

## Plejeboliger i Jyderup



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Byråd  
den 14. november 2012 og offentliggjort den 19. november 2012

<u>Baggrund</u>	3
<u>Formål</u>	3
<u>Illustration</u>	3
<u>Længdesnit</u>	3
<u>Dyrskuepladsen i Jyderup</u>	3
<u>Lokalplanens indhold</u>	4
<u>Borgerinddragelse</u>	4
<u>Indledning</u>	5
<u>Statslig og regional planlægning</u>	5
<u>Kommuneplan 2007-2018</u>	6
<u>Eksisterende lokalplaner</u>	6
<u>Trafikforhold</u>	6
<u>Offentlig service</u>	7
<u>Energi og forsyning</u>	7
<u>Energiforsyning</u>	7
<u>Varmeforsyning</u>	7
<u>Vandforsyning</u>	8
<u>Regn- og spildevand</u>	8
<u>Affald og genbrug</u>	8
<u>Telekommunikation</u>	8
<u>Bæredygtighed</u>	9
<u>Byggeri og planlægning</u>	9
<u>Ressourcer og miljø</u>	9
<u>Natur</u>	9
<u>Sundhed og trivsel</u>	9
<u>Miljøvurdering</u>	9
<u>Støj</u>	10
<u>Jordforurening</u>	10
<u>Fund og fortidsminder</u>	10
<u>Miljøvurdering</u>	10
<u>Servitutter</u>	11
<u>Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder</u>	12
<u>Lokalplanens gennemførelse</u>	12
<u>§ Hjemmel</u>	12
<u>§ 1 Formål</u>	12
<u>§ 2 Område og zonestatus</u>	12
<u>§ 3 Anvendelse</u>	13
<u>§ 4 Udstykninger</u>	13
<u>§ 5 Bebyggelsens omfang og placering</u>	13
<u>§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden</u>	13
<u>§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold</u>	13
<u>§ 8 Øvrige ubebyggede områder</u>	14
<u>§ 9 Tekniske anlæg</u>	14
<u>§ 10 Lavenergibebyggelse</u>	14
<u>§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen</u>	14
<u>§ 12 Aflysning af lokalplaner</u>	14
<u>§ 13 Aflysning af servitutter</u>	14
<u>§ 14 Lokalplanens retsvirkninger</u>	15
<u>§ 15 Vedtagelsespåtegning</u>	15

---

## Baggrund

Planen udarbejdes efter et konkret ønske om at etablere ca. 70 tidssvarende plejeboliger samt servicefaciliteter i tilknytning til det eksisterende plejecenter Elmelunden. Plejeboligerne bliver opført som led i Holbæk Kommunes boligstrategi for ældre. Planen tager desuden udgangspunkt i Kommunens værdiprogram for fremtidens plejebolig i Holbæk Kommune.

---

## Formål

Planens formål er at sikre, at de nye plejeboliger etableres i sammenhæng med de eksisterende plejeboliger og i samspil med de grønne omgivelser. Planen skal fastlægge rammerne for bebyggelse, parkeringsareal, adgangsforhold samt det offentlige grønne område syd for plejeboligerne.

---

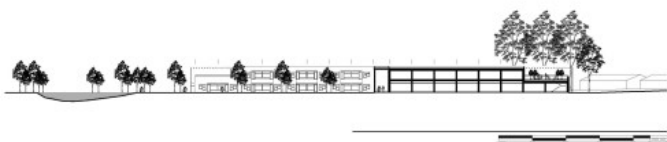
## Illustration



[Download pdf af illustration her](#)

 [illustration.pdf](#) (552.4 KB)

## Længdesnit



[Download pdf af længdesnit her](#)

 [længdesnit.pdf](#) (1.5 MB)

## Dyrskuepladsen i Jyderup



Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre: 14ax og 31b Jyderup By, Jyderup og omfatter dermed hele Dyrskuepladsen i Jyderup. Området er centralt beliggende i Jyderup, umiddelbart syd for Skovvejen.

I dag er området et grønt areal, med værdifulde enkeltstående træer samt en varierende randbeplantning, der ligeledes er værdifuldt. Området har et jævnt terræn, som skråner let fra nordvest mod sydøst. Trafikalt er området forsynet med vejadgang fra Industriparken, der er desuden stiadgang fra Holbækvej via Elmelunden. Der knytter sig en lang historie til Dyrskuepladsen, som i mange år har været benyttet til netop Dyrskuer.

