

Boligområde, Svinninge Vest



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Kommune
den 11. august 2014 og offentliggjort den 13. august 2014.

10.06 Boligområde, Svinninge Vest	3
10.06 Boligområde, Svinninge Vest	3
Formål og indhold	4
Formål og indhold	4
Baggrund og formål	5
Baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdet	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens indhold	7
Borgerinddragelse	8
Borgerinddragelse	8
Anden planlægning	9
Anden planlægning	9
Forhold til anden planlægning	9
Energi og forsyning	11
Energi og forsyning	11
Bæredygtighed	13
Bæredygtighed	13
Miljø	15
Miljø	15
Servitutter	16
Servitutter	16
Eksisterende servitutter	16
Tilladelser og dispensationer	17
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	17
Lokalplanens gennemførelse	18
Lokalplanens gennemførelse	18
Bestemmelser	19
10.06 Bestemmelser	19
Kortbilag	23
Kortbilag	23
Miljøvurdering	24
Miljøvurdering	24



10.06 Boligområde, Svinninge Vest

Lokalplan 10.06 Boligområde, Svinninge Vest er resultatet af en revision af lokalplan nr. 2.3.

Lokalplanen udlægger området til boligformål, sikrer områdets fælles friarealer og anviser vejstruktur og parkeringsmuligheder. I modsætning til den tidligere gældende lokalplan for området, åbnes der med denne lokalplan mulighed for at etablere én parkeringsplads på egen grund i delområderne I og II.

Spørgsmål til planen

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til:
By og Landskab,
Byggesag,
Kanalstræde 2, 4300
Holbæk
Tlf.: 72 36 41 40.
Mail:
byoglandskab@holb.dk
[Se klagevejledning her.](#)

Planens status

Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Kommune den 11. august 2014. Den vedtagne lokalplan blev offentliggjort den 13. august 2014. Download printvenlig version af lokalplanen [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.

- anvendelse
- veje, stier og parkering
- fællesanlæg



Bilag

Her finder du følgende kortbilag:

- 1 Luftfoto
- 2 Bindingskort
- 3 Illustrationsplan
- 4 Område- og matrikelkort
- 5 Anvendelsesplan
- 6 Plejeplan



Baggrund

I henhold til Lokalplan 2.3, der tidligere var gældende for området, skulle parkering i delområde I og II finde sted på fælles parkeringsplads. Byrådet har imødekommet et konkret ønske fra grundejerforeningen for Byg-, Rug- og Havrevænget om, at der gives mulighed for parkering på egen grund i ovennævnte delområder.

Lokalplanen erstatter Lokalplan 2.3 for en del af Svinninge by, bortset fra bestemmelserne om grundejerforeninger.



Formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligformål, at sikre områdets fælles friarealer og at anviser vejstruktur og parkeringsmuligheder. I modsætning til den tidligere gældende lokalplan for området, åbner Lokalplan 10.06 mulighed for at etablere én parkeringsplads på egen grund i delområderne I og II. Lokalplanen er udført i samarbejde med grundejerforeningen for Byg-, Rug- og Havrevænget.



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er sammenfaldende med lokalplanområdet for Lokalplan 2.3 og fremgår af [kortbilag 1](#).

Området omfatter bebyggelserne og friarealerne for området omkring Landlystvej og sidevejene Bygvænget, Rugvænget, Havrevænget og Hvedevænget. Området omfatter ca. 11 ha. og udgør Svinninges vestlige afgrænsning.

Området er præget af typiske parcelhuse, som er opført i slutningen af 1970'erne og fremefter. Bebyggelserne er placeret i klynger omkring fælles friarealer og et lukket vejssystem. Til området hører et fælles grønt opholdsareal på ca. 1,4 ha. Grundejerforeningerne inden for lokalplanområdet har sammen med Grundejerforeningen Rosenvej pligt til at stå for drift og vedligeholdelse af det grønne fællesareal, jf. tinglyst deklaration af 8. december 1975.



Oversigtskort over lokalplanområdets beliggenhed.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er inddelt i fem delområder. Inden for de enkelte delområder stilles der specifikke krav til anvendelse og bebyggelsesform.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav bebyggelse i de delområder, der er udlagt til boligbebyggelse. Lokalplanområdet er dog fuldt udbygget, og opførelse af yderligere bebyggelse begrænses til diverse småbygninger med henvisning til den gældende bebyggelsesprocent på maksimalt 30 % for den enkelte ejendom.

