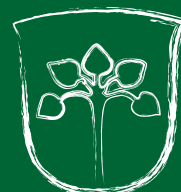


LOKALPLAN 20.18

VIPPERØD BAKKER, LOKALOMRÅDE



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



20.18 Vipperød Bakker

Denne lokalplan ønsker at imødekomme et ønske om at realisere et nyt boligområde på arealet: Vipperød Bakker, og i forlængelse heraf en realisering af hhv. grønne fællesområder, en grøn støjvold mod motorvejen, en grøn kile langs jernbanen samt offentlige veje, stisystemer og parkeringspladser i området.

Spørgsmål til planen

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til:

Holbæk Kommune
Byggesag
Kanalstræde 2, 4300
Holbæk
Tlf.: 72 36 36 36.
Mail: Byggesag@holb.dk
Eller et brev til:
Holbæk Kommune
0899 Kommuneservice
Byggesag

Planens status

Lokalplanen er vedtaget endeligt på byrådsmøde den 21. juni 2017, og offentliggjort den 27. juni 2017. Lokalplanen (inkl. forslag til kommuneplantillæg nr. 31) var i høring i perioden fra den 10. februar 2017 til den 7. april 2017.



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
- veje, stier og parkering
- bebyggelsens placering, udformning og materialer



Bilag

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

Baggrund

Baggrunden for at udarbejde denne lokalplan er byrådets beslutning om at imødekomme grundejers ønske om at ændre eksisterende lokalplan 20.13 for boligområde i Vipperød.

Med lokalplan 20.18 ændres områdebestemmelserne i forhold til tidligere lokalplan 20.13 fra at være et boligområde udelukkende med rækkehusbebyggelse til et boligområde med både tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Samtidig udvider lokalplanen eksisterende boligområde med areal mod nordøst - et eksisterende kommunalejet idrætsanlæg, som i dag er solgt til grundejer. Ved udvidelse af boligområdet opnås et planmæssigt, sammenhængende boligområde i tæt forbindelse med Vipperød By.

Som et led i at fremtidssikre lokalplanen kan et af delområderne anvendes til enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse - bestemt af efterspørgslen på markedet. Dermed åbnes der op for at opføre den boligtype, der efterspørges på tidspunktet for salg af arealet. Det er ligeledes tanken med det reviderede lokalplanforslag at sikre

områdets landskabelige kvaliteter.
Udvidelsen af boligområdet indebar, at der blev udarbejdet
kommuneplantillæg nr. 31 til Holbæk Kommuneplan 2007-2018.

Formål

Det er planlægningens formål at tilvejebringe det planmæssige grundlag for realisering af nyt boligområde på arealet, og i forlængelse heraf ligeledes realisering af hhv. grønne fællesområder, en grøn støjvold mod motorvejen, en grøn kile langs jernbanen samt offentlige veje, stisystemer og parkeringspladser i området. Projektet bidrager til en udvidelse af et boligområde tæt på den eksisterende bymidte, og vurderes således at understøtte en bæredygtig udvikling.

Formålet med den tidligere lokalplan 20.13 var at udlægge området til boligformål, dog udelukkende som rækkehusbebyggelse og med en betydelig større bebyggelsesprocent. Nærværende lokalplan opfylder samme formål som den tidligere, men fastlægger, at boligområdet nu skal rumme både tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Planområdet udvides i lokalplan 20.18 mod nord, hvilket indebærer en mere klar og veldefineret afgrænsning. Forslag til kommuneplantillæg nr. 31 udlægger området til boligformål i overensstemmelse med den gældende overordnede planlægning, men udvider områdeafgrænsningen i forhold til eksisterende kommuneplanramme 2.B11, og inddrager dermed delareal af rammeområde 20.R02 ved Kongstrupbanen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matrikelnr. 2 pu, 2 bg, 10a, 10k, 1a, 2, og 1i.

Området ligger centralt i forhold til Vipperød og omfatter et areal på ca. 21 ha. Området ligger i gå/cykelfastid fra Vipperød station, som efter etableringen af dobbeltsporet er et centralt og væsentligt trafikalt knudepunkt. Desuden ligger lokalplanområdet i gå/cykelfastid fra byens skole, fra hal og sportsarealer samt fra butikker og sognehus.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Holbækmotorvejen, mod øst dels af et tidligere hotelbyggeri, af tankstation og et par mindre huse, boligområdet Malthesminde og Netto. Den sydlige afgrænsning ligger i form af en række mindre huse, der danner afgrænsningen mod Vipperød Byvej. Endelig danner jernbanen og den tilhørende plantning afgrænsning mod vest. Lokalplanområdet ligger således som et meget velafgrænset område i form af veje, jernbane og bebyggelser.

En mindre del af området er beliggende i byzone, mens den øvrige del er landzone, som vil overføres til byzone med lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanens indhold

Landskabet

Landskabet, der inddrages til boligområde, er et let kuperet morænelandskab med to naturbeskyttede områder. Der er en markant beplantning langs området mod vest (langs Jernbanen). Derudover er der et markant poppelhegn omkring idrætsanlægget og en mindre beplantning omkring §3 området mod øst. Området har navn efter det lille bakkedrag, der ligger relativt tæt mod den sydlige afgrænsning. I den syd-østlige del af arealet findes områdets laveste punkt, som i lokalplanforslaget indgår som et

permanent regnvandsbassin. Af hensyn til støj indgår desuden i lokalplanen, at der etableres en støjafskærmning mod Holbækmotorvejen i form af en ca. 7 meter høj vold plus de 3 meter løftet over terræn.

Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 85 parcelhuse og ca. 40 boliger af tæt-lav bebyggelse. Derudover åbnes området for offentlig færdsel på veje og stier gennem området. Boligbebyggelsen udformes af boliger i mindre grupper og opdeles i fire delområder. Størstedelen af området udlægges til parcelhusgrunde på ca. 750 m², en mindre del med tæt-lav bebyggelse. Alle boligerne får en tæt sammenhæng med friarealerne, der ligger placeret mellem boliggrupperne og med de tilgrænsende grønne områder.

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i fire delområder:

I delområde I kan der opføres rækkehuse (tæt-lav) boliger

I delområde II kan der opføres parcelhuse (åben-lav) boliger og alternativt tæt-lav boliger i den østligste del.

I delområde III og IV kan der opføres parcelhuse (åben-lav) boliger. Det er intentionen, at den nye bebyggelse skal holdes i et afdæmpet og enkelt formsprog, ligesom materialevalget skal være enkelt og udstråle kvalitet. Samtidig er der lagt vægt på, at der kan ske en vis variation i området, som sikrer, at de kommende beboere selv kan præge deres bolig.

Holbækmotorvejen er en statsvej, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for. Holbækmotorvejen er pålagt en vejbyggelinje på 30 meter fra vejmidte plus 1,5 meter gange højdeforskellen samt 1 meter til passage. Indenfor denne vejbyggelinje må der ikke opføres ny bebyggelse eller andre anlæg og indretninger af blivende art uden tilladelse fra vejmyndigheden.

Friarealer

Det nye boligområde opdeles af grønne kiler mellem delområderne, specielt det let kuperede område Vipperød Bakker danner et sammenhængende og karakteristisk friareal. Derudover dannes der ved delområde 3 og 4 et større friareal mod jernbanen og den planlagte støjvold. Støjvolden etableres med kratdannende og skovmæssig plantning. Der planlægges desuden supplerende beplantning mod jernbanen og mod den nye adgangsvej. Området bliver således grønt og frodigt og åbner mulighed for friluftsliv tæt på boligen.

Der er taget hensyn til den eksisterende bebyggelse mod syd. Her dannes et grønt bånd som en overgang mellem de eksisterende haver og den nye bebyggelse, ligesom der mod boligbebyggelsen Malthesminde bliver en tæt sammenhæng mellem det grønne område og det grønne bakkedrag i den nye boligbebyggelse: Vipperød Bakker. Det fælles grønne bånd, som går fra nord-syd, danner en central sammenhæng til Vipperød og dens faciliteter. Fra de små, korte boligveje er der overalt stiadgang til de nærliggende grønne kiler.