De seneste år har pladsen været benyttet som cirkusplads flere gange om året. I dagligdagen benyttes stedet rekreativt bl.a. af lokalområdets hundeluffere.



Den regionale buslinje 420 har stoppested på Holbækvej ved det eksisterende plejecenter. Dyrskuepladsens nærmeste naboer er, udover Skovvejen i nord, et blandet bolig og erhvervsområde mod øst og syd, mod vest er området udlagt til offentlige formål og boligområde. Dyrskuepladsen ligger ubeskyttet med hensyn til støj fra Skovvejen.

---

## Lokalplanens indhold

Området inddeles i to delområder jf. kortbilag 2, som udlægges til følgende anvendelse:

- Delområde A. Den nordlige del af området, udlægges til offentligt formål, herunder etablering af et plejecenter i tilknytning til det eksisterende plejecenter Elmelunden.
- Delområde B. Den sydlige del af området, udlægges til offentligt formål, herunder rekreativt, grønt område.

I forbindelse med lokalplanen er der lavet en plan for bevaring og sikring af beplantning se kortbilag 6. Området og de ca. 70 nye plejeboliger bliver trafikbetjent fra Industriparken. Desuden vil den eksisterende adgang til Elmelunden fra Holbækvej bibeholdes. Der vil i tilknytning til det nye plejecenter blive etableret ca. 60 parkeringspladser. Den sydlige del af dyrskuepladsen bevares som grønt område, herved sikres en nærhed til lokalområdet. De eksisterende stiadgange bevares. Friarealerne omkring plejecentret etableres med parkpræg, og der skal være en vis grad af åbenhed mod de offentligt tilgængelige arealer. Byggeriet opføres som lavenergibyggeri, og der vil være mulighed for solceller.



---

## Borgerinddragelse

Der blev afholdt idemøde den 21. marts 2012 på plejecentret Elmelunden.

På mødet blev der talt om placering af det kommende byggeri, bevaring af grønt areal, adgangsforhold til Dyrskuepladsen samt om byggeriet skal opføres i 1 eller 2 etager. Desuden blev der talt om, hvilke aktiviteter Dyrskuepladsen i dag benyttes til og hvilken betydning det grønne område har for lokalbefolkningen.

Det afholdes et offentligt møde i lokalplanforslagets høringsperiode, som løber fra d. 29.06.2012 til d. 07.09.2012. Dette møde forventes afholdt torsdag d. 16.08.2012 kl. 19.00, i den gamle byrådssal, Skarriidsøgade 37, 4450 Jyderup. Se mere information på [planer.holbaek.dk](http://planer.holbaek.dk).

Der blev afholdt borgermøde d. 16. august 2012 i forbindelse med



lokalplanforslagets høringsperiode. Ca. 20 borgere mødte frem. De væsentligste punkter, der blev talt om, på mødet var:

- Varmeforsyning
- Indretning af selve plejecentret og udearealer
- Vejadgang og arealreservation til vejføring
- Stiadgang
- Byggeri i et plan >< byggeri i to etager
- Bevaring af grønt areal
- Bygningens arkitektur

Der er efter behandling af høringssvar tilføjet bestemmelser om:

- Stiadgang til lokalplanområdet samt stier internt i området.
- Mulighed for etablering af en legeplads i delområde A
- Etablering af sikkerhedsforanstaltninger og hegn
- Mulighed for arealudlæg til vejføring.
- Ibrugtagningsbestemmelser

Desuden er der tilføjet og/eller ændret afsnit i redegørelsen

- Resume af ændringer foretaget som følge af den offentlige høring.
- Resume af trafikikkerhedsvurdering udarbejdet af COWI.
- Konsekvens rettelser som følge af ændrede bestemmelser.

---

## Indledning

Lokalplanen omfatter et område beliggende på Dyrskuepladsen i Jyderup. En del af området er idag udlagt til grønt område og en del til boligområde.

Området afgrænses mod nord af Skovvejen, mod øst et industriområde og mod syd blandet bolig og erhverv. mod syd er boliger og offentlige formål beliggende.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 40.000 m<sup>2</sup>.

Området karakteriseres idag som rekreativt areal, der foregår idag mange forskellige aktiviteter.

