

Plejecenter ved Tornhøj, Jyderup



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Kommune
den 4. juli 2014 og offentliggjort den 16. juli 2014

11.10 Plejecenter ved Tornhøj, Jyderup	3
Spørgsmål til planen	3
Formål og indhold	3
Redegørelse	3
Bestemmelser	3
Bilag	3
Baggrund	3
Formål	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens indhold	4
Borgerinddragelse	5
Statslig og regional planlægning	6
Spildevandsplan 2010-2018	6
Kommuneplan 2013-2025	6
Eksisterende lokalplaner	7
Drikkevandsinteresser	7
Diverse udpegninger	7
Trafikforhold	8
Offentlig service	8
Jordhåndtering og jordforurening	8
Energiforsyning	8
Varmeforsyning	8
Vandforsyning	9
Regn- og spildevand	9
Affald og genbrug	9
Bæredygtighed	9
Byggeri og planlægning	10
Transport	10
Ressourcer og miljø	10
Sundhed og trivsel	10
Jordforurening	10
Fund og fortidsminder	11
Miljøvurdering	11
Servitutter	11
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	12
Lokalplanens gennemførelse	12
11.10 Bestemmelser Plejecenter ved Tornhøj, Jyderup	12



11.10 Plejecenter ved Tornhøj, Jyderup

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et nyt, tidssvarende plejecenter med boliger til handicappede, fællesfaciliteter, servicecenter og aktivitetscenter. Boligerne opføres som almene boliger og erstatter de eksisterende plejeboliger på Bo- og servicecenter Tornhøj og på Skarriidsøhjemmet.

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 d. 4. juli 2014.
Den vedtagne lokalplan blev offentliggjort d. 16. juli 2014.
Download en printvenlig version af lokalplanforslaget her:



Formål og indhold

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

Redegørelse

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

Bestemmelser

Her fastsættes bindende bestemmelser for området bl.a.

- veje, stier og parkering
- bebyggelsens placering, udformning og materialer
- sikring af friarealer

Bilag

Her finder du følgende kortbilag:

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

Baggrund

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af byrådets ønske om at muliggøre en udvidelse af Bo- og servicecenter Tornhøj. Det er ønsket at etablere et nyt, tidssvarende plejecenter med boliger til handicappede. Handicapboligerne bliver opført som almene boliger. De nye boliger skal erstatte de eksisterende plejeboliger på Tornhøj samt på Skarriidsøhjemmet. Det eksisterende Bo- og servicecenter Tornhøj ombygges i denne sammenhæng til bl.a. at huse administration, servicefaciliteter og aktivitetscenter. Der etableres rekreative, grønne områder for stedets beboere omkring boligerne. Lokalplanen udlægger området til offentlige formål og viderefører den anvendelse, som er i dag.
I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har projektgruppen



bag selve projektet været på inspirationstur til andre plejecentre, for at hente inspiration og viden om, hvordan de nye handicapboliger skal udformes. Der har desuden været afholdt workshop med projektgruppen og interessenter.

Formål

Lokalplanens formål er at:

- muliggøre en udvidelse af det eksisterende Bo- og servicecenter Tornhøj.
- sikre en sammenhængende bebyggelse.
- sikre grønne rekreative faciliteter.
- fastsætte bestemmelser for parkeringsareal og adgangsforhold.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer: 7ag Jyderup by, Jyderup. Området er beliggende på Søbæksvej i den sydlige del af Jyderup by og er omkranset af boligområder.

Områdets areal er på 30.420 m², og Bo- og servicecenter Tornhøj er beliggende på området. Det eksisterende center indgår som en del af projektet om etablering af nye plejeboliger.

Områdets afgrænsning

Mod alle sider afgrænses lokalplanområdet af boligområder, som består af parcelhuse. Mod syd og øst afgrænses lokalplanområdet af Søbæksvej, hvorfra parcelhusområderne strækker sig til det åbne land, mod nord ligger Jyderup by og mod vest Jyderup campingplads. Mod vest er også Skarresø beliggende indenfor 300m.

Området i dag

Lokalplanområdets terræn er karakteriseret ved at være relativt kuperet, bebyggelsen i det nordvestlige hjørne ligger i kote 30, mod sydøst stiger terrænet til en bakke i kote 34. Mod sydvest falder terrænet gradvist til kote 22. Terrænformerne er delvist opstået som følge af etablering af den eksisterende bebyggelse. I forbindelse med etablering af de nye plejeboliger er ønsket, at anvende så meget overskudsjord som muligt på matriklen. Derfor vil en vis terrænbearbejdning at være nødvendig.

Vejadgangen til området sker fra øst, fra Søbæksvej. Der er etableret parkeringspladser i områdets nordlige del, langs den interne vej.

Den eksisterende bebyggelse er beliggende i områdets nordvestlige hjørne. De syd- og østlige dele af området er udlagt som grønne områder med et bakket terræn, et slynget stiforløb samt en del beplantning. Området opleves fra Søbæksvej som et grønt element i lokalområdet. Det eksisterende Bo- og servicecenter er opført i ét plan, med fire længer i gule sten og med flade tage. Længerne er forbundet med overdækkede gangarealer.

Langs områdets nordlige skel løber et beskyttet dige, hvor på der står en række bevaringsværdige egetræer.

Området er beliggende i byzone og er i Holbæk Kommuneplan 2013-2025 udlagt til offentlige formål, herunder institution.