Lokalplanen giver ligeledes mulighed for at opføre én parkeringsplads i det fri på egen grund samt mulighed for at opføre fælles overdækket parkering i nærheden af boligerne på dele af de fælles adgangstorve i delområderne I og II ([se kortbilag 5](#)). Overdækket parkeringsareal på egen grund i form af garage eller carport tillades fortsat ikke i delområderne I og II, hvilket fremgår af lokalplanens bestemmelser. I tilfælde af, at de fælles parkeringsarealer etableres på adgangstorvene, giver lokalplanen mulighed for at indrette de nuværende fælles parkeringsarealer til fælles friarealer.

I forhold til Lokalplan 2.3 er der ikke sket ændringer i kravene til udformningen af bebyggelsen, men der stilles krav om, at al fremtidig bebyggelse skal overholde kravene til lavenergi i henhold til det enhver tid gældende bygningsreglement. Tilsvarende er lokalplanen ajourført på energiområdet generelt.



Borgerinddragelse

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Grundejerforeningen Byg-, Rug- og Havrevænget og var i offentlig høring i perioden fra den 13. maj 2014 til den 8. juli 2014.



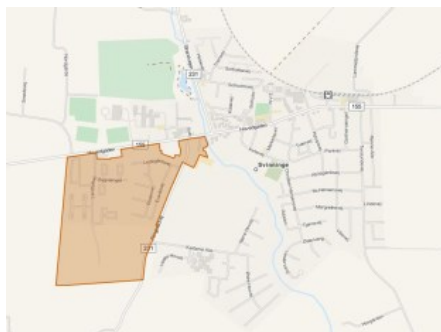
Statslig og regional planlægning

De statslige vandplaner

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. Dels fordi planlægningen vedrører et eksisterende boligområde, dels fordi boliger optræder på tilladelseslisten i de statslige vandplaner.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025. Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 10.B04. Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone. Rammen giver mulighed for byggeri i tæt-lav eller åben-lav med en bebyggelsesprocent på henholdsvis 40 og 30 i indtil 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.



Rammeområde 10.B04 (Kommuneplan 2013-25)

Eksisterende lokalplaner

Lokalplan 10.06 erstatter i hovedtræk lokalplan 2.3 fra 1986. Lokalplan 2.3 er delvist afløst med vedtagelsen af denne lokalplan med undtagelse af bestemmelserne, der vedrører etablering af grundejerforeninger. Lokalplan 2.3 giver mulighed for boligbebyggelse, som er opført. Lokalplan 10.06 muliggør parkering på fællesarealer og på egen grund. Der ændres ikke i de øvrige formål, men der sker en opdatering af de forhold, som siden 1986 har ændret grundlaget for planlægningen, primært på energiområdet.

Diverse udpegninger

Lokalplanområdets nordligste del er beliggende inden for skovbyggelinjen. Området er ikke beliggende inden for øvrige beskyttelseslinjer eller beskyttede områder udpeget i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

Trafikforhold

Området betjenes af buslinjer på Hovedgaden, hvorfra der er forbindelse til Jyderup, Kalundborg og Holbæk. Fra Svinninge station er der desuden busforbindelse til Slagelse og togforbindelse til Holbæk og Nykøbing Sj.

Fra området er der stiforbindelser til skolen og til den centrale og østlige del af Svinninge by. Den rekreative sti Aggersvoldstien har startpunkt tæt ved lokalplanområdet. Fordelingsvejene i området er alle kommuneveje, mens de mindre boligveje er private veje.

Offentlig service

Lokalplanområdet er beliggende i Katrinedal skoledistrikt med få hundrede meter til Svinninge Skole. Skolen er beliggende på den anden side af Hovedgaden. Der findes børnesinstitutioner i umiddelbar nærhed og de kan nås ad eksisterende sti- og vejforbindelser. Tæt ved lokalplanområdet findes busstop og i bymidten er et varieret udvalg af butikker og et bibliotek. Yderligere oplysninger kan ses på kommunens hjemmeside www.holbaek.dk.

Energiforsyning

Området elforsynes af SEAS/NVE www.seas-nve.dk

Varmeforsyning

Området ligger i kollektivt varmforsyningsområde og forsynes med naturgas fra DONG Energy (www.dongenergy.dk). Lokalplan 2.3 fastsatte bestemmelser om tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning. Der er fortsat tilslutningspligt inden for lokalplanområdet*.

Byrådet i Holbæk Kommune har besluttet, at alt nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse klasse 2015**. Opvarmning forventes derfor at ske som individuel opvarmning. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyre (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.).

