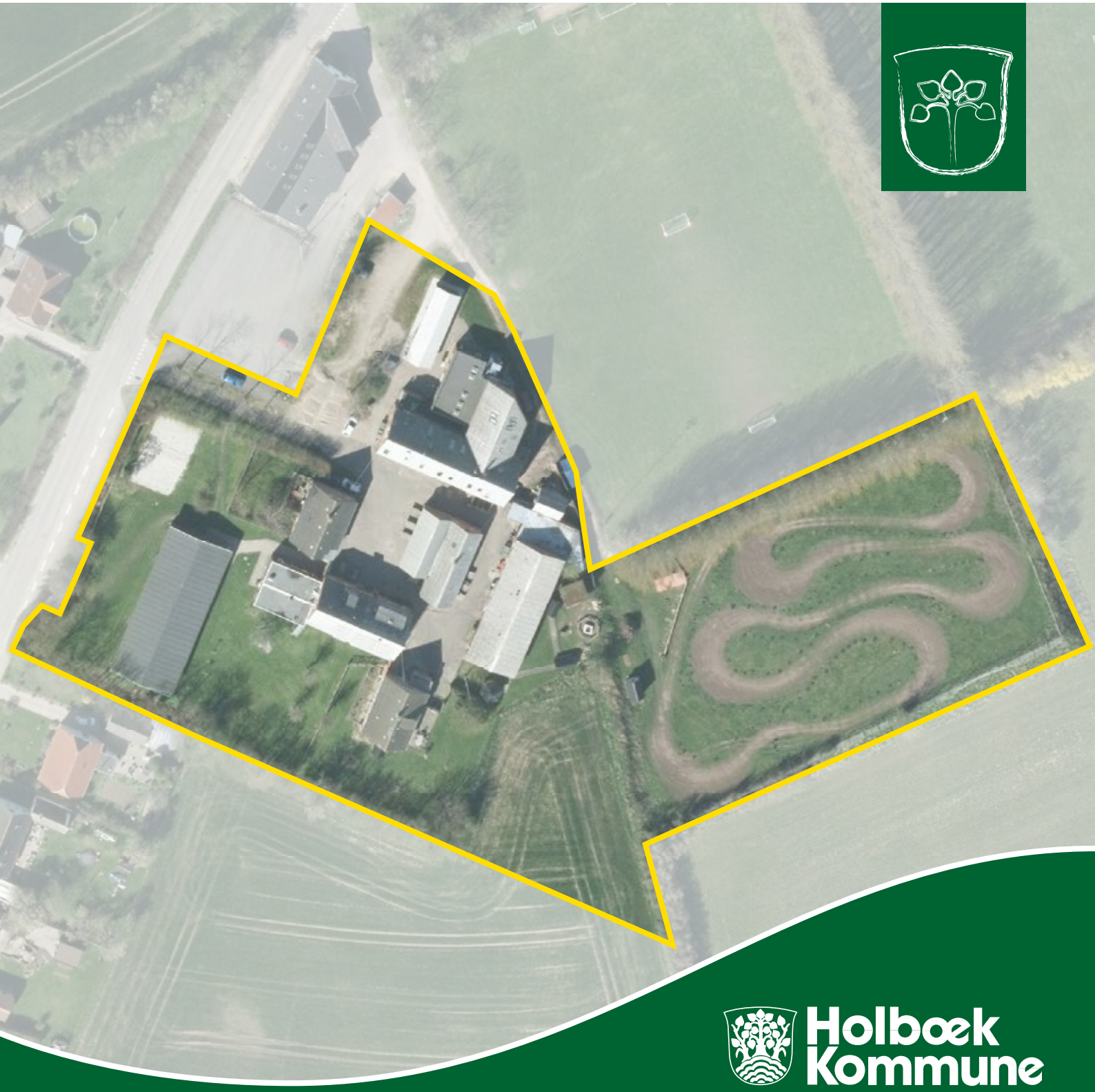
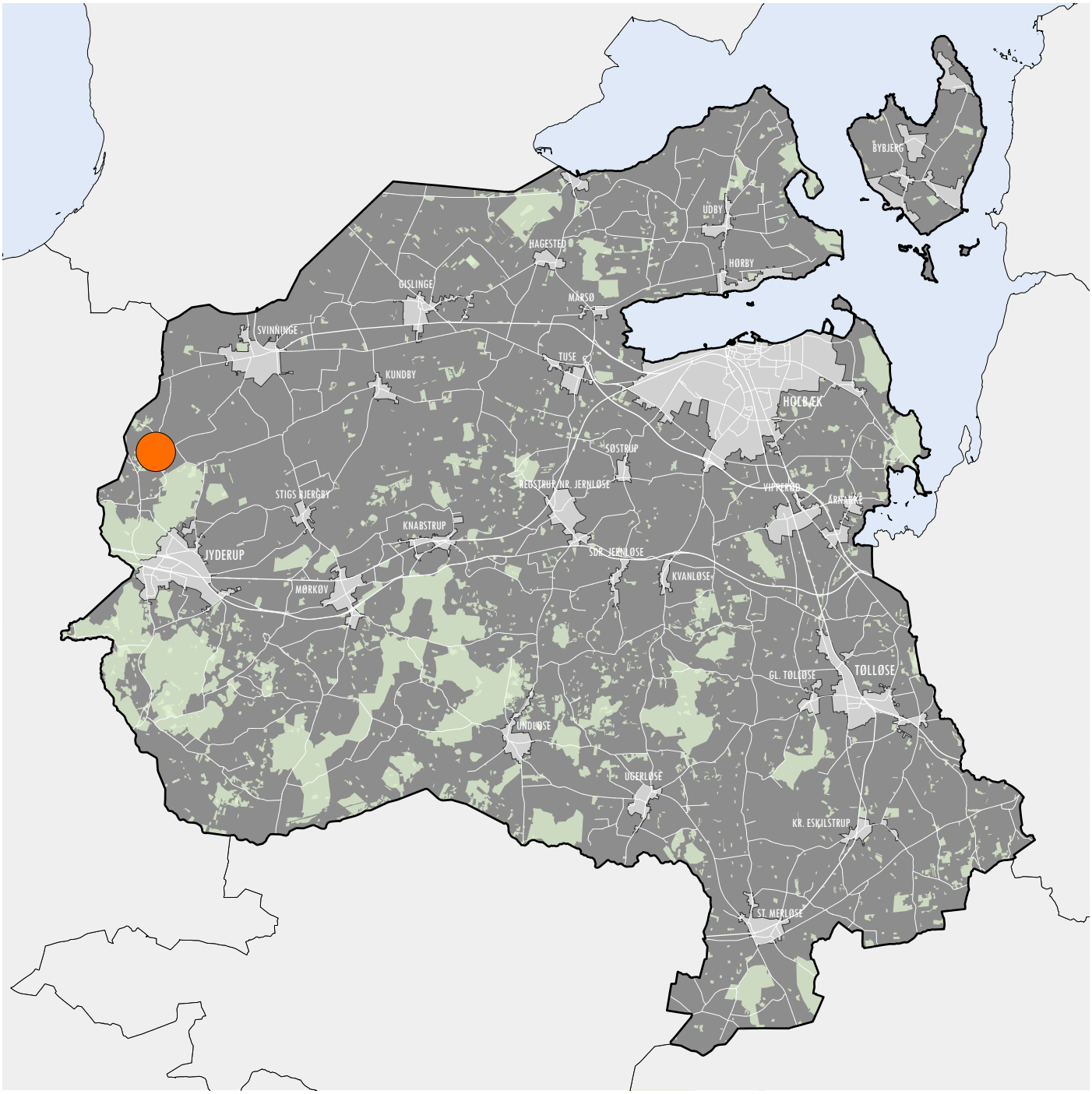
LOKALPLAN 10.09

