

## Kirsebærhaven i Gislinge



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Byråd  
den 3. oktober 2012

<u>Baggrund</u>	3
<u>Formål</u>	3
<u>Lokalplanområdet</u>	3
<u>Lokalplanens indhold</u>	3
<u>Borgerinddragelse</u>	4
<u>Kommuneplan 2007-2018</u>	4
<u>Eksisterende lokalplan</u>	5
<u>Kirkebyggelinje og kirkeomgivelser</u>	5
<u>Trafikforhold</u>	5
<u>Skoler, institutioner mv.</u>	6
<u>Energi og forsyning</u>	6
<u>Varmeforsyning</u>	6
<u>Vandforsyning</u>	6
<u>Regn- og spildevand</u>	7
<u>Affald og genbrug</u>	7
<u>Bæredygtighed</u>	7
<u>Byggeri og planlægning</u>	7
<u>Transport</u>	7
<u>Ressourcer og miljø</u>	8
<u>Miljøvurdering</u>	8
<u>Støj</u>	8
<u>Jordforurening</u>	8
<u>Fund og fortidsminder</u>	9
<u>Servitutter</u>	9
<u>§ Hjemmel</u>	11
<u>§ 1 Formål</u>	11
<u>§ 2 Område og zonestatus</u>	11
<u>§ 3 Anvendelse</u>	11
<u>§ 4 Udstykninger</u>	12
<u>§ 5 Bebyggelsens omfang og placering</u>	12
<u>§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden</u>	12
<u>§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold</u>	13
<u>§ 8 Friarealer</u>	13
<u>§ 9 Tekniske anlæg</u>	14
<u>§ 10 Lavenergibebyggelse</u>	14
<u>§ 11 Grundejerforening</u>	14
<u>§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen</u>	14
<u>§ 13 Aflysning af lokalplaner</u>	14
<u>§ 14 Lokalplanens retsvirkninger</u>	15
<u>§ 15 Vedtagelsespåtegning</u>	15

---

## Baggrund

Formålet med lokalplanen er at revidere den gældende lokalplan for et delvist udbygget boligområde i den vestlige del af Gislinge. Det er formålet at tilpasse lokalplanens bestemmelser til de eksisterende forhold og udvide byggemulighederne, både i forbindelse med det eksisterende byggeri og nyt byggeri.

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af en anmodning fra beboerne i Kirsebærhaven om at få Lokalplan nr. B207.1 for et boligområde ved Sandbyvej i Gislinge taget op til revision. Lokalplan nr. B207.1 blev vedtaget af Svinninge Kommunes kommunalbestyrelse den 25. maj 2004.

Som begrundelse for udarbejdelse af en ny lokalplan med titlen Lokalplan nr. 8.01 for Kirsebærhaven i Gislinge gives at den eksisterende lokalplan som administrativt dokument ikke er nemt at administrere efter ved byggesagsbehandling.



Lokalplanområdets placering i Gislinge

---

## Formål

Formålet med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 8.01 er at bevare området til boligformål i form af det eksisterende boligbyggeri og planlægge for opførelse af flere boliger på det ubebyggede areal. Samtidig er det formålet at tilpasse lokalplanens bestemmelser til de eksisterende forhold og udvide byggemulighederne, både i forbindelse med eksisterende byggeri og nyt byggeri.

Lokalplan nr. 8.01 skal afløse Lokalplan nr. B207.1.

---

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Gislinge. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Sandbyvej, mod syd af skoleområdet, mod øst af kirken og den ældre bybebyggelse, mens området mod vest støder op til et nyt boligområde ved Morelhaven, som endnu ikke er udbygget.

Lokalplanen omfatter ca. 1,8 ha., og ved lokalplanens udarbejdelse er 1,3 ha. udbygget.

Lokalplanområdet ligger i byzone inden for rammeområde 8.B07.



Lokalplanområdet

---

## Lokalplanens indhold



Lokalplanområdet er en del af de nye boligudbygninger i den vestlige del af Gislinge, som primært består af fritliggende parcelhuse.

Lokalplanens delområde A og B er fuldt udbygget med henholdsvis 6 åben-lav boliger (fritliggende parcelhuse) og 16 tæt-lav boliger (dobbelthuse). Inden for delområde C kan der opføres yderligere ca. 12 tæt-lav boliger. På lokalplanområdet findes desuden et fælles friareal, som er udlagt med stiforbindelse til resten af lokalområdet.

De tre delområder har hver deres karakter med hensyn til bebyggelsens udformning. I delområde A er der vide muligheder for individuel udformning af den enkelte bolig. I delområde B og C skal bebyggelsen udformes i samme stil og af ensartede materialer. I delområde B er der tale om en bebyggelse i 1 etage, opført i røde teglsten og med rødt tegltag. Carporte, skure og andre mindre bygninger skal ligeledes opføres i en ensartet stil. Udformningen af bebyggelsen i delområde C afhænger af et konkret byggeprojekt, men der bliver tale om en bebyggelse i max 1,5 etage (evt. med trempel) og ensartet arkitektur inden for delområdet.

Der er lagt vægt på at respektere og indpasse veje og stier til skole, institutioner, hal og kirke som ligger i nærområdet. Stier igennem lokalplanområdet vil kunne fungere som skolevej for udbygningen omkring Elmegårdsvej.