---

## Statslig og regional planlægning

Lokalplanen omfatter et område beliggende på Dyrskuepladsen i Jyderup. En del af området er idag udlagt til grønt område og en del til boligområde.

Området afgrænses mod nord af Skovvejen, mod øst et industriområde og mod syd blandet bolig og erhverv. mod vest er boliger og offentlige formål beliggende.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 40.000 m<sup>2</sup>.

Området karakteriseres i dag som rekreativt areal, der foregår i dag mange forskellige aktiviteter.

### Kirkeomgivelser

En væsentlig del af lokalplanområdet er beliggende indenfor kirkeomgivelserne. I forbindelse med denne lokalplan vil der ikke ske en forringelse af kirkeomgivelserne. Lokalplanen tillader en bygningshøjde på maks. 8,5 m over terræn. Lokalplanområdet er beliggende lavt i forhold til kirkeomgivelserne. Kirken er beliggende i kote 29,00 og lokalplanområdet i kote ca. 26,00. Der er bebyggelse mellem kirken og lokalplanområdet. Bebyggelsen er beliggende på begge sider af Skovvejen, både i erhvervsområdet

og omkring kirken. Lokalplanområdet er beliggende ca. 750 m fra kirken.

## Kommuneplan 2007-2018

Lokalplanområdet hører under rammeområderne 11.R03 og 11.B14 i Holbæk Kommuneplan 2007-2018, området er beliggende i byzone. Rammeområdernes anvendelse er fastsat til henholdsvis grønt område og boligområde med tæt/lav bebyggelse.

Lokalplanforslaget forudsætter en ændring af kommuneplanen, hvor de eksisterende rammer ændres og lokalplanelområdet som helhed udlægges til offentligt formål, herunder ældrecenter og grønt område.

Lokalplanen udarbejdes indenfor rammerne af kommuneplantillæg nr. 37 se bilag nr. 8 eller download kommuneplantillæg her: [tillæg\\_kommuneplan.pdf](#) (216 KB)



Gældende kommuneplan rammer

## Eksisterende lokalplaner

Området er i dag omfattet af to eksisterende lokalplaner. Lokalplan nr. 50-43, delområde 2b -for den nordlige del af Dyrskuepladsen i Jyderup og lokalplan 50-65 for den sydlige del af Dyrskuepladsen. De eksisterende lokalplaner udlægger Dyrskuepladsen henholdsvis til grønt område og til boligområde.

Den nye lokalplan nr. 11.14 vil gælde for hele Dyrskuepladsen og dermed erstatte de gældende lokalplaner for området. Lokalplan 50-65 erstattes i sin helhed. I forhold til lokalplan 50-43 udtages delområde 2b. Dermed erstattes lokalplan 50-43 for området.



Gældende lokalplaner

## Trafikforhold

Området trafikbetjenes fra Industriparken etableret parkering i tilknytning til området. Regional buslinje 420 har stoppested ca. 100 m fra plejecentret, på Holbækvej. Jyderup er som stationsby direkte forbundet med Kalundborg og Holbæk, hvorfra der er forbindelse til København. Stationen er beliggende ca. 500 meter fra lokalplanområdet.

I planen gives mulighed for at udlægge areal til vejføring i den nordøstlige del af delområde A. Arealet skal give mulighed for etablering af en eventuelt kommende vejforbindelse mellem Industriparken og Holbækvej over Dyrskuepladsen. Vejen forventes anlagt i forbindelse med Skovvejens opgradering til motorvej.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er COWI blevet anmodet om at udarbejde en trafiksikkerhedsvurdering af de ændrede trafikale forhold både under anlægsfasen og efter

udbygningen. Trafiksikkerhedsvurderingen havde til formål at belyse ind- og udkørselsforholdet ved Industrivej, idet denne er cykelrute for skolebørn.

Rapporten udarbejdet af COWI indledes med en trafikanalyse, hvorefter der følger en generel trafiksikkerhedsvurdering af resten af projektet, hvor kommentarer er inddelt i Problem og løsningsforslag samt bemærkning og anbefaling.