Trafik

Området trafikbetjenes fra øst. En stikvej fra Roskildevej mod nord trafikbetjener den nordlige del, mens den sydlige del betjenes via adgangsvejen ved Netto. De to adgangsveje forbindes ikke internt i boligområdet, hvormed en sikker og rolig trafikbetjening sikres.

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. parcelhusbolig og 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig. Derudover skal der anlægges 1 gæsteparkering pr. bolig. Al parkering skal således ske i forbindelse med de enkelte boliggrupper.

Stierne i området skal udføres i en belægning, der er åben for gennemsivning af regnvand, som for eksempel grus eller stenmel. Hovedstien nord-syd skal dog etableres med en fast belægning.

Det forventes, at veje i området bliver udlagt som private fællesveje i henhold til lov om private fællesveje.

Regnvand

Lokalplanen åbner mulighed for, at der udover regnvandsbassinet mod syd kan etableres mindre bassiner i de grønne områder til forsinkelse af regnvand. Regnvandsbassiner skal have karakter af en naturlig sø. Derudover skal den enkelte bolig sørge for lokal afvanding af regnvand (tagvand og overfaldevand fra belægnings).

Borgerinddragelse

Lokalplan 20.18 har været forelagt i offentlig høring. De høringssvar, der indkom i høringsperioden, og den administrative behandling heraf, kan ses i skemaet med høringssvar i afsnittet til højre. Der blev afholdt borgermøde i forbindelse med den offentlige høring onsdag den 1. marts 2017, kl. 19-21 på Sognegården i Vipperød, og forslaget blev endvidere præsenteret for lokalforum og udsendt i fordebat, forud for den offentlige høring om planforslaget.

Behandling af høringssvar

Høringssvar, der indkom i den offentlige høringsperiode fra 10.2.2017 til 7.4.2017, blev behandlet og forelagt ved den politiske behandling ved endelig vedtagelse.

Skema med høringssvar og behandling heraf kan ses her:  [skema med indkomne høringssvar](#)

Statslig og regional planlægning

Statslig og regional planlægning

Boligbebyggelsen ligger tæt ved Vipperød Station, skoler og butiksområde og underbygger dermed Region Sjællands strukturbillede 2013 omkring bæredygtig byudvikling.

Beskyttede naturtyper

Lokalplanområdet indeholder områder, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens §3.

Vandhullet der er beliggende tæt ved adgangsvejen mod nord er således beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens §3. For at søen får det bedre stilles der krav til fremtidig pleje og udformning af de omkringliggende områder. Længs jernbanen er der registreret et dige, som er beskyttet i henhold til museumslovens §29a. Ændring af diget kræver tilladelse efter museumsloven.

Skovbyggelinje

Området er omfattet af skovbeskyttelseslinje. Skovbyggelinjen skyldes en markant beplantning i forbindelse med den nært liggende banelinje. Realisering af planen forudsætter, at skovbyggelinjen ophæves.

Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplan 2007-2018

I kommuneplanen er den sydligste del af området lokalplanlagt område, mens den mindre nordlige del i dag er landbrugsområde og område for fritidsaktiviteter. Der er derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 31. Det bebyggede areal indgår som en mindre og helt naturlig afgrænsning af området mod nord.

Eksisterende lokalplaner

Der er vedtaget en lokalplan for hovedparten af området i 2007.

Formålet med lokalplan 20.13 var at udlægge området til boligformål, dog som etageboligbebyggelse og med en betydelig større bebyggelsesprocent. Nærværende lokalplan opfylder samme formål som den tidligere, men fastlægger, at boligområdet nu skal rumme tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Planområdet udvides i lokalplan 20.18 mod nord, hvilket indebærer en mere klar og veldefineret afgrænsning.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det vurderes, at lokalplanen ikke har væsentlig påvirkning på nabokommuner jf. Planlovens §29b

Kystnærhedszone

Arealet ligger i kystnærhedszonen, næsten 3 kilometer fra kysten. Den nye bebyggelse vil ligge bag ved bebyggelsen mod Roskildevej og vil således ikke påvirke landskabet visuelt jf. planlovens §16, stk. 3 og 4.

Diverse udpegninger

Drikkevandsinteresser

Det meste af lokalplanområdet ligger i områder med drikkevandsinteresser med undtagelse af et lille areal i den nordlige del af lokalplanen der er område med særlig drikkevandsinteresse. Den nordvestlige del af lokalplanforslaget samt et areal sydøst ligger også i indvindingsoplandet til et par af FORS' kildepladser og Vipperød vandværker (Sandbakkevej) men langt uden for NF (nitratfølsomt område). Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Arealanvendelse til boligformål er derfor ikke i strid hermed.

Der er ingen vandværksboringer i nærheden. Nærmeste vandværksboringer tilhører Vipperød Vandværker og ligger af en afstand af ca. 350 meter øst for lokalplanområdet.

Planforslagets nye muligheder for byggeri vurderes ikke at være grundvandstruende.

§3 beskyttede områder

Lokalplanområdet indeholder områder, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens §3. Vandhullet, der er beliggende tæt ved adgangsvejen mod nord er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens §3. Det andet §3 område mod øst er omgivet af en mindre beplantning.

Trafikforhold

Vejadgangen til den nye boligbebyggelse skal dels ske fra nord-øst fra Roskildevej via vej ved tankstationen, dels fra syd-øst via vejen over Netto-grunden. Begge vejadgange sikrer en enkel og trafiksikker adgang til området, og da vejene ikke forbindes i selve udstykningen vil der ikke være mulighed for gennemkørsel og dermed ingen risiko for øget trafikal belastning i området.

Der skal internt i bebyggelsen udføres trafikhastighedsbestemmelser på den nord-sydlig fordelingsvej til de nordligste boligveje.

Der vil i forbindelse med godkendelse af vejprojektet skulle udarbejdes et mere detaljeret projektmateriale vedrørende overkørsler.

Stimæssigt vil boligområdet ligeledes blive betjent på en enkel og sikker måde. Den gennemgående sti fra Vipperød Byvej i syd til de nordligste boliger skaber en sikker forbindelse mellem boligområdet og Vipperød. Til denne centrale sti har man adgang fra de enkelte boligveje/grupper, og med de hastighedsdæmpende foranstaltninger, som skal etableres, betyder det en sikker og tryk sti.

Den kollektive trafik er optimal i forhold til bebyggelsen, idet Vipperød station er beliggende ca. 500 meter fra bebyggelsen.

Offentlig service

Området hører under Skoledistrikt, Kildedamsskolen. Holbæk Kommune har frit skolevalg i det omfang, der er plads til eleverne uden for eget skoledistrikt. Med hensyn til børneinstitutioner hører området under Børnedistriktet Vipperød. Der kan vælges/tilbydes institutioner i andre distrikter. For mere information se kommunens hjemmeside www.holbaeknettet.dk.

Området ligger ca. 400 m fra nærmeste daginstitution og omkring 1.000 m fra Kildedamsskolen afd. Arnakke. Nærmeste butiksområde ligger mod syd-øst for bebyggelsen i gåafstand.

Energi og forsyning

I pågældende lokalområde skal forsyningsforhold etableres inden byggemodning, herunder anlægning af eksempelvis el- og vandledninger.

Energiforsyning

Elforsyning

Området elforsynes af seas-nve (www.seas-nve.dk).

Varmeforsyning

Området ligger delvist inden for kollektivt varmforsyningsområde. I henhold til foregående varmeplanlægning er delområde I, II og III udlagt til gasforsyningsområde, og skal derfor forsynes af naturgas.

Bygningsopvarmning inden for den resterende del af området skal ske som individuel opvarmning, og i henhold til den enhver tid gældende varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal baseres på vedvarende energi.

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. 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 Vipperød Vandværker bestående af 2 værker beliggende på Nybyvej og Sandbakkevej.

Vipperød vandværker har en indvindingstilladelse til at indvinde i alt 180.000 m³. fordelt på 90.000 m³ på hvert værk. Vandværker udnytter kun i alt 160.000 m³ af indvindingsmængden, så der er stadig vand til at forsyne det nye boligområde.

