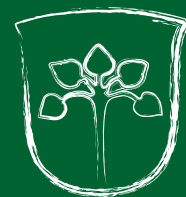


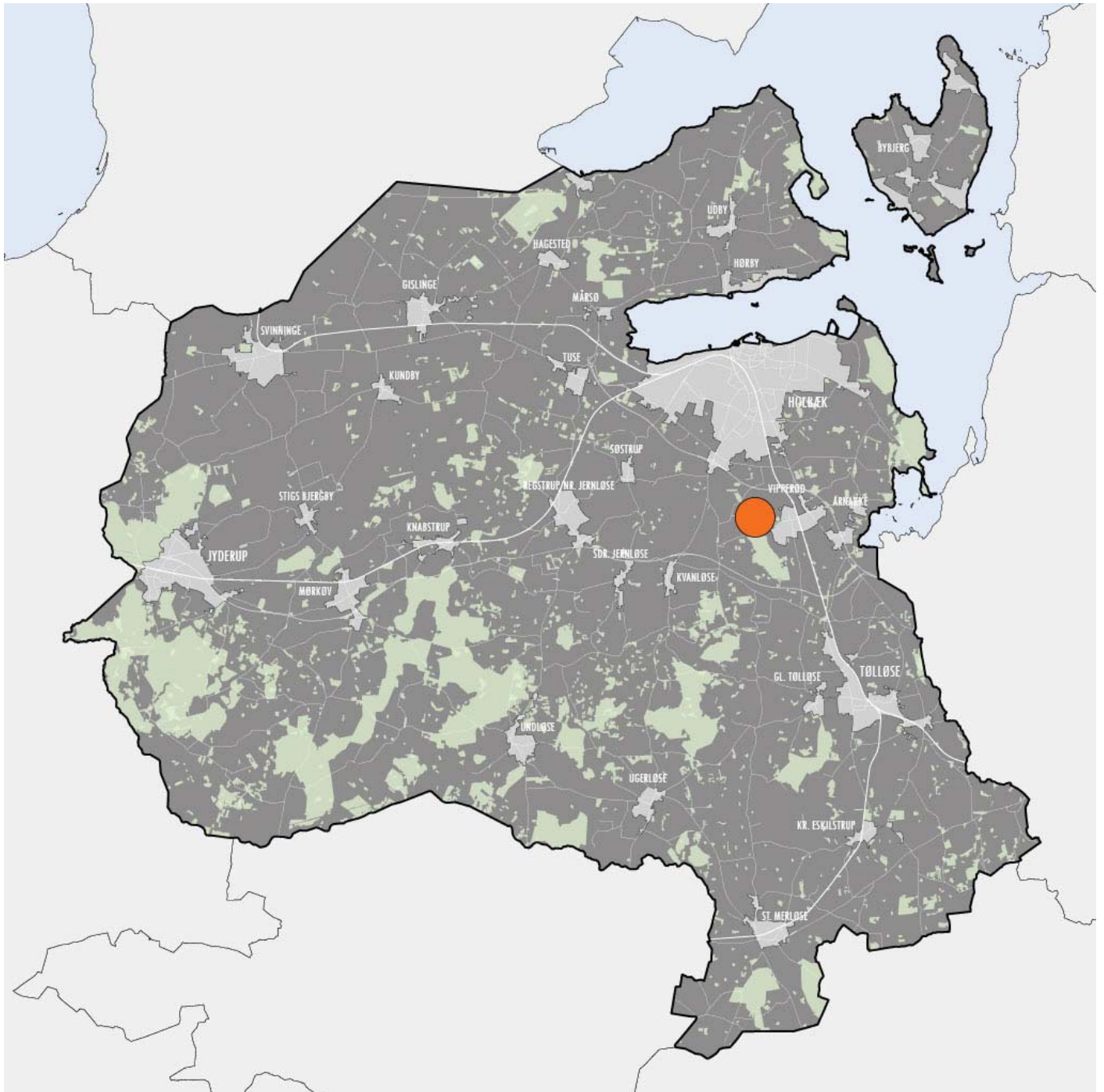
LOKALPLAN 20.19

RIDECENTER VIPPERØD



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Holbæk Kommune har den 18. februar 2015 vedtaget lokalplan 20.19 Ridecenter Vipperød. Lokalplanen er offentliggjort den 25. februar 2015.

Baggrund	2
Formål	2
Lokalplanområdet	2
Lokalplanens indhold	2
Borgerinddragelse	3
Statslig og regional planlægning	3
Kommuneplan 2013-2025	4
Eksisterende lokalplaner	4
Kystnærhedszone	4
Diverse udpegninger	4
Trafikforhold	5
Bæredygtighed	6
Miljøvurdering	7
Vurdering af virkning på miljøet (VVM)	8
Servitutter	8
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	9
Lokalplanens gennemførelse	9
20.19 Bestemmelser Ridecenter Vipperød	9

Baggrund

Lokalplanen udarbejdes, da der er ønske om at etablere et større ridecenter end det nuværende. I den forbindelse skal der opføres ny bebyggelse i form af stalde og beboelse mv. i tilknytning til de eksisterende bygninger. Den ønskede udvidelse af ridecenteret er vurderet at være en væsentlig større ændring end en landzonetilladelse kan give mulighed for. Der skal derfor udarbejdes en lokalplan for området.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune udlægger ikke rammer, som foreskriver en specifik anvendelse af området. Lokalplanområdet, som omfatter hele ejendommen vil forblive i landzone.



Formål

Lokalplanens formål er at:

- Muliggøre en udbygning af det eksisterende ridecenter.
- Muliggøre opførelse af nye stalde, en ny boenhed og de nødvendige anlæg i form af ridebaner, parkeringspladser og lignende for at drive et ridecenter.
- Sikre, at bygninger og anlæg bedst muligt indplaceres i landskabet og til mindst mulig gene for de omkringboende.