Lokalplanens indhold

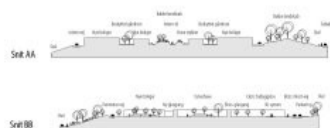
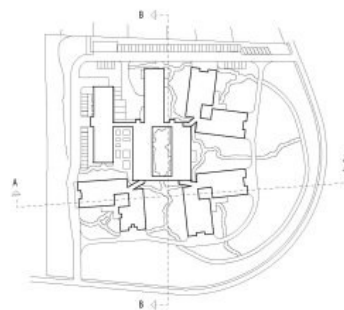
Lokalplanen muliggør etablering af nye tidssvarende plejeboliger for handicappede. Byggeriet af de nye plejeboliger er led af en større plan for området, hvor boligerne skal opføres som erstatningsboliger for de eksisterende boliger på Bo- og servicecenter Tornhøj og Skarridsøhjemmet. De eksisterende bygninger skal ombygges til administration, servicefaciliteter og aktivitetscenter for hele bostedet. Lokalplanområdet er opdelt i to delområder:

- **Delområde 1** udlægges til plejecenter med tilhørende servicefaciliteter og friarealer.
- **Delområde 2** udlægges til grønt, rekreativt område.

Lokalplanen sikrer at:

- den nye bebyggelse bliver etableret i direkte sammenhæng med den eksisterende bebyggelse.
- der etableres udearealer i form af terrasser og rekreative grønne faciliteter omkring boenhederne og mellem de eksisterende bygninger.
- et større grønt areal med afskærmende beplantningsgrupper bestående af hjemmehørende træer og buske langs Søbæksvej.
- egetræer langs diget i det nordlige skel bevares.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser om vejforhold, parkering og belysning på området. Lokalplanen giver mulighed for væsentlige terrænreguleringer i forbindelse med opførsel af byggeriet og sikrer at der derudover ikke sker terrænreguleringer i mere end +/- 0,5m indtil en afstand på 1 m fra skel.



Borgerinddragelse

Der har i planprocessens forfase været afholdt et idémøde torsdag d. 13. februar 2014. Ca. 24 borgere mødte frem. Idémødet omhandlede lokalplanens proces og det foreløbige projekt for plejeboligerne. De væsentligste emner der blev diskuteret på mødet var problematikker omkring:

- Placering af parkeringspladser langs med naboejendommene.
- Ny vejadgang til Søbæksvej i områdets syd-vestlige hjørne, hvor der kan opstå problemer i forhold til glatføre.
- Bevaring af træer på området.

Der blev afholdt et offentligt borgermøde d. 26. maj 2014 i lokalplanforslagets høringsperiode. Ca. 15 borgere mødte frem. De væsentligste punkter, der blev talt om på mødet var:

- Bygningshøjden på 8,5 m
- Terrænbearbejdning
- Ny vejadgang til Søbæksvej
- Interne stier i området
- Byggeriets fremtoning
- Bevaringsværdig beplantning og grønne områder

Der er efter behandling af høringsvar tilføjet/fjernet bestemmelser om:

- Vejadgangs til søbæksvej er udtaget
- Beskyttet dige og bevaringsværdige egetræer er sikret
- § 15 servitut lyst d. 17.08.1916 nr. 907560-21 om hegn, hegnsmur mv. skal ikke aflyses

Desuden er der tilføjet og /eller ændret afsnit i redegørelsen:

- Resume af ændringer foretaget som følge af den offentlige høring
- Afsnit om regn- og spildevand samt spildevandsplanen konsekvensrettes som følge af ændrede bestemmelser
- Afsnit om beskyttede dige og bevaringsværdige egetræer tilføjes under punkterne Lokalplanområdet og Diverse udpegninger.

Konsekvensrettelser gennem hele lokalplanen som følge af ændrede bestemmelser.

Statslig og regional planlægning

De statslige vandplaner

Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). På den baggrund er lokalplanlægningen omfattet af retningslinje 40 og 41 i de statslige vandplaner. De særlige drikkevandsinteresser medfører dog ingen særlige redegørelseskrav til lokalplanforslaget, og der er heller ikke behov for at fastsætte retningslinjer for grundvandsbeskyttelse. Dels fordi planlægningen vedrører et eksisterende område til offentlige formål, herunder plejecenter, dels fordi institutioner (plejecenter) og boliger optræder på tilladelseslisten i de statslige vandplaner. Det er derudover vurderet, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den øvrige statslige og regionale planlægning.

Spildevandsplan 2010-2018

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2010-2018 for Holbæk kommune.

I spildevandsplanen fastsættes den maksimale befæstelsesgrad til 0,5. I henhold til den gældende spildevandsplan for Holbæk Kommune skal regnvand i videst muligt omfang nedsives lokalt. Spildevand skal afledes til kloak.

Der tages stilling til den konkrete afledning af regnvand gennem en eventuel byggeansøgning. Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune. Holbæk Forsyning skal have projekt vedr. afledning af overfladevand og spildevand i høring. Holbæk Kommune er myndighed på spildevandsområdet.

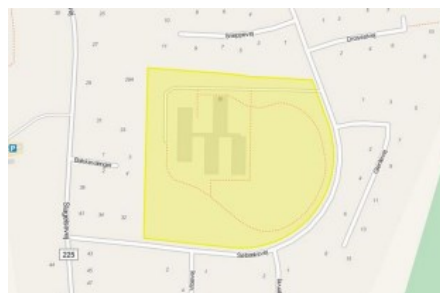
Kommuneplan 2013-2025

Området er i Kommuneplan 2013-2025 for Holbæk Kommune udlagt til Offentligeformål, lokalplanen viderefører eksisterende anvendelse.