Ændringerne i lokalplan 8.01 i forhold lokalplan B207.1 består primært i:

- En slankning af formålsparagraffen, så der åbnes mulighed for at give dispensation til mindre ændringer, som ikke er i strid med lokalplanens principper.
- En udvidelse af bestemmelserne omkring bebyggelsens omfang og placering, som muliggør opførelse af carporte, redskabsskure og mindre tilbygninger. Disse ændringer betyder ligeledes, at der gives mere vide muligheder for opførelse af nyt byggeri på det ubebyggede delområde.
- En udvidelse af bestemmelserne omkring veje og stier, som dels sikrer et sammenhængende stisystem til skolen og dels reserverer en vejadgang til et endnu ubebygget lokalplanområde syd for delområde C.
- En præcisering af bestemmelserne omkring oprettelse af en grundejerforening.



Delområde A



Delområde B



Delområde C

---

## Borgerinddragelse

Lokalplan 8.01 har været i offentlig høring i perioden fra den 28. juni 2012 til den 24. august 2012. I høringsperioden er der indkommet fire skriftlige høringssvar til lokalplanforslaget. Høringssvarene omhandler primært forhold omkring vedligehold af vej og oprettelse af en grundejerforening.

Der har været afholdt et offentlig møde om lokalplanforslaget den 15. august 2012. På borgermødet blev der drøftet de samme problemstillinger, som høringssvarene gav udtryk for.

På baggrund af høringssvar og input på borgermødet er der blevet foretaget mindre ændringer i denne endelige udgave af lokalplanen. En ændring består i, at de eksisterende krav om grundejerforening fra lokalplan B207.1 opretholdes og indskrives i lokalplan 8.01. Dette gælder for delområde A og B, da der ikke i en lokalplan kan kræves oprettet en grundejerforening for eksisterende bebyggelse. Derudover justeredes to bestemmelser omkring hegn og krav til parkering.

---

## Kommuneplan 2007-2018

Lokalplanområdet ligger i byzone og er omfattet af rammeområde 8.B07 i Kommuneplan 2007-2018.

Rammeområde 8.B07 er udlagt til boligformål med mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse i op til 1,5 etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Den maksimale bebyggelsesprocent er 30

for åben-lav og 40 for tæt-lav. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse hermed.

I kommuneplanen er området registreret som område med drikkevandsinteresser. Drikkevandsinteresserne er ikke til hinder for realisering af lokalplanen.

---

## Eksisterende lokalplan

Lokalplanen aflyser Lokalplan nr. B207.1 blev vedtaget af Svinninge Kommunes kommunalbestyrelse den 25. maj 2004.

Lokalplanområdet støder mod vest op til Lokalplan nr. B214.1 for et boligområde vest for Gislinge. I Lokalplan nr. B214.1 er der planlagt for et boligområde, som forudsætter vejadgang fra Lokalplan nr. 8.01.

---

## Kirkebyggelinje og kirkeomgivelser

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinje. Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygning til beskyttelse mod, at der opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken. Kirkebyggelinjen overholdes i lokalplanen da den maksimale højde på byggeri er fastsat til 8,5 m.

Lokalplanområdets delområde A og en del af delområde B og C ligger desuden inden for et udpeget kirkeomgivelserområde.

Kirkeomgivelser er udpeget for at sikre landkirkernes betydning for landskabsoplevelse og det er hensigten med retningslinjerne at sikre, at der kun sker byudvikling på arealer uden større betydning for oplevelsen af kirken, og at en sådan byudvikling kun sker, hvis den ud fra en samfundsmæssig betragtning er nødvendig.

Udpegningen bygger på en konkret vurdering af den enkelte kirkes landskabelige betydning. Gislinge ligger i et forholdsvis jævnt landskab, hvilket giver Gislinge Kirke en markant landskabelig fjernoplevelse. For at sikre såvel den landskabelige fjernoplevelse som den bymæssige næroplevelse af kirken, må omgivelserne ikke ved nybyggeri eller beplantning skjule kirken og kirkens omgivelser på en uheldig måde.

I bebyggelsesplanen er der taget højde for, at indsynet til kirken påvirkes minimalt. Således skal bebyggelsen holdes i henholdsvis max 1 og 1,5 etage. Nærmest kirken ligger det fælles friareal som ikke må bebygges. Delområde A ligger inden for et primært interesseområde og det har den betydning, at beplantning på delområdet skal holdes i en højde, så indblikket til kirken ikke forstyrres. Hegn skal holdes i en max højde af 1,8 m jf. Hegnsloven, mens træer og anden beplantning skal holdes i en max højde af 6 m.



Gislinge Kirke set fra vest



Gislinge Kirke set inde fra lokalplanområdet

---

## Trafikforhold

Delområde A og B har etablerede veje og stier. Vejen Kirsebærhaven, som er en blind vej med vendeplads, har vejadgang fra Sandbyvej. Fra vendepladsen sikrer en stiforbindelse videre adgang til skoleområdet for gående og cyklister.

Delområde C får ligeledes vejadgang fra Sandbyvej. Det vil være hensigtsmæssigt at placere overkørslen overfor Elmegårdsvej, men den nøjagtige placering af en ny vej fastlægges først i forbindelse med et konkret byggeprojekt. Der skal etableres et fortov i

forbindelsen med den nye vej og igen vil det være hensigtsmæssigt at placere fortovet på samme side, som det er placeret ved Elmegårdsvej, da det bliver en del af skolevejen. Når området er fuldt udbygget vil der være direkte stiforbindelse til skolen, kirken, hallen og boldbanerne gennem lokalplanområdet. Det giver en god sikkerhed for de lette trafikanter.

