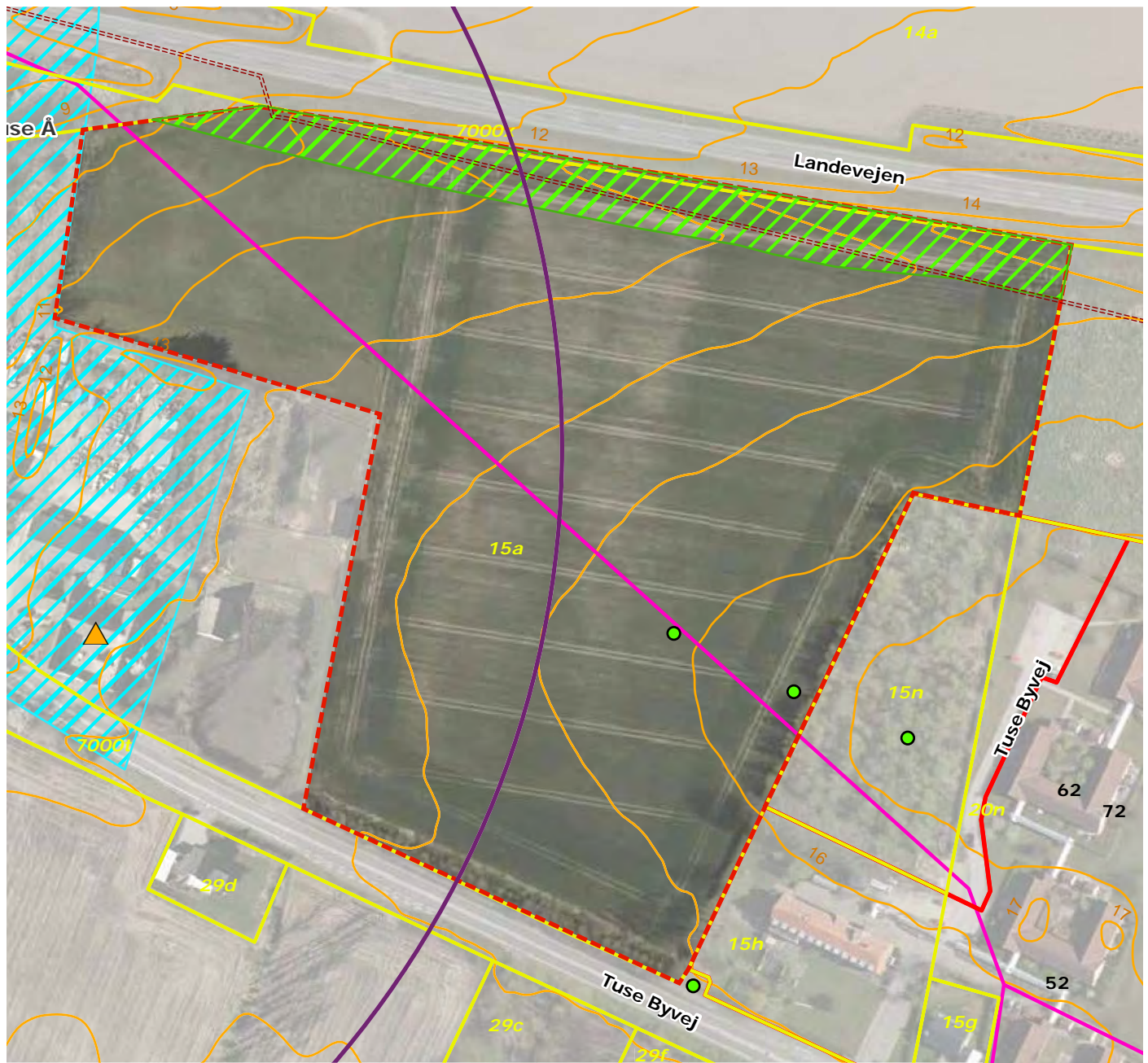
- | | | | | |
|-----------------|---|-------------------------|------------------------------------|---|
| Lokalplangrænse | Befæstet p-areal, veje og stier | Fælles bogruppe-drivhus | Belægning, eksempelvis fliser | Eksisterende større træer |
| Højdekurve | Vandområde/ LAR (placering ikke bindende) | Boligbebyggelse | Eksist. småtræer/ hegnsbeplantning | Nye løvfældende nyttetræer - f.eks. nødder og frugt |
| Græs | Fælles gårdareal | Privat terrasse | Nye småtræer/ hegnsbeplantning | Nye beplantningsbælter, f.eks. bærplantage |
| Støjvold | | | | |



