

## Et boligområde ved Østerled, Holbæk Øst



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Byråd  
den 20. februar 2013 og offentliggjort den 25. februar 2013

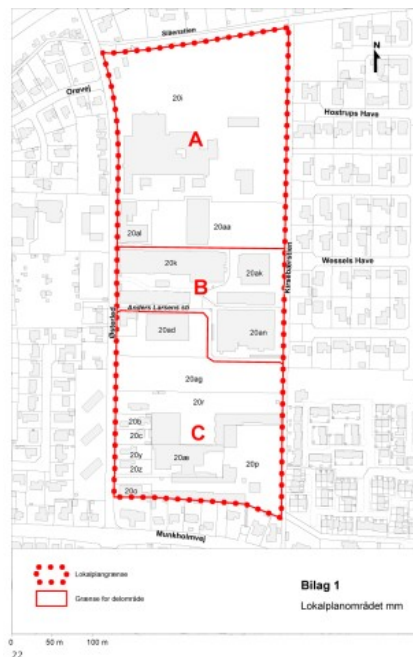
<u>Baggrund</u>	3
<u>Formål</u>	3
<u>Lokalplanområdet</u>	3
<u>Illustration</u>	4
<u>Lokalplanens indhold</u>	4
<u>Illustration</u>	5
<u>Borgerinddragelse</u>	6
<u>Illustration</u>	6
<u>Forhold til anden planlægning</u>	7
<u>Kommuneplan 2007 -2018</u>	7
<u>Gældende lokalplaner</u>	8
<u>Kystnærhedszone</u>	8
<u>Diverse udpegninger</u>	8
<u>Offentlig service</u>	9
<u>Energi og forsyning</u>	9
<u>Energiforsyning</u>	9
<u>Vandforsyning</u>	9
<u>Regn- og spildevand</u>	10
<u>Affald og genbrug</u>	10
<u>Bæredygtighed</u>	10
<u>Byggeri og planlægning</u>	11
<u>Transport</u>	11
<u>Ressourcer og miljø</u>	11
<u>Sundhed og trivsel</u>	11
<u>Miljø</u>	12
<u>Støj</u>	12
<u>Jordforurening</u>	12
<u>Fund og fortidsminder</u>	13
<u>Miljøvurdering</u>	13
<u>Servitutter</u>	14
<u>Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder</u>	18
<u>Lokalplanens gennemførelse</u>	19
<u>§ Hjemmel</u>	19
<u>§ 1 Formål</u>	19
<u>§ 2 Område og zonestatus</u>	19
<u>§ 3 Anvendelse</u>	19
<u>§ 4 Udstykninger</u>	20
<u>§ 5 Bebyggelsens omfang og placering</u>	20
<u>§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden</u>	20
<u>§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold</u>	21
<u>§ 8 Friarealer</u>	21
<u>§ 9 Tekniske anlæg</u>	21
<u>§ 10 Støj</u>	22
<u>§ 11 Lavenergibebyggelse</u>	22
<u>§ 12 Grundejerforening</u>	22
<u>§ 13 Forudsætninger for ibrugtagen</u>	22
<u>§ 14 Aflysning af lokalplaner</u>	22
<u>§ 15 Aflysning af servitutter</u>	22
<u>§ 16 Lokalplanens retsvirkninger</u>	22
<u>§ 17 Vedtagelsespåtegning</u>	23

## Baggrund

Forud for indeværende lokalplan er der i marts 2009 vedtaget en rammelokalplan, Lokalplan nr. 3.33, for erhvervsområdet på østsiden af Østerled. Lokalplanen blev udarbejdet som følge af udflytning af nogle af områdets hidtidige virksomheder, og dermed behov for planlægningsmæssige rammer for nye anvendelser.

Rammelokalplanens formål er at fastlægge anvendelsen til blandede bolig- og erhvervsformål, samt at fastlægge overordnede principper for en mulig omdannelse af området.

Lokalplan 3.40 er udarbejdet på baggrund af grundejers ønske om at realisere et boligbyggeprojekt for en del af området svarende til delområde C i rammelokalplan nr. 3.33.



Kortbilag med delområder fra rammelokalplan 3.33

## Formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for, at området kan omdannes fra erhvervsområde til boligområde. Dermed sikrer lokalplanen mulighed for, at der kan opføres et nyt attraktivt beliggende boligområde i nær tilknytning til bymidten og med umiddelbar adgang til de rekreative områder ved strandengen og Holbæk Fjord.

Lokalplanen giver mulighed for at der i området kan opføres boligbebyggelse i op til 3 etager. Lokalplanen skal sikre, at områdets nye bebyggelse tilpasses boligbebyggelserne i de tilstødende områder.



Erhvervsområdet ved Østerled set fra fjorden.

## Lokalplanområdet

### Områdets historie

Området blev udlagt til erhverv i Dispositionsplanen fra 1944 og området har således siden 40'erne været i aktiv anvendelse som erhvervsområde. Efterhånden som boligudbygningen har bevæget sig øst for byen, er erhvervsområdet ved Østerled blevet omsluttet af boligområder og der er også opført enkelte parcelhuse inden for området.

### Fra erhverv til boligområde

Det har vist sig hensigtsmæssigt at søge erhvervsområdet omdannet til boligområde og denne omdannelse blev igangsat i Kommuneplan 2007 - 2018, hvor området blev udlagt til boligformål.

Området er således gennem de senere år blevet klargjort ved



Erhvervsområdet ved Østerled.

virksomhedslukninger/udflytninger og opkøb, så den planlagte byomdannelse nu er ved at nærme sig en realisering. Der findes i området en række erhvervsbygninger, hvor nogle i dag står tomme mens andre stadig er i brug. I takt med at erhvervet flytter ud forventes de fleste af disse bygninger nedrevet og erstattet af nyt boligbyggeri.