Rammer for Institutionen Tornhøj 11.006

Omr. nr.	11.006
Navn	Institutionen Tornhøj
Anvendelse	Institution
Maks. bebyggelsesprocent	45
Maks. etageantal	2
Maks. bygn højde	8,5 m
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Kommuneplanens retningslinjer for vand og grundvand fastlægger retningslinjer for arealer med drikkevandsinteresser, arealer med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande og nitratfølsomme områder. Lokalplanområdet er beliggende i OSD område, men det vurderes ikke at give anledning til, at fastsætte særlige retningslinjer for grundvandsbeskyttelse i lokalplanen. Det vurderes, at der i øvrigt ikke er forhold, som er i strid med kommuneplan 2013-25 og den øvrige kommunale planlægning.



Eksisterende lokalplaner

Området har ikke tidligere været lokalplanlagt.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og ligger i indvindingsoplandet for vandværkerne Jyderup stationsby vandværk og Stigs Bjergby vandværk. Nærmeste indvindingsboringer ligger ca. 500 m fra matriklen. Det vurderes, at planen ikke vil have betydning for grundvandsforholdene i området og at planen ikke vil påvirke eksisterende indvindingsboringer.

Diverse udpegninger

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er ikke beliggende indenfor skovbyggelinjen. Skovbyggelinjen er afgrænset ved Slagelsevej, vist på kortbilag 2.

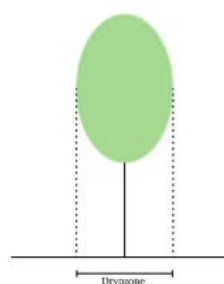
Søbeskyttelseslinje

Søbeskyttelseslinjen omkring Skarresø er beliggende umiddelbart vest for lokalplanområdet, vist på kortbilag 2. Lokalplanområdet er ikke omfattet af søbeskyttelseslinjen.

Bevaringsværdigt dige og beplantning

Diget langs matriklens nordlige skel er beskyttet og der må ikke foretages ændringer af diget. Egetræerne på diget er fundet bevaringsværdige og skal friholdes for byggeri og gravearbejde indenfor drypzonen.

Drypzone:



Drypzonen fastsættes efter de eksisterende egetræers faktiske størrelse. Ved nyplantede træer regnes drypzonen efter den maksimale størrelse, træet forventes at få.

Trafikforhold

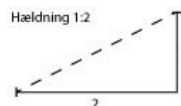
Området er trafikbetjent fra Søbæksvej. Der vil i forbindelse med de nye handicapboliger blive etableret parkeringspladser. Der stilles i lokalplanen krav om mindst 1,5 parkeringspladser pr. boligenhed. Der er på Slagelsevej planlagt en trafiksti for bløde trafikanter. Vest for området, langs Skarresø løber en regional sti. Desuden er der stiforbindelse via de omkringliggende boligområder til centrum af Jyderup.

Offentlig service

Nærmeste busstoppested er beliggende på Slagelsevej. Der er ca 1 km til centrum af Jyderup, hvor stationen er beliggende. Se desuden Holbæk Kommunes hjemmeside for flere informationer på www.holbaek.dk.

Jordhåndtering og jordforurening

Overskudsjord i forbindelse med byggeriet vil i videst muligt omfang blive anvendt på matriklen. Terrænregulering må ikke ske nærmere end 1 m fra naboskel. Lokalplanen muliggør, at der mellem bygningerne kan anlægges mindre bakkelandskaber til rekreative formål og at der indenfor området vist på kortbilag 5 kan ske væsentlige terrænreguleringer i forbindelse med opførelse af byggeriet. Terrænet må ikke overstige kote 35. For hele området gælder det, at den maksimale hældning er 1:2. Lokalplanen sikrer, at der i delområde 2 ikke kan opsættes støttemure. Der er ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet.



Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger indenfor godkendt naturgasforsyningsområde. I lokalplanområdet er der mulighed for naturgasforsyning fra DONG Energy (www.dongenergy.dk). Der er tilslutningspligt i området.* Der foreligger principbeslutning fra byrådet om, at alt nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse.** 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.).

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 Jyderup Stationsby vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret og afledning af spildevand skal ske til det eksisterende kloaksystem, hvor spildevandet ledes til Tornved Rensningsanlæg. Der stilles ingen særlige krav til bortledning af spildevand.

En øget befæstelsesgrad på matriklen vil påvirke afledningen af arealet. Vandet fra de befæstede arealer vil løbe hurtigere væk end fra de ubefæstede arealer. Regnvand fra tagflader skal i størst muligt omfang nedsives lokalt (LAR), hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan sive ned uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Afvanding af regnvand til kloak vil kræve en udbygning af det eksisterende system, f.eks. ved etablering af et forsinkelsesbassin eller regnbede. Lokalplanen stiller krav om, at regnvand i videst muligt omfang, afledes lokalt (LAR). Der skal etableres et nedsivningsanlæg, som af hensyn til herlighedsværdien i området skal se så naturligt ud som muligt og indpasses i omgivelserne. Anvendelsen af LAR er i overensstemmelse med målsætningerne i Holbæk Kommunes Spildevandsplan 2010-2018 om at:

- Alt regnvand så vidt muligt tænkes ind i den fysiske planlægning som en ressource.
- Den fremtidige belastning af kloaksystemet bør reduceres ved øget anvendelse af lokal nedsivning eller lokal forsinkelse af afstrømning.

Holbæk Forsyning skal have projekt vedr. afledning af overfladevand og spildevand i høring.

Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune.