Rapporten kommer med følgende konklusioner og anbefalinger:

- I forhold til krydset industrivej-Industriparken giver hverken vejgeometri eller uheldsoplysninger anledning til bekymring i forhold til udbygning af elmelunden og den trafik plejecentret måtte generere.
- Det anbefales at etablere standsnings- og parkeringsforbud på Industrivej i en afstand af ca. 50 meter på hver side af Industriparken. Og det kan overvejes at synliggøre krydsende cyklister ved at markere krydsning i en afvigende farve og med cykelsymboler i let reduceret størrelse. Forslaget skal godkendes af politiet.
- Det anbefales, at der foretages en hastighedsmåling på Industrivej, så den kan klarlægges om strækningshastigheden er for høj.

---

## Offentlig service

Med områdets centrale placering i Jyderup er der omkring 500 meter til dagligvarebutikker og ca. 700 meter til biblioteket. Se desuden dette link til Holbæk Kommunes hjemmeside [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk).

---

## Energi og forsyning

---

### Energiforsyning

Området elforsynes af SEAS/NVE [www.seas-nve.dk](http://www.seas-nve.dk)

---

### Varmeforsyning

Der kan ske tilslutning til kollektiv varmforsyning. Det eksisterende plejecenter Elmelunden er tilsluttet fjernvarmforsyningen. Ejendommene i lokalplanområdet er ikke pålagt tilslutningspligt\*. 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 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.).

Lokalplanområdet er beliggende i område godkendt til naturgasforsyning. Tilslutning til kollektiv fjernvarmforsyning til kræve godkendelse af et varmeprojekt i henhold til lov om 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 energiforbrug for lavenergibygninger, 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 separat kloakeret. I lokalplanområdets nordlige del løber flere kloakledninger (ø200) og regnvandsledninger (ø200 og ø500), se kortbilag 5. Ledningerne forventes omlagt under byggemodningen.

Området er med i Holbæk Kommunes Spildevandsplan.

Spildevandsplanen angiver en befæstelsesgrad på maks 0,5 for den enkelte matrikel, dette skal overholdes.

Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune.

Der udlægges areal til et regnvandsbassin til opbevaring af regnvand, indtil det senere kan strømme af.

I henhold til Lov om Miljøbeskyttelse og Holbæk Kommunes gældende spildevandsplan tillader Holbæk Kommune delvis nedsivning af overfladevand fra tagflader på egen grund, hvis de miljømæssige og geotekniske forhold muliggør det på den aktuelle ejendom. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver Byrådets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af Holbæk Forsyning på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen.

Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem Holbæk Forsyning A/S og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med Holbæk Forsynings overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af Holbæk Forsyning.

Det er Holbæk Forsyning A/S, der afgør, om det ønskes at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

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

---

## Affald og genbrug

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

---

## Telekommunikation

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

---

Note\*: Regnvandsbassinet skal fungere som et teknisk bassin, men af hensyn til herlighedsværdien i det grønne område skal det se så naturligt ud som muligt.

Der skal derfor udarbejdes en plejeplan, der tillader regelmæssig oprensning eller andre plejetiltag, såfremt området ender med at blive § 3-beskyttet efter naturbeskyttelsesloven.

Plejeplanen skal godkendes af Natur & Miljømyndighed i 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.*

## 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

I lokalplanen stilles krav om lavenergibyggeri og der gives mulighed for etablering af solcelleanlæg på byggetiets tag. Byggeriet opføres i to etager, hvilket er tænkt ind i forhold til energibesparelse.

## Ressourcer og miljø

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

Lokalplanen sætter krav om, at der etableres et regnvandsbassin på området i forbindelse med opførelse af byggeriet.

## Natur

Den nye bebyggelse placeres på et grønt, rekreativt område, den sydlige del af området bevares til dette formål. Beplantning udpeget som bevaringsværdig skal respekteres, desuden skal randbeplantningen sikres.

**OBS.** Se evt. Holbæk Kommunes "Plantningsmanual for plantning af træer" og "Regulativ for bevaringsforanstaltninger i projekt- og anlægsfaser".

## Sundhed og trivsel

Der skal etableres støjafskærmning mod Skovvejen. Det skal dokumenteres at støjkravene kan overholdes.

Der skal sikres sammenhæng og samspil mellem plejecentret og samfundet omkring. Plejecentret skal både facilitere de tilknyttede plejeboliger, og det omkringliggende lokalsamfund. Dette kan bl.a. ske ved at etablere legepladser i umiddelbar nærhed til plejecentret. Det skal være muligt for beboere og pårørende at foretage sig noget sammen. Det er væsentligt for trivslen, at plejeboliger og plejecenter ikke etableres som en isoleret enhed i lokalsamfundet. Offentligheden skal sikres adgang til de grønne, rekreative arealer, dette skal ske under hensyntagen til beboernes sikkerhed og trivsel.