HJEMBÆK EFTERSKOLE, SVINNINGE LOKALOMRÅDE



Holbæk Kommune

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Holbæk Kommune har den 31. maj 2016 vedtaget lokalplan 10.09 Hjembæk Efterskole. Lokalplanen er offentliggjort den 1. juni 2016. Lokalplanen var i offentlig høring i perioden den 18.marts 2016 til den. 13.maj 2016.

Baggrund 2
Formål 2
Lokalplanområdet 3
Lokalplanens indhold 6
Borgerinddragelse 9
Statslig og regional planlægning 10
Kommuneplan 2013-2025 10
Eksisterende lokalplaner 10
Planlægning i forhold til nabokommuner 11
Kystnærhedszone 11
Diverse udpegninger 11
Trafikforhold 12
Offentlig service 12
Energi og forsyning 13
Bæredygtighed 14
Miljø 15
Servitutter 17
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder 18
Lokalplanens gennemførelse 19
10.09 Hjembæk efterskole 20
Oplysende kortbilag 23
Juridisk bindende kortbilag 23
Kommuneplantillæg 25
Miljøvurdering 26
Printvenlig version af lokalplanen 27

Baggrund

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske fra Hjembæk Efterskole om at opføre en idrætshal med tilhørende undervisningsfaciliteter (4 klasselokaler). Skolen mangler i dag at kunne tilbyde indendørs sportsaktiviteter og plads til undervisning, hvorfor de vil investere i en ny idrætshal. De har opkøbt et stykke jord af deres nabo, og har derfor nu plads til at opføre bygningen. Den eksisterende lokalplan nr. A401.1 muliggør ikke byggeri af omtalte karakter og dækker ikke længere hele efterskolens areal. Det er derfor nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan.

Formål

Lokalplanens formål er at :

- at fastlægge områdets anvendelse til uddannelses- og kulturelle formål.
- at muliggøre opførelse af en idrætshal.
- at muliggøre udvidelse af eksisterende byggeri og nyt byggeri generelt på efterskolens område i tilknytning til eksisterende byggeri.
- at sikre at bygninger og anlæg bedst muligt indplaceres i landskabet og til mindst mulig gene for omgivelserne.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgøres af matr. nr. 15 f, Hjembæk By, Hjembæk. Områdets areal er ca. 13,6 ha. og er beliggende i landzone. Området ligger i en sydvestlig 'bydel' i landsbyen Hjembæk, nord for Jyderup, sammen med bl.a. Hjembæk forsamlingshus, et sportsanlæg og nogle få private boliger. Lokalplanområdet grænser mod øst og syd op til åbne marker. Lokalplanområdet anvendes som efterskole, og ejes af den selvejende institution Hjembæk Efterskole. Skolen har plads til ca. 50 elever. Skolens bygninger rummer både undervisningslokaler, boliger til ansatte på skolen, elevværelser og værkstedsfaciliteter. Skolens bygninger og gårdrum optager ca. halvdelen af området. Bygningerne er koncentreret omkring den tidligere landsbyskoles bygninger i den nordvestlige del af lokalplanområdet.

Hjembæk Efterskole ligger syd for Hjembæk landsby

Kulturarv

Hjembæk Efterskole blev etableret i 2001, i de bygninger der tidligere husede den lokale landsbyskole for Hjembæk og omegn. De oprindelige skolebygninger fra 1910 anvendes i dag som bl.a. spisesal, undervisningslokaler og boliger til ansatte. Landsbyskolens bygninger er opført i røde tegl med nyere hvide dannebrogsvinduer. Taget har oprindeligt været tegltag, men er udskiftet til bølgeeternit på alle bygninger. Gennemgående er den svensk-røde farve på døre og karme mm. Hjembæk Efterskole er en del af det udpegede kulturmiljø Hjembæk landsby pga. de oprindelige skolebygningers historie og deres tilknytning til landsbyen. Alle nyere bygninger forholder sig til de oprindelige skolebygningers måde at placere sig, således går deres vinkelrette placeringer igen i hele bebyggelsen. De enkelte bygninger er ikke udpeget som bevaringsværdige i sig selv, men sikres mod nedrivning med denne lokalplan, pga. deres betydning for kulturmiljøets værdi. Den samlede bebyggelse er sammensat og bærer præg af tilbygninger igennem en lang periode, hvorfor stedet opleves meget sammensat. Det er derfor vurderet at stedet kan rumme ny bebyggelse der ikke nødvendigvis har samme formsprog som landsbyskolens bygninger.

