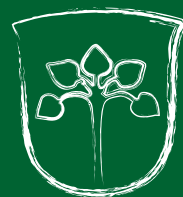


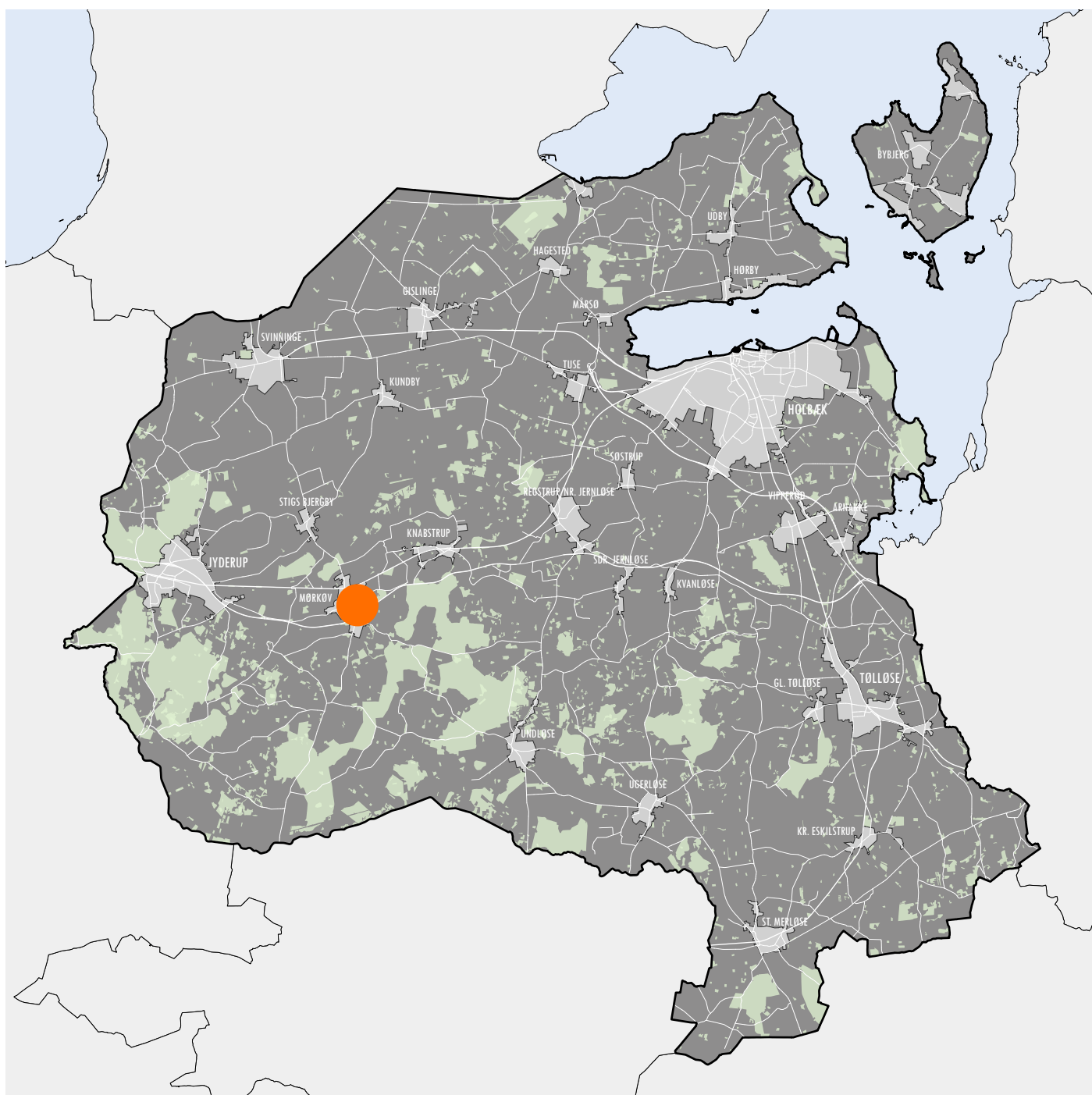
# LOKALPLAN 12.04

KOLDHAL VED RÆVEBJERG, MØRKØV



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING




Holbæk Kommune har den 17. juni 2016 vedtaget Lokalplan 12.04 - Koldhal ved Rævebjerg. Lokalplanen er offentliggjort den 21. juni 2016.

