LOKALPLAN 12.03

BOLIGOMRÅDE KILDEVANGEN, MØRKØV



Holbæk Kommune

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED

PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Holbæk Kommune har den 12. august 2015 vedtaget og offentliggjort lokalplan nr. 12.03

12.03 Boligområde Kildevangen, Mørkøv 2
12.03 Boligområde Kildevangen, Mørkøv 2
Formål og indhold 2
Formål og indhold 2
Baggrund og formål 2
Baggrund og formål 2
Lokalplanområdet 3
Lokalplanområdet 3
Lokalplanens indhold 3
Lokalplanens indhold 3
Borgerinddragelse 3
Borgerinddragelse 3
Redegørelse 4
Redegørelse 4
Anden planlægning 4
Forhold til anden planlægning 4
Energi og forsyning 5
Energi og forsyning 5
Bæredygtighed 5
Bæredygtighed 5
Miljø 6
Miljø 6
Servitutter 7
Eksisterende servitutter 7
Tilladelser og dispensationer 7
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder 7
Lokalplanens gennemførelse 7
Lokalplanens gennemførelse 7
Bestemmelser 8
Lokalplanbestemmelser paradigme 8
12.03 Bestemmelser 8
Bilag 10
Bilag 10
Kortbilag 10
Kortbilag 10
Miljøvurdering 11
Miljøvurdering 11
PDF 11
PDF 11



12.03 Boligområde Kildevangen, Mørkøv

Lokalplan nr. 12.03 Boligområde Kildevangen, Mørkøv er en revision af lokalplan nr. 12.01.
Lokalplanen udlægger området til åben-lav boligformål, sikrer områdets friareal og beplantningsbælte og anviser vej- og stistruktur.

Lokalplanen viderefører i høj grad bestemmelserne i lokalplan nr. 12.01. Til forskel fra lokalplan 12.01 udvider lokalplanforslag 12.03 dog mulighederne for udformning samt farve- og materialevalg til bebyggelse i området. Derudover giver lokalplanen mulighed for at opsættesolceller og solfangere på bebyggelsen i området.

Spørgsmål til planen

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til:
Holbæk Kommune
Kanalstræde 2, 4300 Holbæk
Tlf: 72 36 36 36
Mail:
vaekstogbaeredygtighed@holb.dk
Eller et brev til:
Holbæk Kommune
0899 Kommuneservice
att: Christian Kromann Nielsen
Plan og Strategisk forsyning.

Se klagevejledning her

Planens status

Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Kommune den 12. august 2015.

Den vedtagne lokalplan blev offentliggjort den 12. august 2015. 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.

- anvendelse
- udstykning
- veje og stier



Bilag

Her findes diverse kortbilag der vedrører lokalplanen. Eksempelvis lokalplanområdet, matrikler, anvendelse mv.

Baggrund

I følge lokalplan nr. 12.01 skulle huse i den nordlige del af planområdet etableres som træhuse. Byrådet har med nærværende lokalplan valgt, at imødekomme et ønske om, at muliggøre flere facadematerialer, herunder bl.a. mursten. Lokalplanen erstatter lokalplan nr. 12.01 for nyt boligområde ved Kildevangen i Mørkøv.

Bestemmelserne i lokalplan 12.01 om grundejerforening opretholdes.

Formål

Lokalplanens formål er at udlægge området til åben-lav boligformål, at fastlægge placering af veje og stier og at sikre området et grønt udtryk.

Lokalplanområdet

Planområdet omfatter et område i den sydvestlige del af Mørkøv på ca. 4,2 ha. Det trekantede planområde grænser op til dyrket landbrugsareal mod sydøst og sydvest. Mod nord ligger eksisterende boligområde i Mørkøv. Ca. 150 m syd for planområdet ligger Skovvejen, der er en motortrafikvej.
Planområdet er udlagt til åben-lav boligformål langs en del af Sofievej og Kildeparken. Omkring halvdelen af området er udbygget. Området er afskærmet af beplantningsbælte og jordvold mod Skovvejen, og har et grønt fælles friareal mellem Sofievej og Kildeparken.



Oversigtskort over lokalplanområdets beliggenhed.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er sammenfaldende med lokalplanområdet for lokalplan nr. 12.01 og fremgår af kortbilag 1.
Lokalplan nr. 12.01 udlagde området til 'åben-lav' boligområde. Lokalplan nr. 12.01 sikrede at der blev udlagt vej og stinet i boligområdet. Området er beliggende i udkanten af Mørkøv og grænser direkte op til det åbne land. For at der blev skabt en harmonisk afgræsning mod det åbne land, sikrede lokalplanen området et grønt udtryk, ved at:

- udlægge et grønt fælles friareal midt i boligområdet.
- udlægge beplantningsbælte langs planområdets sydlige grænse.
- og ved at fastlægge bestemmelser om etablering af levende hegn eller hæk mellem parcelhusgrundene.

Planområdet er i dag delvist udbygget, og både friareal, beplantningsbælte og vejnet er etableret. Den nye reviderede lokalplan nr. 12.03 viderefører principperne fra tidligere gældende lokalplan nr. 12.01, så den eksisterende anvendelse understøttes.

Den primære forskel fra lokalplan nr. 12.01 er, at lokalplan nr. 12.03 udvider mulighederne for form, farve- og materialevalg til bebyggelse i området. Endvidere gives der efter nærmere retningslinjer i lokalplanen mulighed for, at oplægge solceller og solfangere på bebyggelsen.

Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring i perioden den 28. april 2015

til den 23. juni 2015
Administrationen har modtaget 2 høringssvar i høringsperioden.
Du kan se behandlingen af høringssvarene her: behandling af høringssvar

Statslig og regional planlægning

De statslige vandplaner

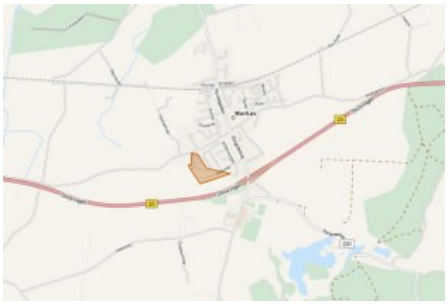
Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). På den baggrund er lokalplanen omfattet af retningslinje 40 og 41 i de statslige vandplaner. De særlige drikkevandsinteresser har dog ikke medført særlige redegørelseskrav til lokalplanen, og der er heller ikke behov for at fastsætte særlige retningslinjer for grundvandsbeskyttelse. Dels fordi planlægningen vedrører et eksisterende boligområde, dels fordi boliger optræder på tilladelseslisten i de statslige vandplaner.
I OSD områder må arealanvendelsen ikke ændres, hvis ændringen vil føre til en ringere grundvandsbeskyttelse.
Der er ingen indvindingsboringer i nærheden af lokalområdet. Nærmeste vandværksboringer tilhører Mørkøv Vandværk og ligger ca. 1 km øst for lokalplanområdet.