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

Affald og genbrug

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

Bæredygtighed

Holbæk Kommunens 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, 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

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald. I lokalplanen stilles krav om lavenergibyggeri.

Transport

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af kollektiv infrastruktur, med et busstoppested på Slagelsevej. Jyderup station ligger indenfor 1 km og eksisterende stinet i Jyderup og omkring Skarresø ligger inden for ca. 500 m.

Ressourcer og miljø

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

Sundhed og trivsel

Lokalplanen stiller krav om, at delområde 2 udlægges som grønt, rekreativt areal, samt at der etableres grupper af afskærmende beplantning langs Søbæksvej for at sikre det grønne udtryk i området.

Jordforurening

Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlægning på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurennet jord eller oplysninger omfattet af den indledende kortlægning.

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.

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 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.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 939 af 03. juli 2013). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget. 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:

- Der ikke er registreret internationale beskyttelsesområder indenfor lokalplanområdet eller i dets nærhed.
- Der fastsættes bestemmelser for byggeriets placering og fremtoning.
- Det i lokalplanen sikres, at beboerne har adgang til de grønne arealer omkring bebyggelsen.
- Da der ikke er nogen særlige natur- og miljøbeskyttelsesinteresser i området.
- Der sikres afskærmende beplantningsgrupper i området.

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

Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige om lokalplanen, fortrænges af planen. Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen. Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Følgende servitutter er lyst på matr. 7ag, Jyderup by,

Jyderup:

Dokument lyst den 17.08.1916 nr. 907560-21 om hegn, hegnsmur mv.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst d. 08.11.1968 nr. 11500-21 om forsynings-
afløbsledninger mv.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettigede er SEAS-NVE.

Dokument lyst d. 08.11.1968 nr. 11501-21 omtransformerstation
mv, ikke til hinder for prioritering.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettigede er SEAS-NVE.

Dokument lyst d. 18.12.1979 nr. 40642-21 om forsynings-
/afløbsledninger mv, ikke til hinder for prioritering.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettigede er SEAS-NVE.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Det vurderes, at der for at realisere planen, ikke skal søges tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Lokalplanens gennemførelse

Arealet er ejet af Holbæk Kommune. Området må ikke udstykkes yderligere.

11.10 Bestemmelser Plejecenter ved Tornhøj, Jyderup

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

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At udlægge området til offentlige formål, herunder institution og grønt område.
- 1.2 At sikre en sammenhængende bebyggelse i området.
- 1.3 At anviser vejstruktur og parkeringspladser.
- 1.4 At sikre områder til grønne, rekreative arealer.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matrikel nr. 7ag, Jyderup by, Jyderup.
- 2.2 Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone

§ 3 Område

- 3.1 Lokalplanområdet er inddelt i delområde 1 og delområde 2, som vist på kortbilag 5.

§ 4 Anvendelse

- 4.1 Lokalplanens område udlægges til offentlige formål, herunder plejecenter samt tilhørende fællesfaciliteter og friarealer, med de nedenfor angivne bestemmelser for de enkelte delområder:

For Delområde 1 gælder

- 4.2.1 At området kan anvendes til offentlige formål, herunder plejecenter med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer.

For Delområde 2 gælder

- 4.3.1 At området skal anvendes til offentlige formål, herunder grønt, rekreativt område.

§ 5 Udstykninger

- 5.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten er fastsat til 45 %.
- 6.2 Befæstelsesgrad/afløbskoefficient må for ejendommen som helhed ikke overstige 0,5.

For Delområde 1 gælder

- 6.3.1 Ny bebyggelse skal placeres indenfor det på kortbilag 5 angivne byggefelt. Der skal som minimum være 2,5 m mellem den interne vej og bebyggelsens ydervæg. Mindre bebyggelse som skure, havehuse og lign. kan dog etableres i hele delområde 1.
- 6.3.2 Bebyggelsen kan maksimalt opføres i 2 etager.
- 6.3.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 meter over terræn.
- 6.3.4 Ny bebyggelse skal bygges sammen med den eksisterende bebyggelse i byggefeltet. Dette gælder dog ikke mindre bebyggelse, herunder skure, havehuse og lign. Eksisterende bebyggelse er vist på kortbilag 5.

For Delområde 2 gælder

- 6.4.1 Der må ikke etableres bebyggelse i delområde 2. Der kan dog etableres mindre overdækninger, pergolaer og lignende faciliteter til rekreative formål.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Glanstallet for tagmaterialer må maksimum være 20. Der kan dog opsættes solenergianlæg på tagene.
- 7.2 På bygningernes facader må kun anvendes jordfarver og disses blanding med sort og hvid. Mindre facadeområder kan udføres med en afvigende farveholdning.
- 7.3 Tage skal udformes med en hældning på 0-45 grader.

§ 8 Vej, sti og parkeringsforhold

- 8.1 Vejadgang, ind og udkørsel sker fra Søbæksvej.
- 8.2 Der skal etableres en vej A-A, som vist på kortbilag 5. Vejen skal have en bredde på mindst 5,5 m.
- 8.3 Der kan ud over vej A-A etableres en perimetervej B-B, som i princippet vist på kortbilag 5. Perimetervejen skal have en bredde på mindst 3 m og skal anlægges som brandvej.
- 8.4 Der skal anlægges parkering svarende til mindst 1,5 parkeringspladser pr. boligenhed.
- 8.5 Der skal etableres mindst 3 handicapparkeringspladser.
- 8.6 Den eksisterende sti CC langs Søbæksvej skal bevares. Stien skal forbindes til vej BB i begge ender. Stien er vist på kortbilag 5.