Landsbyskolens bygninger og gårdrum

Øvrig bebyggelse

Den øvrige bebyggelse består både af tilbygninger og fritliggende bygninger, bl.a. en ny værelsesfløj og en tilbygning med køkkenfaciliteter der blev opført da efterskolen startede. De fleste af de nyere bygninger har et andet og nyere arkitektonisk udtryk.

Værelsesfløj

Udenomsarealer

Efterskolens udenomsarealer udgøres omkring bebyggelsen af et indre gårdmiljø (skolegård), parkering, haver til boligerne og græsarealer til ophold og leg. Mod øst har efterskolen opkøbt et stort areal, der bruges til frilufts- og fritidsaktiviter, bl.a. prøvekørsel af 'Bocarts'. Mod syd har efterskolen købt et mindre markstykke, der muliggør opførelsen af idrætshallen, og som skal anvendes til friluftsaktiviter på sigt. Lokalplanområdet afgrænses flere steder af levende hegn af forskellig karakter, f.eks. mod nord afgrænses friluftsarealet mod de nordforliggende boldbaner af en høj og karakteristisk trærække af poppel. Skolen ligger højt i landskabet med en vidtstrakt udsigt over landskabet mod øst.

Udsigt mod øst

Udenomsarealer

Med lokalplan nr. 10.09 bliver der givet mulighed for, at Hjembæk Efterskole kan opføre en idrætshal. Lokalplanforslaget fastsætter et byggefelt hvor indenfor hallen skal opføres. Byggefeltet ligger øst for den eksisterende bebyggelse og kommer derfor til at udgøre efterskolens østlige afgrænsning mod det åbne land. Byggefeltet benyttes i øjeblikket til en bygning der nedrives i forbindelse med byggeriet, og til friluftsfaciliteter.

Område til opførelse af ny idrætshal (byggefelt A) og bygning der nedrives

Lokalplanens indhold

Bevaring og udvikling

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for den fremtidige udvikling af det fysiske miljø på Hjembæk Efterskole. Efterskolen ligger i den gamle landsbyskoles bygninger og er en del af kulturmiljøet Hjembæk Landsby. De oprindelige skolebygninger har stor historisk værdi for kulturmiljøet og er med til at give efterskolen karakter og interessante rumligheder, bygningerne bevares derfor med denne lokalplan. Samtidig gives der mulighed for at opføre nyt tidssvarende byggeri, der er nødvendigt for at drive en efterskole i dag. Efterskolens ønske om at opføre en idrætshal med undervisningsfaciliteter muliggøres således. Placering og udformning skal ske på en sådan måde at der tages hensyn til de landskabelige og kulturhistoriske omgivelser og disses kvaliteter, bl.a. sættes der krav til materialer, farver og udformning af ny bebyggelse.

Landsbyskolens bygninger og gårdrum

Nyt byggeri og landskabet

Idrætshallen placeres øst for den eksisterende skolebebyggelse, væk fra vejen, ud mod det åbne landskab. Lokalplanen stiller krav om at byggeriet skal integreres i landskabet ved at udnytte et lokalt terrænspring sådan at den høje idrætshal ikke synes særligt højere end det eksisterende byggeri, når man færdes i omgivelserne. På den måde kommer en ny idrætshal til at forholde sig til det omgivende landskab og bebyggelse, og kan samtidig drage fordel af den fantastiske udsigt.

Udsigt fra friluftsområde mod øst (placering for ny idrætshal)

Illustration af idrætshal og undervisningslokaler indenfor byggefelt A, set mod nord.
(som projektet kunne tage sig ud)

Illustration af idrætshal og undervisningslokaler indenfor Byggefelt A, set mod vest.
(som projektet kunne tage sig ud)

Desuden muliggør lokalplanen opførelse af byggeri i op til 8,5 m højde i tilknytning til den eksisterende bebyggelse (delområde I). Således muliggøres tilbygninger og udvidelse af f.eks. værelsesfløjen, hvis dette viser sig nødvendigt. Bebyggelsesprocenten sættes til 30 % for hele lokalplanområdet.

Beplantning

Lokalplanen stiller krav om etablering af et levende hegn, som en fortsættelse af eksisterende læhegn der udgør den sydøstlige matrikelgrænse. Læhegnet består af en tæt række af hvidtjørn. En fortsættelse af læhegnet vil have en afskærmende effekt på den kommende idrætshal i den vide udsigt fra vejene Bakkedraget og Lille Stokkebjergvej syd for efterskolen. Desuden sikres det med lokalplanen at der genetableres levende hegn, hvis disse rydes/stormfældes, kortbilag 5 viser hvilke læhegn der er tale om.

Område til friluftsaktiviteter, set mod sydvest. Eksisterende hvidtjørnehegn forlænges.

Borgerinddragelse

Lokalplanen var i offentlig høring fra d. 18. marts - 13. maj 2016. Der er indkommet et høringssvar i perioden. Bemærkningerne i høringssvaret er forslag til redaktionelle tilføjelser i lokalplanens redegørelses afsnit, og således ikke ændringer i selve lokalplanens indhold. Se behandlingen af høringssvar i skemaet i højre side.

Der blev afholdt borgermøde i forbindelse med den offentlige høring mandag d. 11. april 2016, kl. 19.00 i spisesalen på Hjembæk Efterskole, Bakkedraget 22, Hjembæk.

Selve projektet med idrætshallen blev præsenteret og lokalplan mm. gennemgået. Der mødte ca. 15 borgere op og der var en god stemning omkring projektet. Referatet fra mødet kan findes i højre side.