Drikkevandsboringer. De nærmeste ca. 1 km fra planområdet.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2013-2015. Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 12.B02. Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone. Rammen giver mulighed for åben-lav byggeri med en bebyggelsesprocent på maks. 30 i indtil 1,5 etage og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.



Ramme for Kildevangen vest 12.B02 (Kommuneplan 2013-25)

Eksisterende lokalplaner

Lokalplan nr. 12.03 erstatter i hovedtræk lokalplan nr. 12.01 fra 2007. Lokalplan nr. 12.01 er aflyst med vedtagelse af denne lokalplan med undtagelse af bestemmelserne, der vedører etablering af grundejerforening.
Lokalplan nr. 12.03 muliggør udvidede muligheder for udformning samt farve og materialevalg til bebyggelse i området. Der ændres ikke i de øvrige formål, men der sker en opdatering af de forhold, som siden 2007 har ændret grundlag for planlægningen.

Regn- og spildevand

Lokalplanen sikrer, at området tilsluttes kollektiv kloak i henhold til den gældende spildevandsplan ved lokalplanens vedtagelse. Lokalplanen fastsætter bestemmelse om en maksimal befæstelsesgrad på 0,35.
Kloaktilslutningsbidrag afregnes i henhold til Holbæk Kommunes betalingsvedtægt for den offentlige kloakforsyning. Ved privat udstykning aftales forhold vedrørende projektering, tilslutning og betalingsforhold for kloakken særskilt med Holbæk Forsyning i forbindelse med byggemodningsprojekt.

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ligger inden for varmeforsyningsområde og forsynes af DONG Energy (www.dongenergy.dk). Lokalplan nr. 12.03 fastlægger bestemmelser om tilslutningspligt til den kollektive varmeforsyning. Der kan opnås dispensation fra tilslutningspligten efter reglerne i bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg.

Vandforsyning

Vandforsyning skal ske efter den til enhver tid gældende vandforsyningsplan. Området forsynes med vand fra Mørkøv Vandværk.

Diverse udpegninger

Fortidsminder
Museum Vestsjælland har i 2007 foretaget en arkæologisk forundersøgelse i lokalplanområdet, hvor der blev fundet kulturlag og gruber fra førromersk jernalder. Hele planområdet er dog ikke undersøgt, og det kan forventes, at der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres yderligere fund af fortidsminder. Hvis det sker, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

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.

Affald og genbrug

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

Sundhed og trivsel

Mellem vejene udlægges en grøn kile til fælles friareal. Det fælles friareal er let tilgængeligt for alle boliger i bebyggelsen, og kan bidrage til at der skabes fællesskab og sociale netværk i bebyggelsen. Kilen sikrer desuden, at der er større sammehængende arealer at anvende til leg og anden fysisk udfoldelse.

Støj

Ved ny bebyggelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj og støj fra jernbaner kan overholdes. Lokalplanområdet ligger ca. 120 meter fra Skovvejen på det nærmeste sted og er derfor belastet af trafikstøj. Ved udarbejdelse af lokalplan nr. 12.01 for området, blev de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau målt til:
Vejtrafikstøj: Lden - < 55 dB.
Den målte støjbelastning opfylder kravene til miljøministeriets vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Der er desuden etableret en støjvold langs boligområdets sydvestlige skel. Det vurderes at støjvolden giver en støjdæmpning på 4-5 dB for de nærmeste boliger.

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 i området jf. Region Sjællands registreringer.

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.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af den reviderede lokalplan nr. 12.03 foretaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009 med senere ændringer). Miljøscreeningen er vedlagt som bilag. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.
Revideret forslag til Lokalplan nr. 12.03 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:
- lokalplanen fastholder den eksisterende struktur i området, herunder udlæg af grønt område.
- lokalplanen ændringer ift. den gældende planlægning hovedsageligt vedrører facadematerialer. Med ændringen bliver det muligt at etablere boliger i området som i resten af Mørkøv.
- der ikke er registreret natur- og miljøbeskyttelsesinteresser i området.

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med 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. nr. 8d, Syvendekøb By, Skamstrup.
Dokument lyst d. 07.03.2006 nr. 8132-21 om kabler og evt. transformerstation.
Langs den østligste del (ca. 90 meter) af skellet mod nord ligger et lyslederkabel og et 10 kV kabel. Der er en respektafstand på 1 m på hver side af kablerne.

Dokument lyst d. 05.05.2009 nr. 6717-21 om kloakanlæg
Mellem vejene Kildeparken og Sofievej ligger en spildevands- og regnvandsledning. Ledningerne løber fra Sofievej mellem matr. 8t - 8u henover områdets friareal hvor de løber mellem matr. nr. 8n - 8o før de ender ved Kildeparken.
Uden forud indhentet tilladelse ved kommunen, er det forbudt, inden for et bælte i en bredde af 2,5 meter til hver side af et lodret plan gennem ledningerne, at opføre bebyggelse, samt foretage beplantning af træer med dybtgående rødder, at anbringe langsgående hegn af permanent karakter eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgang til anlægget eller til skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejde.
Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 8ab, 8z, 8æ, 8d, 8u, 8v, 8x, 8e, 8aa, 8ø, 8y, 8r, 8q, 8l, 8k, 8i, Syvendekøb By, Skamstrup.
Dokument lyst d. 31.10.2008 nr. 23180-21 vedr. vedtægter for Grundejerforeningen Kildebjerget.
Der er i gældende lokalplan nr. 12.01 fastsat bestemmelser om grundejerforening for ejendomme i lokalplanområdet. Med vedtagelse af lokalplan nr. 12.03 aflyses lokalplan nr. 12.01 pånær bestemmelserne vedr. grundejerforening.

Der kræves byggetilladelse til opførelse af byggeri jf. det til enhver tid gældende byggereglement.
Der kræves ingen øvrige tilladelser til realisering af lokalplanen.

Den reviderede lokalplan er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag. Størstedelen af 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.

12.03 Bestemmelser Boligområde Kildevangen, Mørkøv

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Det er lokalplanens formål:

1.1 at udlægge området til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

1.2 at fastlægge principper for områdets overordnede struktur, herunder udstykning af boligejendomme, veje, stier og fælles friareal.