Lokalplanområdet

Ejendommen er beliggende på adressen Asmindrupvej 100, matr. nr. 1-d Sigersholm, Sdr. Asmindrup. Arealet er på ca. 22,5 ha. beliggende vest for Vipperød og nord for Fruerskov. Der er en eksisterende rideskole på ejendommen. Bygningerne er af forskellig alder, hvor de ældste er den nuværende beboelse og nogle mindre staldbygninger fra 1910. De øvrige bygninger er opført efter 1950. I alt er der et bebygget areal på ca. 2100 m². De omkringliggende marker er udlagt til folde eller dyrkes med afgrøder.

Ejendommen er beliggende i et roligt og ensartet landbrugslandskab, som er domineret af mellemstore marker og spredte gårde. Der er kun få og mindre naturområder. Flere mindre vandhuller og beplantninger ligger spredt i landskabet, men de fremtræder ikke tydeligt. Landskabet er åbent og terrænet er svagt bølget af en mellemstor skala.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet dækker hele ejendommen Asmindrupvej 100, matr.nr. 1-d Sigersholm, Sdr. Asmindrup. Lokalplanen skal give mulighed for, at der kan etableres et større ridecenter med opførelse af nye stalde og bolig. Bebyggelsen ligger

samlet centralt på ejendommen. Ny bebyggelse vil blive opført i forbindelse med den nuværende bebyggelse. Parkeringsarealer og ridebaner ligger også i forbindelse med bebyggelsen. Tilkørsel til ridecentret sker fra Asmindrupvej ad privat fællesvej. Der skal i forbindelse med ridecentret etableres det nødvendige antal parkeringspladser.

Det er målet med lokalplanen, at ridecentret kommer til at fremstå som en samlet bebyggelse, som indgår i landskabet på en harmonisk måde.

Ny boligbebyggelse skal opføres efter gældende bygningsreglement og overholde kravene til lavenergi. Der skal desuden være mulighed for, at der kan etableres solenergi på arealet og udnyttelse af jordvarme samt andre former for alternativ energi, som ikke vil have en negativ effekt på landskabsoplevelsen.

Ejendommens nuværende status som landbrugsejendom ændres ikke i forbindelse med lokalplanen. Begrundelsen herfor er, at der ikke ændres på den nuværende anvendelse, som dog udbygges.

Tilsvarende vurderes det, at anvendelse er at sidestille med andet landbrug. Der stilles derfor de samme krav til miljøforhold og afstandskrav, som ved anden form for landbrug.

Beplantningen i området er sparsom, og der er ikke ansøgt om større plantninger. For at begrænse de store bygningers påvirkning af omgivelserne, vil der med fordel kunne ske beplantning.

Lokalplanområdet er desuden delvist beliggende i skovrejsningsområde.

Borgerinddragelse

Der blev afholdt et offentligt borgermøde d. 17. december 2014 i forbindelse med lokalplanforslagets høringsperiode, ca. 8 borgere mødte frem. De væsentligste punkter, der blev talt om var:

- Generel opbakning fra naboer til projektet.
- Betænkeligheder omkring evt. opførelse af husstandsvindmølle.
- Betænkeligheder omkring vejadgang til ridecentret og mulig øget trafik.

Der er efter høringsperioden tilføjet/ændret afsnit i redegørelsen:

- Resume af ændringer foretaget som følge af den offentlige høring.
- Kortbilag 5 er ændret i forhold til, hvilken de af den eksisterende vejadgang der skal sløjfes, såfremt der etableres en ny adgangsvej til ridecentret. Ændringen fremgår af skema over høringssvar.

Konsekvensrettelser gennem hele lokalplanen som følge af ændrede bestemmelser og kortbilag.

Administrationen er bemyndiget til at foretage redaktionelle ændringer i lokalplanen samt i Kommuneplantillæg nr. 10 og Tillæg nr. 2 til OSD-redegørelsen.

Statslig og regional planlægning

Natura 2000 områder

Der er ingen statslige udpegninger, som har indflydelse på lokalplanområdet. Nærmeste Natura 2000-områder er Egernæs, som ligger 4,5 km væk. og derfor ikke vil blive påvirket af lokalplanen.

Pdf af høringssvar og administrationens vurdering findes her:

 [hoeringssvar.pdf](#) (223.9 KB)

*Vandplanernes retningslinjer 40 og 41 danner grundlaget for anvendelse af arealer og planlægning inden for OSD og indvindingsoplande

Råstoffer

På dele af ejendommen er udpeget råstofinteresseområde for sand, grus, sten mv. Det vurderes ikke at være til hinder for planens gennemførelse.

De statslige vandplaner

Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er beliggende i indvindingsopland, og skal derfor vurderes i henhold til retningslinje 40 og 41 i de statslige vandplaner*.

Fortsættelsen og udbygningen af den eksisterende rideskole planlægges udenfor eksisterende rammeområde og vurderes ikke at være en særligt grundvandstruende aktivitet, når der tages hensyn til nedsvivningsrisiko fra mødding og lignende steder.

Spildevand fra stalde, mødding og lignende håndteres efter gældende husdyrlovgivning. Der forventes en forbedring i forhold til eksisterende forhold, hvor spildevand ledes til dræn og nedsives.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanrammer. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune. Herefter vurderes lokalplanforslaget at være i overensstemmelse med overordnet planlægning.

OSD-redegørelse

Der er i forbindelse med lokalplanlægning for området udarbejdet Tillæg nr. 2 til OSD-redegørelsen.

Eksisterende lokalplaner

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende udenfor Kystnærhedszonen.