Behandling af høringssvar

Se skema med behandling af høringssvar her:
skema_med_indkomne_hoeringssvar_lokalplan_1009_hjembaek_efterskole.pdf (83.8 KB)

Borgermøde

Se referat fra borgermøde her:
referat_fra_borgermoede_d_11042016.pdf (26.6 KB)

Statslig og regional planlægning

Natura 2000 områder

Nærmeste Natura 2000 områder er Åmosen og Sejerø Bugten der ligger 8 km væk, og derfor ikke vil blive påvirket af lokalplanen.

Råstoffer

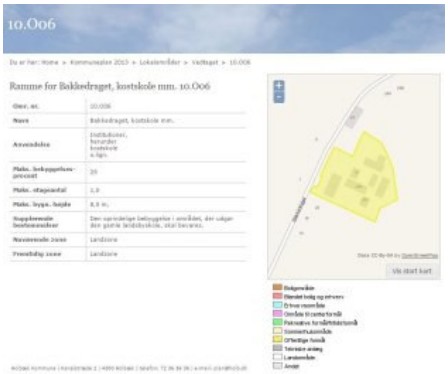
Der er udpeget et råstofinteresseområde 2 km. vest for efterskolen. Planen vurderes ikke at påvirke denne udpegning.

De statslige vandplaner

Lokalplanområdet er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og er delvist beliggende i indvindingsopland. Derfor skal lokalplanen vurderes i henhold til retningslinie 40 og 41 i de statslige vandplaner*.
Området er kortlagt og det vurderes, at lokalplanen ikke vil medføre øget risiko for grundvandet eller være til risiko for vandindvindingen i området da:
· Nærmeste vandværksboringer tilhører Hjembæk Vandværk og ligger ca. 700 meter nordøst for lokalplanområdet.
· Grundvandskortlægningen viser, at den naturlige beskyttelse af grundvandet i området er god og at det primære magasin er godt beskyttet af ca. 40 meter ler.
· De hydrogeologiske og topografiske forhold viser, at en eventuel afledning/nedsivning af overfladevand/vejvand i lokalplanområdet vil strømme i sydlig retning dvs. i retning væk fra Hjembæk Vandværks kildeplads.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og er omfattet af kommuneplanramme 10.O06 - Område til offentlige formål - uddannelsesinstitutioner. Afgrænsningen følger ikke den eksisterende kommuneplanrammes afgrænsning, og der skal derfor udarbejdes et kommuneplantilllæg der udvider afgrænsningen til at omfatte hele denne lokalplans afgrænsning, som afspejler Hjembæk Efterskoles nuværende ejendom. Desuden ændres den nuværende kommuneplanrammes maksimale bebyggelsesprocent fra 25 % til 30 %. Det maksimale etageantal ændres til 2 etager og den maksimale bygningshøjde ændres til 12 m.



Nuværende kommuneplanramme for lokalplanområdet

Eksisterende lokalplaner

Den gældende lokalplan nr. A401.1 -for skole i Hjembæk er fra 2001, udarbejdet i den tidligere Svinninge Kommune. Lokalplanen muliggør en udbygning af skolen med ny værelsesfløj og ny køkkenbygning. Samtidig sikrer den de bygninger der udgør den gamle landsbyskole. Denne lokalplan kommer ved en vedtagelse til at erstatte og aflyse den nuværende lokalplan.

Se den eksisterende lokalplan A401.1 her

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det vurderes ikke at denne lokalplan medfører en påvirkning af nabokommunen, selvom lokalplanområdet ligger tæt på Kalundborg kommune.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor eller i nærheden af kystnærhedszonen.

Diverse udpegninger

Se hele beskrivelsen af Landskabsområde 19 Hjembæk her

Landskabsplanen

Lokalplanområdet er beliggende i landskabsområde nr. 19 Hjembæk i Landskabsplanen, hvis nøglekarakteristika er: *Terrænmæssigt varieret landskab i lille skala. Mange beplantninger og relativt tæt bebygget*. Målsætningen siger bl.a.: *Der kan i nogen grad ske en udbygning og tilføjelse af nye elementer, men det bør ske med største omhu.*

Værdifuldt landskab

Lokalplanområdet grænser op til et værdifuldt landskab. Lokalplanen vurderes ikke at ville have en negativ indvirkning på det værdifulde landskab, da det nye byggeri placerer sig i tilknytning og i sammenhæng med eksisterende byggeri. Samtidig med at det lokale terræn udnyttes, sådan at byggeriet får så lille en påvirkning af omgivelserne som muligt. Dertil opstiller lokalplanen krav til de materialer der kan anvendes i det nye byggeri. Beliggenheden tæt på et værdifuldt landskab bliver en kvalitet i det nye byggeri, der kommer til at nyde godt af den storslåede udsigt.

Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet er udpeget som kirkeomgivelser til Hjembæk Kirke. Det er vurderet at placeringen af den nye idrætshal, som har et volumen der vil kunne påvirke oplevelsen af Kirken, ligger i en afstand og på en sådan måde at den ikke vil have en negativ indvirkning. For flere detaljer se Screening for miljøvurdering under Bilag.

Værdifuldt kulturmiljø

Hjembæk Landsby er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, og Hjembæk Efterskole er en del af denne udpegning. Efterskolens bygninger udgøres af den gamle landsbyskole. Lokalplanen sikrer at de bygninger der udgør den tidligere landsbyskole bevares, i tråd med den eksisterende lokalplan. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en idrætshal i umiddelbar nærhed til den tidligere landsbyskoles bygninger. Dette vil have en vis påvirkning af kulturmiljøet men ikke en væsentlig da idrætshallen bliver placeret bagved det gårdmiljø de ældre bygninger skaber, og derfor bliver de to forskellige skalaer ikke et møde i direkte 'sammenstød'. Der stilles krav i lokalplanen om at det nye byggeri forholder sig til de eksisterende og historiske bygninger i forhold til placering, materialevalg, udnyttelse af terrænfald o.lign. Men samtidig er det vigtigt at give plads til en nutidig arkitektur, materialer og alternative

energikilder (som f.eks. solceller). Skolen er i forvejen et miljø der er sammensat af mange forskellige bygninger opført igennem lang tid, og det vurderes positivt for skolens fortsatte anvendelse at der bliver forbedrede undervisnings- og idrætsfaciliteter.