## Miljøvurdering

-

### Støj

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar tilknytning til Skovvejen, som i dag er motortrafikvej. Der er fremtidige planer om, at opgradere Skovvejen til motorvej.

For at begrænse mængden af vejstøj i området skal der etableres en støjvold gennem en en landskabelig bearbejdning af terrænet langs Skovvejen, således at støjbelastningen i lokalplanområdet holdes på et tilladt niveau.

**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

Region Sjælland har ingen oplysninger om jordforurening i området. Området er omfattet af områdeklassificeringen. Derfor skal der foreligge analyser af jord, som fjernes fra området.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Natur, Miljø og Landskab Holbæk Kommune [jordogvand@holb.dk](mailto:jordogvand@holb.dk) eller tlf. 72364041, jf. jordforureningslovens § 71. Ændret anvendelse af kortlagt forurennet jord kræver 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 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 i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretaget en vurdering af de miljømæssige påvirkninger en gennemførelse af planen må forventes at få, i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009). Loven opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med det formål at fremme bæredygtig udvikling. Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der, efter lovens bestemmelser, gennemføres en miljøvurdering.

*Kort beskrivelse af miljøscreeningens hovedoverskrifter.*

- Bymiljø & landskab
- Befolkningens sundhed / sikkerhed
- Natur
- Forurening
- Vand
- Trafik



- Kulturarv
- Ressourcer og affald

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

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

## Servitutter

### **Nedenstående servitutter aflyses af lokalplanen.**

Ejer- og rådighedshaver har forpligtelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

#### Følgende servitutter er lyst på matr. 14 ax, Jyderup By, Jyderup.

Dokument lyst den. 28.11.2001 nr. 26647-21 om Lokalplan 50-65  
Servitut om lokalplan med boligbebyggelse til formål. Servituten er i strid med lokalplanen og aflyses. Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

#### Følgende servitutter er lyst på matr. 31b, Jyderup By, Jyderup.

Dokument lyst den 28.11.2001 nr. 26647-21 om Lokalplan 50-65.  
Servitut om lokalplan med boligbebyggelse til formål. Servituten er i strid med lokalplanen og aflyses. Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

### **Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.**

#### Følgende servitutter er lyst på matr. 14ax, Jyderup By, Jyderup

Dokument lyst den 28.03.1895 nr. 906645-21 om hegn, hegnsmur mv.

Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 22.07.1897 nr 906646-21 om hegn, hegnsmur mv.

Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 25.03.1926 nr. 906647-21 om hegn, hegnsmur mv.

Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 28.08.1984 nr. 22243-21 om Forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut om regn- og spildevandsledning på Dyrskuepladsen. Ledningerne forudsættes omlagt i forbindelse med byggemodning, hvorfor servituten bør aflyses og eventuelt erstattes. Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 02.06.1964 nr. 4897-21 om byggelinier mv.  
Servitut om byggelinie til forlængelse af offentlige veje. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 19.11.1969 nr. 15259-21 om hegn, hegnsmur mv. vedr. 14DF

Servitut om hegn mellem ejendommene og Skovvejen. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettigede er Hobæk Kommune.

Dokument lyst den 17.05.1983 nr. 011062 om vejbyggelinjer.  
Servituten er ikke i strid med lokal-planen og skal respekteres.

Påtalebe-rettigede er Vejdirektoratets vejbestyrrelse.  
**OBS:** I forbindelse med etablering af støjvold, indenfor vejbyggelinjen langs Skovvejen, skal der søges dispensation fra Vejdirektoratet.

Følgende servitutter er lyst på matr. 31b, Jyderup By, Jyderup

Dokument lyst den 28.08.1984 nr. 22243-21 om forsynings-  
afløbsledninger mv.  
Servitut om regn- og spildevandsledning på Dyrskuepladsen.  
Ledningerne forudsættes omlagt i forbindelse med byggemodning,  
hvorfor servitutten bør aflyses og eventuelt erstattes.  
Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 05.05.1986 nr. 13577-21 om forsynings-  
afløbsledninger mv.  
Servitut om regn- og spildevandsledning på Dyrskuepladsen.  
Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.  
Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

---

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Holbæk Kommune er myndighed indenfor Lokalplanområdet.