For Delområde 1 gælder

- 8.7.1 Parkeringspladser skal placeres indenfor arealerne P1, P2, P3 og P4 som vist på kortbilag 3.
- 8.7.2 Indenfor byggefeltet kan der etableres mindre holdepladser til af- og pålæsning af passagerer o. lign. i forbindelse med boenhederne, som i princippet vist på kortbilag 5. Disse holdepladser kan ikke medregnes i p-kravet beskrevet i § 8.6 og § 8.7.

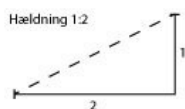
For Delområde 2 gælder

- 8.8.1 Der må ikke etableres parkeringspladser i delområdet.

§ 9 Friarealer

- 9.1 Der kan ske terrænregulering i +/- 0,5 m indtil 1 m fra skel. Dog jf. § 9.2 og 9.3
- 9.2 Der kan ske terrænregulering større end +/- 0,5 m indenfor området vist på kortbilag 5 i forbindelse med opførelse af byggeriet i byggefeltet.
- 9.3 Der kan etableres mindre bakkelandskaber til rekreative formål på ubebyggede arealer indenfor byggefeltet.
- 9.4 Terrænet må ikke overstige kote 35.

- 9.5 Terrænregulering må ikke ske med en hældning stejlere end 1:2.



For Delområde 1 gælder

- 9.6.1 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til veje, stier, parkering eller tekniske anlæg skal anvendes til rekreative formål, herunder f.eks. terrasser, sansehave eller legeplads.
- 9.6.2 Diget langs det nordlige skel, vist på kortbilag 5 skal bevares.

For Delområde 2 gælder

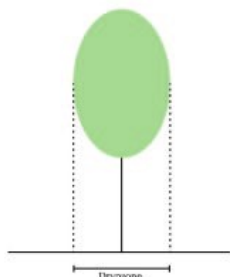
- 9.7.1 Området skal fremstå som et grønt element i forhold til omgivelserne med grupper af afskærmende beplantning bestående af hjemmehørende træer og buske. Området er vist på kortbilag 5. Forslag til beplantning skal godkendes af byrådet.



- 9.7.2 Der må ikke etableres støttemure i delområde 2.

§ 10 Øvrige ubebyggede områder

- 10.1 Diget langs det nordlige skel, som vist på kortbilag 5, skal bevares og der må ikke foretages ændringer af diget.
- 10.2 Egetræer på diget langs det nordlige skel, er fundet bevaringsværdige og skal således friholdes for bebyggelse og gravearbejde indenfor drypzonen.



Drypzonen fastsættes efter de eksisterende egetræers faktiske størrelse. Ved nyplantede træer regnes drypzonen efter den maksimale størrelse, træet forventes at få.

§ 11 Belysning

For Delområde 1 gælder

- 11.1.1 Udendørs belysning, herunder belysning af bygningsdele, veje og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

For Delområde 2 gælder

- 11.2.1 Der må kun etableres belysning i form af pullertbelysning med en lyspunkthøjde på højst 1 m.

§ 12 Tekniske anlæg

- 12.1 Ledninger skal føres som jordkabler.
- 12.2 Området er beliggende indenfor godkendt naturgasforsyningsområde. Der er tilslutningspligt i området. Ny bebyggelse, der opføres som lavenergibyggeri er ikke omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning jf. planlovens § 19 stk. 4.
- 12.3 Der kan etableres tekniske anlæg til områdets interne forsyning.
- 12.4 Området skal vandforsynes fra Jyderup stationsby vandværk.
- 12.5 Området skal separatkloakeres og spildevand tilsluttes offentlig kloak. Regnvand kan tilsluttes til den offentlige regnvandsledning med en maksimal vandmængde svarende til en afløbskoefficient (fi) på maks. 0,5 for ejendommen som helhed.
- 12.6 Regnvand fra tagflader skal i størst muligt omfang afledes lokalt (LAR). Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at regnvand kan ledes væk uden gene for terræn, installationer, bygninger og naboer.

- 12.7 Nedsivningsanlægget skal af hensyn til herlighedsværdien udformes, så det fremstår som et naturligt element i terrænet (på grunden).

§ 13 Lavenergibebyggelse

- 13.1 Nyt byggeri skal opføres som lavenergibebyggelse, jf. redegørelsens afsnit om bæredygtighed. Ved lavenergibyggeri forstås byggeri, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer, for lavenergi, der er fastsat i bygningsreglementet.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagen

- 14.1 Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug* før**:

- Der er etableret tilslutning til offentlig kloak jf. § 12.5
- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 8
- Fælles friarealer er anlagt i delområde 1 jf. 9.6.1
- Beplantning langs Søbæksvej er etableret jf. § 9.7.1

*Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven.

**Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensationen gøres betinges af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