Målestok: 1:2.000

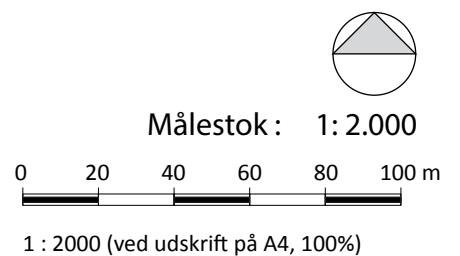


1 : 2000 (ved udskrift på A4, 100%)



- - - Lokalplangrænse
- - - - - Telekabel (Vejledende placering)
- Ikke fredet fortidsminde (mulig placering)
- Støjhensyn jvf. lokalplanens redegørelse
- Højdekurve (1m)
- Matrikelskel
- ▲ Bevaringsværdig bebyggelse
- Spildevandsledning (Vejledende placering)
- Kirkebyggelinje
- Værdifuldt kulturmiljø

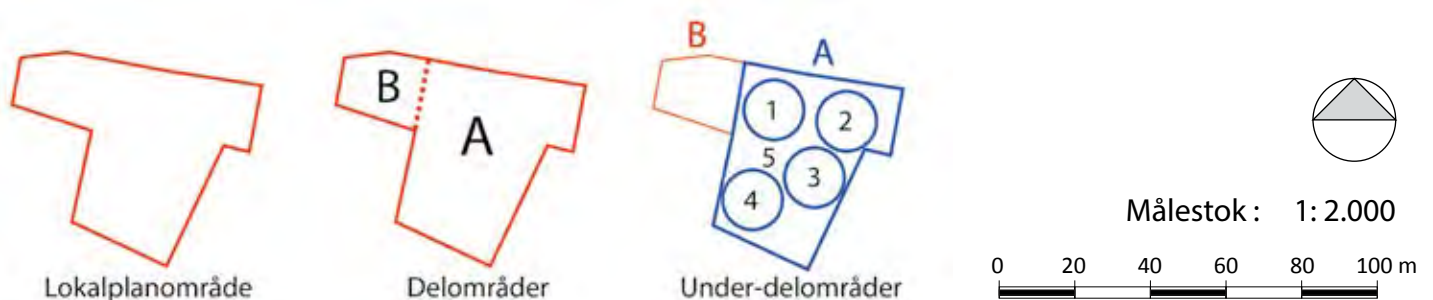
Placering af ledninger og kabler er vejledende.
 Holbæk Kommune opfordrer bygherre til at kontakte relevante myndigheder i forbindelse med kortlægning af nedgravede ledninger.