På en del af området er der tinglyst en servitut vedrørende vandledninger, jf. afsnittet nedenfor om servitutter.

Regn- og spildevand

Der foreligger en gældende spildevandsplan for den sydlige del af lokalplanområdet. Området skal spildevandskloakeres. For den

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de

nordlige del af området skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Det forventes, at det udførte anlæg kan overtages af Fors A/S på visse vilkår.

Der etableres et regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet.

Regnvandsbassinet skal fungere som et teknisk bassin, men skal tage hensyn til herlighedsværdien i boligområdet. Det skal derfor fremstå som en naturlig sø. Fors A/S ejer og drifter bassinet.

I den nordlige ende er der mulighed for at lave mindre regnvandsbassiner på de grønne arealer. Regnvand kan nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene tillader dette. Anlægget skal tilpasse sig terrænets naturlige fald og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for installationer, bygninger og naboer. Vejvand skal ligeledes nedsives efter gældende forskrifter. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Der tages stilling til den konkrete afledning af regnvand gennem en eventuel byggeansøgning. Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Fors A/S.

Holbæk Kommune er myndighed på spildevandsområdet.

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.

Telekommunikation

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

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 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 tæt tilknytning til Vipperød Station samt områdets stinet forbinder boligområdet med byen og institutioner og

butikker, hvormed blød og kollektiv transport er tilgængelig i flere former.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling. Lokalplanen stiller krav om lokal afledning af regnvand (LAR). Bortset fra det nord-østlige område, hvor der er særlige drikkevandsinteresser, hvor regnvand nedsives indenfor lokalplanområdet.

Natur

Lokalplanens §3 områder berøres ikke men suppleres med kiler af naturprægede friarealer, hvilket vil bidrage til en større biodiversitet hos nogle arter i området. Det anbefales ikke at klippe det vildtstående græs på fællesarealerne. Desuden etableres en skovlignende beplantning på det relativt store område, hvor den kommende vold skal anlægges. Nærmeste Natura2000 område er Udby Vig med en afstand på 9 km. i luftlinje.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at en stor del af området udlægges som fælles friareal samtidig med, at der etableres offentlig adgang gennem området, hvilket betyder, at beboerne i Vipperød får bedre adgang til naturprægede områder. Der indgår ligeledes etablering af en rekreativ sti fra byen gennem boligområdet. Det vurderes, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig sundhedsrapport eller iværksætte særlige foranstaltninger for i øvrigt at fremme sundhed indenfor lokalplanens område.

Miljø

Støj

Den nordligste del af bebyggelsen er beliggende tæt på Holbækmotorvejen. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udført støjmålinger og beregninger, der viser, at der skal udføres en ca. 7 meter høj støjvold, for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj og støj for jernbaner, på den nordligste del af lokalplanområdet. Vejtrafikstøj: Lden <58 db. Støj fra jernbanen: Lden < 64 db Støjberegningen viser, at støjgrænserne overholdes i forhold til jernbanen og det forventes, at dette støjniveau bliver mindre, når banen bliver elektrificeret i fremtiden.

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 kortlægning på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurenede 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 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

Arkæologiske prøvegravninger i den sydlige del af lokalplansområdet har tidligere påvist fortidsminder i ret begrænset omfang. Dette resultat skal dog vurderes på baggrund af, at det undersøgte område i væsentlig grad var forstyrret i nyere tid. Da de resterende dele af lokalplansområdet, som ikke er dækket af tidligere prøvegravning, i øvrigt ikke forventes at være forstyrret på samme måde, samt må vurderes landskabeligt mere velegnet til forhistorisk bebyggelse, anbefaler museet, at der gennemføres arkæologiske prøveundersøgelser disse steder forud for anlægsarbejde af forskellig art.

Jf. museumslovens §25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres anmode Museet om en udtalelse. Anmodningen kan fremsættes før jordarbejdet skal påbegyndes. 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 i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009).

Det er i miljøscreeningen konstateret, at lokalplanforslaget alene fastlægger anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlæg m.v., der vurderes til at få en væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens §3 stk. 2 (Lov nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer).

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

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.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse, som viser, at følgende servitutter skal aflyses, idet disse er i strid med lokalplanen:

Telefonkabel skal flyttes, da den ligger hvor bebyggelsen er projekteret. Vandleddet er ligeledes beliggende i

lokalplanområdet, og ligger ifølge illustrationsplanen udenfor bebygget areal, men vil skulle påvises af ledningsejer for mere præcis stedfæstelse.
Tinglyste servitutter:

Pr.	Dato/løbenummer Tekst	Erklæring
1	24.05.1985-12996-21 Dok om byggelinier mv., forsynings-/afløbsledninger mv., færdselsret mv.	Vedr. lokalplanområdet. Byggelinie langs motorvejen i en afstand af 30m fra vejmidte.
2	04.06.2013-1004588313 Foreløbig notering	Statsekspropriation. Udbygning og hastighedsopgradering af banestrækningen Vipperød-Holbæk. Der skal rettes henvendelse til Kommissarius for nærmere oplysninger.
3	19.03.1987-6244-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.	Vedr. lokalplanområdet. Telefonkabel er beliggende, hvor bebyggelse er projekteret.
4	27.03.1996-8506-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.	Vedr. lokalplanområdet. Vandledning er beliggende i lokalplanområdet. Vandledningen ligger ift. foreløbig tryk af illustrationsplan udenfor bebygget areal, men vil skulle påvises af ledningsejer for mere præcis stedfæstelse.
5	28.02.2008-4550-21 Dok. om betaling ved bebyggelse i mere end 2 plan mv.	Dokument om betaling ved opførelse af bebyggelse i mere end to plan, ved højere bebyggelsesprocent end i tidligere lokalplan samt bestemmelser om vej, forsyningsledninger m.v. til brug for nyt boligkvarter.

Pr.	Dato/løbenummer Tekst	Erklæring
1	04.10.1961-6989-21 Dok om adgangsbegrænsning mv.	Adgangsbegrænsning til Roskildevej.
2	24.05.1985-12996-21 Dok om byggelinier mv., forsynings-/afløbsledninger mv., færdselsret mv.	Vedr. lokalplanområdet. Byggelinie langs motorvejen i en afstand af 30m fra vejmidte og byggelinie til Roskildevej(rampen) i en afstand af 20m fra vejmidte med tillæg for højdeforskellen til terræn. Der må ikke være kørende, gående eller anden færdsel mellem ejendommen og "Rampe Vest".

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Ophævelse af skovbyggelinjen

Lokalplanens gennemførelse er afhængig af en dispensation fra skovbyggelinjen i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Holbæk Kommunes Landzoneadministration er myndighed på dette område.

Byggelinjer ved motorvejen

Holbækmotorvejen er en statsvej, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for. Holbækmotorvejen er pålagt en vejbyggelinje på 30 meter fra vejmidte plus 1,5 meter gange højdeforskellen samt 1 meter til passage. Indenfor denne vejbyggelinje må der ikke opføres ny bebyggelse eller andre anlæg og indretninger af blivende art uden tilladelse fra vejmyndigheden.

I forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan er skitseret en udformning af støjvolden, jf. kortbilag, der indebærer en mindre overskridelse af vejbyggelinjen. I dialog med vejdirektoratet er

opnået en forhåndstilkendegivelse om, at denne mindre overskridelse kan tillades. Da støjvolden mod Holbækmotorvejen vil grænse op til Banedanmarks areal, over en strækning på ca. 200 m, er det nødvendigt, at Banedanmark inddrages i denne del af en evt. byggemodning, for at sikre at etablering af støjvolden ikke vil have en negativ indvirkning på jernbanen.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag. Lokalplanområdet er privat ejet. Realiseringen af lokalplanen herunder byggemodningen vil blive gennemført på ejernes 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. Der er dog en forpligtigelse til at etablere støjvold, som forudsætning for etablering af delområde IV.