### Områdets afgrænsning

Lokalplanens område er afgrænset mod vest af Østerled, mod nord af Anders Larsens sti, mod øst af Kirsebærstien og mod syd af ejendommene ud mod Munkholmvej (se kortbilag 1).

### Området i dag

Vejadgangen til området finder sted fra Østerled, og der er desuden adgang for gående og cyklister fra Anders Larsens sti og Kirsebærstien.

Områdets terræn er jævnt og svagt skrånende mod nord, ned mod Holbæk fjord.

Lokalplanområdet er på ca. 4,5 ha. Området ligger i byzone og er i Holbæk Kommuneplan 2007 - 2018 udlagt til boligformål og evt. centerformål.



Lokalplanområdets afgrænsning.

## Illustration



Illustration af mulig ny boligbebyggelse ved Østerled. Fugleperspektiv set fra syd.

## Lokalplanens indhold

### Fra erhverv til boligområde

Lokalplanen giver mulighed for at området ændres fra erhvervsformål til boligformål.

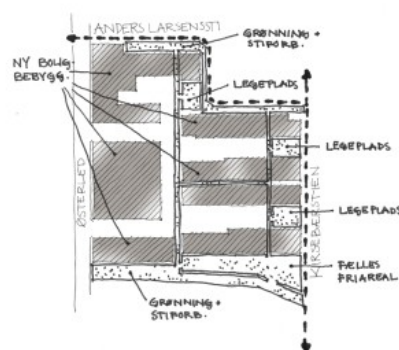
Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 218 boligenheder.

Der kan således etableres maks. 18 tæt-lav-boliger (delområde III). Denne bebyggelse skal udstykkes i selvstændige grunde med en størrelse på minimum 300 m<sup>2</sup> og maksimum 400 m<sup>2</sup>.

Der kan desuden etableres etagebebyggelse i 2 etager (delområde II), som kan rumme maks. 56 boligenheder og etagebebyggelse i 3 etager (delområde I), som kan rumme maks. 144 boligenheder. Etagebebyggelserne skal disponeres inden for tre storparceller.

### Sammenhæng til resten af byen og naturen

Det nye boligområde har en central placering i forhold til bymidten og de rekreative arealer ved strandengen, Holbæk Fjord og området ved Dragerup Skov. Der er gode stiforbindelser både ind til byen og ud i naturen. Disse forbindelser sikres understøttet og udbygget



Princip for placering af ny bebyggelse (klik for stor)

inden for lokalplanområdet og bidrager til et boligområde som er sammenhængende med naboområderne og resten af byen.

### Boligbebyggelsens identitet

Tæt-lav boligbebyggelsen orienteres ud mod boligvejene med separate indkørsler herfra og privat parkering.

Etageboligbebyggelsen disponeres som tre boligklynger orienteret omkring hver deres fælles ankomstområde. Ankomstområderne indeholder parkering, grønne arealer, fælles ophold og legepladser.

Byggefeltet sikrer, at hovedparten af boligerne har nord-syd-orientering, som dels muliggør en optimal orientering af boligernes opholdsrum og nære udearealer og dels åbner op for fjordudsigt fra bebyggelsens øvre etager og tagterrasser.

### Boligområdets fælles friarealer

Lokalplanen sikrer, at der udlægges arealer til fælles friarealer svarende til ca. 15 % af lokalplanområdet. De fælles friarealer inden for lokalplanområdet består dels af grønninger mod eksisterende nabobebyggelse, et samlet større friareal mod syd samt tre mindre friarealer i hver af de tre boligklynger med etagebebyggelse.

Grønningerne skaber en buffer til henholdsvis naboområderne og det næste omdannelsesområde mod nord. Det større friareal mod syd kan tilgås fra grønningen eller det interne stisystem og giver plads til boldspil og andre aktiviteter mens de tre mindre friarealer vil rumme mere bolignære aktiviteter såsom legeplads og plads til ophold.

Lokalplanen sikrer, at regnvand afledes lokalt inden for området og søges anvendt til rekreative formål på de grønne områder, herunder småsøer, grøfte og plantebede.

### Trafikbetjening

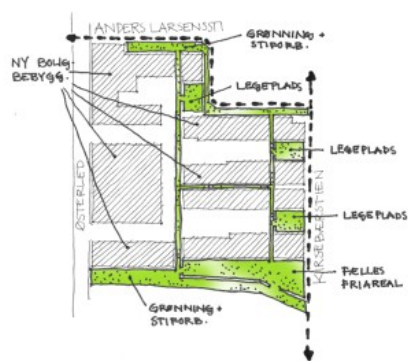
Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Østerled. Østerled har status som trafikvej i kommuneplanen. Østerled har en trafikmængde på en hverdagsdøgntrafik på knap 1.500 biler (målt i 2008).

Østerled er befærdet med en buslinje.

Lokalplanområdet er mod øst og nord afgrænset, og således betjent, med stierne Kirsebærstien, som fører videre til Munkholmvej og ned mod fjorden, og Anders Larsens sti som fører ind mod byen fra Kirsebærstien. Lokalplanen sikrer, at interne stier knyttes til Østerled, Kirsebærstien og Anders Larsens sti.

Realiseringen af lokalplanen vil betyde, at områdets virksomheder fjernes og erstattes med boliger. Det forventes at denne forandring vil betyde at der kommer til at køre færre lastvogne i området og flere personvogne.

Området skal forsynes med parkeringspladser svarende til mindst 1,5 plads for hver etagebolig og mindst 2 pladser for hver tæt-lav bolig.



Princip for den grønne struktur (klik for stor)



### Illustration



Illustration af mulig ny boligbebyggelse på Østerled. Set fra syd.