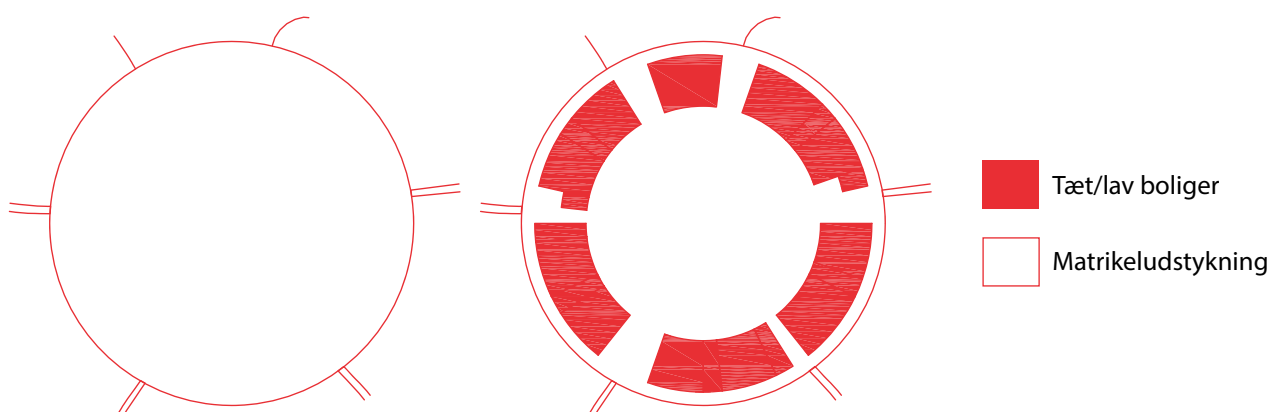




- | | | | | |
|---|--|---------------------------|---|--------------------------------|
| Lokalplangrænse | Eksisterende grønne hegn | Fælles grønt område | Befæstet sti, ingen motortrafik | Potentiel placering, fælleshus |
| Højdekurve | Nyt levende hegn - trafiksikring og støjdæmpning | Byggefelter til bogrupper | Befæstet sti, min 3 m bred, anv. som brandvej og til lejlighedsvis kørsel | Potentiel placering, dyrestald |
| Byggelinje | Støjhensyn til opholdsarealer | Parkering | Vendeplads | Potentiel placering, vejbod |
| Grænse delområde | | | | |
| Respektafst. spildevandsledning (blå) og telekabel (grøn) | | | | |

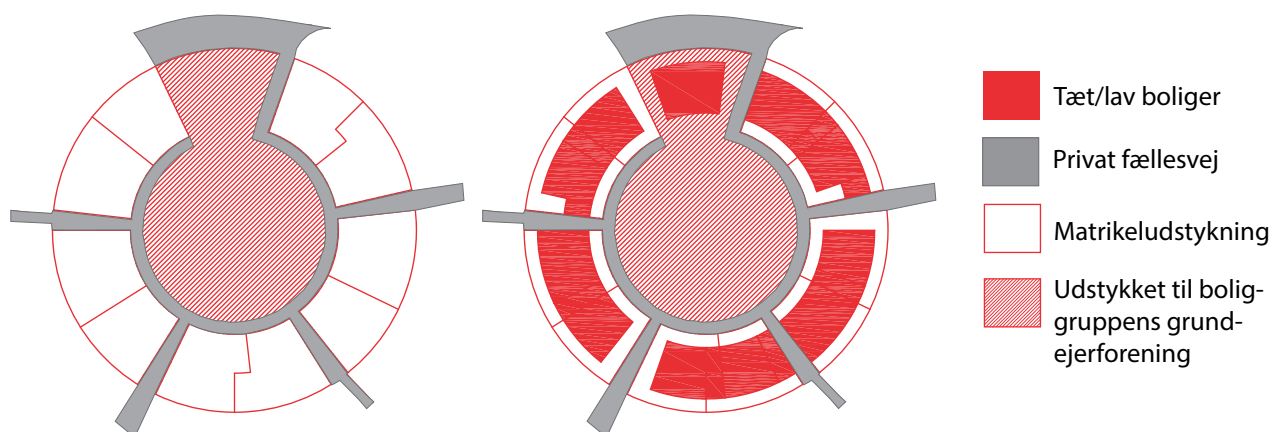
Opdeling af lokalplanområdet, jvf. planens bestemmelser:





Principskitse 1:

Boligruppen udstykkes som én stor matrikel, med en afstand på 2,5m til skel fra bebyggelsen. Boliger, stier, fælles drivhus, mv. ejes af én ejerforening.



Principskitse 2:

Boligruppen udstykkes som individuelle matrikler med 2,5 m afstand til skel både mod gårdsiden og mod ydersiden af bo-gruppen. Fælles gårdareal, fælles drivhus mv. udstykkes som selvstændig matrikel, som ejes af en grundejerforening bestående af boliggruppens medlemmer. Alternativt kan disse forblive en del af det samlede fællesareal og dermed ejes af den overordnede grundejerforening for området. Befæstet sti-/vejadgang til det indre gårdrum og hen til den individuelle bolig udlægges som privat fællesvej.