Nybyggeri inden for lokalplanområdet kan således fritages for tilslutning til kollektiv varmforsyning.

I øvrigt gælder forbud jf. varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er udlagt til kollektiv varmforsyning.

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.

Note**: Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Svinninge Vandværk, og eventuel ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret og regnvand ledes til Svinninge Å, mens spildevand behandles på Svinninge Renseanlæg og herfra sendes til Svinninge Å hvor der findes et overløb. I områdets sydøstlige hjørne er beliggende en pumpestation for spildevand. Ledningernes omtrentlige placering fremgår af kortbilag 2. Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune. Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Byggesagsafdelingen, Spildevandsteamet.

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

I lokalplan 2.3 var der fastlagt bestemmelse om, at ny bebyggelse skulle tilsluttes fællesantenneanlæg. Der stilles ikke længere krav om tilslutning til kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg.



Bæredygtighed

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

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at alle lokalplanforslag for nye boligområder skal stille krav om, at bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse i henhold til kravene i det enhver tid gældende bygingsreglement, og at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt. Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Byggeri og planlægning

Lokalplanen giver mulighed for etablering af solfanger- og solcelleanlæg på bygningernes tage.

Transport

Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til det sammenhængende stinet i Svinninge som fører til bl.a. skole og institutioner.

Der er busforbindelser til Jyderup/Kalundborg og Holbæk fra det nærliggende busstoppested på Hovedgaden. Lokalplanområdet ligger ca. 1,5 km fra Svinninge Station, hvorfra der er togforbindelser til Nykøbing Sj. og Holbæk.

Ressourcer og miljø

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

Med udgangspunkt i Spildevandsplanens retningslinjer, fastsætter lokalplanen bestemmelser om en maksimal befæstelsesgrad for den enkelte ejendom på 0,35 i områder med åben/lav-byggeri og 0,50 i områder med tæt/lav-byggeri.

Natur

Lokalplanen sikrer et større grønt areal i lokalplanområdet (delområde V). Dette område må ikke bebygges og kan eventuelt omlægges, så naturindholdet øges. Eventuelle anlæg i forbindelse med tilbageholdelse af regnvand kan ske her, så den rekreative og miljømæssige værdi øges.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen sikrer væsentlige grønne arealer i lokalplanområdet, og ad stier er der adgang til andre grønne områder i Svinninge by og forbindelse til det åbne land ad Aggersvoldstien. Afstand og tilgængelighed til stier/grønne områder/indkøb/off.

transport er god og kan ske trafiksikkert.



Støj

Lokalplanområdet er beliggende op til Svinningevej/Hovedgaden, som er en større landevej. Bebyggelsen er dog beliggende inden for byskiltet, hvor hastigheden er lav. Det vurderes, at der ikke er støjmæssige gener, som kræver særlige foranstaltninger.

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støj kortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Jordforurening

Region Sjælland har ingen oplysninger om forurenede eller muligt forurenede arealer i området.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til By og Landskab, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 30. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der er i lokalplanområdet gjort fund af redskaber mv. fra stenalderen og jernalderen. Det er uvist, om der i forbindelse med byggeri er sket arkæologiske prøvegravninger. Ved nybyggeri kan der være mulighed for fund af arkæologisk interesse. Der henvises i øvrigt til Museumslovens § 25.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslag 10.06 foretaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009 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.

Forslag til lokalplan nr. 10.06 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:

- planlægningen omfatter et allerede udbygget boligområde og ikke udlægger nye arealer,
- lokalplanforslaget sikrer områdets fælles friarealer,
- lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser om maksimale befæstelsesgrader i henhold til den gældende spildevandsplan,
- lokalplanforslaget sikrer et beplantningsbælte mod syd og vest.

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens § 12. Følgende servitutter bliver ikke aflyst, men har betydning for planområdets udnyttelse:

10.02.1976-3922-21 Dok om byggelinier mv

Ovenstående servitut omhandler en tinglyst byggelinje langs lokalplanområdets nordlige grænse. Der må således ikke bebygges inden for en afstand af 20 meter + 1½ gang evt. højdeforskel + 1,0 meter målt fra Hovedgadens midtlinje. Byggelinjen er indtegnet omtrentligt på kortbilag 2.

26.06.1962-4384-21 Dok om oversigt mv

Der må jf. ovenstående servitut hverken varigt eller midlertidigt forefindes genstande eller bevoksning, der rager mere end 0,8 meter op over det ved de skærende vejmidtlinjer bestemte plan. Servitutten er gældende for det på kortbilag 2 skraverede område.