---

## Borgerinddragelse

### Forfase og idémøde

Der er gennemført en idéfase og afholdt et indledende idémøde for alle interesserede den 17. november 2011 på Holbæk Bibliotek. Til mødet var, foruden bygherrerådgiver og planlægger fra Holbæk Kommune, ca. 20 borgere fremmødt. På mødet drøftedes en række forhold omkring projektet og der var mulighed for at stille spørgsmål og komme med bidrag.

### Skriftlige høringsvar

Der indkom to høringsvar som begge udtrykte en bekymring over de indbliksgener det kommende byggeri eventuelt ville tilføre deres ejendomme.

I lokalplanforslaget blev der taget højde for dette ved at fastlægge byggefelter for nyt byggeri. Omkring de to eksisterende boligejendomme Østerled 16 og 18 overholder byggefelterne en afstand på minimum 10 m til naboskel så indbliksgener minimeres. Desuden kan der maksimalt bygges i 2 etager i dette delområde.

Derudover er der mod naboejendommene mod syd udlagt et fælles friareal, som sikrer en grøn zone mellem det eksisterende boligbyggeri og nyt.

### Offentlig høring af lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg

Lokalplan 3.40 og tilhørende kommuneplantillæg 39 var fremlagt til offentlig høring fra den 14. september 2012 til den 9. november 2012.

Der blev afholdt et offentligt møde om planforslagene den 11. oktober 2012 i kantinen på Holbæk Rådhus. Til mødet var der, foruden bygherrerådgivere og to planlæggere fra Holbæk Kommune, ca. 15 borgere, primært naboer. På mødet diskuteredes nabohensyn mod vest (Østerled 16 + 18) og mod øst (Baggesens Have og Wessels Have). Naboerne udtrykte bekymring om skygge- og indbliksgener.

Der indkom i løbet af høringsperioden otte høringsvar, som primært omhandlede de samme problemstillinger som blev vendt til borgermødet.

På baggrund af borgermødet og de indkomne høringsvar er der foretaget en række mindre ændringer til lokalplanen, som skal sikre nabohensynet i højere grad.

Bl.a. kan der mod eksisterende naboer maksimalt bygges i to etager, mens det højeste byggeri (maksimalt tre etager) koncentrerer sig i midten af lokalplanområdet. Således mindskes skygge- og indbliksgener for eksisterende byggeri i området samtidig med at det fastholdes, at der er tale om et byfortætningsområde.

Derudover skal der etableres randbeplantning omkring den nye boligbebyggelse mod naboer mod øst og vest for yderligere at mindske indbliksgener. Randbeplantningen skal etableres med træsorter, som ikke bliver højere end 6 m for at undgå skyggegener både internt i området og for naboer mod øst.

---

## Illustration

Principsnit gennem mulig ny bebyggelse, Kirsebærstien og nærmeste naboer mod øst (klik for stor)



## Forhold til anden planlægning

## Kommuneplan 2007 -2018

### Gældende kommuneplanramme for området:

Omr. nr.	Navn	Anvendelse	Maks. b%	Maks. etageantal	Maks. bygn. højde	Supplerende bestemmelser	Nuværende zoner	Fremtidig zone
3.B02	Østerled	Åben/lav Tæt/lav Etageboliger. Evt. centerformål indenfor et mindre, afgrænset område efter nærmere planlægning.	Fastsættes efter nærmere planlægning.	Fastsættes efter nærmere planlægning.	Fastsættes efter nærmere planlægning.	Opholdsarealer fastsættes efter nærmere planlægning.	Byzone	Byzone

Området indgår i Holbæk Byområde og er beliggende i byzone. Lokalplanens område er i udviklingsplanen udpeget som område til fortætning/omdannelse til boligformål.

Lokalplanområdet udgør knap halvdelen af rammeområde 3.B02 med de ovenfor anførte rammebestemmelser. Der er ikke fastlagt nogen detailhandelsrammer for området.

### Kommuneplantillæg

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 39 til Kommuneplan 2007 - 2018. Kommuneplantillæg 39 er udarbejdet for at specificere anvendelsen af lokalplanområdet og give mulighed for tagterrasser, da de i byggeteknisk forstand tæller som en etage.

Kommuneplanrammen udlægger lokalplanområdet til boliger i form af tæt-lav- og etagebebyggelse.

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 40 for åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse i 2 etager + tagterrasse mens den fastsættes til 70 for etagebebyggelse i 3 etager + tagterrasse.

Den maksimale bygningshøjde inden for området fastsættes til 8,5 m for åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse i 2 etager mens den fastsættes til 12 m for etagebebyggelse i 3 etager.

### Ny kommuneplanramme for området:

Omr. nr.	Navn	Anvendelse	Maks. b%	Maks. etageantal	Maks. bygn. højde	Supplerende bestemmelser	Nuværende zoner	Fremtidig zone
3.B16-T	Østerled	Åben/lav Tæt/lav Etageboliger	40 40 70	2 2 3	8,5 m 8,5 m 12 m	Der er mulighed for at etablere tagterrasse udover det maksimale etageantal.	Byzone	Byzone

## Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan nr. 3.33 Et område beliggende mellem Østerled, Munkholmvej, Kirsebærstien og Slåenstien i Holbæk.

I ovennævnte lokalplan udgør lokalplan nr. 3.40 delområde C.

Lokalplanbestemmelserne i lokalplan nr. 3.33 for delområde C er rammebestemmelser for nærværende lokalplan.

I rammelokalplan 3.33 udlægges delområde C til boligformål, med mulighed for mindre, ikke-miljøbelastende erhvervsformål. Området må kun anvendes til tæt-lav- og etagehusbebyggelse, foruden bebyggelse til erhvervstyper inden for miljøklasse 1, der naturligt kan indpasses i heri, og tilhørende friarealer samt nødvendige tekniske anlæg.