1.3 at give området et grønt udtryk, ved at sikre et grønt fælles friareal, samt hæk eller levende hegn imellem boligejendomme.

1.4 at sikre at området afgrænses af et beplantningsbælte mod skovvejen, samt at muliggøre at der etableres en støjvold ifm. beplantningsbæltet.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter matr. nr.8d, 8aa, 8ø, 8y, 8r, 8q, 8l, 8k, 8i, 8ad, 8ac, 8ab, 8z, 8æ, 8ag, 8af, 8ae, 8u, 8v, 8x, 8ai, 8ah, 8e, 8m, 8f, 8n, 8g, 8o, 8s, 8h, 8p, 8t Syvendekøb By, Skamstrup, samt alle matrikler der efter d. 1. januar 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.4 Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse, og tilhørerende fælles friareal som vist på kortbilag 5.

3.2 Langs lokalplanområdets sydlige grænse, udlægges areal til et beplantningsbælte der kan suppleres med en støjvold, som vist på kortbilag 5.

3.3 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til områdets forsyning.

§ 4 Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes efter princippet vist på kortbilag 5.

4.2 Boliggrunde skal have en størrelse på 700 - 1200 m^2.

4.3 Der skal udstykkes mindst 29 boligejendomme.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

5.2 Bygninger må opføres i én etage med en maksimal højde på 5,5 meter. Bygningshøjden måles fra niveauplan på den enkelte grund fastsat efter reglerne i bygningsreglementet.

5.3 Bebyggelse skal placeres minimum 2,5 meter fra skel, dog mindst 5 meter fra skel mod vej. Mindre bygninger som f.eks. garager, carporte og udhuse er undtaget denne bestemmelse.

5.4 Tage på beboelsesbygninger skal udformes som sadeltag med en taghældning på mellem 25 og 30 grader.

5.5 Tage på mindre bygninger som f.eks. garager, carporte og udhuse kan opføres med en taghældning på mellem 25 og 30 grader eller fladt tag.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Tage skal dækkes af røde tagsten af tegl eller beton, dog er bygninger efter § 5.5 med fladt tag undtaget denne bestemmelse.

6.2 Tage på bygninger, herunder carporte og udhuse, må have et glanstal på maks. 20.

6.3 Ydervægge på beboelsesbygninger skal fremstå i tegl eller træ. Mindre partier i ydervægge kan dog fremstå i andre materialer.

6.4 Mindre bygninger som f.eks. garager, carporte og udhuse skal opføres i tegl, træ eller glas.

6.5 Solceller og solfangere skal oplægges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Ophængning eller integreringen af

solceller og solfangere må ikke ske på facader.

6.6 Solceller og solfangere skal være antirefleksbehandlede.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

7.1 Der udlægges areal til veje, vendepladser og stier som vist på kortbilag 5.

7.2 Vejstrækning A udlægges i en bredde af 8 m med 5 m kørebane og 2 m fortov i den ene side. Vejstrækning B er ikke underlagt denne bestemmelse, som vist på kortbilag 5.

7.3 Stierne i området udlægges i en bredde af 3 meter. Stierne skal etableres som trampestier evt. forstærket med grusbelægning eller græsarmering.

7.4 På hver boligejendom skal der etableres mindst 2 parkeringspladser på min. 2,5 m x 5 m.

7.5 Der må kun etableres én overkørsel til vej fra hver grund. Overkørslen må have en bredde på maksimalt 5 meter.

§ 8 Skiltning

8.1 Udover skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt og lignende, må der kun etableres autoriseret vejmærkning. Dog jf. § 8.2.

8.2 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der udover skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt og lignende etableres ét skilt på højst 0,25 m^2 med virksomhedens navn, logo og adresse.
Skiltet skal placeres ved indkørslen, hoveddøren, havelågen eller postkassen til ejendommen, alternativt i et vindue. Skiltets overkant må ikke placeres højere end 2 meter fra terræn. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.

8.3 Skilte må ikke bevæge sig, blinke eller være oplyste eller gennemlyste.

§ 9 Friarealer

9.1 Der udlægges fælles friareal som vist på kortbilag 5.

9.2 Det fælles friareal skal friholdes for bebyggelse. Dog kan her opstilles legehuse og mindre bygninger (udhuse) til områdets brug.

§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

10.1 Langs lokalplanområdets sydskel skal der etableres et 10 meter bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag 5. Beplantningsbæltet skal bestå af varierende, stedtypiske træer og buske. beplantningsbæltet skal have en fysisk og visuelt afskærmende effekt mod skovvejen.

10.2 Der kan etableres en støjvold i beplantningsbæltet. Støjvolden må maks. være 3 m høj og maks. have en hældning på 45 grader.

10.3 De enkelte grunde skal hegnes med hække eller levende hegn. Hække eller levende hegn kan suppleres med dyrehegn på indersiden. Dyrehegn alene er ikke tilladet. Hække og levende hegn skal plantes 0,3 meter bag skel mod offentlige arealer.
Bemærkning: Hække og levende hegn reguleres herudover gennem retningslinjerne i hegnsloven.

§ 11 Øvrige ubebyggede områder

11.1 Befæstelsesgraden for den enkelte ejendom i planområdet må maksimalt være 0,35.

§ 12 Tekniske anlæg

12.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning iht. den til enhver tid gældende varmeforsyningsplan. *Bemærkning: Der kan opnås dispensation fra tilslutningspligten efter reglerne i Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg.*

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

12.3 Området skal tilsluttes kollektiv kloak iht. den til enhver tid gældende spildevandsplan.

12.4 Belysning af veje, stier mv. skal udføres som parkbelysning på standere med en maks. højde på 4 m.

§ 13 Grundejerforening

13.1 Grundejerforeningsbestemmelserne fremgår af lokalplan 12.01, der fortsat gælder hvad angår bestemmelserne om oprettelse af grundejerforeninger.