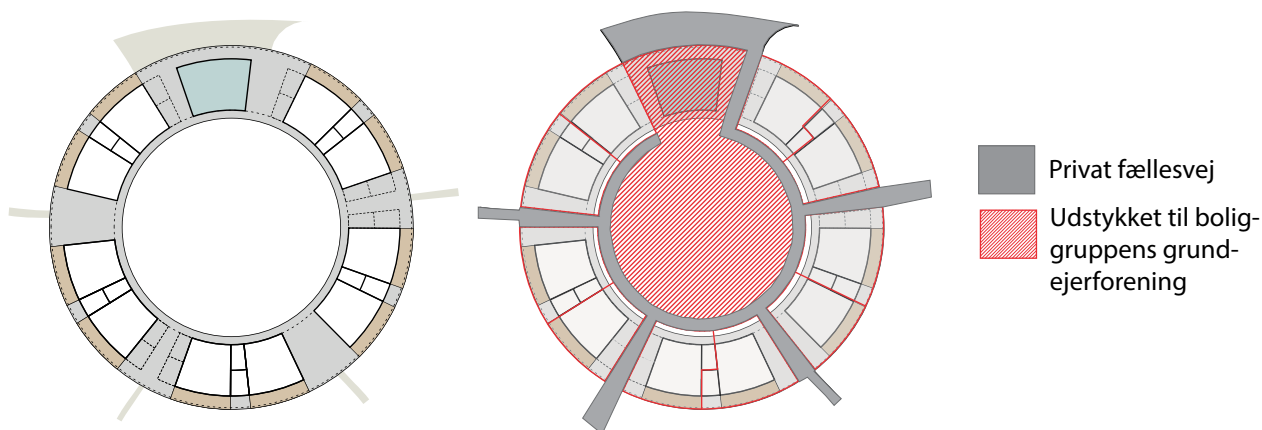


Illustration af boliggruppe med indtegnet udstykningsprincip:

Som vist på principskitse 2. Fælles, befæstede stier og veje sikrer lovlig vejadgang til hver enkelt bolig.

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



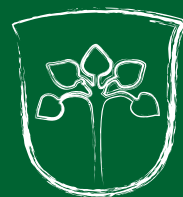
Den klassiske jordfarveskala:

Dette er en kopi af Raadvadcentrets farvekort, farvegengivelsen er derfor kun vejledende. Der henvises til de originale farvekort og Center for Bygningsbevarings hjemmeside. Farveangivelserne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farverne. Ultramarinblå er kun til pyntelister og mindre facadeudsnit.

Kilde: www.bygningsbevaring.dk

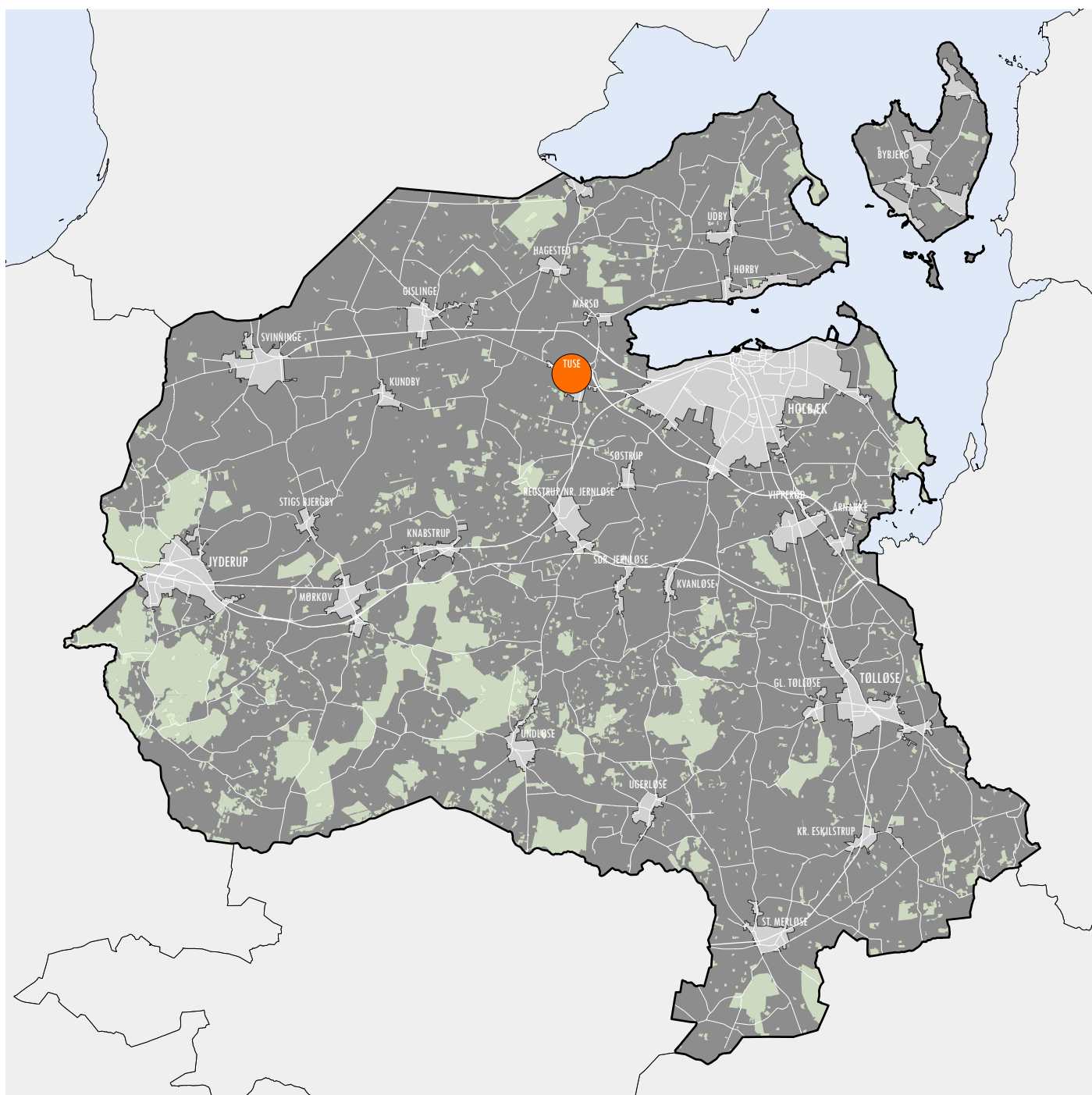
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 40