Følgende servitutter strider mod lokalplanens indhold og aflyses helt eller delvist ved endelig vedtagelse:

23.08.1978-22961-21 Dok om hegn, hegnsmur mv

Jf. ovenstående servitut skal der langs lokalplanområdets nordlige grænse mod Hovedgaden opsættes og vedligeholdes et tæt, ubrudt mindst 1 m højt hegn, der dog, for så vidt angår højde, respekterer det tinglyste dokument om oversigt. Området er i dag beplantet, men hegnet er ikke ubrudt, da der er etableret en sti, der forbinder Hvedevænget med Hovedgaden. Hegnet og den eksisterende sti sikres med lokalplanen.

19.11.1986-35167-21 Lokalplan nr. 2.3

Den tidligere lokalplan 2.3 aflyses med undtagelse af bestemmelserne om oprettelse af grundejerforeninger.

Forbehold

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Holbæk Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2 (bindingskort). Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Skovbyggelinje

Lokalplanområdets nordligste del er omfattet af en skovbyggelinje. Skovbyggelinjen ved lokalplanens vedtagelse fremgår af kortbilag 2. Byggeri inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Den planlagte anvendelse kræver dispensation i hvert enkelt tilfælde. Holbæk Kommunes landzoneadministration er myndighed på at dispensere fra naturbeskyttelsesloven.



Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra en af lokalplanområdets grundejerforeninger om at få lov at etablere parkeringsplads på egen grund i delområde I og II. Udover at åbne mulighed for dette, giver lokalplanen desuden mulighed for at inddrage dele af de fælles adgangstorve til fælles parkeringsareal. Lokalplanen medfører ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.



10.06 Bestemmelser Boligområde, Svinninge Vest

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

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at udlægge området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- 1.2 at sikre områdets fælles friarealer,
- 1.3 at anvise vejstruktur og parkeringsmuligheder.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1. Området omfatter matr.nr. 7a, 7bv, 7bx, 7by, 7bz, 7bæ, 7bø, 7ca, 7cb, 7cc, 7cd, 7ce, 7cf, 7cg, 7ch, 7ci, 7ck, 7cl, 7cm, 7cn, 7co, 7cp, 7cq, 7cr, 7cs, 7ct, 7cu, 7cv, 7cz, 7cæ, 7cø, 7da, 7db, 7dc, 7dd, 7de, 7df, 7dg, 7dh, 7di, 7dl, 7dm, 7dn, 7do, 7dp, 7dq, 7dr, 7ds, 7dt, 7du, 7dv, 7dx, 7dy, 7dz, 7dæ, 7dø, 7ea, 7eb, 7ec, 7ed, 7ee, 7ef, 7eg, 7eh, 7ei, 7ek, 7eo, 7eq, 7er, 7es, 7et, 7eu, 7ev, 7ex, 7ey, 7ez, 7eæ, 7eø, 7fa, 7fb, 7fc, 7fd, 7fe, 7ff, 7fg, 7fh, 7fi, 7fk, 7fl, 7fo, 7fp, 7fq, 7000ak, 7000au og dele af 7fn alle Svinninge By, Svinninge, samt alle matrikler der udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og vil forblive i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles efter hovedanvendelse i delområderne I, II, III, IV og V som vist på kortbilag 5.
- 3.2 Delområde I, II og III må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af typen åben-lav.
- 3.3 Delområde IV må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må bestå af typerne åben-lav eller tæt-lav, og området skal indeholde mindst 13 boliger.
- 3.4 Delområde V må kun anvendes til fælles friareal. Inden for området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere såsom fælleshus, pumpestation og almindelige småbygninger i forbindelse med områdets udnyttelse til fritidsaktiviteter.
- 3.5 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning når de ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke får en højde af mere end 3 meter over terræn.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykninger må kun ske i overensstemmelse med § 3 samt områdets overordnede disponering og vejstruktur, som vist på kortbilag 5.
- 4.2 I delområde I skal der udstykkes 27 boligejendomme.
- 4.3 I delområde II skal der udstykkes 11 boligejendomme.
- 4.4 I delområde III skal der udstykkes 25 boligejendomme.
- 4.5 I delområde IV skal der udstykkes 13 boligejendomme samt 3 storparceller til boligformål. Dog jf. § 4.6.
- 4.6 Ejendommene A, B og C i delområde IV, som er vist på kortbilag 5, kan udstykkes til mindre boligejendomme med et areal på mindst 350 m² og højst 500 m². De boligejendomme, der eventuelt udstykkes fra ejendommene A, B og C, kan ikke medregnes i de 13 boligejendomme, der er nævnt i § 4.5.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 I delområderne I, II og III må bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse ikke overstige 30 %.
- 5.2 I delområde IV må bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse ikke overstige 40 %.
- 5.3 Der må ikke bygges nærmere end 4 meter fra vejskel til Landlystvej og Havrevænget og langs øvrige veje og stier ikke nærmere end 2,5 meter fra skel.
- 5.4 På fælles friarealer må der kun etableres overdækkede parkeringsarealer som vist på kortbilag 5 og som beskrevet i § 5.9.
- 5.5 I delområderne I, II og III må bebyggelsen højst etableres i 1 etage med udnyttet tagetage. I delområde IV må bebyggelsen højst etableres i 2 etager.
- 5.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Skorsten og udluftningsrør er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
- 5.7 Der kan på de enkelte grunde opføres mindre bygninger såsom redskabsskure, drivhuse og lignende.