Diverse udpegninger

Landskabsplan

Lokalplanområdet er beliggende i landskabsområde 15 Søstrup. Landskabet er karakteriseret ved at være et landbrugslandskab med mellemstore marker og spredte gårde. I området findes flere tekniske anlæg. Terrænet er svagt bølget og virker åbent.

Landskabet er af en mellemstor skala. Landskabsplanen har som målsætning, at det åbne landbrugsland bør bibeholdes, og der skal være mulighed for, at landbrugserhvervet fortsat kan udvikles. Det er vurderet, at tekniske anlæg kan indplaceres i landskabsområdet.

Kulturhistorie og kulturmiljøer

Lokalplanområdet er ikke udpeget til værdifuldt landskab eller større sammenhængende landskab. Ejendommen er beliggende op til områder udpeget til potentielt naturområde og potentiel økologisk

forbindelse.

Kulturhistorisk er der ikke registreret hverken fortidsminder, kulturmiljøer eller beskyttede sten- og jorddiger. En enkelt bygning er registreret som bevaringsværdig i kategori 6.

Landbrug, skovbrug og råstofinteresser

Den sydligste del af lokalplanområdet ligger indenfor skovbyggelinjen omkring Fruerskov. Der vil ikke ske byggeri indenfor skovbyggelinjen.

Lokalplanområdet er beliggende i område udpeget som værdifuldt landbrugsområde og store dele af ejendommen er desuden beliggende i skovrejsningsområde. Områder som ikke ligger i skovrejsningsområde er beliggende i råstofinteressesområde.

Inden for råstofinteressesområder kan der ikke ske udlæg til andre formål, som kan forhindre en råstofudnyttelse. Da byggefeltet ligger i udkanten af råstofinteressesområdet, vurderes det ikke at være til hinder for planens gennemførelse. Region Sjælland har i forbindelse med miljøscreening og udarbejdelse af lokalplan ikke haft bemærkninger til, at en del af lokalplanområdet ligger indenfor interesseområde for sand, grus og sten.

§ 3 områder

I lokalplanområdets sydlige del ligger en sø i en vildt remise, søen er udpeget som § 3 område. Beliggenheden har ikke direkte relation til planerne for området og det vurderes på den baggrund, at udpegningen ikke er til hinder for planens gennemførelse. I lokalplanområdets nordlige del findes et engområde, i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er område besigtiget og vurderet ikke at være omfattet af § 3.

Trafikforhold

Ridecentret er beliggende for enden af en privat fællesvej. Indkørsel sker fra Asmindrupvej. Der vurderes ikke at være behov for at foretage trafikmæssige tiltag på Asmindrupvej. Det vurderes dog, at det kan være hensigtsmæssigt at nedsætte fartbegrænsningen til 60 km/t på Asmindrupvej fra byskiltet til efter ridecentret.

Energiforsyning

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

Lokalområdet bliver ikke forsynet med hverken naturgas eller fjernvarme. Lokalplanen indeholder krav om, at nybyggeri til boligformål skal opføres som lavenergibyggeri. Ved lavenergibyggeri forstås byggeri, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder energirammerne for lavenergibyggeri fastsat i det til enhver tid gældende Bygningsreglement. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en husstandsvindmølle.

Varmeforsyning

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde. Byrådet i Holbæk Kommune har besluttet, at alt nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse**. Opvarmning forventes derfor at ske som individuel opvarmning. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 31 af 29. januar 2008, § 15 stk. 2.).

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Note**: Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder

de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Holbæk Forsyning, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er ikke kloakeret og der skal derfor tages hånd om spildevandet. Spildevand fra mødding og stalde skal behandles efter gældende husdyrlovgivning og skal ledes til lukket ajlebeholder. Spildevand fra husholdning og toiletfaciliteter på ridecentret skal ledes til bundfældningstank og herefter nedsives. Regnvand fra tagarealer bør så vidt muligt forsinkes eller nedsives lokalt.

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

Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til Holbæk Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald" og "Regulativ for erhvervsaffald".

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. Regnvand skal i muligt omfang afledes 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 for boligbyggeri

Natur

Dyrelivet inden for lokalplanens område vurderes at være begrænset, og rideskolens aktiviteter vurderes ikke at have en negativ effekt på dyrelivet. Inden byggeri igangsættes, bør der ske en vurdering af plantelivet på de arealer der bebygges, og ikke har været dyrket gennem længere tid. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget sket en vurdering af de registrerede § 3 arealer. Det vurderes, at de ikke er til hinder for realisering af planen. Inden nedrivning af gamle bygninger, skal det undersøges om de

rummer levesteder for flagermus.

Dele af lokalplanområdet ligger inden for en potentiel økologisk forbindelse. Der må ikke ske tiltag, som kan forhindre en naturlig spredning af dyr og planter mellem Fruerskov og Kalvemose Å.

Miljøvurdering

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for 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 indenfor lokalplanområdet, men ca. 110 meter syd for området ligger det fredede fortidsminde "Sigersholm Voldsted" og indenfor 100 meter nord for området findes flere kendte fortidsminder - bl.a. en stenbygget grav.

Der kan i forbindelse med byggeri på området sagtens fremkomme fund. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre til at indhente en udtalelse jf. museumslovens § 25, når den konkrete bebyggelsesplan er fastlagt.



Fredede fortidsminder markeret med rød.
Ikke fredede fortidsminder markeret med blå.
byggelinjer markeret med brun.

Miljøvurdering

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

Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der fastsættes bestemmelser for håndtering af spildevand fra mødding og husholdning.
- Der sikres etablering af levende hegn ved parkeringsplads og at der i øvrigt ikke sker en væsentlig påvirkning af natur- og miljøbeskyttelsesinteresser.
- Der fastsættes bestemmelser for byggeriets placering og udformning.
- Den eksisterende drift af ejendommen i form af landbrug og ridecenter fortsætter.