Baggrund .....	2
Formål .....	2
Lokalplanområdet .....	3
Lokalplanens indhold .....	4
Borgerinddragelse .....	5
Statslig og regional planlægning .....	6
Kommuneplan 2013-2025 .....	6
Eksisterende lokalplaner .....	6
Diverse udpegninger .....	6
Trafikforhold .....	6
Energi og forsyning .....	8
Bæredygtighed .....	9
Miljø .....	10
Servitutter .....	10
Lokalplanens gennemførelse .....	11
12.04 Koldhal ved Rævebjerg .....	12
Oplysende kortbilag .....	13
Juridisk bindende kortbilag .....	15
	15

---


## Baggrund

Baggrunden for at etablere koldhallen er at give mulighed for at Mørkøv Handels-, Håndværker og Borgerforening kan opbevare de maskiner de bruger i forbindelse med vedligehold af det grønne område ved Rævebjerg samt til det årlige kræmmermarked i umiddelbart nærhed af hvor de skal bruges. Tilbygningen til Spejdergården med toilet og bad vil være en stor hjælp ved det årlige kræmmermarked, såvel som ved den daglige brug af Spejdergården og de grønne områder ved Rævebjerg.



## Formål

Formålet med lokalplanen er at sikre muligheden for etablering af en koldhal til opbevaring og almennyttige formål samt derudover en tilbygning med servicefaciliteter indenfor lokalplanområdet.



## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 3.700 kvm og er beliggende i den sydlige del af Mørkøv by.

Lokalplanområdet består af to delområder, hvor delområde A er en stor baghave tilhørende ejeren af C. Hansensvej 19. Baghaven tænkes udstykket og solgt til Mørkøv Handels-, Håndværker og Borgerforening for at muliggøre deres ønske om at opføre en koldhal på grunden. Delområde B omfatter Spejdergården med dets udearealer, der allerede er udstykket og solgt til selvsamme borgerforening.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 3 og gennemskæres af vejen Rævebjerg der også vil være adgangsvejen til området.

Delområde A er kendetegnet ved at være omkranset af høje træer og ligger for foden af Spejderbakken. Delområde B er placeret på kanten af det grønne rekreative område Rævebjerg og er en gammel landbrugsejendom der er omdannet til spejdergård og kulturhus.



## Lokalplanens indhold

Inden for delområde A er det muligt at opføre en koldhal på maksimalt 8,5m i højden hvis areal maksimalt er 600m<sup>2</sup>, og med en adgangsvej til Rævebjerg. Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser for at koldhallen skal placeres i delområde A samt at den skal have betongulv. Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser for opbevaring på området uden for koldhallen.

Inden for delområde B er det muligt at opføre en tilbygning med servicefaciliteter til det eksisterende anneks på maksimalt 45 kvm. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for tilbygningens højde og udtryk, der skal følge den eksisterende bebyggelse.



## Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget var udsendt i offentlig høring i otte uger fra den 22.03.2016 til den 17.05.2016 og der blev afholdt borgermøde om lokalplanen den 12.04.2016.

I forbindelse med den offentlige høring indkom der tre høringssvar. Behandlingen af høringssvarene kan ses her: [Behandling af høringssvar](#)



## Statslig og regional planlægning

Lokalområdet ligger i "områder med særlige drikkevandsinteresser" (OSD). Ifølge Statens Vandplaner, retningslinje 40 og 41, må særligt truende aktiviteter som udgangspunkt ikke placeres inden for OSD. Forudsætningen for ændret arealanvendelse i OSD er, at den statslige kortlægning af grundvandet er gennemført. Grundvandskortlægningen er gennemført i 2011 ("Holbæk Vest") Lokalområdet ligger i indvindingsoplandet til Mørkøv Vandværk. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en koldhal til opbevaring af maskiner og til nye service faciliteter. Denne anvendelse vurderes ikke at være til risiko for grundvandet i området.

## Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2013-2015. Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 12.B08 og 12.R01. Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone. Delområde A er omfattet af ramme 12.B08 der er boligområde med mulighed for anden bebyggelse på 55 % og en maks. højde på 8,5m. Delområde B er omfattet af ramme 12.R01 der er rekreativt område med mulighed for mindre bygninger til områdets drift.

## Eksisterende lokalplaner

Den eksisterende lokalplan nr. 40-13 og tillæg 40-13-T1 for Rævebjergområdet i Mørkøv, vil for det på kortbilag 3 afgrænsede område for Lokalplan 12.04 Koldhal ved Rævebjerg ved dennes vedtagelse blive aflyst (Begrundelsen for dette er at den gamle lokalplan for området ikke muliggør anlæggelsen af en koldhal, men stadigvæk er tilstrækkelig for det resterende område).