BOFÆLLESSKAB VED TUSE BYVEJ, TUSE



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Kommunalbestyrelsen har den 21. februar 2018 vedtaget kommuneplantillæg nr. 40. Kommuneplantillæg nr. 40 er offentliggjort den 1. marts 2018.

Forslaget til kommuneplantillægget var i offentlig høring i perioden den 30. oktober 2017 til den 1. januar 2018.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Planerne udarbejdes på baggrund af et ønske fra grundejer om at udvikle på arealet. For at understøtte den offentlige service i Tuse planlægges der for boliger, og der er således en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at inddrage arealer i kystnærhedszonen til boligformål. Endvidere er området beliggende ca. 2 km fra kysten og således i den ydre del af kystnærhedszonen. I forhold til kystlinjen er arealet placeret bagved eksisterende bebyggelse i Tuse og infrastrukturanlæg i form af motorvejsudfletning.

Forhold til anden planlægning

Det er vurderet, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning. Der udarbejdes sideløbende med kommuneplantillægget en ny lokalplan for området. Det omfattede areal er ikke tidligere lokal- eller kommuneplanlagt.

Kommuneplantillægget omfatter samme område som lokalplan 7.10 - Bofællesskab ved Tuse Byvej.

Det er lokalplan 7.10's formål, at muliggøre opførslen af et bofællesskab opført som tæt/lav bebyggelse mellem Tuse og Gl. Tuse. En boform, der generelt er stor efterspørgsel på. En del af det planlagte boligområde er i Kommuneplan 2013-25 udlagt som perspektivareal for boligbyggeri. Med nærværende kommuneplantillæg nr. 40 etableres en ny boligramme for arealet. Der tillades byggeri i op til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5m.

Parkeringsnormen for området fastsættes ud fra kravene beskrevet i kommuneplanens generelle rammer.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplantillæg nr. 40 fortaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 448 af 10. 05. 17 med senere ændringer). Miljøscreeningen er vedlagt som bilag. 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.

Kommuneplantillæg nr. 40 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der ikke er særlige naturinteresser i området.
- Eksisterende forsynings- og serviceordninger godt kan honorere kravene fra den kommende bebyggelse.
- Bygherre er orienteret om mulige arkæologiske interesser i området, så der kan foretages de nødvendige forholdsregler inden byggeriet igangsættes.