---

## Lokalplanens gennemførelse

Området ejes af Holbæk Kommune. Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området vil få.

Lokalplanen medfører dog ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen forventes at gennemføres, umiddelbart efter planens endelige vedtagelse, som led i Holbæk Kommunes boligstrategi for ældre.

---

## Lokalplan nr. 11.14 bestemmelser Plejeboliger i 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:  
- at området udlægges til offentligt formål, herunder ældreboliger og grønt område.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 14ax og 31b, Jyderup by, Jyderup.
- 2.2 Lokalplanen er opdelt i følgende delområder:
  - Område A omfatter matrikel 14ax.
  - Område B omfatter matrikel 31b.
- 2.3 Lokalplanens område er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

## § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanens område udlægges til offentlige formål med de nedenfor angivne nærmere bestemmelser for de enkelte delområder.

### **For delområde A gælder**

- 3.2 Området må kun anvendes til offentlige formål, herunder ældreboliger med tilhørende servicefaciliteter og opholdsarealer.  
3.3 Der kan gives tilladelse til etablering af en legeplads på området efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

### **For delområde B gælder**

- 3.4 Området skal anvendes til rekreativt grønt område.  
3.5 Der kan gives tilladelse til opførelse af mindre skure, lætag eller lignende med direkte relation til områdets funktion.  
3.6 Der reserveres plads til et regnvansbassin til lokal afledning af regnvand på området, placeret som i princippet vist på kortbilag 3.

## § 4 Udstykninger

- 4.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den delområde A fastsættes til 45.  
5.2 Ny bebyggelse skal placeres indenfor det byggefelt, som i princippet er angivet på kortbilag 4.  
5.3 Ny bebyggelse skal placeres som i princippet vist på kortbilag 3. Der pålægges byggelinjer i en afstand på 50 m fra industriområdet ved Industriparken.  
5.4 Bebyggelses må maks opføres i 2 etager.  
5.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere en 8,5 m over terræn.  
5.6 Den maksimalt tilladte befæstelsesgrad for den enkelte matrikel er 0,5.

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bygninger skal fremstå med facader af blank mur eller som pudsede, fildsede, vandskurede eller tilsvarende overfladebehandling. Facadepartier kan udføres i andre materialer.  
6.2 Blank mur skal opføres i røde mursten tilsvarende det eksisterende plejecenter Elmelunden. Overflader der er pudsede eller lignende facader skal fremstå i hvide nuancer eller i jordfarver i helhold til farveskema på bilag 7.  
6.3 Bygninger skal udføres med fladt tag.  
6.4 Der kan opsættes solfangere, solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solvarme på byggeriets tag.  
6.5 Solceller og ventilationsanlæg skal implementeres i bygningens arkitektur.

## § 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgang skal ske fra Industriparken. Veje udlægges i princippet som vist på kortbilag 3.  
7.2 Ved udbygning af lokalplanområdet skal der etableres en ny vej mellem industriparken og den nye bebyggelse.  
7.3 Industriparkens forlængelse skal udlægges i en bredde, der muliggør sikker færdsel for lette trafikanter.  
7.4 Gangarealer og parkeringsarealer skal udformes under hensyntagen til handicappede.  
7.5 Der skal anlægges parkering svarende til 0,8 parkeringspladser pr. boligenhed.  
7.6 Parkeringspladser skal placeres som i princippet vist på kortbilag 3.  
7.7 Der skal etableres 3 handicapparkeringspladser.  
7.8 Projekt for veje og stiers udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.  
7.9 Offentlig stiadgang til området og indenfor området skal sikres, som vist på kortbilag 3.