Udlægget til boligformål skal ikke være til hinder for, at eksisterende virksomheder kan gennemføre mindre om- og tilbygninger med henblik på fortsat drift. Såfremt forholdene taler for det, kan byrådet meddele tilladelse til mindre ændringer i den erhvervsmæssige anvendelse, forudsat at målet om overgang til boligformål ikke derved tilsidesættes.

Ændret anvendelse til boligformål forudsætter nærmere planlægning med udgangspunkt i § 3.3 i lokalplan 3.33 og de nedenfor anførte retningslinier, og baseret på et projektforslag, der skal omfatte hele delområdet.

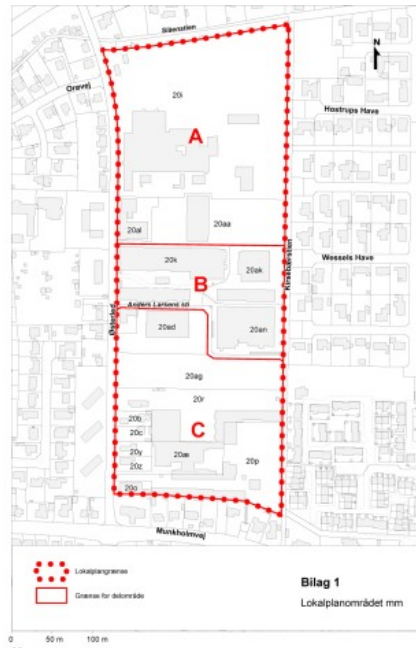
Ca. 45 % af grundarealet disponeres til tæt/lav bebyggelse i 1, 1½ og 2 etager med en bebyggelsesprocent på ind til 40.

Ca. 45 % af grundarealet disponeres til etagehusbebyggelse i 2 - 3 etager med en bebyggelsesprocent på ind til 70.

Ca. 10 % af arealet disponeres til fælles, bolignære friarealer.

Ændret arealanvendelse vil forudsætte, at der ikke efterlades jordforurening eller andre miljøbelastende forhold til gene eller fare for kommende brugere.

Rammelokalplan nr. 3.33 ophæves for lokalplan nr. 3.40's område med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.



Kort med delområder fra rammelokalplan nr. 3.33

[Læs rammelokalplan 3.33 her](#)

## Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, der er defineret som et tre km. bredt bælte langs de danske kyster.

Lokalplanens område har en afstand til Holbæk Fjord på 400-700 m og der er eksisterende bymæssig bebyggelse mellem kysten og lokalplanområdet.

Den nye bebyggelses visuelle påvirkning på det kystnære landskab vil ikke afvige væsentligt fra de eksisterende forhold og det vurderes dermed, at lokalplanen ikke medfører en væsentlig ændring i påvirkningen af kysten.



Kystnærhedszonen omkring Holbæk By

## Diverse udpegninger

### 5.5 Kulturmiljø og bygningsbevaring

Inden for lokalplanområdets sydvestlige del, ud mod Østerled findes 6 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet i Kommuneatlas Holbæk. Bevaringsværdierne er et redskab til at passe på vores



bygningskultur og kan bruges til at udpege bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen eller i en lokalplan.

Kategoriseringen af husene er foretaget på en skala fra 1 til 9, hvor karakterne 1-3 regnes for høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Østerled 6: Bevaringsværdi 7  
Østerled 12: Bevaringsværdi 7  
Østerled 14: Bevaringsværdi 7  
Østerled 16: Bevaringsværdi 6  
Østerled 18: Bevaringsværdi 5

En bygning betragtes som bevaringsværdig, når den har opnået en bevaringsværdi fra 1 til og med 3 i kommuneatlasset og på denne baggrund vurderes ingen af bygningerne at være bevaringsværdige.

## Offentlig service

### Skoler

Folkeskoler

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af skoledistriktet for Østre Skole og med en afstand til skolen på 1,5 km. Umiddelbart øst for lokalplanområdet ligger skoledistriktet for Bjergemarksskolen og med en afstand til skolen på 1 km.

Der er frit skolevalg i kommunen.

Friskoler

Sydøst for lokalplanområdet ligger Andreasskolen med en afstand fra lokalplanområdet på knap 1 km. og mod nordøst ligger Fjordskolen med en afstand på godt 1 km.

### Børneinstitutioner

Inden for en radius under 1 km. fra lokalplanområdet ligger der 3 børneinstitutioner

### Dagligvarebutikker

Inden for afstande på 200, 700 og 1.100 m fra lokalplanområdet ligger 3 dagligvarebutikker.

Se i øvrigt kommunens

hjemmeside [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk)

## Energi og forsyning

### Energiforsyning

Området har naturgasforsyning fra DONG Energy.

[www.dongenergy.dk](http://www.dongenergy.dk)

Der er forbud mod etablering af el-varme, jf. "Cirkulære nr. 5020 af 30. 11. 1988 om forbud efter varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse beliggende i kollektive forsyningsområder".

[www.seas-nve.dk](http://www.seas-nve.dk)

Lokalplanen indeholder krav om at nybyggeri til boligformål skal opføres som lavenergi-byggeri. Ved lavenergi-byggeri forstås byggeri, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder energirammerne for lavenergi-byggeri fastsat i det til enhver tid gældende Bygningsreglement.

Området elforsynes af SEAS-NVE.

## Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Holbæk Vand A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

[Læs Vandforsyningsplanen for Holbæk Kommune her](#)

Planlægning sker med henvisning til Vandforsyningsplanen for Holbæk Kommune.

## Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret og er tilsluttet det offentlige spildevandssystem. Ny bebyggelse og befæstelse skal ligeledes tilsluttes det offentlige spildevandssystem med separatkloakering.