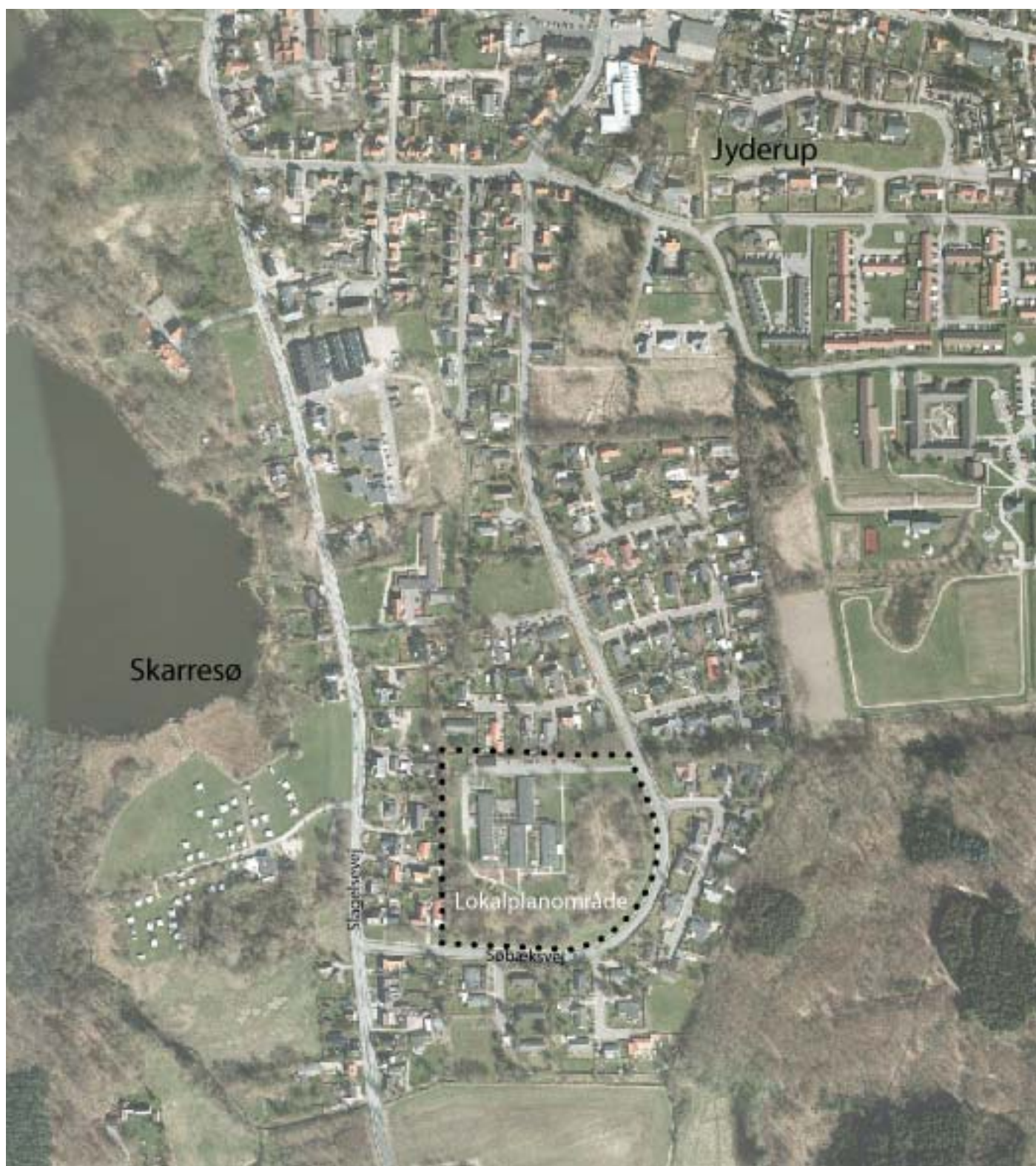
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 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.
- 15.2 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.
- 15.3 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

- 16.1 Lokalplan 11.10 Plejecenter ved Tornhøj, Jyderup vedtaget endeligt af Holbæk Kommune den. 4. juli 2014.