Uddrag fra Lokalplan 12.01:
**§ 10. Grundejerforening*
10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle nye parceller indenfor lokalplanområdet.
***10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets veje, stier, parkeringsarealer, fælles friarealer og*

beplantningsbælte m.m.
****10.5 Der påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde vedtæger, som skal godkendes af Byrådet.*

**Opmærksomheden henledes på, at der allerede i lokalplanområdet findes en grundejerforening - grundejerforeningen Kildebjerg - som er etableret i henhold til de i lokalplan 12.01 gældende bestemmelser.*
*** Med den nye lokalplan skal den eksisterende grundejerforening fortsat forestå drift og vedligeholdelse i henhold til de i lokalplan nr. 12.01 gældende bestemmelser.*
****Kommunalbestyrelsen vil i forbindelse med godkendelse af foreningens vedtægter sikre, at der fastsætter regler om fremskaffelse af de nødvendige midler til gennemførelse af foreningens forpligtelser. Etableringsomkostningerne kan fremskaffes i forbindelse med grundsalg. Udgifterne fordeles efter antallet af boligenheder.*

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagen

14.1 Inden ibrugtagning af ny boligbebyggelse, skal boligerne være tilsluttet den kollektive forsyning og det kollektive regn- og spildevandssystem jf. §§ 12.1, 12.2, 12.3

14.2 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal tilhørende boligvej samt vendeplads være anlagt jf. §§ 7.1, 7.2.

14.3 Inden ibrugtagning af ny boligbebyggelse skal parkering til den enkelte ejendom være etableret jf. § 7.4.

14.4 Inden ibrugtagning af ny boligbebyggelse skal stier være anlagt jf. § 7.3.

14.5 Inden ibrugtagning af ny boligbebyggelse skal det fælles friareal være etableret jf. § 9.1.

14.6 Inden ibrugtagning af ny boligbebyggelse skal beplantningsbæltet være etableret jf. § 10.1.

§ 15 Aflysning af lokalplaner

15.1 Lokalplan 12.01 aflyses i sin helhed med undtagelse af § 10, der vedrører etablering af grundejerforeninger.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 19 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. Lokalplen tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen.

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

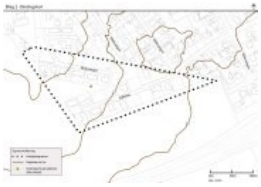
Lokalplan 12.03 Boligområde Kildevangen, Mørkøv er vedtaget af Holbæk Kommune den 12. august 2015.

Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Luftfoto

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Bindingskort

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Område og matrikelkort

Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Anvendelsesplan

Miljøvurdering

Miljøscreening

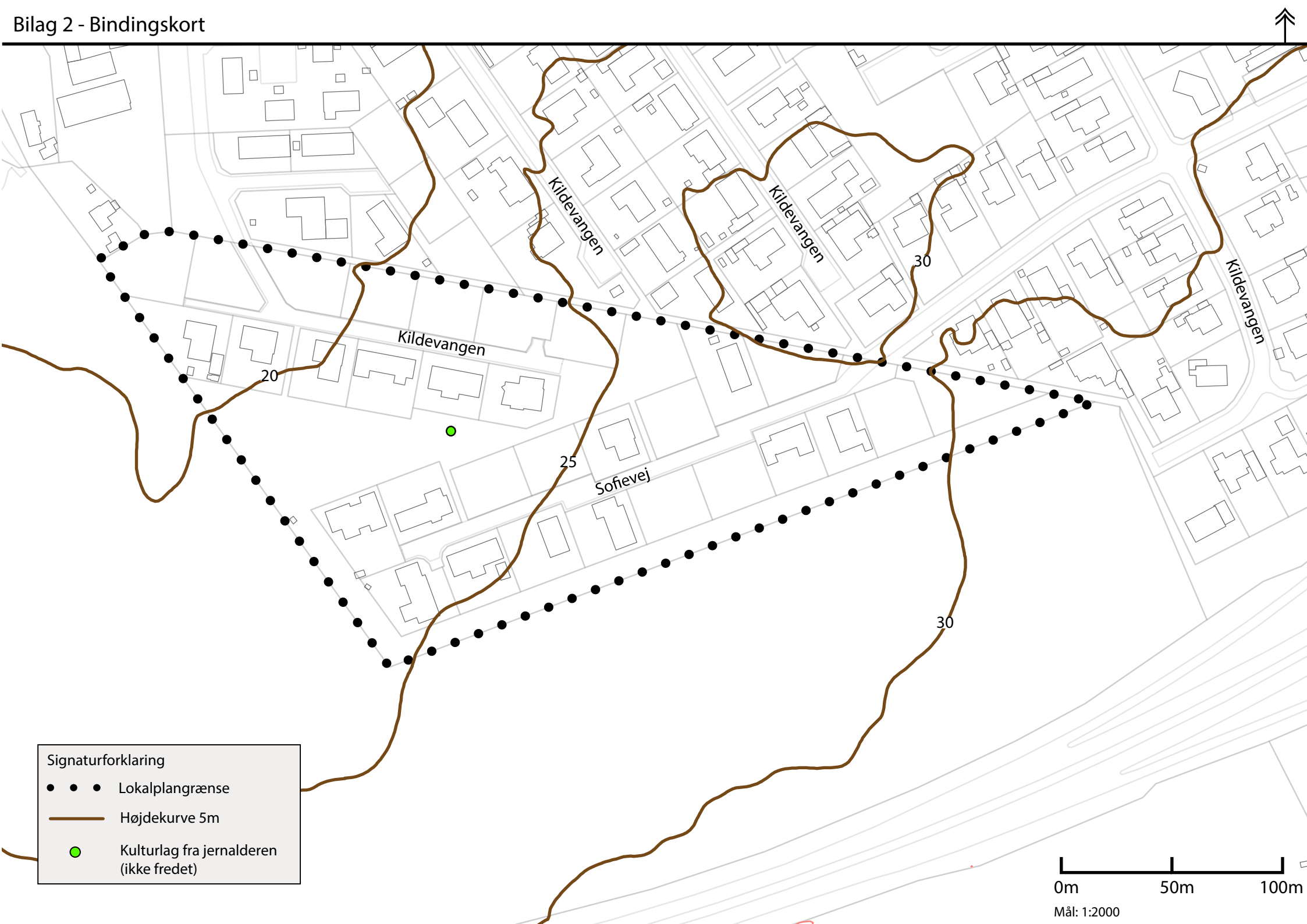
Printvenlig version af lokalplanen

Klik her for en printvenlig version af lokalplanforslag 12.03

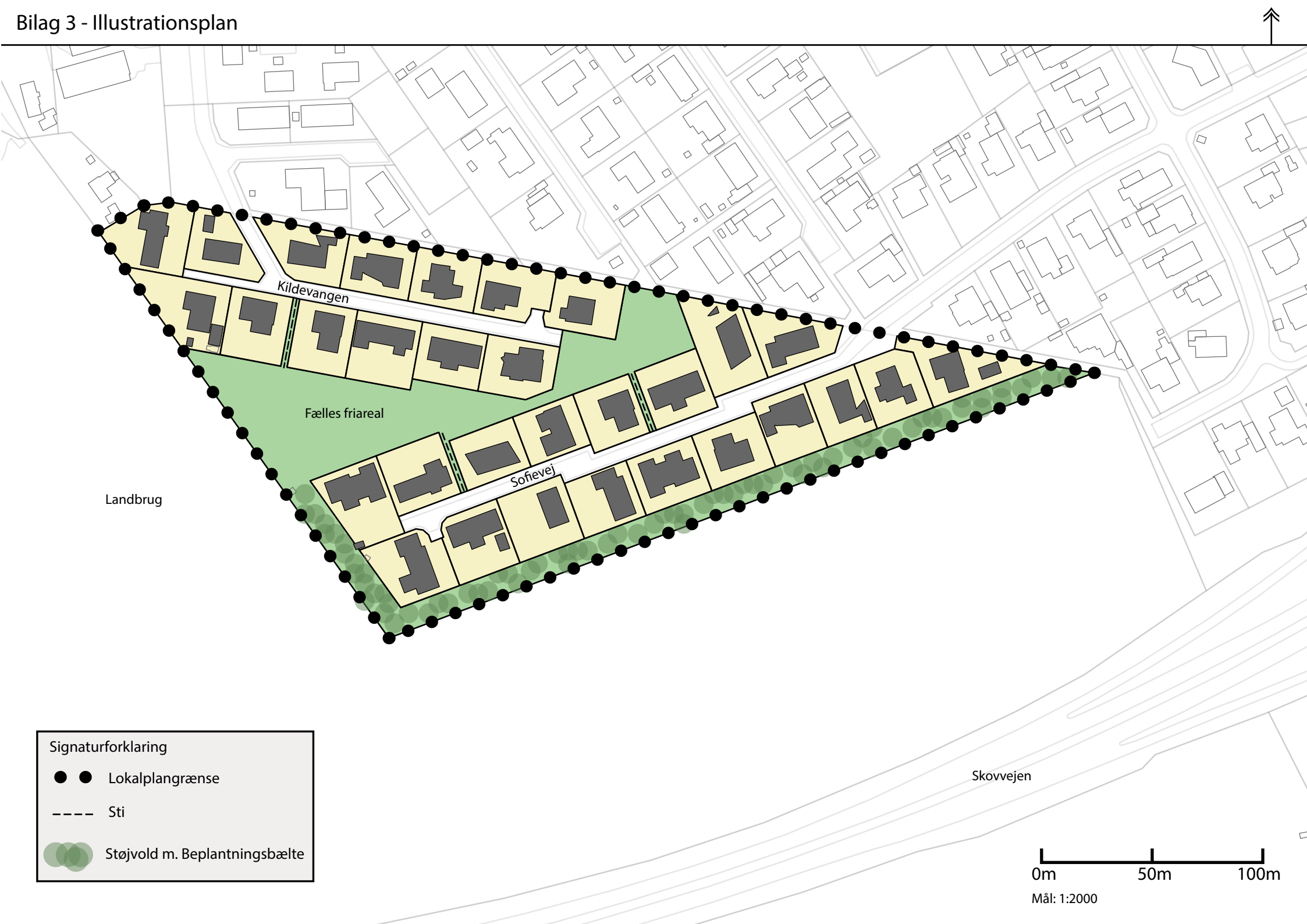
Bilag 1 - luftfoto



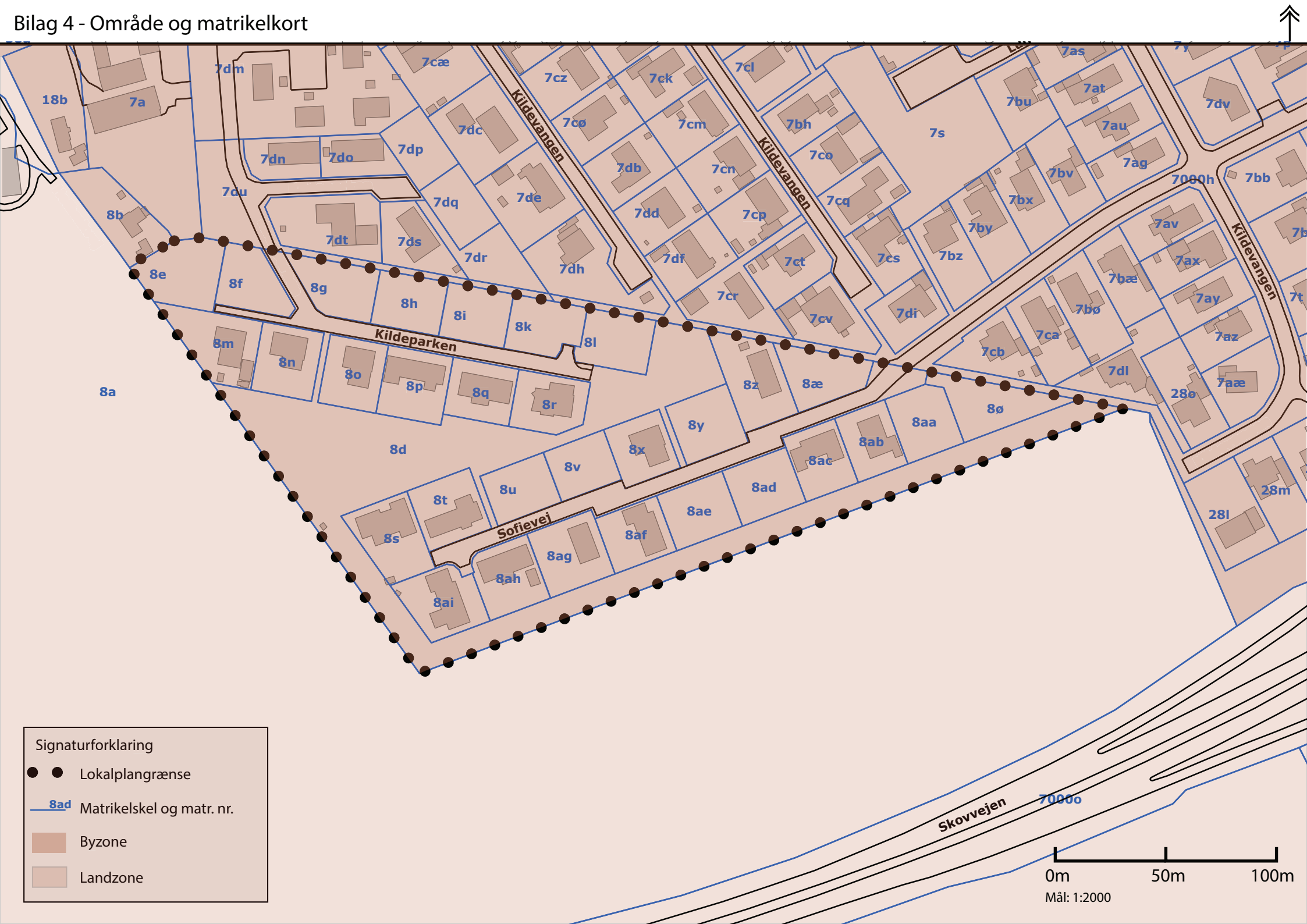
Bilag 2 - Bindingskort



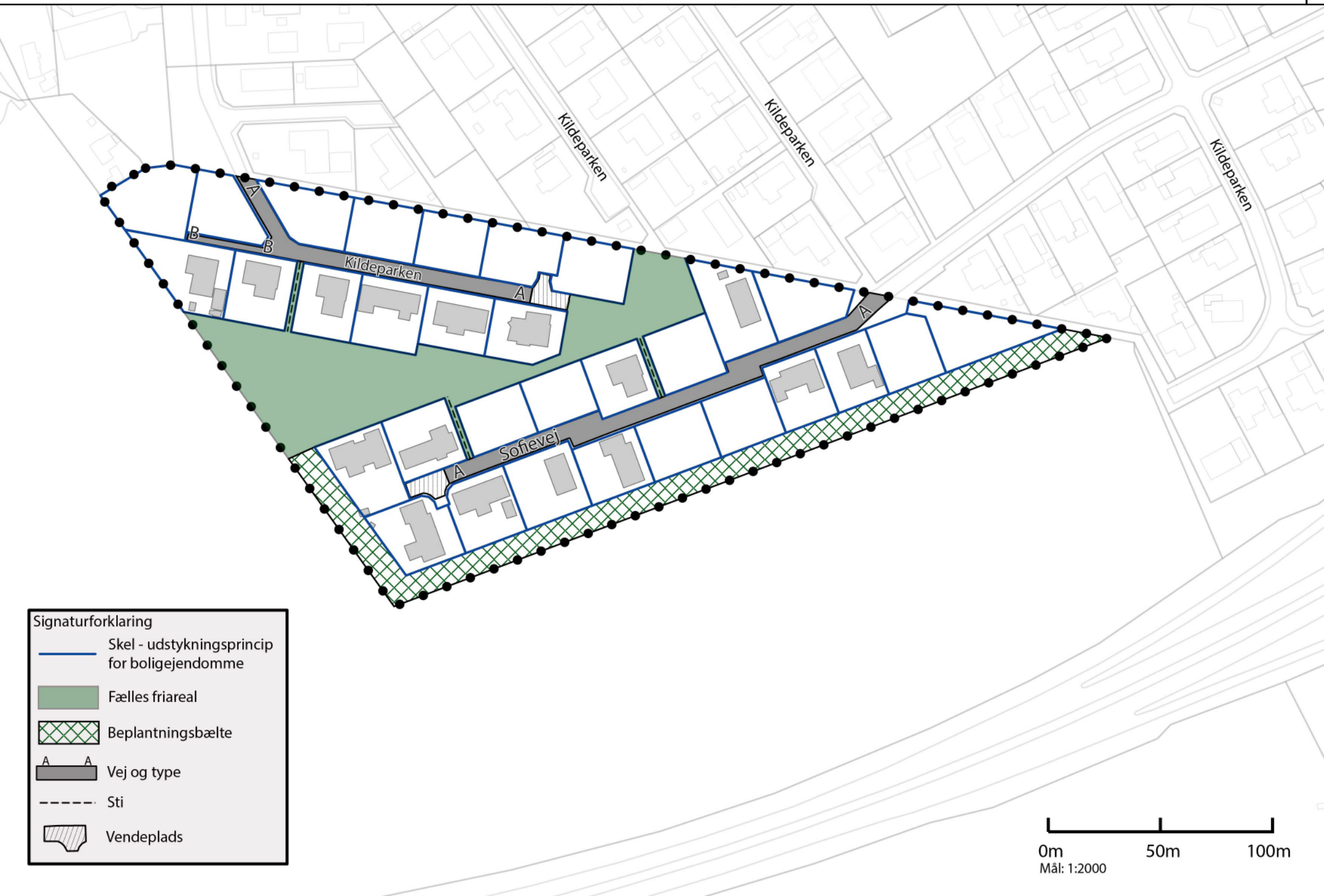
Bilag 3 - Illustrationsplan



Bilag 4 - Område og matrikelkort



Bilag 5 - Anvendelsesplan



Holbæk kommune
By og Landskab, Plan
Dato: 10-11-2014
Sagsnr.: 14/82893
Dok.id.:
Sagsbeh.: Chrkr

Screening for miljøvurdering

Forslag til lokalplanforslag nr. 12.03, for boligområde ved Kildevangen, Mørkøv

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (jf. lovbekendtgørelse nr.939 af 3. juli 2013), skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 3 eller 4, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Planområdet i dag
Planområdet omfatter et område i den sydvestlige del af Mørkøv på ca. 4,2 ha. Det trekantede planområde grænser op til dyrket landbrugsareal mod sydøst og sydvest. Mod nord grænser området op til den eksisterende boligbebyggelse i Mørkøv. Ca. 150 m syd for planområdet ligger Skovvejen, der er en motortrafikvej.

Planområdet er udlagt, og udnyttes, til åben-lav boligformål langs en del af Sofievej og Kildeparken. Området er afskærmet af et beplantningsbælte mod Skovvejen, og har et grønt fællesareal mellem Sofievej og Kildeparken.

Beskrivelse af planforslaget
Lokalplanforslaget er en revision af den gældende lokalplan 12.01, for et boligområde langs den sydlige del af Kildeparken og den vestlige del af Sofievej.

Byrådet har besluttet at igangsætte udarbejdelse af lokalplanforslag for boligområdet syd for Kildeparken i Mørkøv. Hensigten er at imødekomme et ønske om at muliggøre flere facadematerialer, herunder bl.a. mursten. I henhold til den nu gældende lokalplan 12.01, skal huse i den nordlige del af planområdet etableres som træhuse.