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

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Det vurderes, at planlægningen ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

Der vil blive taget stilling til, om evt. projekter er VVM-pligtige ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt.

Servitutter

Private 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 de er væsentligt for at gennemføre planen.

Ejere og bygherre må selv sikre sig overbilk 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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

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

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2a Sigersholm, Sdr. Asmindrup:

Dokument lyst den 7. december 1948 nr 3847-21 om forsyningsledninger.

Servitut om 10 m bredt luftledningsnet. Servituten er ikke i strid med lokalplan og skal respekteres. Påtaleberettiget er SEAS-NVE.

Dokument lyst den 21. januar 1971 nr. 727-21 om rørledning.

Servitut om rørledning til anden ejendom over grunden. Servituten er ikke i strid med lokalplan og skal respekteres.

Dokument lyst den 2. september 1976 nr. 22709-21 om forsyningsledning.

Servitut om vandledning i et 4m bredt bælte over grunden.

Servituten er ikke i strid med lokalplan og skal respekteres.

Påtaleberettiget er Holbæk Forsyning.
Dokument lyst den 11. februar 1985 nr. 3902-21 om forsyningsledning.
Servitut om naturgasledning (fordelingsledning) over grunden i et 10 m bredt bælte. Servituten er ikke i strid med lokalplan og skal respekteres. Påtaleberettiget er DONG Energy.
Dokument lyst den 17. september 1987 nr. 23538-21 forsyningsledning.
Servitut om telekabel over grunden. Servituten er ikke i strid med lokalplan og skal respekteres. Påtaleberettiget er PostDanmark.
Dokument lyst den 12. september 1988 nr. 16863-21 om naturgasanlæg.
Servitut om naturgas distributionsledning over grunden. Servituten er ikke i strid med lokalplan og skal respekteres. Påtaleberettiget er DONG Energy.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Ændring af beskyttede naturtyper (Naturbeskyttelseslovens § 3) må kun ske efter at der er givet dispensation hertil. Holbæk Kommune er myndighed og ansøgning herom skal sendes til kommunen. Lokalplanen har ikke bonusvirkning. Det er vurderet, at lokalplanen skal være så tilpas rummelig, at udnyttelse af ejendommen, herunder opførelse af evt. fremtidige bygninger på arealer indenfor byggefeltet skal kunne være muligt. Derfor skal der forud for opførelse af nye bygninger eller ved etablering af nye anlæg søges om landzonetilladelse. Landzonetilladelsen skal være i overensstemmelse med lokalplanens formål og indhold.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af det projekt, som Vipperød Ridecenter ApS har fået udarbejdet. Lokalplanområdet er privatejet og realiseringen af lokalplanen, herunder byggemodning, vil blive foretaget på grundejerens foranledning. Lokalplanen anviser, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Der må ikke foretages anlæg eller byggeri, som går ud over lokalplanens bestemmelser, eller andet, som kan forhindre planens gennemførelse. Lokalplanen medfører ikke handlepligt og der er heller ingen tidsplan for hvornår projektet eventuelt skal være gennemført. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

20.19 Bestemmelser Ridecenter Vipperød

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere ændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At give mulighed for opførelse af et ridecenter.
- 1.2 At sikre at ridecentret udformes så det er til mindst mulig gene for omgivelserne
- 1.3 At sikre vejadgang fra Asmindrupvej

1.4 At der gives mulighed for etablering af de nødvendige bygninger og anlæg og at disse placeres inden for det angivne byggefelt.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet omfatter ejendommen Asmindrupvej 100, matr.nr. 1d Sigersholm, Asmindrup, jf. kortbilag nr. 1.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet udlægges til fritidsområde, herunder ridecenter og landbrugsdrift.

3.2 Inden for byggefeltet kan opføres i alt 2 boliger, heraf skal én bolig være medarbejder bolig. Der ud over kan etableres bygninger til ridecentrets drift.

3.3 Ejendommens eksisterende landbrugsbygninger kan i det omfang de ikke længere er nødvendige for ejendommens landbrugsdrift tages i brug til ridecenter eller anden virksomhed, såfremt det kan ske indenfor planlovens landzonebestemmelser og under overholdelse af byggelovgivningen.

§ 4 Udstykninger

4.1 De enkelte boliger må ikke udstykkes fra ejendommen.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bolig, landbrugsbyggeri samt mindre skure, læskure o.lign. skal placeres inden for det angivne byggefelt, som vist på kortbilag 5.

5.2 Boligbebyggelse kan etableres med en maksimal højde på 8,5 meter og 1½ etage.

5.3 Drifts- og avlsbygninger kan etableres med en maksimal højde på 12,5 meter.

5.4 Der kan indenfor byggefeltet, i tilknytning til ridecentrets bygninger opføres de nødvendige anlæg som mødding og afvandsanlæg, for at opfylde miljøkravene.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Boligbebyggelse og stalde skal opføres i blank mur eller som pudsede, fildsede, vandskurede eller tilsvarende overfladebehandlet materiale.

6.2 Ridehal og lade kan opføres i samme materialer som boliger og stalde eller beklædt med træ, eternit eller metalplader.

6.3 Mure af blank mur skal opføres i afdæmpede røde og gule nuancer.

6.4 Overflader der er pudsede eller lignende facader skal fremstå i hvide eller gule afdæmpede nuancer. Mindre dele af facaden kan have andre farver i forbindelse med markering af døre, vinduer eller tilsvarende udsmykning.

6.5 Ridehal og lader samt mindre bygninger der opføres i træ skal fremstå i farverne sort, grøn, rød eller som oliebehandlet træ. Bygninger beklædt med metalplader eller eternit skal fremstå med hvide, sorte, grå, røde eller grønne farver. Alle farver skal være afdæmpede.