Sydvest for delområde C er der planlagt for et boligområde, som forudsætter vejadgang fra lokalplanområdet. Denne vejadgang skal der tages højde for ved anlæg af ny vej inden for delområde C.

---

## Skoler, institutioner mv.

Holbæks dagtilbud har pladsgaranti. Nærmeste institution er Solsikken, som er en integreret institution med vuggestue og børnehave. Området er en del af et dagplejedistrikt, der også er tilknyttet Solsikken.

Holbæk har frit skolevalg. Området er en del af Gislinge Skoles distrikt. Udskolingen (7., 8. og 9. klasse) bliver fra august 2012 lagt sammen med Kundby Skole og Svinninge Skole.

Områdets ældreservice findes på aktivitetscentret Byparken i Svinninge.

Om Holbæk Kommunes aktuelle servicetilbud henvises i øvrigt til hjemmesiden [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk)

---

## Energi og forsyning

Området energiforsynes af SEAS-NVE og DONG Energy.

Links:  
[SEAS-NVE](#)  
[DONG Energy](#)

---

## Varmeforsyning

Lokalplanområdet skal forsynes efter Varmeforsyningsplanen og tilsluttes naturgasnettet.

Nyt byggeri i lokalplanområdet er ikke pålagt tilslutningspligt\* da byrådet i Holbæk Kommune har besluttet at alt nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibyggeri.\*\*

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

\*) Jf. planlovens § 19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutningspligt til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af nyt byggeri, når byggeri opføres som lavenergibyggeri.

\*\*) Ved lavenergibyggeri forstås byggeri, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i Bygningsreglementet.

---

## Vandforsyning

Området forsynes med drikkevand efter Vandforsyningsplanen, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra det lokale vandværk.

[Vandforsyningsplanen](#)

---

## Regn- og spildevand

Lokalplanområdet ligger inden for Spildevandsplanens opland.

[Spildevandsplanen](#)

Området er separatkloakeret. De enkelte ejendomme skal tilsluttes kloaksystemet, som består af en spildevandsledning og regnvandsledning. Det betyder, at spildevandet og regnvandet skal ledes til de eksisterende spildevandsledninger og regnvandsledninger i Sandbyvej og Kirkevej. Inden for lokalplanområdet skal regnvandet evt. ledes gennem et forsinkelsesbassin, som ved fx store regnskyl kan klare en opstugning.

Regnvand kan nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer.

Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser og nedsivningstilladelser, varetages af Teknik- og Miljøafdelingen.

---

## Affald og genbrug

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

[Holbæk Forsyning](#)

Administrationen af regulativerne for affald varetages af Holbæk Forsyning.

---

## Bæredygtighed

Holbæk Kommunens strategi og handleplan for en bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for nedbringelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten. For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at alle lokalplanforslag for nye boligområder skal stille krav om at bebyggelsen skal opføres som lavenergibyggeri, og at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i videst muligt omfang bortledes lokalt.

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

---

## Byggeri og planlægning

I lokalplanen stilles krav om at nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibyggeri. Ved lavenergibyggeri forstås byggeri, der opføres efter lavenergistandarderne i henhold til gældende bygningsreglement.

Ved opførelse af lavenergibyggeri gives der dispensation fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning jf. *Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg*.

Nyt byggeri kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for fx at udnytte sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

---



## Transport

Lokalplanområdet ligger centralt i byen med dagligvareindkøb, skole, daginstitution, kirke og idrætsfaciliteter inden for en afstand af 200 m.

Gislinge Station ligger 500 m fra lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er koblet på det sammenhængende stinet i Gislinge som fører direkte til bl.a. skole og institution.

---

## Ressourcer og miljø

Regnvand skal så vidt muligt nedsives via fx faskiner og porøse belægninger. Nedsivning skal foretages under hensyn til konstateret jordforurening. Etablering af egentlige nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Holbæk Kommune inden udførelse.

For at minimere det antal gange kloaksystemet bliver overbelastet fremover, er der fastsat grænser for hvor meget der må befæstes på den enkelte ejendom. Befæstelsesgraden angiver, hvor stor en brøkdel af regnvand/overfladevand, der maksimalt må afledes til det offentlige kloaksystem fra en ejendoms areal. En befæstelsesgrad på 0 svarer til, at intet overfladevand må afledes til kloaksystemet, hvorimod en befæstelsesgrad på 1 svarer til, at overfladevand fra hele matriklens samlede areal må afledes til kloaksystemet. I overensstemmelse med Spildevandsplan 2010-2018, fastsættes befæstelsesgraden for delområde A til 0,35 og for delområde B og C til 0,5. De fastsatte befæstelsesgrader følger den nationale norm og skal følges når der tilbygges eller nybygges på en matrikel. Holbæk Kommune vil stille krav om overholdelsen i byggetilladelsen.

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

---

## Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretaget en screening af de miljømæssige påvirkninger en gennemførelse af planen må forventes at få, i henhold til *Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009)*.