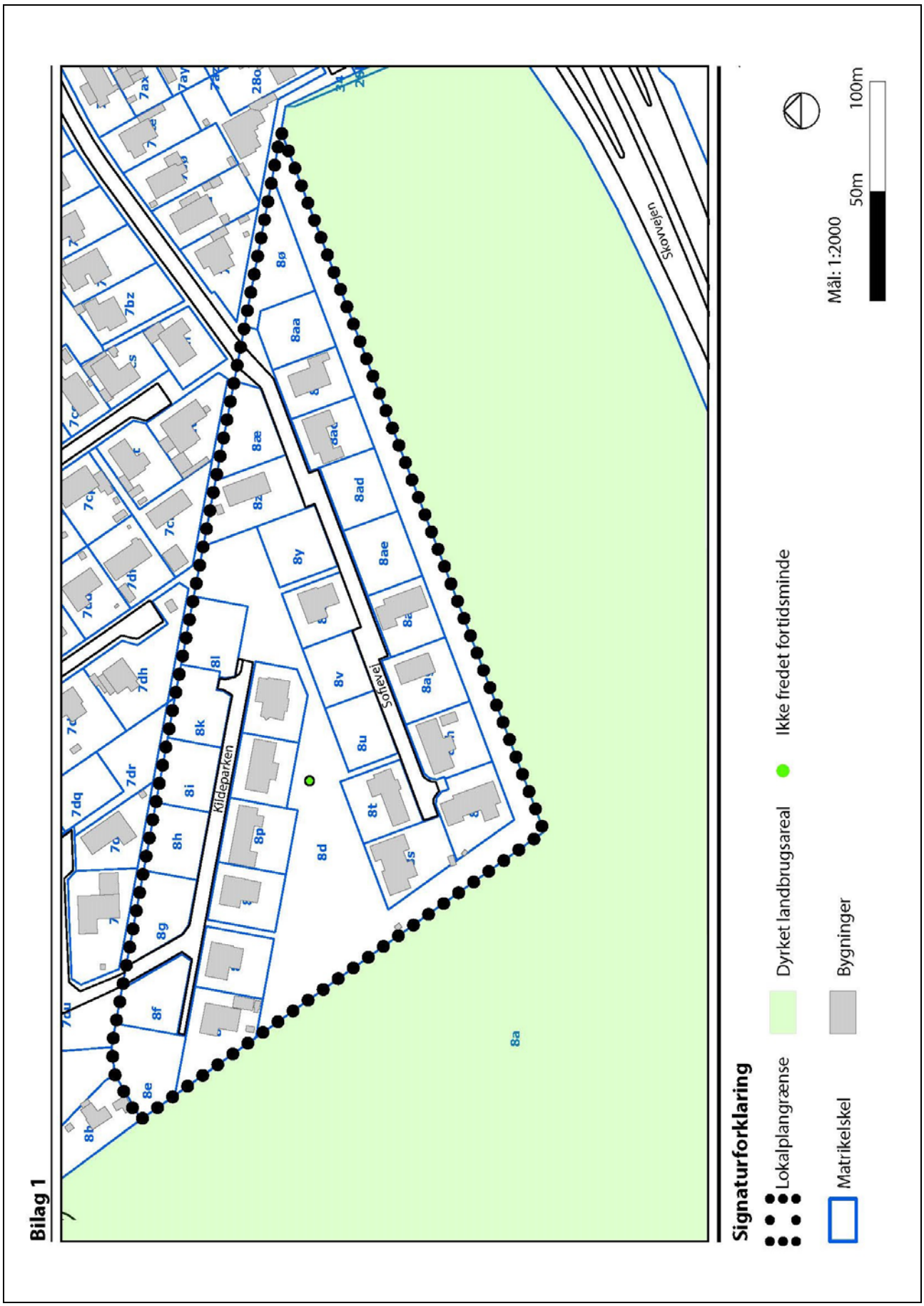
Fortidsminder
Museum Vestsjælland har i 2007 foretaget en arkæologisk forundersøgelse i lokalplanområdet, hvor der blev fundet kulturlag og gruber fra førromersk jernalder. Hele planområdet er dog ikke undersøgt, og det kan forventes, at der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres yderligere fund af fortidsminder.

Forhold til anden planlægning
Statslig og regional planlægning
Det er vurderet, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

Udviklingsstrategi 2012
Det er vurderet, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med udviklingsstrategi 2012.

Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune
Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med både retningslinjer og rammebestemmelser i den gældende kommuneplan.

Gældende lokalplaner
Planområdet er omfattet af lokalplan nr.12.01, der udlægger området til åben lav boligformål. Lokalplan 12.01 bliver ikke aflyst i sin helhed ifm. endelig vedtagelse af lokalplanforslag 12.03. Dette skyldes at der er etableret grundejerforening i området.


Bilag 1
Signaturforklaring
Lokalplangrænse
Matrikelskel
Dyrket landbrugsareal
Bygninger
Ikke fredet fortidsminde
Mål: 1:2000
50m
100m
Kildeparken
Søtevej
Skovvejen

Lovgrundlag & Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslaget eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 3 og/eller 4? (§3, stk. 1., nr. 1)		X	
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§3, stk. 1, nr. 2)		X	-
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§3, stk. 1, nr. 3)	X		Lokalplanforslaget muliggør boliger, og er i øvrigt en revision af en gældende lokalplan.

Konklusion	Der er i forbindelse med udarbejdelsen af det reviderede lokalplanforslag 12.03 foretaget en screening af planernes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009 med senere ændringer). 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. Revideret forslag til Lokalplan nr. 12.01 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: - lokalplanforslaget fastholder den eksisterende struktur i området, herunder udlæg af grønt område. - lokalplanforslaget ændringer ift. den gældende planlægning hovedsageligt vedrører facadematerialer. Med ændringen bliver det muligt at etablere boliger i området som i resten af Mørkøv. - der ikke er registreret natur- og miljøbeskyttelsesinteresser i området.
Dato for mv-høringsfrist internt	24-11-2014
Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder	Det er vurderet, at der ikke er øvrige berørte myndigheder.

Screening **Planforslaget eller programmets indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ansvarlig faggruppe**	**Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning**	**Påvirkning**	**(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning**	**Bemærkninger** Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere.	**Indgår i miljøvurdering**	**Planforslag fastlægger bestemmelser herom**
Bymiljø & landskab							
1 Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	Plan	X			Planforslaget ophæver kravet om, at huse langs Kildeparken skal opføres som træhuse med træbeklædning. Det vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning af landskabelige værdier eller visuelle effekter, da denne anvendelse ligger i direkte forlængelse af eksisterende anvendelse i området.		
2 Grønne områder	Plan, TRIN (Bestiller)	X			Planforslaget bevarer områdets grønne områder.		