20.18 Vipperød Bakker

Hjemmel

I henhold til lovekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at:

- 1.1 udlægge areal til boligformål, tæt-lav og åben-lav bebyggelse
- 1.2 fastlægge vej- og stistruktur
- 1.3 fastlægge en overordnet grøn struktur for området

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på Kortbilag 4 og omfatter matr. nr. 2 pu, 2 bg, 10a, 10k, 1a, 2, og 1i
- 2.2 Lokalplanområdet er delvist beliggende i byzone. Den del, der er beliggende i landzone, overføres til byzone ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 20.18

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende friarealer
- 3.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II, III og IV, som vist på kortbilag
- 3.3 Stier, markeret på Kortbilag 5, skal sikre offentlig adgang

For delområde I gælder:

- 3.4 Delområdet må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse i form af kæde- eller rækkehuse med tilhørende vejarealer, fællesarealer og parkering.

For delområde II gælder:

- 3.5 Delområdet må kun anvendes til åben-lav bebyggelse i form af enfamiliehuse med tilhørende vejarealer, fællesarealer og parkering

- 3.6 Delområdet kan alternativt anvendes til tæt-lav bebyggelse. Såfremt der etableres tæt-lav bebyggelse er det bestemmelserne for delområde I, der gælder for området. Området kan kun bebygges med enten tæt-lav eller åben-lav bebyggelse

For delområde III og IV gælder:

- 3.7 Delområdet må kun anvendes til åben-lav bebyggelse i form af enfamiliehuse med tilhørende vejarealer, fællesarealer og parkering. Opførelse af støjvold er en forudsætning for etablering af bebyggelse indenfor delområde IV

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning af området skal ske efter lokalplanens principper. I delområde I skal grundene som min. være 300 m² og max. 400 m². I delområde II og III skal grundene som min. være 750 m². I område IV er enkelte grunde større.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

For Delområde I gælder:

- 5.1 Ny bebyggelse må kun opføres i princippet som vist på illustrationsplan, kortbilag[LSH1] 4, hvor bebyggelsen placeres som sammenhængende, forskudte bygningskroppe
- 5.2 Bebyggelsesprocenten må maks. udgøre 40%
- 5.3 Der kan derudover opføres udhuse, carporte og småbygninger, enten som fritliggende bygninger efter bygningsreglementet, som sammenbyggede med boligen eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger. De nævnte bygninger må ikke opføres med en større højde end 2,5 meter over terræn

- 5.4 Bebyggelsen skal udføres i én etage, eller én etage med mulighed for udnyttelse af tagetagen. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter over terræn

For Delområde II gælder:

- 5.5 Bebyggelsesprocenten må maks. udgøre 30%
- 5.6 Der kan derudover opføres udhuse, carporte eller drivhuse mm. De nævnte bygninger må ikke opføres med en større højde end 2,5 meter over terræn
- 5.7 Bygningerne kan max opføres i to etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter over terræn

Vær opmærksom på:

Hvis man ønsker at opføre bebyggelse i to etager skal det sikres, at støjgrænse overholdes eks. vha. ekstra lydglas, da udført støjberegning alene foretager beregninger i stueplan jf. udført støjberegning af Sweco, oktober 2016.

Hvis delområdet i stedet udnyttes til tæt-lav gælder §5.1.1 - 5.1.4

For Delområde III og IV gælder:

- 5.8 Bebyggelsesprocenten må maks. udgøre 30%
- 5.9 Der kan derudover opføres udhuse, carporte eller drivhuse mm. De nævnte bygninger må ikke opføres med en større højde end 2,5 meter over terræn
- 5.10 Bygningerne kan max opføres i to etager, foruden evt. kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter over terræn

Vær opmærksom på:

Hvis man ønsker at opføre bebyggelse i to etager skal det sikres, at støjgrænse skal overholdes eks. vha. ekstra lydglas, da udført støjberegning alene foretager beregninger i stueplan jf. udført støjberegning af Sweco, oktober 2016.

- 5.11 Fælleshus, som angivet på kortbilag 5, må maksimalt opføres med en bygningshøjde på 5 m.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde I gælder:

- 6.1 Boligerne skal udføres i ens materialer og bygningstræk, så den samlede bebyggelse fremstår som en enhed, herunder de forskellige sammenbyggede enheder i delområde 1

- 6.2 Boligbebyggelsen skal udføres med en taghældning på mellem 0 og 45 grader. Alle tage skal fremstå som sorte, grå, røde eller grønne tage. Tagbeklædningsmaterialerne skal være af tegl, metal, eternit, tagpap eller sedum (grønne) tage
- 6.3 Boligbebyggelsens facader skal udføres eller beklædes med træ, metal, beton eller tegl. Beton- og teglflader kan fremstå som blank mur eller med pudset eller vandskuret overflade. Mindre partier i facaden kan fremstå med andre materialer. Facadematerialerne skal holdes i røde nuancer, eller i gråtoneskala fra hvid til sort, eller i materialets naturfarve. Udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende må udføres med andre materialer end boligerne eller anden taghældning
- 6.4 Materialer på tage må ikke være reflekterende eller give anledning til væsentlige gener for omgivelserne. Glanstallet må max. være 10
- 6.5 Anlæg til indvinding af solenergi kan ophænges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Ophængning eller integreringen af solceller og solfangere må ikke ske på facader
- 6.6 Den maksimale befæstelsesgrad for den enkelte boligejendom er 0,50
- 6.7 Der kan opsættes udvendige skilte, reklamer eller lignende på bygningerne, hvis der drives erhverv, som i henhold til byggelovgivningen kan ske fra egen bolig. Erhvervsskiltet må max. være 0,3 m²

For delområde II, III og IV gælder:

- 6.8 Boligbebyggelsens tage skal udføres med en taghældning på mellem 0 og 45 grader. Tage må ikke udføres med hel valm. Alle tage skal fremstå som sorte, grå, røde eller grønne tage. Tagbeklædningsmaterialerne skal være tagsten af tegl, metal, eternit, tagpap eller sedum (grønne) tage. Tagbeklædningsmaterialerne skal være af tegl, metal, tagpap eller grønne tage. Der må ikke anvendes tyndpladeprofiler, der efterligner andre tagmaterialer eller lignende materialer
- 6.9 Boligbebyggelsens facader skal udføres eller beklædes med træ, metal, beton eller tegl. Beton- og teglflader kan fremstå som blank mur eller med pudset eller vandskuret overflade. Mindre partier i facaden kan fremstå med andre materialer. Facadematerialerne skal holdes i røde nuancer, eller i gråtoneskala fra hvid til sort, eller i materialets naturfarve. Udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende må udføres med andre materialer end boligerne eller anden taghældning.
- 6.10 Huse i træ må ikke opføres som bjælkehuse
- 6.11 Materialer på tage må ikke være reflekterende eller give anledning til væsentlige gener for omgivelserne. Glanstallet må max. være 10
- 6.12 Anlæg til indvinding af solenergi kan ophænges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Integreringen af solceller kan ske på facader, hvis farve og overflade på solfanger er sammenfaldende med overflade og farve på facaden i øvrigt. Anlægget skal være en integreret del af arkitekturen
- 6.13 Den maksimale befæstelsesgrad for den enkelte boligejendom er 0,35. For delområde II gælder, at den maksimale befæstelsesgrad for den enkelte boligejendom er 0,50, hvis boligområdet udbygges som tæt-lav bebyggelse
- 6.14 Der kan opsættes udvendige skilte, reklamer eller lignende på bygningerne, hvis der drives erhverv, som i henhold til byggelovgivningen kan ske fra egen bolig. Erhvervsskiltet må max. være 0,3 m²
- 6.15 Hvis delområde II i stedet udnyttes til tæt-lav gælder §6.1.1 til 6.1.6

§ 7 Vej og sti

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Roskildevej. Mod nord ad stikvej ved tankstationen, mod syd via vej ved dagligvarebutik
- 7.2 Vej og stier udlægges i princippet som vist på Kortbilag 5
- 7.3 Adgangsvejen mærket A1-A1 skal udlægges i en bredde af 8 meter og anlægges med 5,5 meter bred kørebane. Der skal anlægges hastighedsdæpende foranstaltninger på denne vejstrækning
- 7.4 Adgangsvejen mærket A2-A2 skal udlægges i en bredde af 8,5 meter og anlægges med 5,0 meter bred kørebane og 1,5 meter

bredt fortov i den ene side

- 7.5 Stikvejene til de enkelte boliggrupper, mærket B1-B1 udlægges i 13 meters bredde. Stikvejen B2-B2 udlægges i en bredde af 14,5 meter. Stikvejene udformes i princippet som et aflangt torv. Vejen skal være mindst 4,2 meter bred, befæstet med asfalt og kantet med granitbrosten. Parkeringspladser skal være græsarmerede. Overkørsler kan etableres i max. 5 meters bredde til den enkelte bolig. Tilladelse til de enkelte overkørsler skal indhentes hos Vejmyndighed.