Lokalplanen indeholder krav om en maksimalt tilladelig befæstelsesgrad på 0,5. Det sker med henvisning til Spildevandsplanen. En befæstelsesgrad på 0,5 betyder, at overfladevand/regnvand fra halvdelen af ejendommens areal må afledes til det offentlige kloaksystem.

Regnvand kan nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilladte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer.

Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver Byrådets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af Holbæk Forsyning på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen. Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem Byrådet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med Holbæk Forsynings overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af Holbæk Forsyning. Det er Byrådet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Planlægning sker med henvisning til Spildevandsplanen for Holbæk Kommune.



Kort over eksisterende **afløbsledninger (klik for stor)**  
Blå = Regnvand  
Rød = Spildevand

[Læs Spildevandsplanen for Holbæk Kommune her](#)

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

## Affald og genbrug

Affald skal bortskaffes i henhold til kommunens "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativer for Holbæk Kommune".

Administration af regulativerne for affald varetages af Holbæk Forsyning.

## Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at alle lokalplanforslag for nye boligområder skal stille krav om at bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse klasse 2015, og at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt.

Områdets beliggenhed inden for den eksisterende by understøtter

byens øvrige infrastruktur og serviceforsyning. Dermed styrkes byens samlede bæredygtighed, og nyt arealinddragelse med tilhørende anlæg og afledt transport undgås.

Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

---

### Byggeri og planlægning

Ny bebyggelse placeres med nord-syd-orientering, hvilket giver gode muligheder for passiv solvarme og derigennem udnyttelse af sollyset i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

I lokalplanen stilles krav om, at nyt byggeri skal opføres som lavenergibyggeri.

Det anbefales at der etableres grønne tage, hvor det er teknisk muligt, af hensyn til at begrænse afledningen af regnvand til kloakken og samtidig sikre bedre isolering af boligernes tagkonstruktioner.

---

### Transport

Lokalplanen har en central placering i Holbæk Østby med korte afstande til skoler, daginstitutioner og indkøb.

---

### Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der skal etableres affaldsøer/miljøstationer til fælles affaldshåndtering og genbrug.

Lokalplanen udlægger arealer til fælles friarealer svarende til ca. 15 % af lokalplanområdet.

Lokalplanen stiller krav om, at regnvand håndteres på egen grund i form af fx regnvandsbassiner samt opsamling og genanvendelse af regnvand. Lokalplanen sætter desuden krav om anvendelse af permeable belægninger ved parkeringsarealerne. Permeabel belægning er en belægning, der som andre belægninger sikrer en plan overflade velegnet til gang eller kørsel, men har derudover den funktion at regnvand kan sive igennem. Det kan være belægninger med græsarmering.

---

### Sundhed og trivsel

Foruden den lovpligtige miljøscreening lægger Holbæk Kommune vægt på, at lokalplaner også vurderes i forhold til fremme af den almene sundhed. Der er derfor følgende sundhedskonsekvensvurdering af lokalplanen:

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Holbæk by. Området anvendes i dag overvejende til eksisterende virksomheder, men ændrer anvendelse til boligområde. Det skønnes at ville bidrage positivt til området, at der ikke længere skal drives produktionsvirksomhed i et tæt bebygget boligområde. Det skønnes også at medvirke til områdets generelle kvalitet og attraktivitet, at der fortsat vil kunne findes arbejdspladser inden for naboområderne. Ligeledes findes der indkøbsmuligheder, børneinstitutioner og skoler inden for naboområderne.

I lokalplanen sikres haver og friarealer til hver enkelt bolig, fælles friarealer og mindre grønne områder, der kan bidrage til at skabe rum for leg, fællesskab og dannelse af sociale netværk i bebyggelsen.

Lokalplanen udlægger en stiforbindelse, der knytter sig på det eksisterende stinet i området - AndersLarsens sti, Kirsebærsten og fortovene på Østerled, således at cykel- og gangtrafik til området muliggøres og dermed forbedrer forholdene for de gående og cyklende. Stiforbindelserne gør det desuden attraktivt at gå eller cykle til skole og idrætsaktiviteter fra områdets boliger.

På denne baggrund har Byrådet vurderet, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig sundhedsrapport eller iværksætte særlige foranstaltninger for i øvrigt at fremme sundheden indenfor lokalplanområdet

---

## Miljø

---

### Støj

Lokalplanområdet ligger i udbygget byområde, hvor arealanvendelsen alt overvejende er boligformål. Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Østerled, som er en trafikvej med ca. 1.500 biler i hverdagsdøgntrafik.

Omdannelsen af området kan resultere i eksisterende erhverv og nye boliger inden for det samme område. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007, hvoraf det fremgår, at der kan planlægges nye støjisolerede boliger, når lokalplanen sikrer, at de tilknyttede udendørs opholdsarealer har et støjniveau, der er lavere end grænseværdierne 55/45/40 dB i henholdsvis dag-/aften-/nat- samt søn- og helligdagsperioden. Desuden skal facaderne udformes således, at støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger grænseværdierne 43/33/28 dB i samme perioder.

Med den ændrede anvendelse for lokalplanområdet og tilsvarende for naboområderne nord for, forventes det, at støjniveauet i området bliver mindre.

Støjbelastningen i området forventes ikke at overstige Miljøstyrelsens vejledende maksimale grænseværdier for støj i boligområder på henholdsvis 55 dB(A) på de primære udendørs opholdsarealer og 30 dB(A) for bebyggelsens beboelsesrum.

**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

Lokalplanområder er i dag alt overvejende anvendt til erhvervsformål og har været det gennem en længere årrække. Den jordforurening, der må forventes at være på området vil kunne medføre væsentlige miljømæssige problemer.