6.6 Mindre bygningsdele, gavltrekanter og mindre dele af facaden kan udføres i andre materialer som træ, eternit, beton, jern eller zink. Glansværdien for facader og facadedele skal være under 10, vinduer undtaget.

6.7 Tage skal udføres som symetriske saddeltage uden valm. Taghældning på beboelser skal være på 40°-47°. På stalde, lader og ridehal skal taghældning være mellem 20° og 47°

6.8 Tage på beboelser skal udføres i tegl, betontagsten, eternit eller tagpap. Farven skal være rød, eller sort. Eternit kan endvidere være gråt.
Tage på stalde ridehal eller lader kan desuden udføres som metalplader i grå, eller sorte farver.
Glansværdien på tagmaterialer skal være 30 eller derunder, solenergianlæg undtaget.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

7.1 Vejadgang sker fra Asmindrupvej ad privat fællesvej.

7.2 Der kan etableres en ny adgangsvej B1-B2 som vist på kortbilag 5. Ved etablering af vej B1-B2 skal den eksisterende vej A1-A2 nedlægges. Dette er vist på kortbilag 5.

7.3 Veje som skal anvendes af besøgende skal fremstå i en bredde på mindst 3 meter og med en fast overflade af grus eller belægningssten.

7.4 Der kan etableres en ridesti C1-C2, ridestien kan etableres alene eller i tilknytning til vej B1-B2.

7.5 Der skal i tilknytning til stald og ridehal etableres parkeringsarealer (P1 og P2) for besøgende til mindst 20 og maksimalt 40 biler. Som i princippet vist på kortbilag 3 og 5.

7.6 Der skal etableres mindst to parkeringspladser til hver bolig.

7.7 Der skal etableres mindst parkeringsplads (P3) til mindst 10 trailere mv. i tilknytning til ridehal. Som i princippet vist på kortbilag 3.

§ 8 Skiltning

- 8.1 Der kan opstilles et vejvisningsskilt ved Asmindrupvej med henvisning til ridecentret. Skiltet skal udformes og placeres i henhold til Vejdirektoratets Bekendtgørelse om Vejafmærkning og Bekendtgørelse om anvendelse af Vejafmærkning..
- 8.2 Der må ikke opsættes skilte eller andre produktreklamer på eller ved bygningerne.
- 8.3 Skiltningen skal være i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 21.
- 8.4 Der må ikke opsættes flagstænger med reklameflag eller logoflag.

§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 9.1 I tilknytning til parkeringsarealer skal der etableres afskærmende beplantning, med en bredde på mindst 3 m bestående af egnstypiske træarter som eg, ask, ahorn, navr, avnbøg, hæg, kirsebær, spidsløn, lind eller røn. Beplantningen skal etableres i områderne som vist på kortbilag 5 og 6.
- 9.2 For at begrænse de store bygningers påvirkning af det omgivende landskab, kan der etableres beplantningebælter/læhegn på mindst 5 meter i bredden, som i princippet vist på kortilag 5.
- 9.3 Beplantningsbælter/læhegn og tilsvarende beplantning i forbindelse med landbrugsbygninger og i markskel skal overvejende bestå af egnstypiske træarter som eg, ask, ahorn, navr, avnbøg, hæg, kirsebær, spidsløn, lind eller røn.

§ 10 Øvrige ubebyggede områder

- 10.1 Hegn omkring folde og ridebaner, skal opføres som trådhegn med stolper i sorte, brune eller grå nuancer. Hegn må ikke fremstå fremtrædende i landskabet.

§ 11 Belysning

- 11.1 Udendørs belysning må etableres med en lyspunkthøjde på højst 4 meter og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.
- 11.2 Der kan etableres belysnings langs stier i form af pullertbelysning med en lyspunkthøjde på maks 1 meter.

§ 12 Tekniske anlæg

- 12.1 Der kan opsættes én husstandsvindmølle.

§ 13 Energi og forsyning

- 13.1 Spildevand fra mødding og stalde skal behandles efter gældende husdyrlovgivning og ledes til lukket ajlebeholder.
- 13.2 Spildevand fra husholdning og toiletfaciliteter på ridecentret skal ledes til bundfældningstank for herefter at nedsives.
- 13.3 Regnvand skal så vidt muligt forsinkes eller nedsives lokalt (LAR).
- 13.4 Området skal vandforsynes med vand fra Holbæk Forsyning.

§ 14 Lavenergibebyggelse

- 14.1 Al ny boligbebyggelse skal udføres som lavenergibyggeri i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglements regler herfor.

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagen

Ny bebyggelse må ikke tages i brug* før**.

- Parkeringsarealer er etableret jf. § 7.5, 7.6 og 7.7
- Der er etableret afskærmende beplantning omkring parkeringsplads jf § 9.1
- Der er etableret spildevandsafledning jf. § 13.1 og 13.2

*Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven.

** Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensationen gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af den nævnte tiltag.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

- 16.1 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.
- 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. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.
- 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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 20.19 er vedtaget af Holbæk Kommune den 18.02.2015. Lokalplanen er offentliggjort d. 25.02.2015.