- 5.8 I delområderne I, II og IV må der ikke etableres garager og carporte på egen grund. Dette gælder dog ikke for ejendommene med matr.nr. 7di og 7dh, der er vist på kortbilag 5.
I delområderne I, II og IV skal overdækninger til terrasser og lignende etableres mindst 5 meter fra vejskel. Dette gælder dog ikke for ejendommene med matr.nr. 7di og 7dh, der er vist på kortbilag 5.
- 5.9 I delområderne I og II kan der etableres overdækket parkering på *fællesarealer til parkering eller rekreative formål*, der er vist på kortbilag 5. Den overdækkede parkering kan etableres med en højde på maks. 3 meter og en taghældning på mellem 0 og 20 grader.
- 5.10 Byggeri inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Den planlagte bebyggelse kræver dispensation fra Holbæk Kommune i hvert enkelt tilfælde.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Facader på beboelsesbygninger skal fremstå i blank mur eller overfladebehandlet materiale (kalket, filset, pudset eller vandskuret). Mindre bygningsdele og dele af facaden kan fremstå i andre materialer som træ, eternit, zink, beton eller jern.
- 6.2 Tagbeklædning på beboelsesbygninger skal udføres i matte materialer med en maksimal glansværdi på 20. Dog kan der ophænges eller integreres solceller og solfangere i tagfladerne.
- 6.3 Solceller og solfangere kan ophænges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Ophængning eller integreringen af solceller og solfangere må ikke ske på facader.
- 6.4 I tilfælde af erhvervsdrift fra egen bolig, kan der tillades ét diskret og enkelt skilt. Skiltet skal placeres ved indkørslen, hoveddøren eller postkassen til ejendommen. Skiltets overkant må ikke være højere end 1,8 meter over terræn og skiltets størrelse må ikke overstige 0,25 m². Der kan desuden opsættes skilt i vinduer, såfremt disse ikke tildækkes med mere end 25 % af vinduets areal.
- 6.5 Solenergianlæg og ovenlysvinduer skal placeres og udformes på en sådan måde, at de ikke medfører blændingsgener for naboer og forbipasserende.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgang til boligerne i de enkelte delområder sker fra Hovedgaden via Landlystvej som vist på kortbilag 5.
- 7.2 Veje og stier udlægges efter principperne vist på kortbilag 5.
- 7.3 I delområderne I og II skal der etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal etableres på *fællesarealer til parkering eller rekreative formål* i det enkelte delområde, der er vist på kortbilag 5. Dog kan der på den enkelte grund etableres én parkeringsplads i det fri. På matr.nr. 7di og 7dh må begge parkeringspladser etableres på ejendommen.
- 7.4 I delområde III skal der etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal etableres på egen grund eller på de arealer til fællesparkering, der er vist på kortbilag 5. Parkeringspladser på arealer til fællesparkering skal etableres i det fri.
- 7.5 I delområde IV skal der etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne skal etableres på egen grund eller som fællesparkering i delområdet.
- 7.6 Fælles parkeringsarealer skal anlægges på fællesarealer til parkering eller rekreative formål jf. principperne vist på kortbilag 5. Parkeringsarealerne kan være overdækkede jf. § 5.9.
- 7.7 Der må kun etableres én overkørsel til den enkelte boligejendom/storparcel.