Det er et krav i lokalplanen, at de eventuelle miljømæssige forhold håndteres således at alt hvad der kan indebære en sundhedsfare for kommende brugere afhjælpes, forud for ændret anvendelse af arealerne.

Det anbefales, at der gennemføres forureningsundersøgelser inden anlægsarbejde startes. Hvis der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet standses, forureningen undersøges og fundet anmeldes til Region Sjælland, jf. jordforureningslovens § 71.

Der er ikke drikkevandsinteresser i området.

Region Sjælland har kun konkrete kortlægninger på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurenede jord vedr. en enkelt ejendom, og ingen oplysninger omfattet af indledende kortlægning/industrikortlægning.

Lokalplanområdet er registreret som områdeklassificering og der er registreret 5 forureninger som V1 jordforureninger med følgende registreringsnumre:

- 316 - 00040
- 315 - 00395
- 316 - 00031
- 316 - 00037
- 315 - 00390



Kortlagt jordforurening (klik for stor)

#### Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum om en udtalelse.

Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27.

#### Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplantillæg foretaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009).

Miljøscreeningen er vedlagt som bilag til forslag til lokalplan nr. 2.65.

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. Planforslagene vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- lokalplanforslaget ikke tillader bebyggelse der i størrelse og omfang vurderes at få væsentlig indvirkning på de omkringliggende områder, herunder kysten,
- ny bebyggelse opføres under hensyntagen til de nærmeste naboer,

- der ikke er særlige natur- og beskyttelsesinteresser inden for lokalplanområdet,
- ny bebyggelse i området har et minimalt ressourceforbrug gennem hele bebyggelsens levetid, og
- regnvand håndteres inden for lokalplanområdet efter principperne om lokal afledning af regnvand.

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

Forud for udarbejdelsen af dette lokalplanforslag er der udarbejdet en servitutredegørelse for de på matr.nr. 20b, 20c, 20o, 20p, 20r, 20y, 20z, 20æ, 20ad, 20ag og 20ah, Holbæk Markjorder, lyste servitutter.

En række tilstandsservitutter er vurderet uforenelige med denne lokalplan og aflyses med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, jf. planlovens § 15.

I følge servitutredegørelsen er der desuden en række rådhedsservitutter, som er af betydning for den påtænkte anvendelse af området. Ejer og bygherre er forpligtigede til selv, at danne sig et overblik over de tinglyste servitutter og aflyse i nødvendigt omfang.

Det er desuden ikke alle rør, kabler og ledninger der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler samt vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

### **Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 20b, Holbæk Markjorder.**

Dokument lyst den 23.12.1912. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.  
Tilstandsservituten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 23.12.1912. Dok. om vej mv.

Tilstandsservituten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 08.02.1963. Dok. om fælles brandmur/gavl mv.  
Brandmur mellem matr.nr. 20b, 20c og 20r.  
Servituten skal respekteres. Kan aflyses, hvis ejendommene sammenlægges.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

### **Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 20c, Holbæk Markjorder.**

Dokument lyst den 13.01.1913. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.  
Tilstandsservituten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 13.01.1913. Dok. om vej mv.  
Tilstandsservituten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 08.02.1963. Dok. om fælles brandmur/gavl mv.  
Brandmur mellem matr.nr. 20b, 20c og 20r.  
Servituten skal respekteres. Kan aflyses, hvis ejendommene sammenlægges.

Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

**Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 20o, Holbæk Markjorder.**

Dokument lyst den 01.05.1946. Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.  
Tilstandsservituten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 18.04.1956. Dok. om færdselsret mv, samt at ejerne ikke kan vinde hævd på det nævnte areal mv.  
Færdselsret er uforenelig med ny lokalplan. Servituten bør aflyses.  
Påtaleberettigede er den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 20p, Holbæk Markjorder.

Dokument lyst den 18.04.1967. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.  
Transformerstation i sydøstligt hjørne af matr.nr. 20o.  
Servituten skal respekteres.  
Påtaleberettigede er Holbæk Byråd og Holbæk kommunale værker.

Dokument lyst den 24.11.1972. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.  
Elledning i østenden af matr.nr. 20o.  
Servituten skal respekteres.  
Påtaleberettigede er Andelsselskabet Nordvestsjællandss Elektricitetsværk.

**Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 20p, Holbæk Markjorder.**

Dokument lyst den 04.11.1947. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.  
Tilstandsservituten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 04.11.1947. Dok. om vej mv.  
Pligt til at afgive areal til vej i ejendommens østlige ende til Holbæk Kommune efter påkrav.  
Tilstandsservituten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 18.04.1956. Dok. om færdselsret mv, samt at ejerne ikke kan vinde hævd på det nævnte areal mv.  
Færdselsret er uforenelig med ny lokalplan. Servituten bør aflyses.  
Påtaleberettigede er den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 20p, Holbæk Markjorder.

Dokument lyst den 20.02.1962. Dok. om fælles brandmur/gavl mv.  
Brandmur mellem matr.nr. 20p og 20r.  
Servituten skal respekteres. Kan aflyses, hvis ejendommene sammenlægges.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

Dokument lyst den 04.08.1964. Dok. om fælles brandmur/gavl mv.

Brandmur mellem matr.nr. 20p og 20æ.  
Skal respekteres. Kan aflyses, hvis ejendommene sammenlægges.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

Dokument lyst den 18.04.1967. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.  
Transformerstation i sydøstligt hjørne af matr.nr. 20o.  
Servituten skal respekteres.  
Påtaleberettigede er Holbæk Byråd og Holbæk kommunale værker.

Dokument lyst den 27.04.1968. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.  
Afløbsledninger beliggende på matr.nr. 20p, 20r og 20ag. Ukendt placering.  
Servituten skal respekteres.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme og - forsåvidt angår bestemmelsen om bebyggelsen

over ledningerne - Holbæk Byråd.

**Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 20r, Holbæk Markjorder.**

Dokument lyst den 14.06.1955. Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.  
Tilstandsservituten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 25.01.1962. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.  
Tilstandsservituten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 20.02.1962. Dok. om fælles brandmur/gavl mv.  
Brandmur mellem matr.nr. 20p og 20r.  
Servituten skal respekteres. Kan aflyses, hvis ejendommene sammenlægges.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

Dokument lyst den 13.11.1962. Dok. om fælles brandmur/gavl mv.  
Brandmur mellem matr.nr. 20r og 20æ.  
Servituten skal respekteres. Kan aflyses, hvis ejendommene sammenlægges.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

Dokument lyst den 08.02.1963. Dok. om fælles brandmur/gavl mv.  
Brandmur mellem matr.nr. 20b, 20c og 20r.  
Servituten skal respekteres. Kan aflyses, hvis ejendommene sammenlægges.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

Dokument lyst den 29.07.1963. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.  
Tilstandsservituten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 27.04.1968. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.  
Afløbsledninger beliggende på matr.nr. 20p, 20r og 20ag. Ukendt placering.  
Servituten skal respekteres.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme og - for så vidt angår bestemmelsen om bebyggelsen over ledningerne - Holbæk Byråd.

**Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 20y, Holbæk Markjorder.**

Dokument lyst den 24.08.1942. Dok. om byggelinier mv.  
Vedrører ikke ejendommen. Servituten bør aflyses.

Dokument lyst den 12.03.1959. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.  
Tilstandsservituten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 02.06.1959. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.  
Afløbsledning mellem 20y og 20z frem til 20æ.  
Servituten skal respekteres. Kan aflyses, hvis ejendommene sammenlægges og området kloakrenoveres.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

Dokument lyst den 09.06.1981. Dok. om færdselsret mv.  
Færdselsret er uforenelig med ny lokalplan. Servituten bør aflyses.  
Påtaleberettigede er den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr. nr. 20z, Holbæk Markjorder.

**Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 20z, Holbæk Markjorder.**



Dokument lyst den 24.08.1942. Dok. om byggelinier mv.  
Vedrører ikke ejendommen. Servitutten bør aflyses.

Dokument lyst den 23.04.1959. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.  
Tilstandsservitutten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 02.06.1959. Dok. om forsynings-  
/afløbsledninger mv.  
Afløbsledning mellem 20y og 20z frem til 20æ.  
Servitutten skal respekteres. Kan aflyses,  
hvis ejendommene sammenlægges og området kloakrenoveres.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

Dokument lyst den 25.08.1961. Dok. om pligt til at tåle ulemper fra de omliggende erhvervsvirksomheder.  
Tilstandsservitutten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 09.06.1981. Dok. om færdselsret mv.  
Færdselsret er uforenelig med ny lokalplan. Servitutten bør aflyses.  
Påtaleberettigede er den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr. nr. 20z, Holbæk Markjorder.

#### **Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 20æ, Holbæk Markjorder.**

Dokument lyst den 23.04.1959. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.  
Indeholder bestemmelser om salg.  
Tilstandsservitutten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 02.06.1959. Dok. om forsynings-  
/afløbsledninger mv.  
Afløbsledning mellem 20y og 20z frem til 20æ.  
Servitutten skal respekteres. Kan aflyses,  
hvis ejendommene sammenlægges og området kloakrenoveres.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

Dokument lyst den 13.11.1962. Dok. om fælles brandmur/gavl mv.  
Brandmur mellem matr.nr. 20r og 20æ.  
Servitutten skal respekteres. Kan aflyses,  
hvis ejendommene sammenlægges.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

Dokument lyst den 17.03.1964. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.  
Indeholder bestemmelser om salg.  
Tilstandsservitutten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 04.08.1964. Dok. om fælles brandmur/gavl mv.  
Brandmur mellem matr.nr. 20p og 20æ.  
Servitutten skal respekteres. Kan aflyses,  
hvis ejendommene sammenlægges.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

Dokument lyst den 09.06.1981. Dok. om færdselsret mv.  
Færdselsret er uforenelig med ny lokalplan. Servitutten bør aflyses.  
Påtaleberettigede er den til enhver tid værende ejer af ejendommen matr. nr. 20z, Holbæk Markjorder.

#### **Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 20ad og 20ah, Holbæk Markjorder.**

(samme blad i tingbogen, selvom de er adskilt ved udstykning, approberet 08.08.2011)

Dokument lyst den 28.02.1963. Dok. om forsynings-  
/afløbsledninger mv.  
2 afløbsledninger langs sydskel af matr.nr. 20ad.  
Servitutten skal respekteres.

Påtaleberettigede er Holbæk Byråd.

Dokument lyst den 21.11.1963. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.  
Tilstandsservitutten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 08.02.1984. Dok. om forbud mod mejeridrift mm.  
Tilstandsservitutten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

#### **Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 20ag, Holbæk Markjorder.**

Dokument lyst den 14.06.1955. Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv.  
Tilstandsservitutten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 25.01.1962. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.  
Tilstandsservitutten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 20.02.1962. Dok. om fælles brandmur/gavl mv.  
Brandmur mellem matr.nr. 20p og 20r.  
Servitutten skal respekteres. Kan aflyses, hvis ejendommene sammenlægges.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

Dokument lyst den 13.11.1962. Dok. om fælles brandmur/gavl mv.  
Brandmur mellem matr.nr. 20r og 20æ.  
Servitutten skal respekteres. Kan aflyses, hvis ejendommene sammenlægges.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

Dokument lyst den 08.02.1963. Dok. om fælles brandmur/gavl mv.  
Brandmur mellem matr.nr. 20b, 20c og 20r.  
Servitutten skal respekteres. Kan aflyses, hvis ejendommene sammenlægges.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme.