Kortbilag 1



SIGNATURFORKLARING

..... LOKALPLANGRÆNSE



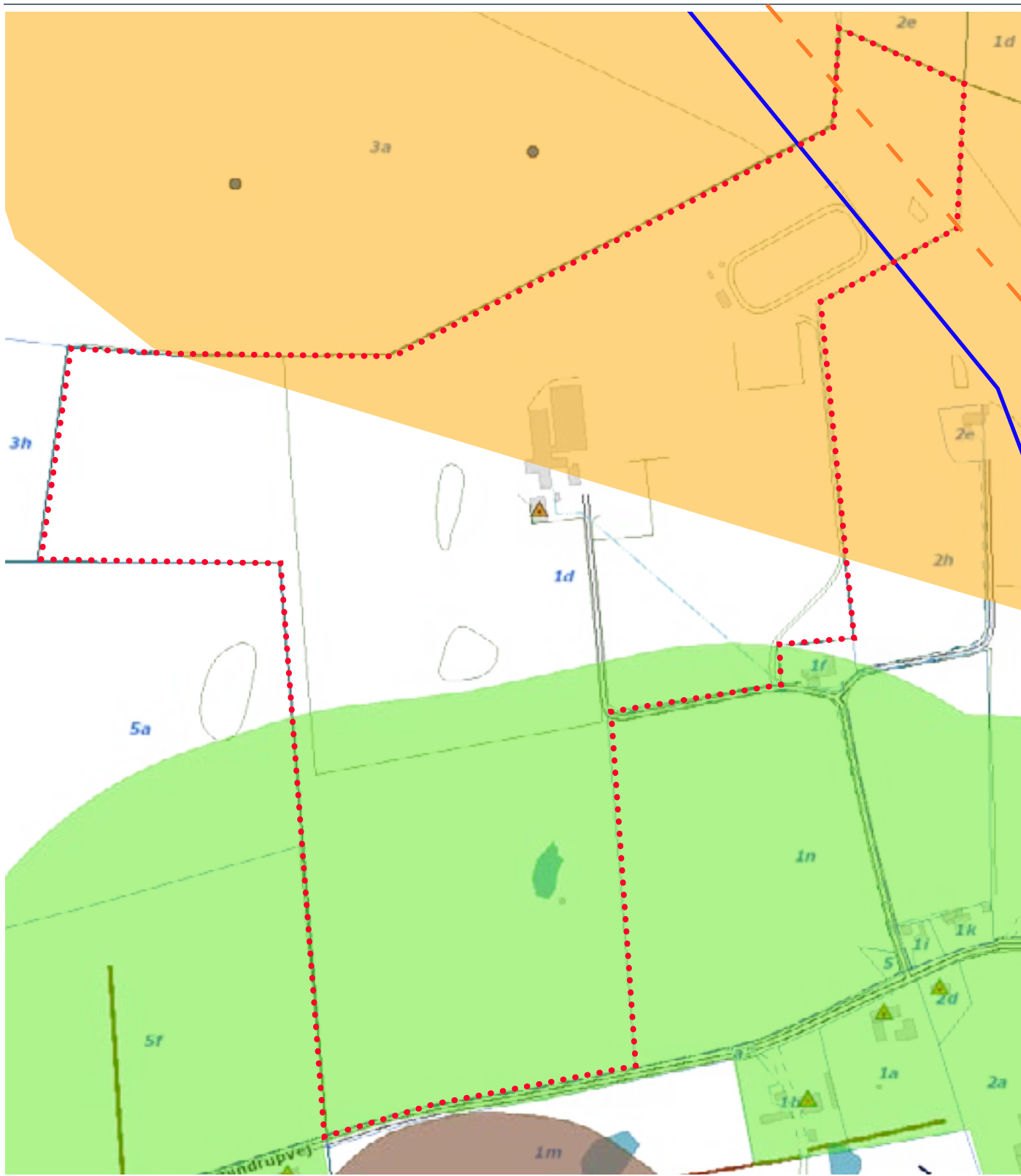
KORTBILAG 1
Luftfoto

Mål: 1:5000


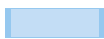




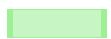




0 50 100 200 m

A horizontal scale bar with four segments. The first segment is labeled '0', the second '50', the third '100', and the fourth '200 m'. The segments are separated by vertical tick marks.

Kortbilag 2



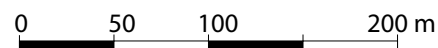
SIGNATURFORKLARING

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|-----------------------|
|  | LOKALPLANGRÆNSE |  | FREDEDE OMRÅDER |
|  | BESKYTTET DIGE |  | VANDLEDNING |
|  | BEVARINGSVÆRDIG BYGNING |  | NATURGASLEDNING |
|  | SKOVBYGGELINJE |  | HØJSPÆNDINGSLEDNING |
|  | FORTIDSMINDEBESKYTTELSESLINJE |  | RÅSTOFINTERESSEOMRÅDE |
|  | HEGNSGRÆNSER | | |