Hvis stikvejen skal beplantes anbefales det være med højstammede, mindre træer, og min. 6 træer pr. torv.

- 7.6 Vendepladser anlægges i princippet som vist på kortbilag 5. Vendepladser skal være min. 14x15 meter

Vær opmærksom på:

Vejprojekt inkl. overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden. Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte Teknik og Miljø tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

§ 8 Sti

- 8.1 Stier udlægges efter principperne vist på kortbilag 5. Alle stier skal følge eksisterende terræn
- 8.2 Stien S1 - S1 skal være min. 3,0 meter bred heraf min. 2,0 meter befæstet med asfaltbelægning. Stien skal være belyst
- 8.3 Stien S2-S2 udlægges i 2,0 meters bredde og befæstes med grus, stenmel eller lignende i en bredde af 1,2 meter

§ 9 Parkering

- 9.1 Parkering til åben-lav boliger skal ske på egen grund, og der skal anlægges 2 p-pladser pr. bolig
- 9.2 Parkering til tæt-lav boliger skal ske på fælles parkeringsareal. Der skal anlægges 1,5 p-plads pr. bolig
- 9.3 Der kan, hvis den enkelte boligejer ønsker mulighed for gæsteparkering, indrettes gæsteparkering på stikvejen til de enkelte boliggrupper

§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 10.1 Der udlægges fællesareal til grønne områder som vist på kortbilag 5. De grønne områder skal etableres og vedligeholdes med stier, legearealer, klippede og uklippede græsarealer. Grønt bælte mod syd, mod eksisterende bebyggelse ved Vipperød Byvej, skal sikres en minimumsbredde på 10 m. Der kan plantes træer og buske i de grønne områder jf. §8.1.5
- 10.2 Terrænregulering i forbindelse med etablering af grønne områder, herunder regnvandsbassiner(søer) og evt. vådområder skal ske under hensyntagen til det eksisterende terræn og min. 3 meter fra skel. Terræændringen de første 2 meter herfra må max. have en stigning på 1:5.
Den lille bakkeformation, Vipperød Bakke, kan terrænmæssigt hæves op til en meter. Terrænhævnningen må ikke ske lokalt, men skal ske jævnt fra foden af bakken til bakkens top, således at man stadig opnår en udstrakt, jævn bakkeform.
- 10.3 Der kan etableres grøfter i de grønne områder for forsinkelse og for imødegåelse af tilstrømning af overfladevand til de enkelte grunde
- 10.4 Hegn i skel kan bestå af bøgehække, *Fagus sylvatica* eller avnbøg, *Carpinus betulus*. Fælleshegn plantes i skel. Øvrige hegn (hække) skal plantes på egen grund 30 cm fra skel, således at hegnet (hækken) til enhver tid kan holdes på egen grund. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn/ dyrehegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn, dog maks. 1,8 meter gældende for alle private grunde.
I skel mod friarealer kan hegn undlades.
- 10.5 Beplantning i de grønne områder kan bestå af grupper af Sargents æble, vild æble, hassel, benved, hunderoser og lignende kratdannende planter. Mellem de enkelte delområder skal plantningen bestå af solitære træer som hæg og med grupper af frugtræer eller bærbuske. På Vipperød Bakke skal der plantes enkelte egetræer.
- 10.6 Hvis der ønskes beplantningen på stikvejene kan denne bestå af stammede tjørn, alm. hvidtjørn, Glansbladet tjørn eller Hanesporetjørn
- 10.7 Beplantning på voldarealet skal bestå af lave kratdannende buske på den sydligste og vestligste del.
- 10.8 Beplantningsbæltet skal være min. 8 meter bredt. På det øvrige voldareal skal plantning bestå af en tæt plantning af middelhøje og store træer som hæg, eg, fuglekirsebær og navr. Denne plantning skal have skovkarakter.

- 10.9 På de grønne fællesområder må der ikke etableres bygninger. Dog kan der tillades etablering af fælles bygninger til fælles formål - såsom legepladser, mindre legehuse og mindre udhuse.
- 10.10 Opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 11 Tekniske anlæg

- 11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation, skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur

Bemærkning:

Vær opmærksom på, at visse tekniske anlæg kan afgive støj, som overskrider gældende vejledende grænseværdier. Vejledende støjgrænser skal overholdes jf. Håndbogen for Miljø og Planlægning.

- 11.2 Alle ledninger, herunder el-ledninger til udvendig belysning skal udføres som jordkabler
- 11.3 Regnvandsbassinet skal etableres af Fors A/S, som også skal være ejer af dette areal og forestå al vedligeholdelse

§ 12 Støj

- 12.1 Der skal etableres en støjvold mod Holbækmotorvejen jf. Bilag 2, for at kunne overholde Miljøstyrelsens krav til vejledende grænseværdier for trafikstøj. Dette gælder såvel for indendørs som udendørs arealer i boligområdet i den nordlige del af lokalplanområdet.
Som støjberegningen Bilag 2 angiver, skal der etableres en støjvold i min. 7 meters højde over Motorvej, samt mod Roskildevej og mod jernbanen.
- 12.2 Støjvolden skal muldbeklædes med min. 15 cm muld og tilplantes som angivet i §8.1.7
- 12.3 Der skal etableres et 150 cm højt dyrehegn i plantningen langs motorvejen jf. Kortbilag 5

§ 13 Energi og forsyning

Delområde I, II og III jf. Kortbilag 5 skal forsynes med naturgas, da dette område er omfattet af kollektiv varmforsyningsplanlægning. Såfremt husene er bygget som lav-energi huse eller at husene udføres med individuel opvarmning efter gældende krav, kan disse undtages fra den kollektive varmforsyning.

Delområde IV jf. Kortbilag 5 er ikke omfattet af kollektiv varmforsyning, og skal derfor forsynes af anden individuel varmforsyning.

§ 14 Grundejerforening

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25 af ejendommene er taget i brug
- 14.2 Grundejerforeningen er pligtig til at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier og friarealer, herunder beplantning, grøfter og anlæg i forbindelse med lokal afvanding, LAR
- 14.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning

- 15.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal den være tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for spildevand
- 15.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles regnvandshåndteringssystem være etableret indenfor den etape, som bebyggelsen er en del af, og bebyggelsen skal være tilsluttet anlægget
- 15.3 Inden ibrugtagning af delområde IV skal støjvolden være etableret, muldbeklædt og tilplantet
- 15.4 Anlæg af beplantning i de enkelte delområder er en forudsætning for ibrugtagning af det respektive delområde. Inden ibrugtagning af tæt-lav bebyggelse skal legeplads være etableret.

§ 16 Aflysning af Lokalplan og servitutter

Lokalplan 20.13 aflyses i sin helhed ved endelig vedtagelse af Lokalplan 20.18.
Telefonkabel skal flyttes jf. dokument nr.19.03.1987-6244-21, da den ligger hvor bebyggelsen er projekteret. Vandledningen er ligeledes beliggende i lokalplanområdet, og ligger ifølge illustrationsplanen udenfor bebygget areal, men vil skulle påvises af

ledningsejer for mere præcis stedfæstelse.

§ 17 Midlertidige retsvirkninger

- 17.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.
- 17.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 18 Lokalplanens retsvirkninger

- 18.1 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.
- 18.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører 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.
- 18.3 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.