Kortbilag 1



SIGNATURFORKLARING

• • • • • LOKALPLANGRÆNSE

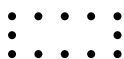


KORTBILAG 1
Luftfoto

Mål: 1:5000

0 100 200 300 m

SIGNATURFORKLARING



LOKALPLANGRÆNSE



BESKYTTET DIGE



BEVARINGSVÆRDIGE EGETRÆER

 Skovbyggelinjer

■ Søbesskyttelseslinjer

1 meter højdekurver

— · — Højdekurve - 1 meter

— Højdekurve - 5 meter

- - Udlagt vej og sti

☐ Matrikler

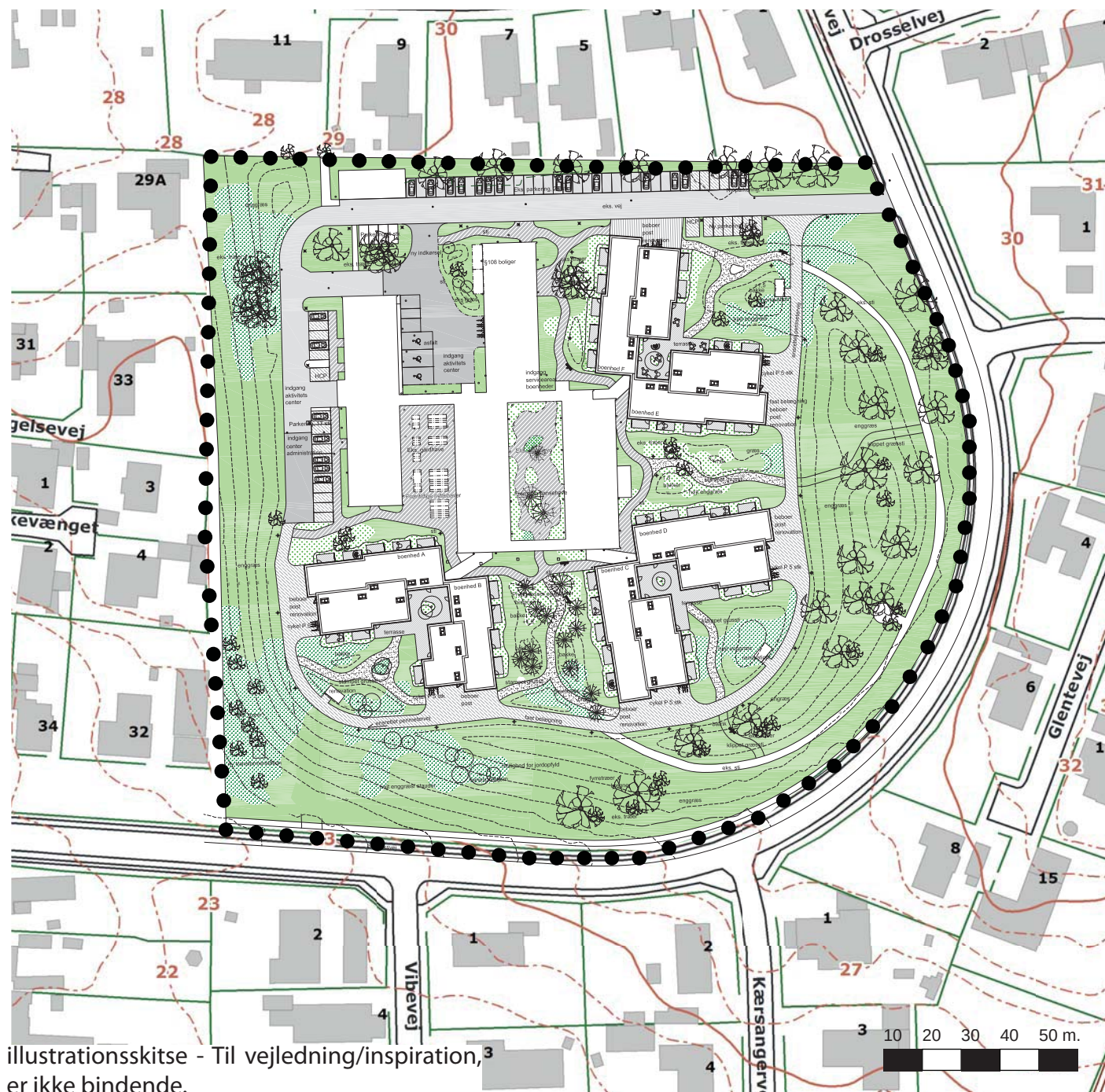
KORTBILAG 2

Bindingskort

Mål: 1:2000



Kortbilag 3



SIGNATURFORKLARING

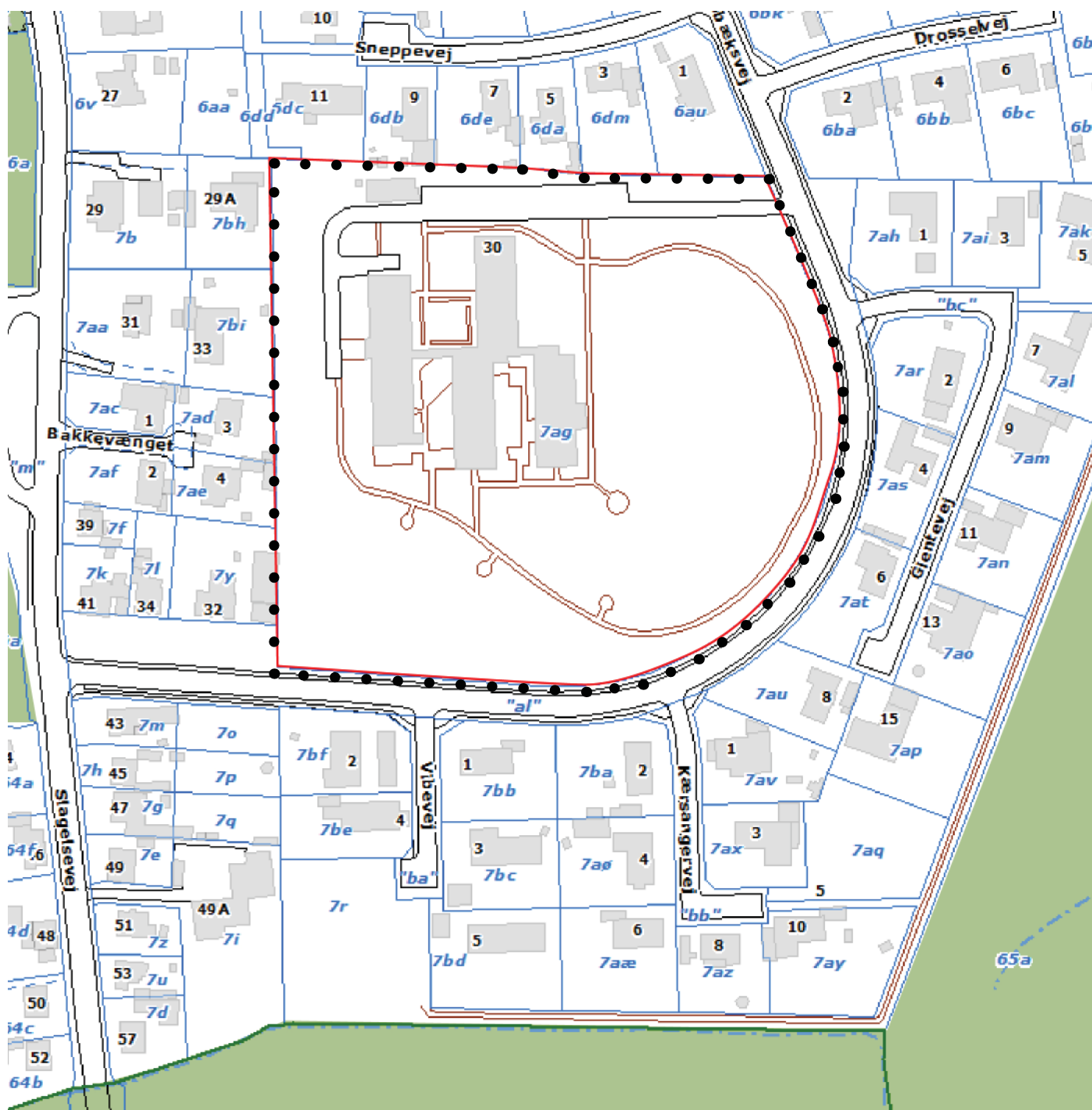
• • • • • LOKALPLANGRÆNSE



KORTBILAG 3
Illustrationsplan