OSD

Lokalplanområdet ligger i "områder med særlige drikkevandsinteresser" (OSD). Anlægget vil dog ikke påvirke hverken grundvand eller vandværksboring. Da boringen ligger 700 m nordøst for lokalplanområdet, den naturlige beskyttelse af området er god (ca. 40 m ler), og de geologiske og topografiske forhold viser at en evt. afledning/nedsivning vil strømme i sydlig retning væk fra Hjembæk Vandværks Kildeplads. Der er udarbejdet et OSD- tillæg i tilknytning til denne lokalplan, se under bilag.

Trafikforhold

Hjembæk Efterskole betjenes med bus nr. 512 der kører mellem Jyderup og Svinninge. I Jyderup er der regionaltog til Kalundborg, Holbæk og videre til København. I Svinninge er der Regionstog til Holbæk og Nykøbing Sj.
Hjembæk Efterskole ligger ud til landevejen Bakkedraget, der knytter sig til Amtsvejen, som igen kobler sig til Skovvejen, motortrafikvejen mellem Holbæk og Kalundborg. Tilslutningen til Skovvejen ligger ved Jyderup, ca. 5 km syd for Hjembæk.

Offentlig service

Nærmeste byer med servicefunktioner, såsom bibliotek, offentlig transport, indkøb mm. er Jyderup, der ligger ca. 5 km syd for Hjembæk Efterskole. Samt Svinninge, der ligger ca. 6 km nordøst for Hjembæk Efterskole, som også tilbyder indkøb, bibliotek, offentlig transport mm.

Energi og forsyning

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger uden for kollektivt varmeforsyningsområde. Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende varmeplan for Holbæk Kommune. Eksempler på individuel opvarmning kan være træpillefyr, luft/vand varmepumpe og jordvarmeanlæg.

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Hjembæk vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er fælles kloakeret, hvor regn- og spildevand fra ejendommene ledes til en fælles ledning og videre til Holbæk Forsynings Renseanlæg. Der er ingen planer om at ændre dette. Der opfordres til så vidt muligt at nedsive regnvandet lokalt. F.eks. i forbindelse med nyt byggeri og håndteringen af regnvand fra taget. Se spildevandsledninger på bindingskortet under bilag.

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

Affald og genbrug

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

Bæredygtighed

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 klasse 2015, 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 muliggør opsættelse af solceller og lokal afledning af regnvand.

Transport

Hjembæk efterskole er betjent med bus til/fra Jyderup og Svinninge, med regionaltog forbindelse til Kalundborg, Holbæk og København, og Regionstog til Holbæk og Nykøbing Sj.

Ressourcer og miljø

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

Natur

Lokalplanen stiller krav om at der etableres en forlængelse af eksisterende læhegn.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen muliggør opførelse af en idrætshal, der i dag er en stor mangel på efterskolen. Hallen vil være et aktiv for efterskolen og en berigelse af elevernes sundhed og trivsel i hverdagen.
Lokalplanen udlægger samtidig store rekreative områder til friluftsaktiviteter. En del af de områder der i dag bliver brugt til friluftsaktiviteter, bliver inddraget i byggefeltet til opførelse af idrætshallen. Dette kompenseres ved at udlægge det markstykke der ligger syd/vest for efterskolen til friluftsaktiviteter.

Miljø

Støj

Det vurderes at lokalplanen ikke vil give anledning til støj og vibrationsgener af omgivelserne. Bortset fra den støj der kan forventes i forbindelse med en anlægsfase. Se screening for miljøvurdering for flere detaljer under bilag.

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

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet.

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

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 1533 af 10. december 2015).
Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til lokalplanen.
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.
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:

- Mulighed for opførelse af nyt byggeri i tilknytning til eksisterende bygningsmasse.
- Mulighed for nybyggeri og anvendelse der naturligt hører til den

eksisterende anvendelse som efterskole.

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

Servitutter

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 38ak, Ugerløse By, Ugerløse
Dokument lyst d. 4. Februar 1904: Dokument om hegnsmur mv. vedr. matr. nr. 15f Hjembæk. Lokalplanen fortrænger ikke denne tilstandsservitut.
Dokument lyst d. 17. dec. 1979: Deklaration omhandlende Hjembæk skoles anvendelse og nybyggeri/ombygning. Deklarationen er forældet, da lokalplanerne (eksisterende og denne) foreskriver områdets anvendelsesmuligheder og ny- og ombygning, hvorfor servitutten bør aflyses. Påtaleberettiget er Holbæk kommune.
Dokument lyst d. 6 dec. 1988: Dokument om pilgt til at være medinteressent af Lysbjergmøllerne vind møllelaug I/S. Lokalplanen fortrænger ikke denne tilstandsservitut.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanen har bonusvirkning for den del der er omfattet af byggefelt A, hvilket betyder at der ikke skal søges om landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til ny bebyggelse. Se lokalplanens § 1.4.
Udstykning, ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone indenfor resten af lokalplanområdet skal der efter planlovens § 35 stk. 1 søges om landzonetilladelse til.
Der skal ansøges om byggetilladelse inden nyt byggeri påbegyndes.

Lokalplanens gennemførelse

Den reviderede lokalplan er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag. Lokalplanområdet er privat ejet. Realiseringen af lokalplanen herunder byggemodningen vil blive gennemført på ejerens foranledning.

Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området vil få. Derimod medfører lokalplanen ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

10.09 Hjembæk efterskole

Hjemmel

0.1 I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1352 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1 at muliggøre opførelse af en idrætshal i tilknytning til efterskolens eksisterende bygninger,

1.2 at muliggøre opførelse af fremtidige udvidelser, såsom udvidelse af værelsesfløj og andre tilbygninger/mindre bygninger i tilknytning til efterskolens eksisterende bygninger,

1.3 at sikre en fysisk udvikling af efterskolen, der tager hensyn til stedets kulturhistoriske spor og værdifulde landskabelige omgivelser, ved bl.a. at bevare den tidligere landsbyskoles bygninger.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet omfatter ejendommen Bakkedraget 22, matr.nr. 15f Hjembæk by, Hjembæk, jf. kortbilag nr. 2.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

§ 3 Bonusvirkning

3.1 Indenfor byggefelt A gælder det at; Ny bebyggelse, samt ændret anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer efter bestemmelserne i lokalplanen ikke kræver tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1. (landzonetilladelse).

§ 4 Anvendelse

4.1 Lokalplanområdet udlægges til uddannelsesformål og kulturelle formål, og dertilhørende fritidsaktiviteter der i almindelighed er knyttet til en efterskoles virke.

4.2 Der må indrettes værelser og boliger til elever og ansatte der er tilknyttet uddannelsesstedet.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 % for hele lokalplanområdet.

5.2 Indenfor byggefelt A, må der opføres byggeri i op til 12 m højde i maks. 2 etager.

5.3 Bebyggelse indenfor byggefelt A skal indpasses i det eksisterende terræn og placeres parallelt eller vinkelret på den eksisterende bebyggelse.

5.4 Indenfor delområde I kan der ske udvidelser og tilbygninger til eksisterende byggeri. Byggeri indenfor dette område vil kræve en landzonetilladelse.

5.5 Mindre bygninger såsom shelters, skure o.lign. kan opføres indenfor hele lokalplanområdet, dette skal anmeldes til kommunen og derefter vurderes det om det vil kræve en landzonetilladelse.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Indenfor byggefelt A gælder det:

6.1 Bebyggelse skal opføres i blank mur i røde nuancer.

6.2 Facadepartier kan bestå af karnapper med vinduer og mørkpatineret zink.

6.3 Vinduespartier skal fremstå hvide eller grå i træ eller eller aluminium.

6.4 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på 25°-30°.

6.5 Tage skal udføres i sort bølge-eternit med en glansværdi på 10 eller derunder.

Indenfor delområde I gælder det:

6.6 Bebyggelse skal opføres i blank mur eller beklædt med træ, eller som pudsede, filtsede, vandskurede eller tilsvarende overfladebehandlet materiale.

6.7 Mure af blank mur skal opføres i røde, sorte og brune nuancer.

6.8 Overflader der er træbeklædt, pudsede eller lignende facader skal fremstå i sorte, røde eller brune nuancer. Mindre dele af facaden kan have andre farver i forbindelse med markering af døre, vinduer eller tilsvarende udsmykning.

6.9 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage uden valm, eller som tage med ensidig taghældning, begge med en hældning på 20°- 47°. Tage på bygninger opført i maks. 4,5 m højde kan udføres som 'fladt' tag.

6.10 Tage skal udføres i tegl, betontagsten, eternit eller tagpap. Farven skal være rød, grå eller sort. Glansværdien på tagmaterialer

skal være 10 eller derunder, solenergianlæg undtaget.

§ 7 Bevaring af bebyggelse

7.1 De på kortbilag 2 markerede bygninger, som udgør den gamle landsbyskoles bygninger, må ikke nedrives (se redegørelsen).

7.2 Karakteren af de på kortbilag 2 markerede bygninger, som udgør den gamle landsbyskoles bygninger skal fastholdes. Det er de blanke mure i røde teglsten med murede detaljer og dannebrogsvinduer af træ der bidrager til den historiske karakter.

§ 8 Vej, sti og parkeringsforhold

8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra kommunevejen Bakkedraget ad adgangsvejen (vist på kortbilag 5). Kørsel til parkeringsarealerne skal ske via adgangsvejen.

8.2 Parkering skal ske indenfor arealet som anvist på kortbilag 5 (svarende til ca. 25 parkeringspladser). Der udlægges et areal til yderligere ca. 15 parkeringspladser, som kan tages i anvendelse, hvis der opstår behov herfor.

§ 9 Skiltning

9.1 Der må opsættes ét skilt pr. facade. Facadeskilte må maksimalt have en størrelse på 1,5 m². Placering af facadeskilte skal tilpasses bygningens arkitektur, således at de flugter med bygningens horisontale eller vertikale linjer.

9.2 Skiltning ved vej skal knytte sig til ejendommen, og være placeret ved indkørsel, postkasse eller bygning.

9.3 Skiltning ved vej må maksimalt være 0,7 m² stort.

9.4 Der må ikke skiltes for anden virksomhed eller produkt, end det der knytter sig til ejendommen. Skiltet må ikke have karakter af produktreklame
eller reklamere for tilbud.

§ 10 Terræn

10.1 Jord der kommer i overskud i forbindelse med anlæggelse af nyt byggeri, kan anvendes indenfor lokalplanområdet til rekreative formål i de områder der er udlagt til fritidsaktiviteter, med henblik på at opnå udsigt, læ, og rumligheder.

10.2 Terrænudformningen skal tilpasses det omkringliggende landskab og må maks. udføres med en højde på 2 m og med min. 1 m afstand til skel. Terrænudformningen må ikke have karakter af en jordvold i skel mod det åbne land.

10.3 Der kan ligeledes indenfor lokalplanområdet terrænreguleres med henblik på at håndtere lokal nedsivning af regnvand.

§ 11 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

11.1 Der skal etableres et levende hegn jf. kortbilag 5, som en fortsættelse af eksisterende læhegn med samme karakter. Det eksisterende læhegn har karakter af et tæt krat med en enkel række flerstammede hvidtjørn med en bredde på ca. 2,5 m. Læhegnet skal på sigt opnå en vis afskærmende effekt set fra de syd/vestlige veje og bebyggelse, på den bebyggelse der opføres indenfor byggefelt A.

11.2 Eksisterende levende hegn som er vist på kortbilag 5, skal bevares og vedligeholdes gartnermæssigt korrekt, og genetableres ved rydning eller stormfald.