Vær opmærksom på:

Ved en eventuel dispensationssag vedrørende afvigelser fra lokalplanen i forhold til bebyggelse, beplantning og terrænregulering skal der både indhentes dispensation fra Lokalplanens bestemmelser hos planlovsadministrationen i Holbæk Kommune og for sø- og skovbeskyttelseslinjer hos landzoneadministrationen i Holbæk Kommune.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Byrådet i Holbæk den 21. juni 2017

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_1.pdf](#)

Kortbilag 2: bindingskort



[kortbilag_2.pdf](#)

Kortbilag 3: illustrationsplan



[kortbilag_3.pdf](#)

Juridisk bindende kortbilag

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

Kortbilag 4: område- og matrikelkort



kortbilag__4.pdf

Kortbilag 5: anvendelsesplan



kortbilag__5.pdf

Kortbilag 6: Støjvold



kortbilag_6.pdf

Kommuneplantillæg

Du kan se kommuneplantillægget her:
[kommuneplantillæg nr 31.pdf](#)

Miljøvurdering

Find miljøscreeningen her:



Find støjmålingen her:

VVM



Lokalplanområde



Kortbilag 1

Luftfoto

Mål 1:10.000

0 100 200 300 400 500 600 m



- Lokalplanområde
- § 3 område - sø
- Skovbyggelinje
- Fredsskov
- Beskyttet dige
- Højdekurve



Kortbilag 2
Bindingskort

Mål 1:5000





NB. Illustrationsplan angiver ikke bygningernes endelige placering

- Lokalplanområde
- Plantning
- Plantning / mindre træer
- Uklippet / klippet græs
- Privat grund med bøgehæk
- Vej / vendeplads
- Sø
- Højdekurve

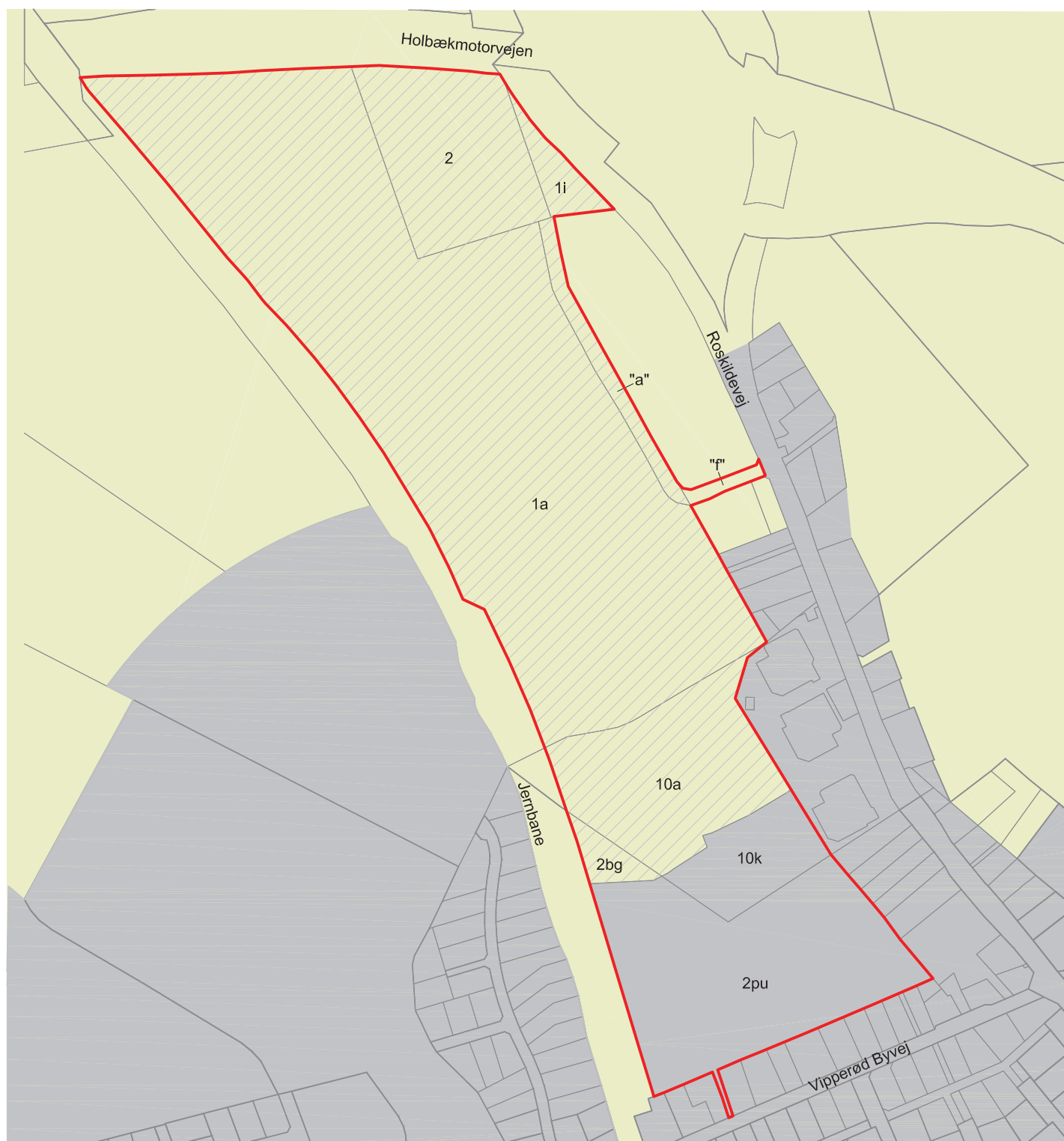


Kortbilag 3

Illustrationsplan

Mål 1:5000

0 100 200 300 m



Lokalplanområde



Matrikelnumre

2, 1a, 1i, 10a, 2bg, 10k, 2 pu, "f", "a"

Skel



Byzone



Landzone



Areal, der overføres til byzone



Kortbilag 4

Område- og matrikelkort

Mål 1:5000

0 100 200 300 m



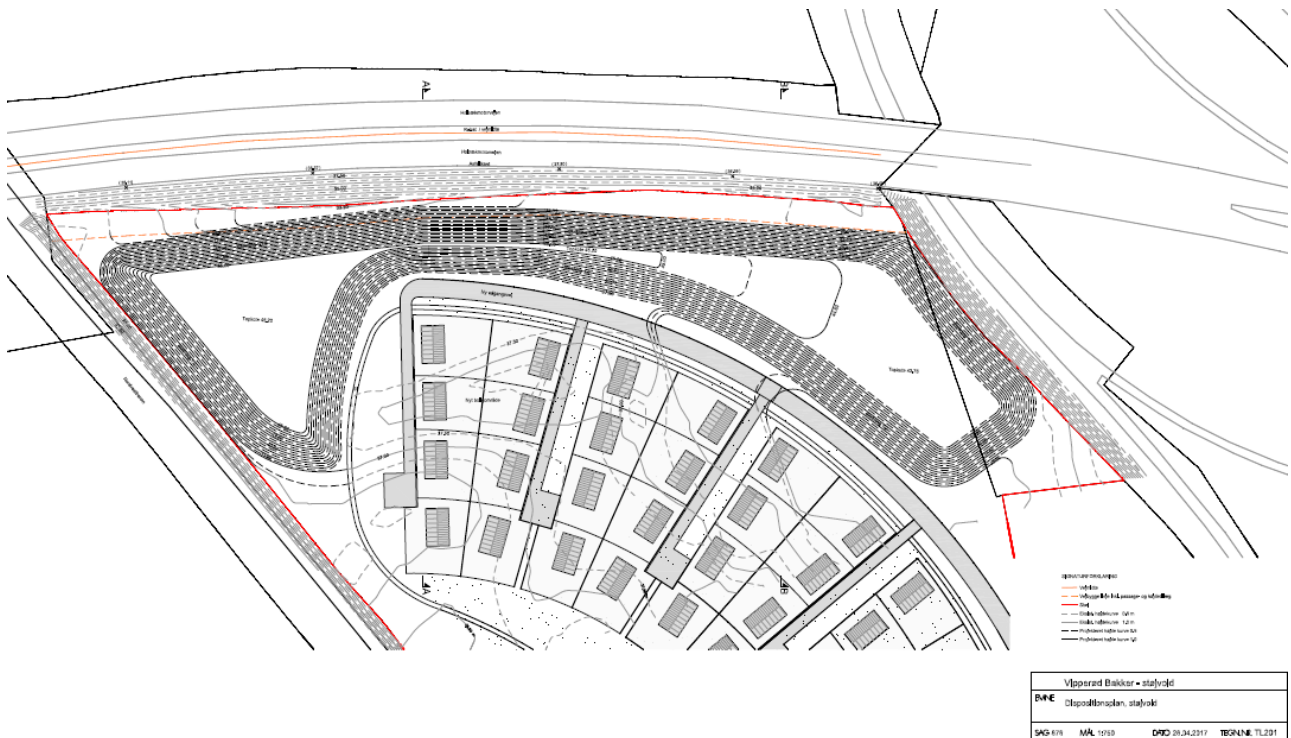
- | | | | |
|---|---------------------------|--|--------------------------|
| | Lokalplanområde | --- | Højdekurve |
| - II - | Delområde | | Grønne områder |
| --- | Skel - udstykningsprincip | | Støjvold - skovplantning |
| A A | Vej og type | | Støjvold - kratplantning |
| s s | Sti og type | | Dyrehegn |
| | Vendeplads | L | Legeplads |
| | Parkering | | |
| | Sø | | |
| --- | §3 - område | | |
| | Fredsskov | | |