Det er i miljøscreeningen konstateret, at lokalplanforslaget alene fastlægger anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Lokalplanforslaget tillader ikke bebyggelse og/eller anlæg der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter, vurderes at få væsentlig indvirkning på lokalplanområdet eller omkringliggende områder eller bebyggelse.

På baggrund af screeningen har Byrådet besluttet, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig miljørapport. Beslutningen blev bekendtgjort samtidig med fremlæggelsen af lokalplanforslaget.

---

## Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 55 dB(a) for støj i boligområder forventes overholdt og der stilles ikke krav om støjdæmpning fra veje.

Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007.



-

## Jordforurening

Region Sjælland har ingen oplysninger om jordforurening i området. Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejde konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og fundet anmeldes, jf. jordforureningslovens § 71.



-

## Fund og fortidsminder

Der er registreret tre ikke-fredede fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Holbæk Museum har i 2004 foretaget en prøvegravning i den sydlige del af lokalplanområdet, hvor det bl.a. viste det sig, at området havde været terrænreguleret og brugt til dumpning af affald i nyere tid.

Inden for det øvrige areal vides det, at der her er gjort to fund fra stenalderen.

Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum 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 Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27.



-

## Servitutter

Ejer- og rådgighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 22k, Gislinge By, Gislinge  
Dokument lyst den 23.05.1912 nr. 905510-21 om oldtidsminder. Ikke-fredet fund fra Stenalderen. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 08.11.1968 nr. 11487-21 om fri oversigt over et nærmere betegnet areal.  
Servitut om oversigtsforhold mod Sandbyvej. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 18.11.2004 nr. 32687-21 om Lokalplan nr. B207.1.  
Servitутten er i strid med Lokalplan nr. 8.01 og aflyses ved lokalplanens vedtagelse.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 23ae, Gislinge By, Gislinge  
Dokument lyst den 11.11.1111 nr. 905533-21-S0002 om oldtidsminder forbeholdt det offentlige.  
Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 18.11.2004 nr. 32687-21 om Lokalplan nr. B207.1.  
Servitутten er i strid med Lokalplan nr. 8.01 og aflyses ved lokalplanens vedtagelse.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 23af, Gislinge By, Gislinge  
Dokument lyst den 11.11.1111 nr. 905533-21-S0005 om oldtidsminder forbeholdt det offentlige.  
Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 18.11.2004 nr. 32687-21 om Lokalplan nr.

B207.1.

Servitutten er i strid med Lokalplan nr. 8.01 og aflyses ved lokalplanens vedtagelse.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 23ag, Gislinge By, Gislinge

Dokument lyst den 11.11.1111 nr. 905533-21-S0003 om oldtidsminder forbeholdt det offentlige.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 18.11.2004 nr. 32687-21 om Lokalplan nr. B207.1.

Servitutten er i strid med Lokalplan nr. 8.01 og aflyses ved lokalplanens vedtagelse.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 23ah, Gislinge By, Gislinge

Dokument lyst den 11.11.1111 nr. 905533-21-S0004 om oldtidsminder forbeholdt det offentlige.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 18.11.2004 nr. 32687-21 om Lokalplan nr. B207.1.

Servitutten er i strid med Lokalplan nr. 8.01 og aflyses ved lokalplanens vedtagelse.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 23ai, Gislinge By, Gislinge

Dokument lyst den 11.11.1111 nr. 905533-21-S0009 om oldtidsminder forbeholdt det offentlige.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 18.11.2004 nr. 32687-21 om Lokalplan nr. B207.1.

Servitutten er i strid med Lokalplan nr. 8.01 og aflyses ved lokalplanens vedtagelse.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 23ak, Gislinge By, Gislinge

Dokument lyst den 11.11.1111 nr. 905533-21-S0006 om oldtidsminder forbeholdt det offentlige.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 18.11.2004 nr. 32687-21 om Lokalplan nr. B207.1.

Servitutten er i strid med Lokalplan nr. 8.01 og aflyses ved lokalplanens vedtagelse.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 23al, Gislinge By, Gislinge

Dokument lyst den 11.11.1111 nr. 905533-21-S0007 om oldtidsminder forbeholdt det offentlige.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 13.08.1979 nr. 25715-21 om forsynings-/afløbsledninger mv.

Tilladelse til at nedgrave højspændingskabel samt uhindret adgang til enhver tid at lade kablet efterse og vedligeholde. Servitutten medfører begrænsninger i brugen af arealet.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 18.11.2004 nr. 32687-21 om Lokalplan nr. B207.1.

Servitutten er i strid med Lokalplan nr. 8.01 og aflyses ved lokalplanens vedtagelse.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 120, Gislinge By, Gislinge

Dokument lyst den 23.05.1912 nr. 905510-21 om oldtidsminder forbeholdt det offentlige.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 13.08.1979 nr. 25715-21 om forsynings-/afløbsledninger mv.

Tilladelse til at nedgrave højspændingskabel samt uhindret adgang til enhver tid at lade kablet efterse og vedligeholde. Servitutten medfører begrænsninger i brugen af arealet.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 18.11.2004 nr. 32687-21 om Lokalplan nr. B207.1.