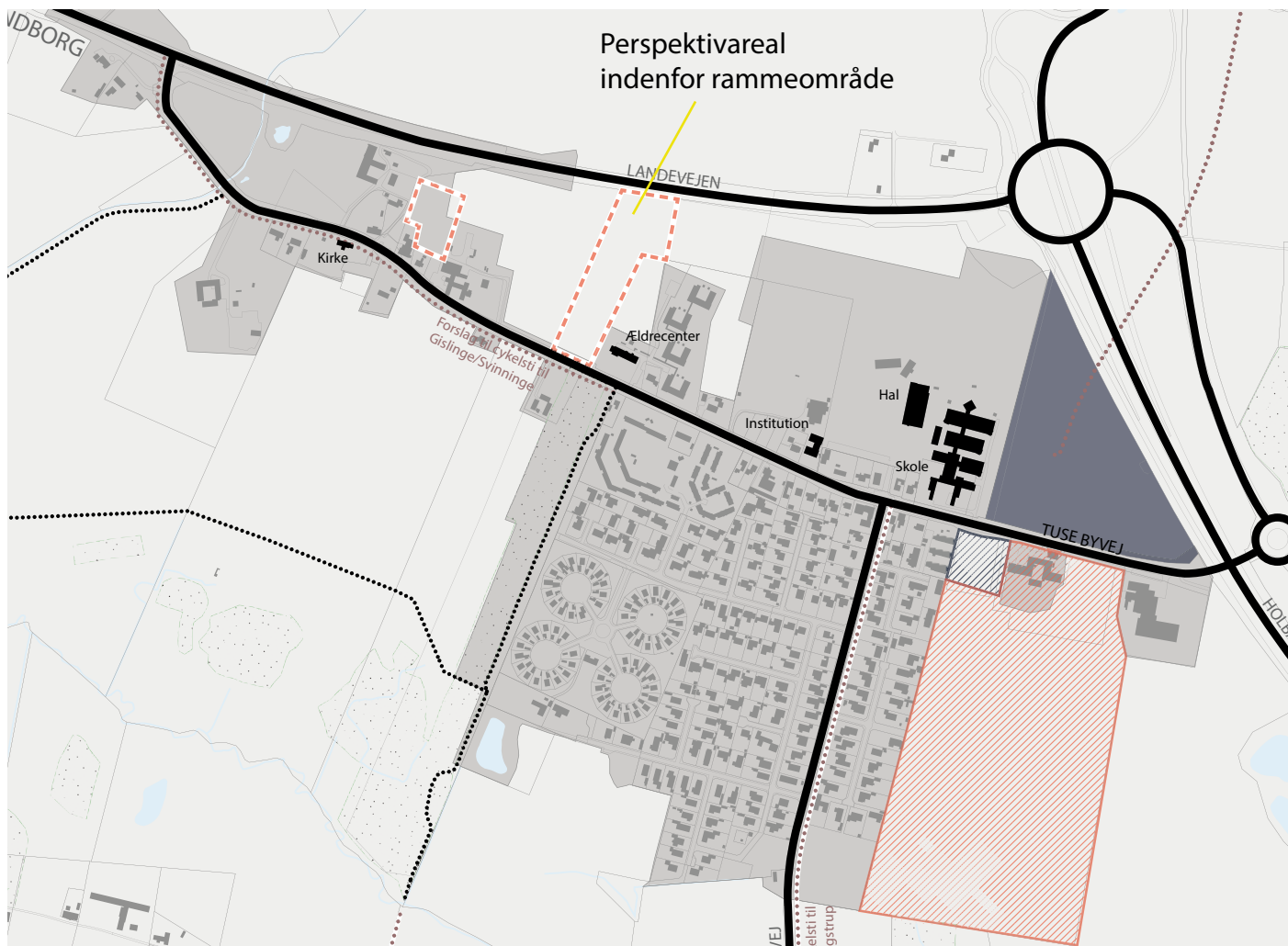
Høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 40 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Forslag til Lokalplan 7.10 var i offentlig høring fra den 30. oktober 2017 til den 1. januar 2018.

EKSISTERENDE RAMME

Der er ingen eksisterende kommuneplanramme for området. Dele af arealet er dog udlagt til perspektivareal for boligbebyggelse i Kommuneplan 2013-25.

Kort fra udviklingskitse for Tuse lokalområde - Kp. 2013-25



FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	7 - Tuse
Navn	Bofællesskab ved Tuse Byvej
Anvendelse	Boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	25 % for området under ét
Maks. etageantal	2
Maks. bygn. højde	8,5 m
Supplerende bestemmelser	Min. 15% af arealet udlægges til lege-/opholdsarealer
Nuværende zone	Landzone
Fremtidig zone	By- og landzone

Indhold i fremtidig rammebestemmelser for 7.B03