§ 12 Energi og forsyning

12.1 Området skal tilsluttes kollektiv kloakering iht. den til enhver tid gældende spildevandsplan.

12.2 Området skal tilsluttes kollektiv vandforsyning iht. den til enhver tid gældende vandforsyningsplan

12.3 Der må opsættes tekniske foranstaltninger, herunder ventilationsanlæg, solceller, antenner o. lign. Solceller skal placeres på en sådan måde at de ikke giver refleksgener hos naboer.

12.4 Tekniske anlæg må ikke placeres tættere end 5 m på matrikelskel.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagen

13.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal bebyggelsen være tilsluttet den kollektive forsyning og det kollektive spildevandssystem jf. § 13

13.2 Inden ibrugtagning af ny idrætshal skal der etableres et læhegn jf. kortbilag 5 og § 12.1

§ 14 Aflysning af lokalplaner

14.1 Lokalplan nr. A401.1 aflyses i sin helhed med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 10.09.

§ 15 Aflysning af servitutter

15.1 Følgende servitutter aflyses med denne lokalplan: Dokument lyst d. 17. dec. 1979: Deklaration omhandlende Hjembæk skoles anvendelse og nybyggeri/ombygning. Påtaleberettiget er Holbæk kommune.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1 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.

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.

16.3 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.

Vedtagelsespåtegnelse

Lokalplan 20.19 er vedtaget af Holbæk Kommune den 31.05.2016. Lokalplanen er offentliggjort d. 01.06.2016.

Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1

Kortbilag 1 - Luftfoto

Kortbilag 2

Kortbilag 2 - Bindingskort

Kortbilag 3

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Kortbilag 3a

Kortbilag 3a Illustrationsskitse - opstalt (som projektet kunne tage sig ud)

Kortbilag 3b

Kortbilag 3b Illustrationsskitse - opstalt (som projektet kunne tage sig ud)

Juridisk bindende kortbilag

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

Kortbilag 4

Kortbilag 4 - Område- og matrikelkort

Kortbilag 5

Kortbilag 5 - Anvendelsesplan

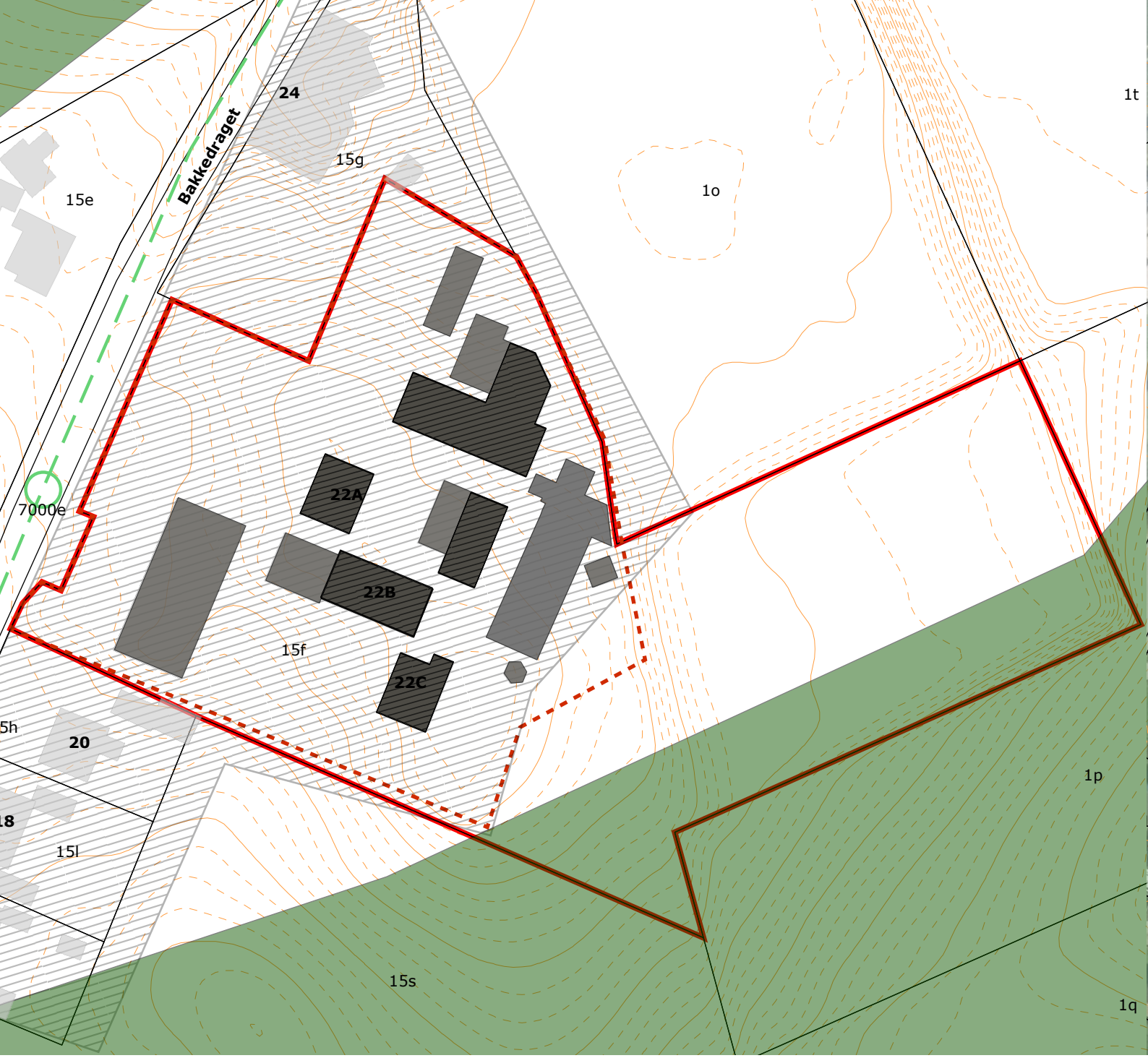
Lokalplanområdets afgrænsning

0 10 20 30 40 50 m

1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

Hele lokalplanområdet er beliggende i landzone

Kortbilag 1 Luftfoto



0 10 20 30 40 50 m

1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet

Bygninger der ikke må rives ned

Højdekurver 1 m

Højdekurver 0,25 m

Spildevandsledning

Værdifuldt kulturmiljø

Værdifuldt landskab

Eksisterende lokalplan

Hele lokalplanområdet er beliggende i landzone

Hele lokalplanområdet er beliggende i Omårde med særlige drikkevandsinteresser (OSD) Se OSD tillæg under bilag.