7.10 Der kan udlægges areal til fremtidig vejføring i den nordøstlige del af Delområde A.

## § 8 Øvrige ubebyggede områder

### Delområde A

- 8.1 Langs den nordlige grænse mod Skovvejen, skal der i forbindelse med byggeriet etableres volde med randbeplantning eller plantegrupper til overholdelse af grænse niveauet for støj.  
**OBS:** I forbindelse med etablering af støjvold, indenfor vejbyggelinjen langs Skovvejen, skal der søges dispensation fra Vejdirektoratet.
- 8.2 Beplantning skal bevares, som det fremgår af kortbilag 6.
- 8.3 De ubebyggede arealer skal indrettes og beplantes efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 8.4 Der udlægges fælles friarealer i tilknytning til bebyggelsen.
- 8.5 Der kan gives tilladelse til etablering af sikkerhedsforanstaltninger for beboernes sikkerhed. Sikkerhedsforanstaltningerne skal så vidt muligt have karakter af levende hegn eller belægningsskifte.
- 8.6 Der kan gives tilladelse til opsætning af midlertidige hegn i forbindelse med etablering af levende hegn.
- 8.7 Hegning af området må ikke forhindre offentlighedens adgang til de grønne, rekreative arealer.

### Område 2

- 8.8 Beplantning skal bevares, som det fremgår af kortbilag 6.
- 8.9 Området skal fremstå som et åbent græsareal med en randbeplantning.

## § 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Ledninger skal udføres som jordkabler.
- 9.2 Bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse, der opføres som lavenergibyggeri er dog ikke omfattet af tilslutningspligt til kollektive varmforsyning jf. planlovens § 19 stk. 4.
- 9.3 Området skal vandforsynes fra alment vandværk.
- 9.4 Området skal separat kloakeres.
- 9.5 Der udlægges areal til etablering af et regnvandsbassin til opsamling af regnvand, placeret som i princippet vist på kortbilag 3.
- 9.6 Regnvandsbassinet skal udformes, så det indgår som en naturlig del af det grønne, rekreative område.

## § 10 Lavenergibebyggelse

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

## § 11 Forudsætninger for ibrugtagen

- 11.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal parkeringsarealer, regnvandsbassin og friarealer være anlagt.
- 11.2 Ny beplantning skal etableres på parkeringspladsen samt plantegrupper eller randbeplantning i forbindelse med støjvolden mod nord.
- 11.3 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal regnvandsbassin til lokal afledning af regnvand være etableret, såfremt de lokale og jordbundsmæssige forhold muliggør dette.

## § 12 Aflysning af lokalplaner

- 12.1 Med lokalplanens vedtagelse aflyses følgende lokalplaner:
  - Lokalplan 50-65 aflyses i sin helhed.
  - Lokalplan 50-43 vil blive aflyst for såvidt angår matrikel 14ax, Jyderup by, Jyderup.

## § 13 Aflysning af servitutter

**Følgende servitutter aflyses for så vidt angår denne lokalplans område som anført i § 2:**

Dokument lyst den. 28.11.2001 nr. 26647-21 om Lokalplan 50-65

Servitut om lokalplan med boligbebyggelse til formål. Servituten er i strid med lokalplanen og skal aflyses. Påtaleberettigede er Holbæk Kommune.

-

## § 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsættes 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.
- 14.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

-

## § 15 Vedtagelsespåtegning

- 15.1 Lokalplan 11.14 Plejeboliger i Jyderup er vedtaget af Holbæk Byråd den 14. november 2012.













NORD

- SIGNATURER**
-  Nye bygninger
  -  Eksisterende beplantning
  -  Randbeplantning / Plantegrupper
  -  Område til regnvandsbassin
  -  Stier og stiadgang
  -  Lokalplangrænse og delområder
  -  Byggefelt