Servitutten er i strid med Lokalplan nr. 8.01 og aflyses ved lokalplanens vedtagelse.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 121, Gislinge By, Gislinge Dokument lyst den 23.05.1912 nr. 905510-21 om oldtidsminder forbeholdt det offentlige. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 09.04.1964 nr. 2948-21 om transformerstation. Tilladelse til at opstille transformerstation samt til at efterse og vedligeholde anlægget. Servitutten medfører begrænsninger i brugen af arealet. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 13.08.1979 nr. 25715-21 om forsynings-/afløbsledninger mv. Tilladelse til at nedgrave højspændingskabel samt uhindret adgang til enhver tid at lade kablet efterse og vedligeholde. Servitutten medfører begrænsninger i brugen af arealet. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 18.11.2004 nr. 32687-21 om Lokalplan nr. B207.1. Servitutten er i strid med Lokalplan nr. 8.01 og aflyses ved lokalplanens vedtagelse.

## Lokalplan nr. 8.018.01 Bestemmelser For Kirsebærhaven i Gislinge

### § Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

- 1.1 Anvendelsen skal fastholdes til boligformål.
- 1.2 På det ubebyggede areal ved Sandbyvej (delområde C) muliggøres opførelse af tæt-lav bebyggelse og der fastlægges nye rammer for denne bebyggelses placering og udformning.
- 1.3 Den øvrige del af lokalplanområdet skal fastholdes som henholdsvis fritliggende parcelhusbebyggelse (delområde A) og tæt-lav boligbebyggelse (delområde B).
- 1.4 Den nuværende lokalplans bestemmelser revideres således at der gives større byggemuligheder for eksisterende boligbebyggelse.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 22k, 23ae, 23af, 23ag, 23ah, 23ai, 23ak, 23al, 120 og 121 alle Gislinge By, Gislinge, samt alle matrikler der efter lokalplanforslagets offentliggørelse udstykkes fra disse matrikler.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og er omfattet af rammeområde 8.B07.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2 i delområde A, B og C.

### § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanens område udlægges til helårsbeboelse med de nedenfor angivne nærmere bestemmelser for de enkelte områder.
- 3.2 Der må inden for lokalplanområdet etableres liberalt erhverv (såsom frisør, advokat-, og arkitektvirksomhed og lignende samt dagpleje) såfremt erhvervsarealet højst udgør 1/4 af bruttoetagearealet i den pågældende bolig.

#### **For Delområde A gælder**

- 3.3.1 På hver parcel må kun opføres og indrettes én bolig i form af åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse).

- 3.3.2 Det på kortbilag 3 skraverede areal udlægges til fælles friareal og må ikke bebygges. Der kan dog opføres mindre bygninger til fritidsformål, legeredskaber og nødvendige tekniske installationer.

**For Delområde B gælder**

- 3.4.1 Delområdet må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse og lignende.

**For Delområde C gælder**

- 3.5.1 Delområdet må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse og lignende.

## § 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med retningslinjer angivet under de enkelte delområder.

**For Delområde A gælder**

- 4.2.1 Ved udstykning til åben-lav bebyggelse i delområde A skal grundstørrelsen være på min. 700 m<sup>2</sup>.

**For Delområde B gælder**

- 4.3.1 Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse i delområde B skal grundstørrelsen være på min. 200 m<sup>2</sup>.

**For Delområde C gælder**

- 4.4.1 Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse i delområde C skal grundstørrelsen være på min. 200 m<sup>2</sup>.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 For alle delområder gælder at garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke indgår som en del af en beboelsesbygning, højst må være i 1 etage og med en taghældning på højst 30 grader.

**For Delområde A gælder**

- 5.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel ikke må overstige 30.  
5.2.2 Boligbebyggelse skal opføres i 1 eller 1½ etage med sadeltag og en taghældning på 43-47 grader.  
5.2.3 Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m. målt efter reglerne i Bygningsreglementet.  
5.2.4 Beboelsesbygninger og carporte skal holdes mindst 2,5 m. fra vej- og naboskel.  
5.2.5 Den maksimalt tilladelige befæstelsesgrad for den enkelte matrikel er 0,35.

**For Delområde B gælder**

- 5.3.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel ikke må overstige 40.  
5.3.2 Boligbebyggelse skal opføres i 1 etage med sadeltag og en taghældning på 28-32 grader.  
5.3.3 Bebyggeshøjden må ikke overstige 6,0 m. målt efter reglerne i Bygningsreglementet.  
5.3.4 Der kan opføres carporte nærmere skel mod vejen Kirsebærhaven end 2,5 m såfremt de fremstår som åbne carporte med min. 3 åbne sider. Der kan opføres 1 carport pr. bolig.  
5.3.5 Den maksimalt tilladelige befæstelsesgrad for den enkelte matrikel er 0,5.

**For Delområde C gælder**

- 5.4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel ikke må overstige 40.  
5.4.2 Boligbebyggelse skal opføres i max 1,5 etager evt. med trempel. Maksimal højde på trempel er 1,0 m.  
5.4.3 Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m. målt efter reglerne i Bygningsreglementet.  
5.4.4 Beboelsesbygninger skal holdes mindst 2,5 m. fra vej- og naboskel.  
5.4.5 Der kan opføres carporte nærmere skel mod vejen Kirsebærhaven end 2,5 m såfremt de fremstår som åbne carporte med min. 3 åbne sider. Der kan opføres 1 carport pr. bolig.  
5.4.6 Den maksimalt tilladelige befæstelsesgrad for den enkelte matrikel er 0,5.