## Diverse udpegninger

Lokalplanområdet er klassificeret som et område med særlige drikkevandsinteresser, og al fremtidig brug af lokalplanområdet skal tage hensyn til dette.

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet. Bygherrer opfordres til at kontakte Museet for Holbæk og Omegn før gravearbejde påbegyndes, idet man i henhold til museumslovens § 27 skal standse jordarbejder, hvis man støder på spor af fortidsminder.

## Trafikforhold

Der skal i forbindelse med opførelsen af koldhallen anlægges en ny indkørsel til koldhallen fra vejen Rævebjerg. Der gøres opmærksom på at der skal ansøges om en overkørselstilladelse til den ny-udstykkede ejendom, hvorpå koldhallen kan placeres, til den private fællesvej Rævebjerg.





## Energi og forsyning

---

### Energiforsyning

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

---

### Varmeforsyning

I området vil der ikke være behov for tilslutning til kollektiv varmforsyning da koldhallen ikke vil være opvarmet. Tilbygningen bliver tilsluttet Spejdergårdens eksisterende opvarmning.

---

### Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Mørkøv Vandværk, og ny bebyggelse med vandforbrug forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

---

### Regn- og spildevand

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

Delområde A er i øjeblikket markeret som fælleskloakeret, men planlægges i fremtiden separatkloakeret, dette har dog ikke relevans for koldhallen så længe dens funktion ikke kræver afløb.

Delområde B er separatkloakeret og tilbygningen med servicefaciliteter skal kobles på det eksisterende netværk.

---


### Affald og genbrug

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


---

## Bæredygtighed

### Sundhed og trivsel



Lokalplanen giver bedre mulig for brug og drift af det nærliggende grønne rekreative område ved Rævejerg.



## Miljø

---

### Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening i lokalplanområdet.

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

---

### Fund og fortidsminder

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

---

### Miljøvurdering

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

Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanen 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:

- Placeringen af koldhallen er udenfor det grønne rekreative område og vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning af dette område.
  - Tilbygningen med servicefaciliteter ligger i forlængelse af det eksisterende byggeri og vurderes ikke at have nogen væsentlig påvirkning af det grønne rekreative område.
- Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med lokalplanen.
-

## Servitutter

Der gøres opmærksom på at der er både en spildevands- og regnvandsledning der løber langs det nord-østlige skel på delområde B. Disse rørledninger skal der på lovmæssig vis tages hensyn til ved nyt byggeri og anlæg.

Dokument lyst d. 5.12.2014 om salg og udstykning  
Holbæk Kommune har solgt og udstykket Spejdergården med et dertilhørende mindre delareal på betingelse af anvendelsen til offentlige formål af almennyttig interesse, samt at ejendommen kan anvendes til foreningshus for spejderkorps.



## Lokalplanens gennemførelse

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.



## 12.04 Koldhal ved Rævebjerg

### Hjemmel

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

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre anlæg af en koldhal,
- 1.2 at muliggøre anlæg af en tilbygning med servicefaciliteter (toiletter og lign.) til Spejdergården

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 3, og omfatter del af matrikel nr. 1ab Torbenfeld Hgd., Frydendal, del af matrikel nr. 22n Syvendekøb By, Skamstrup samt del af matrikel nr. 1bø Torbenfeld Hgd., Frydendal samt alle matrikler der efter den 1. januar 2016 udstykkes indenfor lokalplanområdets afgrænsning.
- 2.2 Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

### § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B, jf. kortbilag 3.
- 3.2 Delområde A må kun anvendes til bolig eller anden bebyggelse som er foreneligt med et boligområde, som eksempelvis en koldhal.
- 3.3 Delområde B må kun anvendes til offentlige formål.