NORD



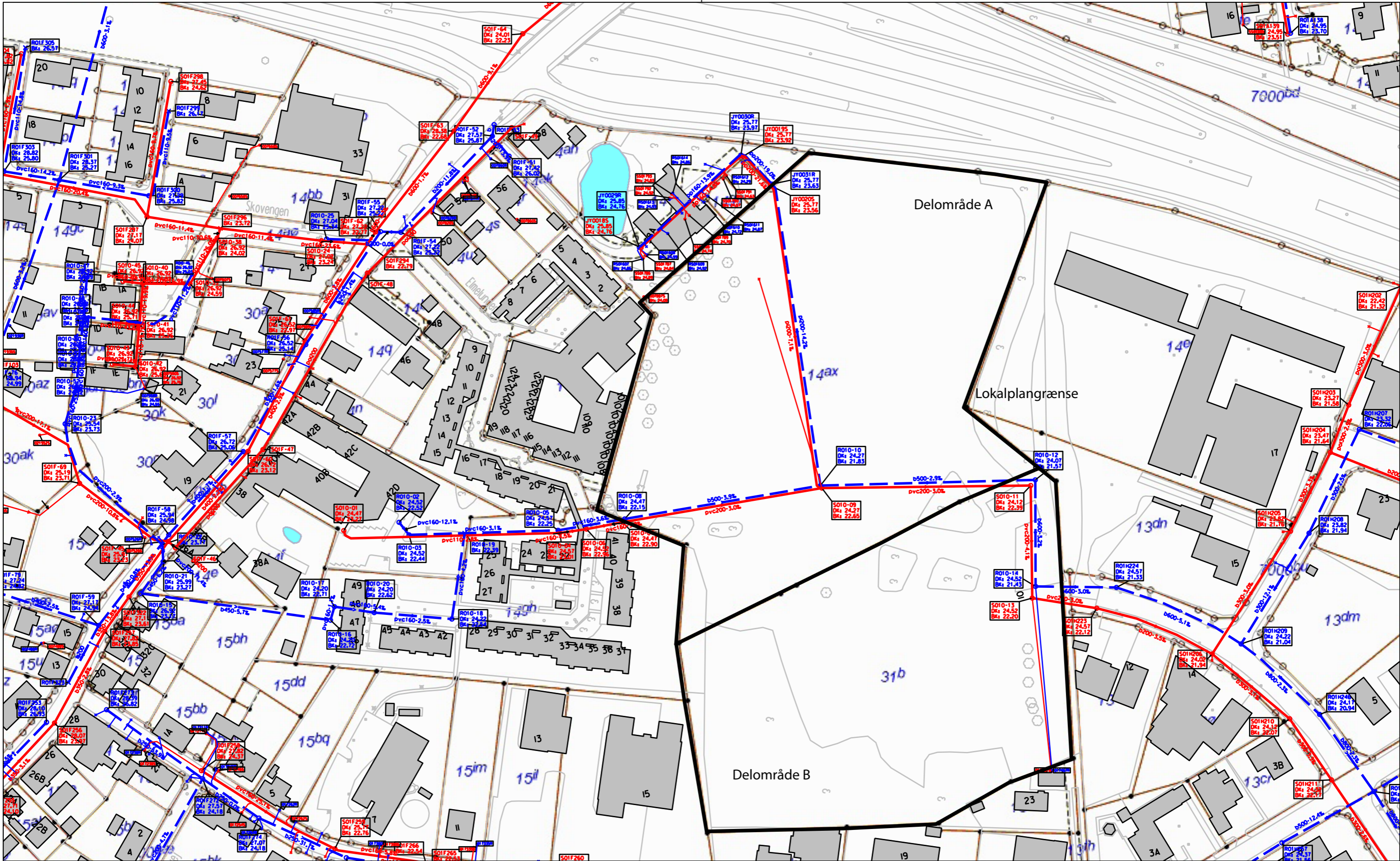
DELOMRÅDE A

BYGGEFELT

DELOMRÅDE B











Bevaringsværdig beplantning



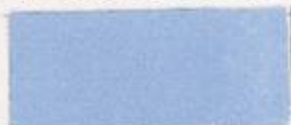
Område hvor randbeplantning skal sikres eller etableres

Tilbage har vi en "klassisk farveskala" bestående af 25 pigmenter, der stadig produceres og som også, med enkelte undtagelser, lever op til moderne krav om giftfrihed m.v.

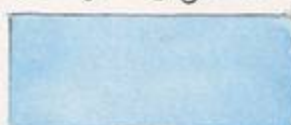
### DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



Ultramarinblå



Lys ultramarin



Lys berlinerblå



Brændt umbra



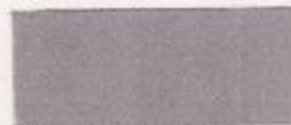
Lys brændt umbra



Berlinerfariserblå



Dødenkopf



Lys dødenkopf



Oxydsort (varm)



Engelskrød



Lys engelskrød



Varm grå



Rødocker



Lys rødocker



Kønrøg (kold)



Terra di Siena, rd



Lys rd siena



Kold grå



Guldocker



Lys guldocker



Kridt



Grøn jord



Lys grøn jord



Kromoxydgrøn

Sian Vadstrup 04

Anvendes til facadefarver i kalk eller kalkvand (& ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver. Endvidere som farver på træ i linolie, slambfarve eller kaseinfarve.