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Til tagmateriale må kun anvendes teglsten, betontagsten eller tagpap.  
6.2 Tage skal udføres i ikke-reflekterende materiale, og der må ikke bruges glaserede eller engoberede tagsten med en glansværdi over 10



- 6.3 Der kan opsættes solfangere, solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solvarme. Det er en forudsætning at anlæggene integreres i bygningsfladerne og i øvrigt tilpasser sig bygningens arkitektur.
- 6.4 Skiltning må ikke være større end 0,2 m<sup>2</sup> og må ikke være placeret højere end 1,0 m. over terræn. Til skiltning må ikke anvendes lysende eller reflekterende materialer.

#### **For Delområde A gælder**

- 6.5.1 Boligbebyggelse skal opføres i teglsten eller træ.
- 6.5.2 Facader i teglsten skal fremtræde med vandskuret, pudset eller blank mur.
- 6.5.3 Facader med træbeklædning skal fremstå malede.
- 6.5.4 Bestemmelser om materialer omfatter ikke mindre bygninger som garager, carporte, udhuse og lignende, hvor andre bygningsmaterialer og farver må benyttes.

#### **For Delområde B gælder**

- 6.6.1 Boligbebyggelse og mindre bygninger som garager, carporte, havestuer og udhuse skal udformes i samme stil og af ensartede materialer.
- 6.6.2 Boligbebyggelse skal opføres i rød teglsten og fremtræde med blank mur.

#### **For Delområde C gælder**

- 6.7.1 Boligbebyggelse skal opføres i teglsten eller træ.
- 6.7.2 Boligbebyggelse og mindre bygninger som garager, carporte, havestuer og udhuse skal udformes i samme stil og af ensartede materialer.

## § 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Alle veje og stier udlægges som privat-fællesveje og -stier.
- 7.2 Der udlægges areal til veje og stier som vist på kortbilag 2.
- 7.3 En sti til brandvej til skolen er etableret på fællesarealet og skal vedligeholdes med en bredde på mindst 3,0 m.
- 7.4 Køretøjer med tilladt totalvægt over 3.500 kg må ikke parkere på veje hverdag i tidsrummet fra kl. 18 til 06, samt lørdage, søndage og helligdage.
- 7.5 Campingvogne kan henstilles på veje i forbindelse med klargøring i op til 24 timer. Der henvises i øvrigt til *Bekendtgørelse om standsning og parkering i tættere bebygget område i Holbæk Kommune*.

#### **For Delområde A gælder**

- 7.6.1 Veje er udlagt, og skal vedligeholdes, med en kørebanebredde på 5,0 m.
- 7.6.2 Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser på hver ejendom.

#### **For Delområde B gælder**

- 7.7.1 Veje er udlagt, og skal vedligeholdes, med en kørebanebredde på 5,0 m.
- 7.7.2 Der skal udlægges areal til 1,5 parkeringspladser ved hver bolig.

#### **For Delområde C gælder**

- 7.8.1 Nye veje skal udlægges med en bredde på 8,0 m. og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 m. Veje skal i øvrigt anlægges med en tværprofil som vist på illustration A.
- 7.8.2 Ny bebyggelse skal have fælles vejadgang fra Sandbyvej. Der må således ikke etableres direkte adgang til Sandbyvej fra tilstødende ejendomme.
- 7.8.3 På den sydlige del af delområdet (se kortbilag 3) skal der udlægges areal til vejforsyning til det tilstødende lokalplanlagte boligområde. Det er dog kun nødvendigt at anlægge den strækning, der er nødvendig til betjening af delområdets ejendomme.
- 7.8.4 Der skal udlægges areal svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladser kan placeres ved de enkelte boliger, som fælles parkering eller som en kombination af disse.

## § 8 Friarealer

- 8.1 De på Kortbilag 3 skraverede arealer udlægges til fælles friareal og må ikke bebygges. Der kan dog opføres mindre bygninger til fritidsformål, legeredskaber og nødvendige tekniske installationer.
- 8.2 Hegn i og langs skel mod vej, sti og nabogrunde skal udføres som levende hegn. Hegn mod vej og sti skal plantes på egen grund minimum 30 cm fra skel. Der kan suppleres med let trådhegn på indvendig side i samme højde som levende hegn,

dog maksimum 1,8 m.

- 8.3 Inden for lokalplanområdet må campingvogne kun opstilles kortvarigt i sommerhalvåret og ikke i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Opstilling skal ske indenfor egen ejendom.
- 8.4 Lystbåde og andre fartøjer med en længde over 5 m må ikke opstilles inden for lokalplanområdet.

#### **For Delområde A gælder**

- 8.5.1 Inden for de skraverede arealer på Kortbilag 4 må hegnets højde ikke overstige 1,8 m mens træer og anden beplantning ikke må overstige en højde på 6,0 m.

### § 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af naturgas. Ny bebyggelse, der skal opføres som lavenergibyggeri, er dog ikke omfattet af tilslutningspligt jf. planlovens § 19 stk. 4.
- 9.2 Området skal vandforsynes fra alment vandværk.
- 9.3 Regn- og spildevand skal tilsluttes offentlig kloak.
- 9.4 Regnvand kan nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilladte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer.
- 9.5 Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.
- 9.6 Private antenner og paraboler skal placeres således at den øverste kant ikke er placeret højere end 1,8 m over terræn og ikke er synlig fra vej.
- 9.7 Belysning ved veje og stier skal bestå af lav parkbelysning med nedadrettet belysning.