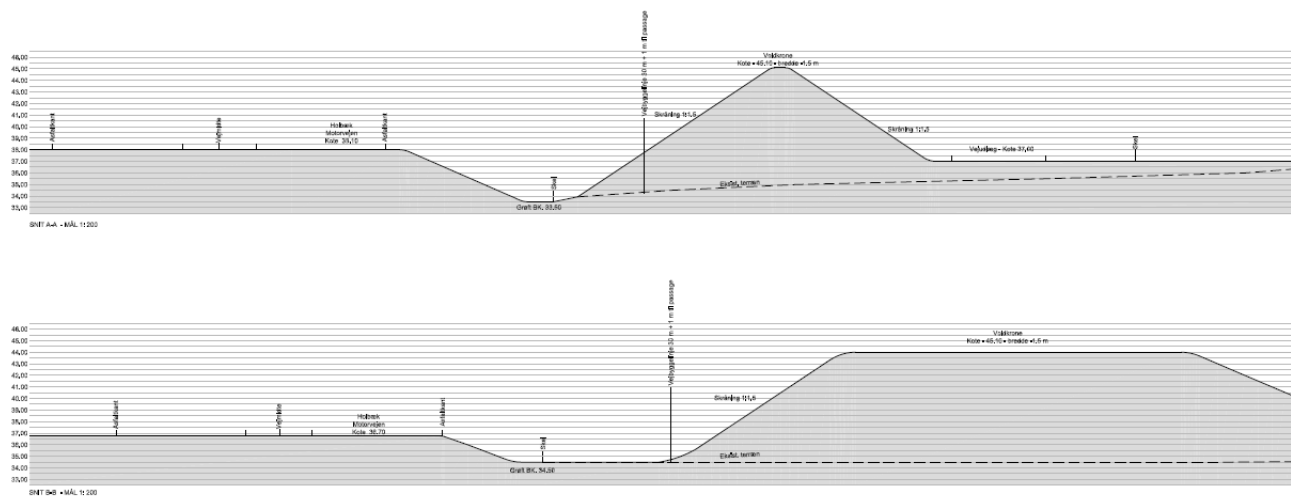
Kortbilag 5
Anvendelsesplan

Mål 1:5000

0 100 200 300 m



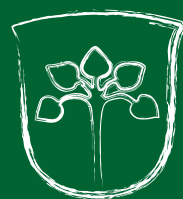
Plantegning støjvold mod Holbæk Motorvej



Snittegninger støjvold

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31

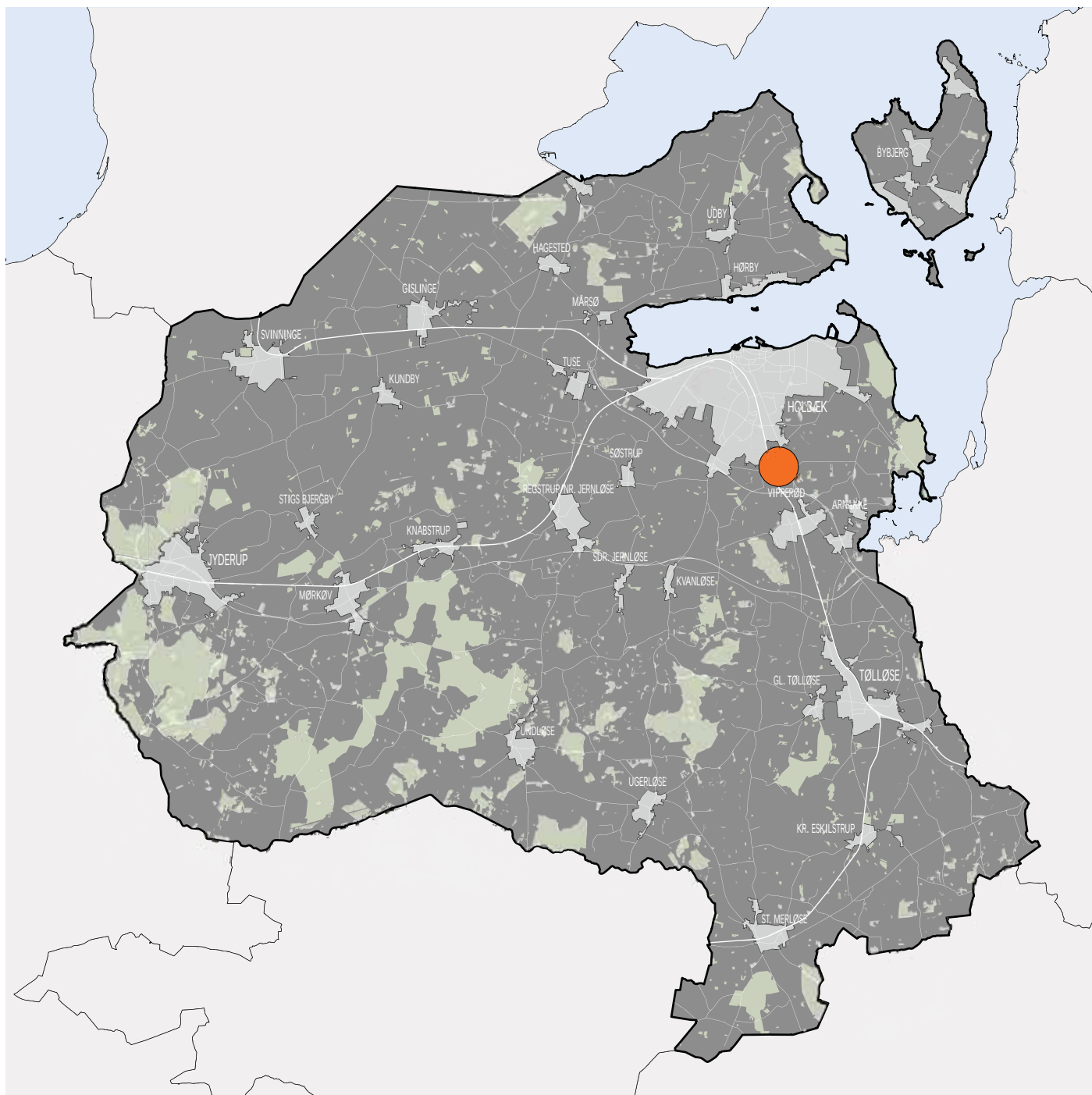
Boligområde ved Vipperød Bakker



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Kommuneplantillæg nr. 31 - Boligområde ved Vipperød, Vipperød Bakker



Kommuneplantillæg nr. 31 er vedtaget endeligt i byrådet
den 21. juni 2017. Planen er offentliggjort den 27. juni 2017.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Formålet med Forslag til Kommuneplantillæg nr. 31 er at udvide eksisterende byzone. Planområdet omfatter et areal på ca. 12 ha og er beliggende mellem jernbanen, Asmindrupvej og Roskildevej. Forslag til kommuneplantillæg nr. 31 udlægger området til boligformål, i overensstemmelse med den gældende overordnede planlægning, men udvider områdefgrænsningen i forhold til eksisterende kommuneplanramme 2.B11 og inddrager delareal af rammeområde 20.R02 ved Kongstrupbanen.