### § 4 Udstykninger

- 4.1 Den del af matrikel nr. 22n, som er omfattet af lokalplanen og del af 1ab må udstykkes indenfor lokalplanområdet, enten som 2 selvstændige ejendomme eller til sammenlægning som én ejendom bestående af 2 matrikler.
- 4.2 Yderligere matrikulering af de fra del af matrikel 22n og del af 1ab udstykkede dele er ikke tilladt, dog med undtagelse af "små" matrikler til tekniske anlæg såsom pumpebrønde til spildevand eller vandboringer.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Inden for delområde A må der placeres anden bebyggelse, der er foreneligt med et boligområde, på maksimalt 600 kvm, inden for det på kortbilag 4 markerede område.
- 5.2 Bygninger på delområde A må ikke have en bygningshøjde der overstiger 8,5 m. og skal i facaden (ikke gavl) overholde det skrå højdegrænseplan  $h=1,4*a$  hvor h er højden og a er afstanden til skel.
- 5.3 Gavlfacaden på bygninger i delområde A skal være mindst 5m fra skellet til den kommende matrikel for adressen C. Hansensvej 19.
- 5.4 Inden for delområde B må der i forlængelse af annekset opføres en tilbygning med servicefaciliteter på maks. 55 kvm, inden for det på kortbilag 4 markerede område.
- 5.5 Tilbygningen skal sammenbygges med eksisterende bygning på området.

### § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Tilbygningen på delområde B skal sammenbygges med eksisterende bygning på området.
- 6.2 Solceller og solfangere skal oplægges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Solceller og solfangere skal være antirefleksbehandlede.

### § 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Adgang til området skal sikres fra vejen Rævebjerg.
- 7.2 Der må ikke ske oplag af maskiner eller større oplag af materialer udenfor koldhallen.
- 7.3 Før anlæg af adgangsvej til koldhallen skal der ansøges om en overkørselstilladelse til den ny-udstykkede matrikel på delområde A, til den private fællesvej, Rævebjerg.

### § 8 Skiltning

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

### § 9 Terræn

9.1 Ved terrænregulering skal der mod matr. 22a og 15g holdes en 0,5m grænse til skel hvor der ikke terrænreguleres.

#### **§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.**

10.1 Langs grænsen mellem delområde A og vejen Rævebjerg skal der etableres en grøn barriere i form af hæk, busk og/eller træer med en højde på mindst 1,5m. Denne grønne barriere behøves ikke være udvokset fra start.

#### **§ 11 Belysning**

11.1 Der må ikke opsættes udendørsbelysning til væsentlig gene for naboer.

#### **§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen**

12.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal bebyggelsen være tilsluttet den kollektive forsyning og det kollektive spildevandssystem jf. § 11.

#### **§ 13 Aflysning af lokalplaner**

13.1 Lokalplan 40-13 og 40-13-T1 aflyses for det i kortbilag 3 afgrænsede lokalplanområde for Lokalplan 12.04 Koldhal ved Rævebjerg.

#### **§ 14 Lokalplanens retsvirkninger**

14.1 Efter Holbæk Kommunes endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

14.2 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

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.

#### **Vedtagelsespåtegning**

Lokalplan nr. 12.04 - Koldhal ved Rævebjerg er vedtaget af Holbæk Kommune den 17 juni 2016.



## Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1 - Luftfoto



Kortbilag 2 - Illustrationsplan



## Juridisk bindende kortbilag

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

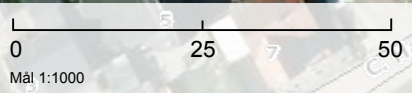
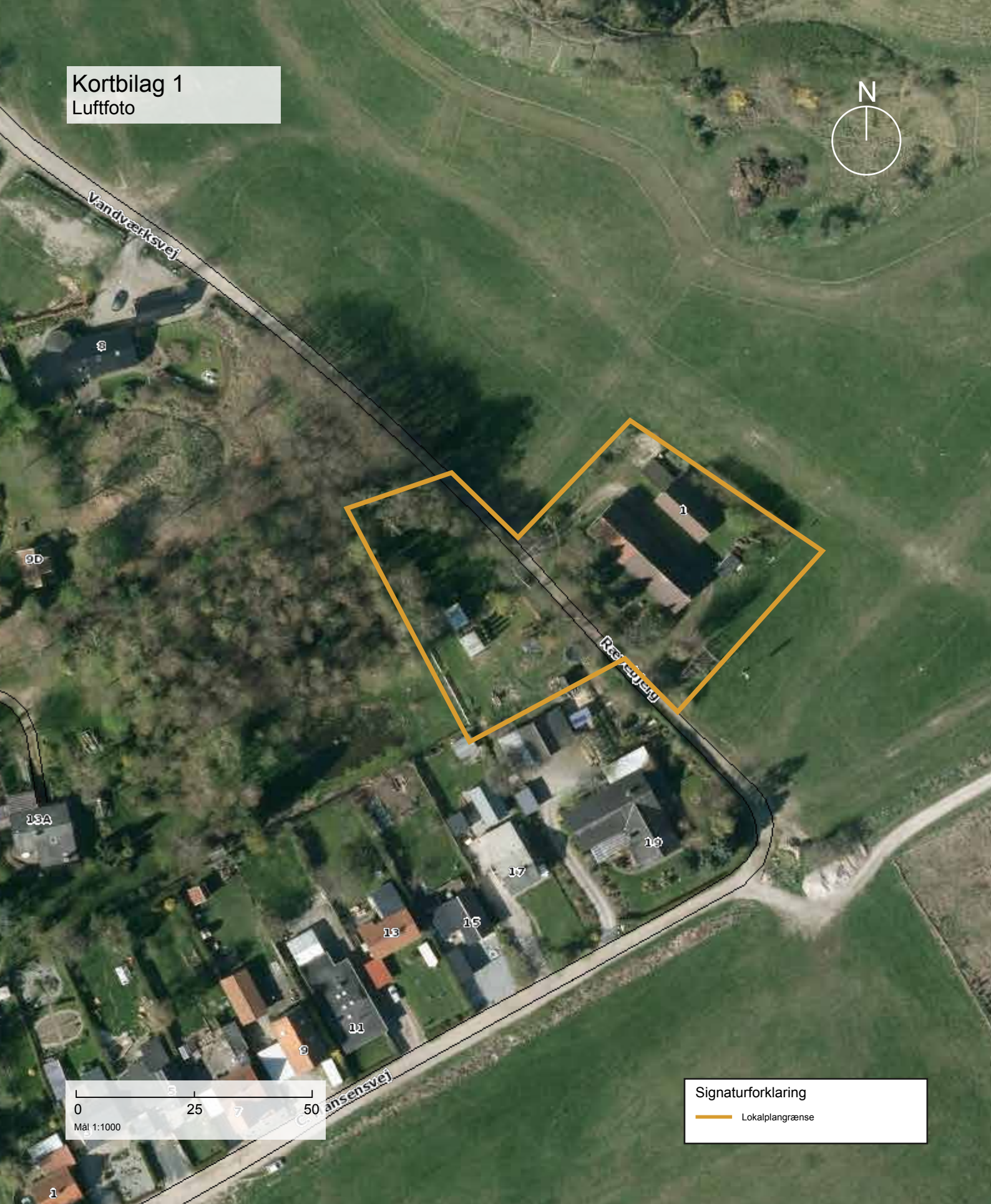
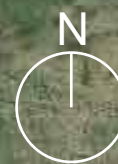
Kortbilag 3 - Område- og matrikelkort




Kortbilag 4 - Anvendelsesplan



Kortbilag 1  
Luffoto



Signaturforklaring

 Lokalplangrænse

# Kortbilag 2 Illustrationsplan

1ac



1bk

20h

15g

Rævebjerg

1ab

Servicebygning

B

A

Koldhal

15b

22a

22n

1no

1bp

22p

22o

22m

22l

22k

22j

22h

C. Hansensvej

23b

## Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- AB Delområdegrænse
- Kommuneplan - Rekreative formål
- Bygning - Bolig
- Bygning - Forening/Spejdgården
- Matrikelskel
- Fremtidig udstykning fra matr. 22n
- Tiltænkt placering af nyt byggeri

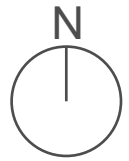
0 25 50

Mål 1:1000

# Kortbilag 3

## Område- og matrikelkort

1ac



1bk

20h

15g

Rævebjerg

1ab

15b

B

A

22a

22n

1no

1bp

22o

22p

22m

22l

22k







22j

22h

C. Hansensvej

23b

### Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  AB Delområdegrænse
-  Fremtidig udstykning fra matr. 22n
-  Bygning - Bolig
-  Bygning - Forening/Spejdgården
-  Matrikelskel

0 25 50

Mål 1:1000

# Kortbilag 4 Anvendelsesplan

1ac



1bk

20h

15g

Rævebjerg

1ab

Servicebygning

B

Koldhal

A

15b

22a

22n

22o

22p

22m

22l

22k

22j

22h

1no

1bp

C. Hansensvej

23b

## Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Kommuneplan - Rekreative formål
- Bygning - Bolig
- Bygning - Forening/Spejdergården
- Matrikelskel
- Områder til ny bebyggelse

0 25 50

Mål 1:1000