3 Arkitektonisk udtryk	Plan	X			Planforslaget vil medføre en mindre ændring af områdets karakter, da der ikke længere er krav om opførelse af træhuse langs Kildeparken. Gennem dispensation er der imidlertid allerede opført et muret hus ved Kildeparken, og vejens arkitektoniske følsomhed vurderes derfor lavere. Desuden bemærkes at veje med blandede træ- og murstenshuse er at forefinde i de tilstødende boligområder.		
4 Kystlinjen, herunder visuel effekt	Plan	X			Området ligger ikke indenfor kystbeskyttelseslinjen		
5 Landskabets geologi	Plan	X			Der er ingen særlige geologiske formationer i området.		
6 Lys og/eller refleksion	Plan	X			Lokalplanforslag viderefører eksisterende bestemmelser, der sikre mod lys- eller refleksionsgener.		
7 Oplag, materialer, maskiner.	Plan, Byg, (Landzone)	X			Ingen ændring i forhold til gældende lokalplan.		
8 Landbrugsinteresser	Plan (Landzone)	X			Der er ingen landbrugsinteresser i området. Planområdet grænser op til landbrugsjord, men medfører ingen påvirkning af disse områder.		
9 Lavbundsjorder	plan	X			Der er ikke registreret lavbundsjorder i området.		
10 Råstofinteresser	Plan, virksom-hed	X			Planområdet ligger indenfor interesseområde for råstofferne sand og grus. Lokalplanforslaget påvirker ikke disse interesser.		
Befolkningens sundhed / sikkerhed							
11 Indendørs støj påvirkninger	Plan, Virksom-hed	X			Planforslaget medfører ingen støjrelaterede ændringer.		
12 Svage grupper f.eks. handicappede	Plan	X			Indretning for svage grupper varetages af bygningsreglementets bestemmelser.		

13 Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller)	X			Ingen ændring i forhold til gældende planlægning.		
14 Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	X			Planforslaget medfører ingen begrænsninger eller gener overfor befolkningen.		
15 Sundhedstilstanden	Plan	X			Planforslaget medfører ingen ændringer i sundhedstilstanden.		
16 Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan	X			Planforslaget medfører ingen øget risiko for brand, eksplosion, giftpåvirkning e. lign.		
17 Ulykker	Beredskab, Plan	X			Planforslaget medfører ingen øget risiko for ulykker.		
Natur							
18 Dyreliv	Natur	X			Det vurderes at planforslaget ikke vil have en påvirkning.		
19 Planteliv	Natur	X			---''---		
20 Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur	X			---''---		
21 Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	Natur	X			---''---		
22 Spredningskorridorer	Natur	X			---''---		
23 Naturbeskyttelse	Natur	X			---''---		
24 Grønne områder	Natur	X			---''---		

25 Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	Natur	X			---''---		
Forurening							
26 Lugt	Virksom-hed	X			Det vurderes at lokalplanforslaget ikke vil medføre lugtgener.		
27 Støjbelastning og vibrationer	Virksom-hed	X			Det vurderes at lokalplanforslaget ikke vil medføre gener i form af støj eller vibrationer.		
28 Jordforurening, jordhåndtering og flytning	Jord	X			Der er ikke registreret jordforurening i området.		
29 Risiko for jordforurening	Jord	X			Det vurderes at planforslaget ikke ændrer ved risikoen for jordforurening.		
Vand							
30 Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	Grundvan, Natur, Holbæk Forsyning	X			Terrænet falder fra kote 30 i øst til kote 19 i vest. Store regnmængder der ikke nedsives vil løbe af mod vest. Det vurderes derfor at overfladevand ikke har en negativ påvirkning i planområdet.		
31 Udledning af spildevand	Spildevan, Holbæk Forsyning	X			*Hele området er beliggende i delopland MØ22, som er separaratkloakeret.* Det vurderes ikke at udledning af spildevand har en særlig miljøpåvirkning.		
32 Grundvandsforhold	Grundvand	X			Lokalplanforslaget ligger i "område med særlige drikkevandsinteresser" Der er ingen indvindingsboringer indenfor lokalplanforslagets grænser eller i umiddelbar nærhed. Nærmeste boringer ligger ca. 1 km mod øst, og vil ikke blive påvirket af lokalplanforslaget.		
33 Risiko for grundvandsforurening	Grundvand	X			Lokalplanforslaget (boligbyggeri) vurderes ikke at påvirke grundvandet.		
Trafik							
34 Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg				*Det vurderes at planforslaget ikke vil medføre en påvirkning af trafikbelastningen.*		

35 Trafikstøj	Trafik og anlæg				*Det vurderes at planforslaget ikke vil medføre en påvirkning af trafikstøjen.*		
36 Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan				*Det vurderes at planforslaget ikke vil medføre en påvirkning af emissioner.*		
37 Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg				*Det vurderes at planforslaget ikke vil medføre en påvirkning af energiforbruget*		
38 Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg				*Det vurderes at planforslaget ikke vil medføre en påvirkning af trafiksikkerheden*		
Kulturarv							
39 Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Holbæk museum				På planområdet er der ikke registreret bygninger e. lign. af kulturhistorisk værdi.		
40 Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	Plan				Området ligger ikke indenfor kirkebyggelinjen.		
41 Fredede eller bevaringsværdige bygninger	Plan, Holbæk museum				På planområdet er ikke registreret fredede eller bevaringsværdige bygninger.		
42 Fortidsminder og arkæologi	Plan, Holbæk museum	X			På området er ikke-fredet fortidsminde, som består af kulturlag fra jernalderen. Lokalplanforslaget viderefører hensyn til kulturlaget.		
Ressourcer og affald							
43 Arealforbrug	Plan	X			Planforslaget udlægger ikke nye arealer.		
44 Energiforbrug	Plan	X			Planforslaget medfører ingen ændringer i energiforbrug.		
45 Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning				Planområdet ligger inden for eksisterende forsyningsområde, og planforslaget medfører ikke et øget vandforbrug.		

46 Produktion, materialer og råstoffer	Plan				Produktion, materialer og råstoffer som i lignende områder.		
47 Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan				Kemikalier, miljøfremmende stoffer som i lignende områder.		
48 Affald og genbrug	Plan, spildevand, Holbæk forsyning				Ingen ændringer i forhold til gældende planlægning. Affald skal bortskaffes i henhold til kommunens affaldsregulativ.		