Grundejer af matrikel 1a har desuden købt den tidligere kommunalt ejede matrikelnummer 2. Derfor ændres funktionsforholdene for denne matrikel.

Forhold til anden planlægning

Planforslaget omfatter et mindre område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) i den nordvestlige del. På den baggrund er planforslaget omfattet af retningslinje 40 og 41 i de statslige vandplaner. I henhold til vandplanerne kan der under visse forudsætninger planlægges for boliger i OSD-områder. Det er vurderet, at planforslaget er i overensstemmelse med vandplanerne, idet størstedelen af området er omfattet af retningslinjer i kommuneplanens OSD-redegørelse.

Det er vurderet, at planforslaget i øvrigt er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Planforslaget omfatter et areal, der er omfattet af bestemmelserne for henholdsvis rammeområde 2.B11 i Kommuneplan 2013 – 25 for Holbæk Kommune. Planforslaget lægger op til en udvidet afgrænsning, så den indbefatter rammeområde 20.R02. Med vedtagelsen af vandområdeplanerne 1. juli 2016, er de tidligere retningslinjer for kommunernes planlægning (retningslinje 40 og 41 i de tidligere vandplaner) ophævet. Derfor er det planlovens generelle bestemmelse der gælder indtil den nye vejledning og bekendtgørelse er vedtaget.

Det er vurderet, at planforslaget i øvrigt er i overensstemmelse med den kommunale planlægning.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Kommuneplantillæg nr. 31 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 samt støjberegningen er vedlagt som bilag. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der kun udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 31 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:

- det vurderes, at planen indebærer et mindre antal boliger end tidligere planlagt
- det vurderes, at eksisterende vejadgang fastholdes
- det vurderes, at planforslaget muliggør etablering af en planlagt støjvold, som skærmer for miljøbelastning fra motorvej og jernbanen

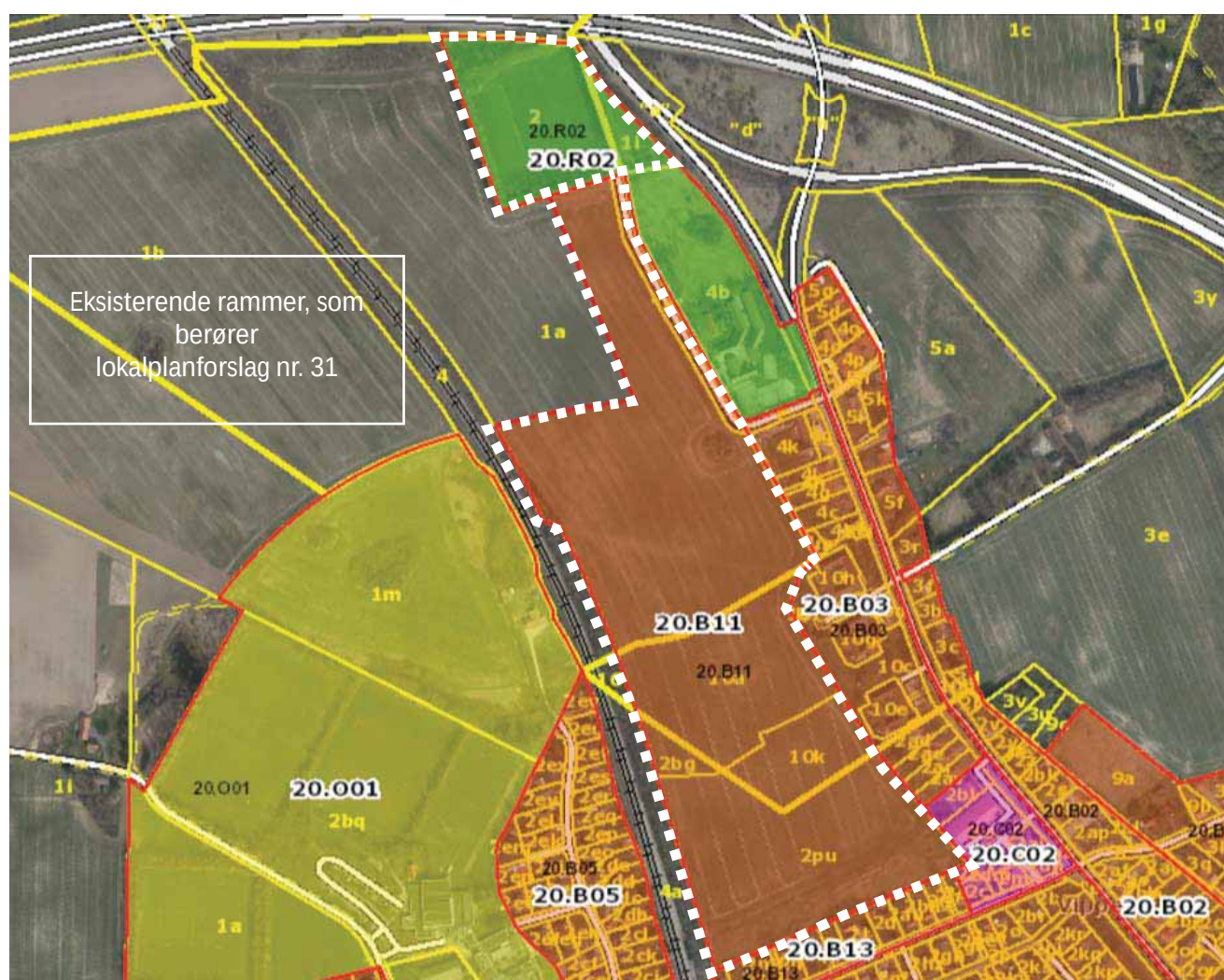
HØRING

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 31 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Revideret forslag til Lokalplan 20.18 var i offentlig høring fra 10. februar til 7. april 2017.

EKSISTERENDE RAMMER

Omr. nr.	20.B11	
Navn	Vipperød Bakker	
Anvendelse	Åben-lav	Tæt-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	
Maks. etageantal	2	
Maks. bygn. højde	8,5 m	
Supplerende bestemmelser	En grøn kile og den højeste bakke skal friholdes for bebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses til det kuperede terræn. Min. halvdelen af arealet skal udlægges til åben / lav bebyggelse. Der er i forbindelse med udført registreringsarbejde ved Klimatilpasningsplanen konstateret, at der er en middel risiko for, at der inden for rammen kan ske en påvirkning. Det kan medføre væsentlig forøget vandstand eller påvirkning af eksisterende værdier eller bevaringsværdige bygninger. Forholdene skal iagttages ved nærmere planlægning.	
Nuværende zone	By- og Landzone	
Fremtidig zone	By- og Landzone	

Indhold i eksisterende rammebestemmelser for 20.B11



Indhold i eksisterende rammebestemmelser for 20.R02

Kommuneplantillæg nr. 31 medfører følgende ændringer i indholdet i rammebestemmelserne for 20.B11 og 20.R02. For ramme 20.B11 udvides afgrænsningen, og for ramme 20.R02 ændres funktionsbestemmelserne - fra fritidsformål til rekreativt grønt område.

Omr. nr.	20.B11	
Navn	Vipperød Bakker	
Anvendelse	Åben-lav	Tæt-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	40
Maks. etageantal	2	2
Maks. bygn. højde	8,5 m	
Opholdsarealer		
Nuværende zone	By- og Landzone	
Fremtidig zone	Byzone	

Indhold i fremtidige rammebestemmelser for 20.B11