Kortbilag 2 Bindingskort

0 10 20 30 40 50 m

1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Byggefelt A

Delområde I

Bygninger der udgør den gamle landsby-skole

Hele lokalplanområdet er beliggende i landzone

Højdekurver 1 m

Højdekurver 0,25 m

Ny beplantning
Afskærmende læhegn og forslag til spredt bevoksning

Ny idrætshal og undervisningfaciliteter
som projektet kunne tage sig ud

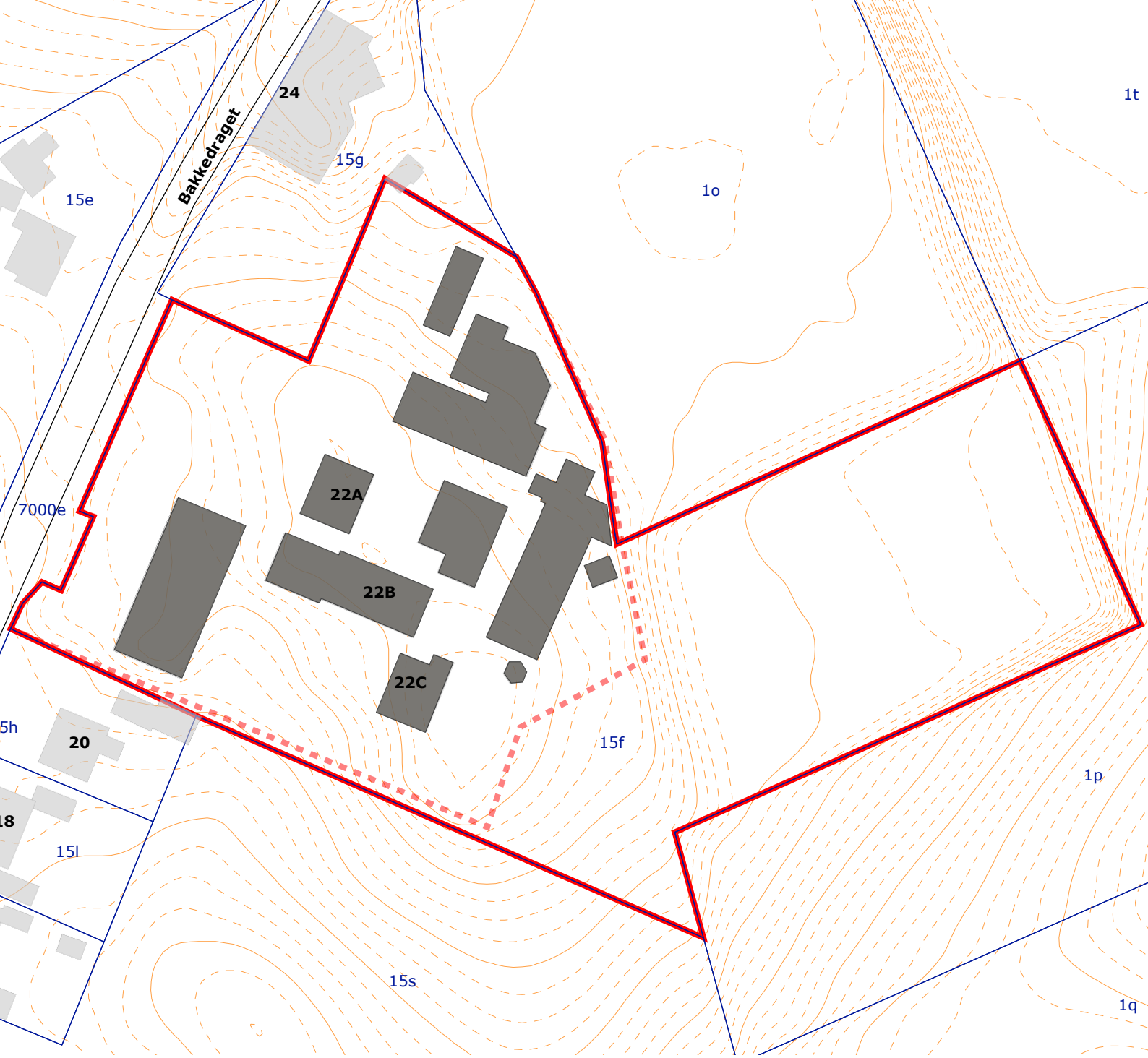
Kortbilag 3 Illustrationsplan

Opstalt - som projektet kunne tage sig ud (Facader, nord og syd)
Hjembæk Efterskole, Bakkedraget 22, 4450 Jyderup

Østfacade

Opstalt - som projektet kunne tage sig ud (Facader, øst og vest)
Hjembæk Efterskole, Bakkedraget 22, 4450 Jyderup

Vestfacade



0 10 20 30 40 50 m

1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

Lokalplanområdets afgrænsning

Eksisterende lokalplan

Eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet

Højdekurver 1 m

Højdekurver 0,25 m

Matrikelskel

15f Matrikelnummer

Hele lokalplanområdet er beliggende i landzone

Kortbilag 4 Område- og matrikelkort

0 10 20 30 40 50 m

1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet

Bygninger der ikke må rives ned

Byggefelt A

Delområde I

Parkeringsanlæg

Udlæg til parkering

Afskærmende Læhegn
etableres inden opførelsen af idrætshal

Eksisterende læhegn
Afskærmende og skalaformidlende, Skal bevares, fornyes eller etableres på ny ved rydning.

Hele lokalplanområdet er beliggende i landzone

Kortbilag 5 Anvendelsesplan