Mål: 1:1500

Kortbilag 4



SIGNATURFORKLARING

- LOKALPLANGRÆNSE
- BYZONE
- LANDZONE
- MATRIKELSKEL

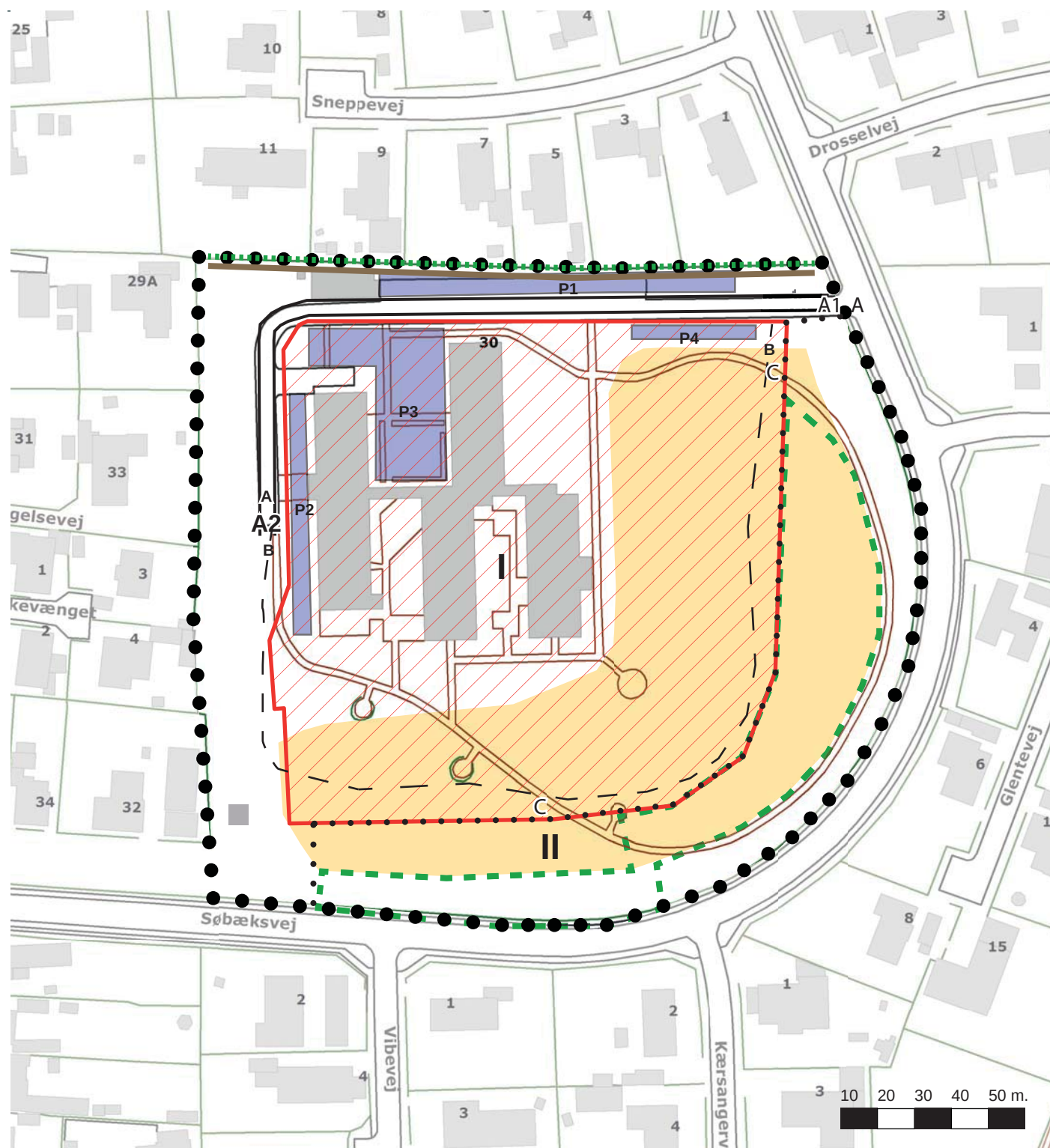


KORTBILAG 4
Område - og matrikelkort

Mål: 1:2000

0 40 80 120 m

Kortbilag 5



SIGNATURFORKLARING

- ● ● - Lokalplanens & matriklens afgrænsning
- • • • - Delområder A & B
- Byggefelt
- Eksisterende bebyggelse
- Princip for vej AA
- Princip for perimetervej BB
- Parkering

- Område med mulighed for væsentlige terrænreguleringer
- Område med afskærmende beplantning
- Område med bevaringsværdige egetræer
- Beskyttet dige



KORTBILAG 5
Anvendelsesplan

Mål 1:1500