§ 8 Øvrige ubebyggede områder

- 8.1 Delområde V udlægges til fælles friareal som vist på kortbilag 5. Delområde V samt områder, der fremgår af kortbilag 5 som "fælles friareal" må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen. Dog kan det i § 3.4 nævnte fælleshus, pumpestation og almindelige småbygninger til fritidsaktiviteter, herunder legepladser, tillades etableret i de fælles friarealer.
- 8.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 8.3 Hegn i skel må kun etableres som levende hegn. Hække mod veje og stier skal plantes på egen grund 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inde på egen grund.
- 8.4 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter.
- 8.5 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- 8.6 I delområde III og IV udlægges et areal til et beplantningsbælte med udgangspunkt i principperne vist på kortbilag 5.
- 8.7 De på kortbilag 5 anviste fællesarealer til parkering eller rekreative formål skal etableres i henhold til §§ 7.3 og 7.4.
- 8.8 Befæstelsesgraden for den enkelte ejendom må maksimalt være 0,35 i områder med åben/lav-byggeri og maksimalt 0,50 i områder med tæt/lav-byggeri i henhold til Holbæk Kommunes Spildevandsplan.

§ 9 Grundejerforening

Grundejerforeningsbestemmelserne fremgår af den for området tidligere gældende lokalplan 2.3, der fortsat gælder hvad angår bestemmelserne om oprettelse af grundejerforeninger.

Uddrag fra Lokalplan 2.3:

**§ 11. Grundejerforeninger*

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at området opdeles i flere grundejerforeninger.

***11.2 Den i § 11.1 nævnte forening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i §§ 5 og 9 nævnte fællesanlæg, der ikke er optaget som offentlige.*

****11.3 Foreningernes vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.*

**Opmærksomheden henledes på, at der allerede i lokalplanområdet findes en grundejerforening - grundejerforeningen Byg- og Rugvænget - som er etableret i henhold til de i §§ 12 og 13 nævnte servitutter og lokalplaner.*

***I henhold til deklaration tinglyst den 8. december 1975 skal området omkring Rosenvej, beliggende øst for lokalplanområdet, medvirke ved etablering, drift og vedligeholdelse af område V.*

****Kommunalbestyrelsen vil i forbindelse med godkendelse af foreningens vedtægter sikre, at der fastsættes regler om fremskaffelse af de nødvendige midler til gennemførelse af foreningens forpligtelser. Etableringsomkostningerne kan fremskaffes i forbindelse med grundsalg. Udgifterne fordeles efter antallet af boligheder.*

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal:

- parkeringsarealer være anlagt jf. § 7.3 - 7.6
- fælles friarealer være beplantede jf. § 8.1 - 8.2
- beplantningsbæltet være anlagt jf. § 8.6
- bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

§ 11 Aflysning af lokalplaner

11.1 Lokalplan 2.3 aflyses i sin helhed med undtagelse af § 11, der vedrører etablering af grundejerforeninger.

§ 12 Aflysning af servitutter

12.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 10.06 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 7dg, Svinninge By, Svinninge

Tinglyst: 23. august 1978

Titel: Dok om hegn, hegnsmur mv

Påtaleberettiget: Holbæk Kommune

Gældende for hele lokalplanområdet

Tinglyst: 19. november 1986

Titel: Lokalplan nr. 2.3*

*Servitutten aflyses i sin helhed, men jf. § 11.1 er Lokalplan 2.3 stadig gældende for lokalplanområdet hvad angår bestemmelserne om grundejerforeninger.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Efter Holbæk Kommunes 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.

13.2 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.

13.3 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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 10.06 Boligområde i Svinninge Vest er vedtaget af Holbæk Kommune den 11. august 2014.

Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Luftfoto

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Bindingskort

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Område- og matrikelkort

Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Anvendelsesplan

Kortbilag 1 Luftfoto



Lokalplanområdets afgrænsning

0 50 100 150 200 m

1 : 4000 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 2 Bindingskort



●●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

 Skovbyggelinje

----- Byggelinje jf. servitut

 Areal, der friholdes for bebyggelse jf. servitut

— Spildevandsledning (omtrentlig placering)

- - - - - Regnvandsledning (omtrentlig placering)

0 50 100 150 200 m

1 : 3000 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 3 Illustrationsplan



..... Lokalplanområdets afgrænsning

.....^{IV} Delområde

Fælles friarealer

Beplantningsbælte

Fælles parkeringsareal

..... Sti

0 50 100 150 200 m

1 : 3000 (ved udskrift på A4, 100%)