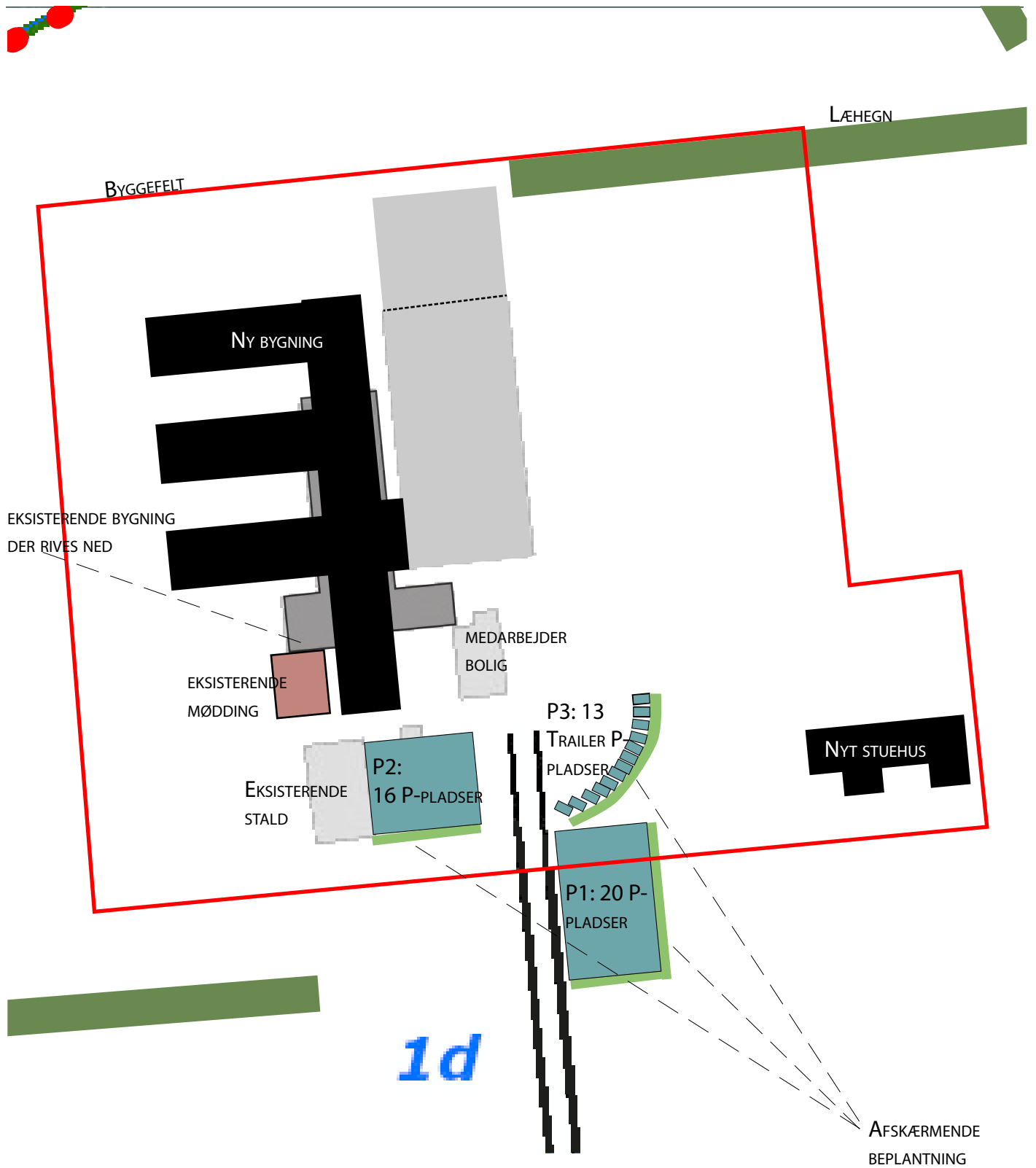


KORTBILAG 2
Bindingskort

Mål: 1:5000



Kortbilag 3



SIGNATURFORKLARING

LOKALPLANGRÆNSE

NYE BYGNINGER

LÆHEGN

BYGGEFELT

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

AFSKÆRMENDE BEPLANTNING

PARKERINGSAREALER (P1, P2, P3)