### § 10 Lavenergibebyggelse

- 10.1 Nyt byggeri skal opføres som lavenergibyggeri.  
Ved lavenergibyggeri forstås byggeri, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i Bygningsreglementet.

### § 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområde C.  
Grundejerforeningen skal oprettes på udstykkers foranledning tidligst muligt og senest når 75 % af parcellerne er afhændet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af veje, stier og det fælles friareal. Grundejerforeningen skal desuden sørge for drift og vedligeholdelse af belysningsanlæg.
- 11.3 Vedtægter, og ændringer i disse, skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 11.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på det fælles friareal.
- 11.5 Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver.
- 11.6 For eksisterende bebyggelse i delområde A og B gælder fortsat krav om medlemskab af grundejerforening jf. § 11 i lokalplan nr. 207.1, herunder gengivet med kursiv:
  - 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes på udstykkers foranledning tidligst muligt og senest når 75 % af parcellerne er afhændet.
  - 11.2 Foreningen skal sørge for vedligeholdelsen af vej-, sti- og parkeringsanlæg samt grønne områder jf. kortbilag 3. Grundejerforeningen skal sørge for drift og vedligeholdelse af belysningsanlæg.
  - 11.3 Vedtægterne til grundejerforeningen, som oprettes jf. § 11.1, skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

### § 12 Forudsætninger for ibrugtagen

- 12.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes alment vandværk.
- 12.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak.

### § 13 Aflysning af lokalplaner

- 13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 8.01 Kirsebærhaven i Gislinge ophæves Lokalplan B207.1 for boligområde ved Sandbyvej i Gislinge, lyst den 18.11.2004, 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 på de ejendomme, der er omfattet af planen.
- 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)

## § 15 Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 8.01 er vedtaget endeligt af Holbæk Byråd den 3. oktober 2012.