7xx

Kortbilag 5 Anvendelsesplan



..... Lokalplanområdets afgrænsning

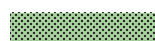
..... IV Delområde



Skovbyggelinje



Fælles friarealer



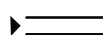
Beplantningsbælte



Fællesarealer til parkering eller rekreative formål



Fællesparkering



Vejadgang til området og veje



Sti



Ejendomme, der kan udstykkes



Ejendomme i delområde I og II, hvor der må etableres garage/carport jf. § 5.8



Eksisterende matrikelskel

0 50 100 150 200 m

1 : 3000 (ved udskrift på A4, 100%)



Miljøvurdering

 [Miljøscreening_10_06.pdf](#) (63.3 KB)

Tjekliste til miljøvurdering af planer eller programmer

Det udfyldte skema bruges til at afgøre, om der er tale om en væsentlig indvirkning på miljøet eller ej. Ved beslutning om, at der IKKE skal udarbejdes miljøvurdering indgår skemaet som argumentation herfor.

Der er pligt til at miljøvurdere planer og programmer, hvor der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have en VÆSENTLIG indvirkning på miljøet – for en uddybning af, hvilke planer og programmer der er omfattet, se Lov om miljøvurdering af planer og programmer nr. 1398, § 3 lovens, samt bilag 3 og 4.

Giver planen mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 3 og 4 eller kan der ske påvirkning af internationale beskyttelsesområder, skal der altid gennemføres en miljøvurdering. Undtaget er planer eller programmer der kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller alene indeholder mindre ændringer. I disse tilfælde vil der kun skulle gennemføres en miljøvurdering, hvis planen eller programmet må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

For lokalplaner med tilhørende kommuneplantillæg skal der foretages en vurdering af både lokalplanforslaget samt kommuneplantillægget. Hvorvidt vurderingen foretages som én samlet miljøvurdering eller særskilt skal fremgå af nedenstående tjekliste og af følgebrevet.

Afgørelse af om der skal foretages miljøvurdering eller ej, foretages altid ud fra en konkret vurdering, og kan eksempelvis ikke alene baseres på antallet og placeringen af afkrydsninger. Afgørelsen kvalificeres af et udfyldt skema samt evt. uddybende undersøgelser.

Hvis det på baggrund af tjeklisten vurderes, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering anvendes tjeklisten som afgrænsning af omfanget af miljøvurderingen (scooping).

Hvis planmyndigheden vurderer, at en miljøvurdering ikke er nødvendig, skal der gennemføres en høring af berørte myndigheder, dvs. de myndigheder, hvis tilladelser m.v. efter anden lovgivning er en forudsætning for planens mulige realisering – og beslutningen herom skal offentliggøres.

I forbindelse med udarbejdelsen af miljøvurdering kan tjeklisten benyttes til at danne overblik over, hvilke andre instanser som kan/skal bidrage til miljøvurderingen ELLER skal kontaktes ved offentliggørelsen.

Alle planens/programmets punkter skal vurderes i forhold til følgende spørgsmål:

1. Er der tale om en ændring/påvirkning?
2. Hvad består denne ændring/påvirkning i?
3. Vurder om ændringen/påvirkningen af området er positiv/neutral/negativ?
Herunder sammenlignet med en situation, hvor planen ikke gennemføres, 0-perspektiv.
4. Hvordan forebygges, undgås, begrænses negative virkninger?

Titel	Lokalplanforslag 10.06 Boligområde, Svinninge Vest
Beskrivelse af planen	Lokalplanforslaget er en revision af eksisterende lokalplan 2.3 gældende for Byg-, Rug-, Havre- og Hvedevænget, Svinninge. Baggrunden for tilblivelsen af planen er grundejerforeningens ønske om at lovliggøre parkering på egen grund, hvilket ifølge den gældende lokalplan (§ 5.5) ikke er tilladt i området øst for Landlystvej. Parkering kan ifølge lokalplanen kun ske på anviste fællesparkeringspladser. Med revisionen af lokalplan 2.3 opdateres bestemmelserne, så de bliver tidssvarende. Lokalplanforslag 10.06 skal som noget nyt indeholde en beplantningsplan for området mellem Byg- og Rugvænget og Rosenvej.
Konklusion	Forslag til lokalplan nr. 10.06 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: • planlægningen omfatter et allerede udbygget boligområde og ikke udlægger nye arealer, • lokalplanforslaget sikrer områdets fælles friarealer, • lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser om maksimale befæstelsesgrader i henhold til den gældende spildevandsplan.
Dato for mv-høringsfrist (min. to uger)	18-02-2013

Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 3 og/eller 4?		x	
Kan planen eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt?		x	

Screening / scoping						
Planen eller programmets indvirkning på miljøet						
Miljøparametre	Ikke relevant	Mindre påvirkning	Indgår i planen	Forhold der skal vurderes	Udløser miljøvurdering	Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere.
Bymiljø & landskab						
Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	x					Lokalplanrevisionen gælder kun interne forhold i et allerede udbygget boligområde.
Grønne områder			x			Lokalplanområdets eksisterende grønne område (del af matr. 7fn) skal fremover vedligeholdes efter en af kommunen udarbejdet beplantningsplan.
Arkitektonisk udtryk			x			Lokalplanrevisionen vil medføre en mindre ændring af områdets karakter, da en del af hækken mod de enkelte vængers fællesområder skal fjernes ved evt. etablering af parkeringsplads på egen grund. Derudover vil der ikke være nogen ændringer i det arkitektoniske udtryk i forhold til gældende planlægning.
Kystlinjen, herunder visuel effekt	x					-
Landskabets geologi	x					-
Lys og/eller refleksion			x			Den gældende lokalplans forbud mod anvendelse af blanke og reflekterende tagmaterialer uddybes.
Oplag, materialer, maskiner.			x			Ingen ændringer i forhold til gældende planlægning.
Landbrugsinteresser	x					-
Lavbundsjorder	x					-
Råstofinteresser	x					-
Befolkningens sundhed / sikkerhed						
Indendørs støj påvirkninger	x					-
Svage grupper f.eks. handicappede			x			Muliggørelsen af parkering på egen grund vil forbedre forholdene for f.eks. personer med fysisk handicap, da der ikke længere skal søges dispensation.
Friluftsliv og rekreative interesser			x			Ingen ændringer i forhold til gældende planlægning.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen	x					-
Sundhedstilstanden	x					-
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x					-
Ulykker	x					-
Natur						
Dyreliv	x					-

Planteliv	x					-
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	x					-
Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	x					-
Spredningskorridorer	x					-
Naturbeskyttelse	x					Der er registreret et beskyttet sten- eller jorddige umiddelbart syd for lokalplanområdet. Dette vil ikke påvirkes af planlægningen.
Grønne områder			x			Lokalplanområdets eksisterende fælles friarealer/grønne områder sikres med lokalplanforslag 10.06.
Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	x					-
Forurening						
Lugt	x					-
Støjbelastning og vibrationer	x					-
Jordforurening, jordhåndtering og flytning	x					-
Risiko for jordforurening	x					-
Vand						
Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder			x			Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser om maksimale befæstelsesgrader i henhold til kommunens spildevandsplan. Området er separatkloakeret og al overfladevand ledes til regnvandsledning.
Udledning af spildevand	x					-
Grundvandsforhold	x					Området er udpeget som OSD – område med særlige drikkevandsinteresser. Dette vil ikke få indflydelse på planlægningen, der udelukkende omfatter et allerede bebygget område.
Risiko for grundvandsforurening	x					-
Trafik						
Trafikafvikling / belastning	x					Ændringen af de trafikale forhold vil kun finde sted lokalt i de enkelte vænger.
Trafikstøj		x				Trafikstøjen vil øges minimalt i de enkelte vænger.
Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	x					-
Energiforbrug	x					-
Trafiksikkerhed	x					Planen medfører ikke en øget risiko for ulykker.
Kulturarv						
Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	x					-
Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	x					Området ligger ikke inden for kirkebyggelinjen.
Fredede eller	x					-

Holbæk kommune

bevaringsværdige bygninger						
Fortidsminder og arkæologi	x					Der er gjort enkelte fund inden for lokalplanområdet. Ingen af minderne er fredede.
Ressourcer og affald						
Arealforbrug			x			Planen udlægger ikke nye arealer.
Energiforbrug			x			Ingen ændringer i forhold til gældende planlægning.
Vandforbrug			x			Ingen ændringer i forhold til gældende planlægning. Området ligger inden for eksisterende forsyningsområde.
Produktion, materialer og råstoffer	x					-
Kemikalier, miljøfremmende stoffer	x					-
Affald og genbrug			x			Ingen ændringer i forhold til gældende planlægning. Affald skal bortskaffes i henhold til kommunens affaldsregulativ.