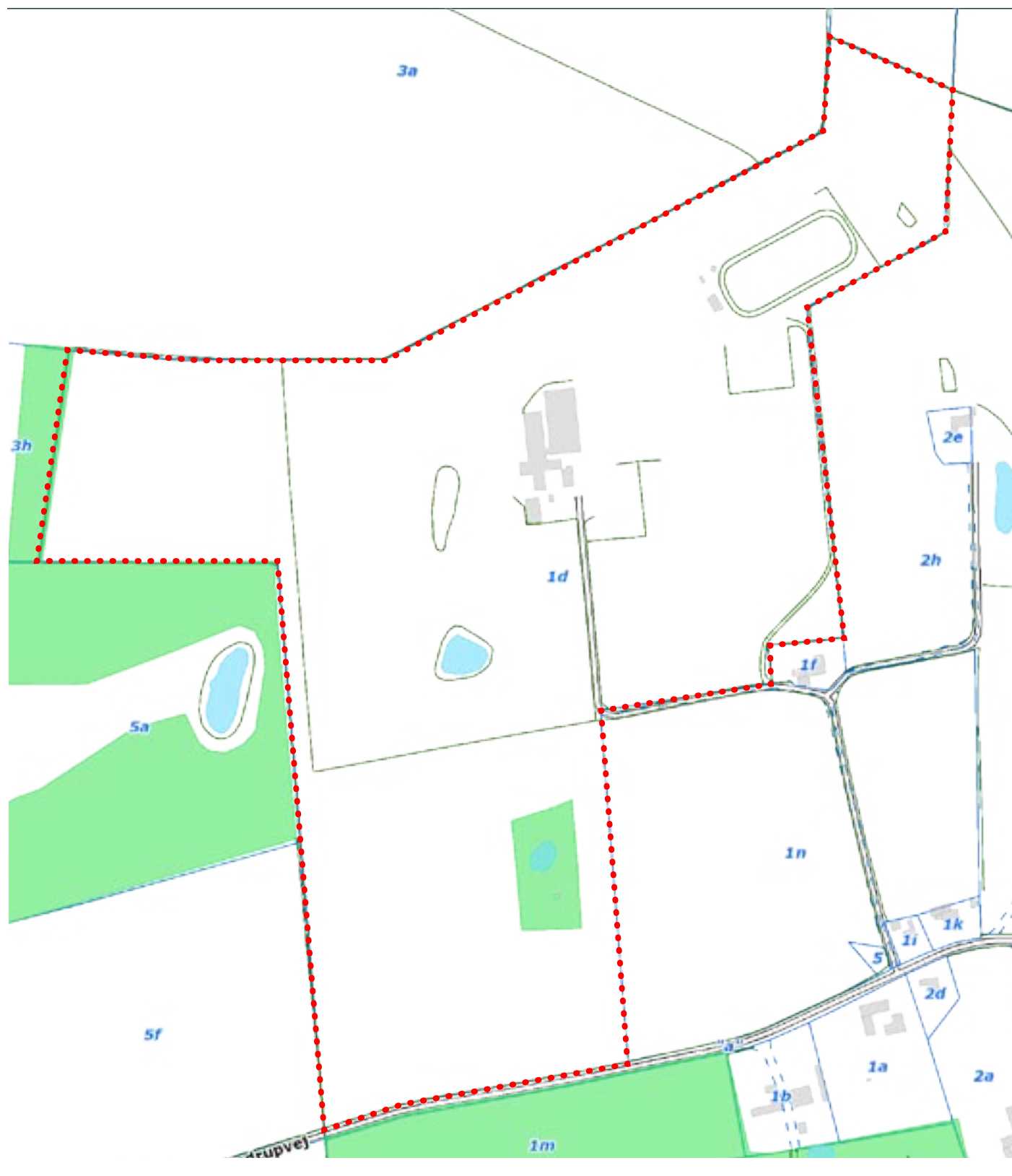
EKSISTERENDE MØDDING






KORTBILAG 3
Zoom af byggefelt
Illustrationsplan
Mål: 1:1000

0 25 50 m

Kortbilag 4



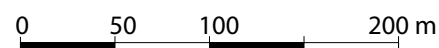
SIGNATURFORKLARING

-  LOKALPLANGRÆNSE
-  SKOV
-  MATRIKELSKEL

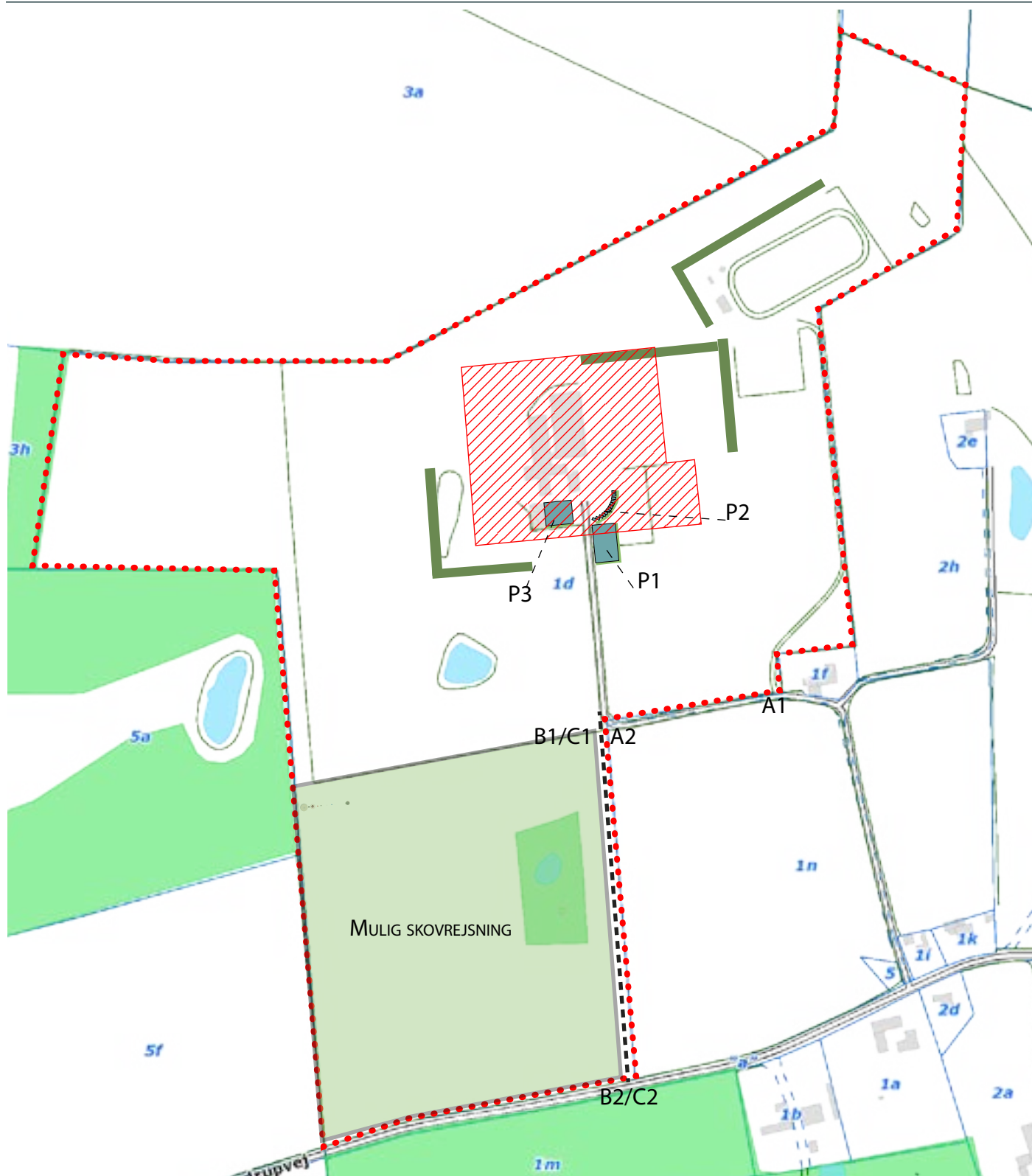


KORTBILAG 4
Område - og matrikelkort

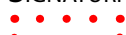
Mål: 1:5000



Kortbilag 5



SIGNATURFORKLARING

 LOKALPLANGRÆNSE

 LÆHEGN

 BYGGEFELT

 MULIG RIDESTI C1-C2

 MULIG VEJFØRING B1-B2

 MULIG SKOVREJSNING

 PARKERINGSAREALER (P1, P2, P3)

 AFSKÆRMENDE BEPLANTNING



KORTBILAG 5
Anvendelsesplan

Mål 1:5000