Elmegårdsvej

Sandbyvej

Kirsebærhaven

Kirkevej

22k

121

120

23ae

23ah

23af

23ai

23ag

23ak

23al

Kirke

Skole

Hal

Kortbilag 1  
**Lokalplanområde med eksisterende forhold og matrikler**  
1:2000

--- Lokalplanområde  
..... Matrikler

0 m      50 m      100 m      150 m



Sandbyvej

Delområde C

Delområde B

Kirsebaerhaven

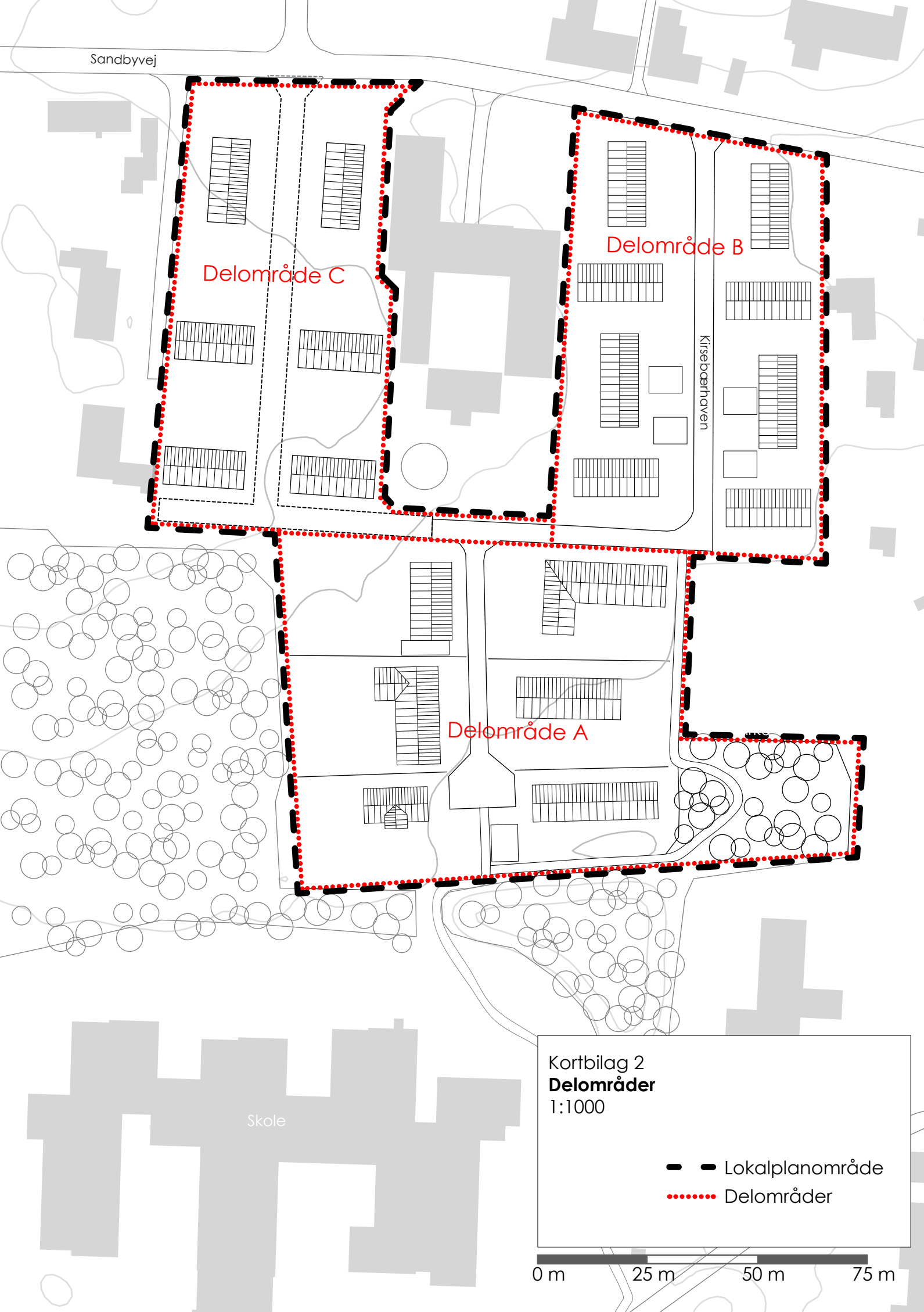
Delområde A

Skole

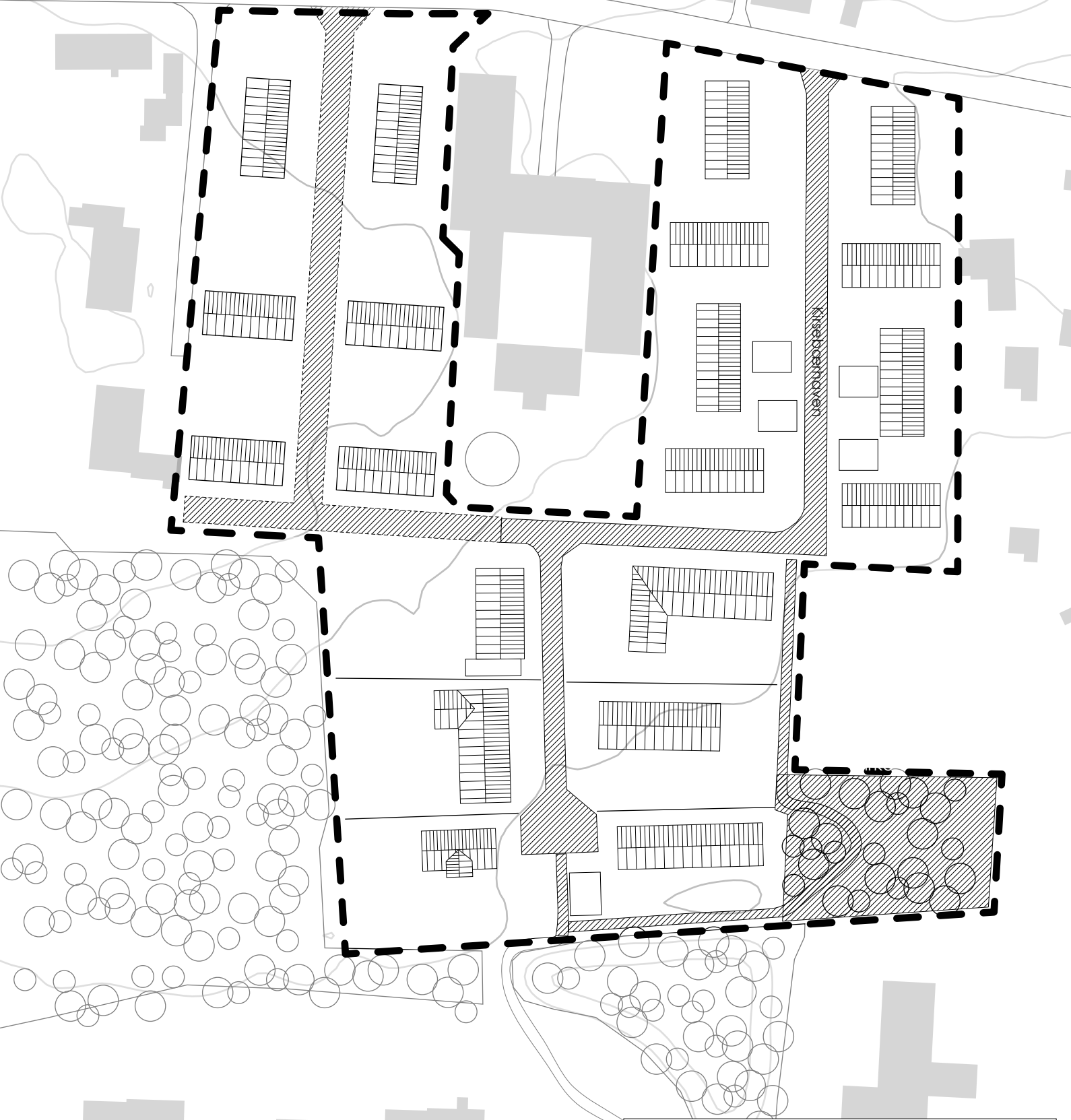
Kortbilag 2  
**Delområder**  
1:1000

- Lokalplanområde
- Delområder

0 m 25 m 50 m 75 m



Sandbyvej



Skole

Kortbilag 3  
Veje, stier og fællesarealer  
1:1000

-  Lokalplanområde
-  Fællesarealer

0 m 25 m 50 m 75 m

Sandbyvej

Kirsebaerhaven

Skole

Kortbilag 4  
Kirkeomgivelser, interesseområde  
1:1000

-  Lokalplanområde
-  Interesseområde

0 m 25 m 50 m 75 m