Dokument lyst den 29.07.1963. Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.  
Tilstandsservitutten er uforenelig med ny lokalplan og kan herefter aflyses.

Dokument lyst den 27.04.1968. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.  
Afløbsledninger beliggende på matr.nr. 20p, 20r og 20ag. Ukendt placering.  
Servitutten skal respekteres.  
Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af ovennævnte ejendomme og - for så vidt angår bestemmelsen om bebyggelsen over ledningerne - Holbæk Byråd.

---

## **Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder**

### **Jordforurening**

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau V1.

Da arealer i lokalplanområdet er kortlagt som muligt forurenet er lokalplanens realisering afhængig af, at der søges og opnås tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Flytning af jord fra et kortlagt forurenet areal skal forinden anmeldes til Holbæk Kommune. Ønsker man at genbruge opgravet forurenet

jord, skal der søges tilladelse hos Holbæk Kommune, som er myndighed.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og fundet anmeldes til Region Sjælland, jf. jordforureningslovens § 71.

## Lokalplanens gennemførelse

For at sikre sammenhæng i lokalplanområdet og af hensyn til naboområder skal der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse foreligge en bebyggelsesplan der redegør for:

- Placering af al bebyggelse med udendørs opholdsareal.
- Placering af mindre bygninger så som garager, carporte, redskabskure og affaldsstationer.
- Bygningsprofiler, facader og materialer
- Terrænregulering, indretning/beplantning af friarealer og lokal håndtering af regnvand.
- Områdets interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier og naboområder.

Lokalplanområdet er privatejet og en realisering af lokalplanen vil således ske efter byherres projektering og igangsætning.

## 03.40 Bestemmelser For et boligområde ved Østerled, Holbæk

### § Hjemmel

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

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at sikre at området omdannes og anvendes til boligformål.
- 1.2 at sikre at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer.
- 1.3 at fastlægge den overordnede vej- og stistruktur samt placering af ny bebyggelse.
- 1.4 at sikre, at lokalplanområdet vejbetjenes fra Østerled.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 20ak, 20b, 20c, 20i, 20k, 20o, 20p, 20r, 20y, 20z, 20æ, 20ad og 20ag alle Holbæk Markjorder, samt alle parceller, der efter den 31. 08. 2012 udstykkes fra disse ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger, og skal forblive, i byzone.

### § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af åben-lav, tæt-lav- og etagebebyggelse.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III, jf. kortbilag 2.
- 3.3 Der udlægges areal til fælles friarealer, jf. kortbilag 3.
- 3.4 Eksisterende anvendelse til boligformål i form af åben-lav boliger på matr. nr. 20ah, 20b og 20c kan fortsætte som hidtil.  
*Note: Eksisterende anvendelse til erhvervsformål kan ligeledes fortsætte som hidtil.*

#### **For Delområde I gælder**

- 3.5.1 Delområde I udlægges til etageboligbyggeri i maksimalt 3 etager + tagterrasse.
- 3.5.2 Inden for delområde I kan der opføres maks. 144 boligenheder.

#### **For Delområde II gælder**

- 3.6.1 Delområde II udlægges til etageboligbyggeri i maksimalt 2 etager + tagterrasse. Matr. nr. 20ah fastholdes til åben-lav bolig i maksimalt 2 etager.
- 3.6.2 Inden for delområde II kan der opføres maks. 56 boligenheder.

#### **For Delområde III gælder**

- 3.7.1 Delområde III udlægges til boligbyggeri i form af tæt-lav i maksimalt 2 etager + tagterrasse. Matr. nr. 20b og 20c fastholdes til åben-lav bolig i maksimalt 2 etager.
- 3.7.2 Inden for delområde III kan der opføres maks. 18 boliger.

-

### **§ 4 Udstykninger**

- 4.1 Inden for lokalplanområdet må udstykning kun foretages i overensstemmelse med principperne i den på kortbilag 3 viste udstykningsplan.
- 4.2 Dog kan vej-, sti- og friarealer udstykkes som fælles ejendom for boligejerne i lokalplanområdet.

#### **For Delområde III gælder**

- 4.3.1 I delområde III skal hver ejendom kunne udstykkes med en grundstørrelse på minimum 300 m<sup>2</sup> og maksimum 400 m<sup>2</sup>.

-

### **§ 5 Bebyggelsens omfang og placering**

- 5.1 Ny bebyggelse i form af tæt-lav og etagebebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2.
- 5.2 Mindre bygninger såsom garager, carporte, redskabskure og affaldsstationer må opføres uden for byggefelterne.
- 5.3 Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod veje, stier og fællesarealer end 2,5 m. Mod Kirsebærstien må ny bebyggelse dog ikke opføres nærmere skel end 5 m.
- 5.4 Der skal ved etageboligbyggeri etableres affaldsstationer til indsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer.
- 5.5 Mindre bygninger så som garager, carporte, redskabskure og affaldsstationer skal gives en udformning og et udseende, der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse inden for den enkelte ejendom.
- 5.6 Eksisterende boliger i form af åben-lav boliger på matr. nr. 20ah, 20b og 20c kan udvide, bygge nyt mv. som hidtil.

#### **For Delområde I gælder**

- 5.7.1 Bebyggelsesprocent på maksimalt 70 for den enkelte ejendom.
- 5.7.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 12 m over terræn.
- 5.7.3 Boligbebyggelsens bygningsdybde må ikke overstige 10 m.

#### **For Delområde II gælder**

- 5.8.1 Bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for den enkelte ejendom.
- 5.8.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn.
- 5.8.3 Boligbebyggelsens bygningsdybde må ikke overstige 10 m.

#### **For Delområde III gælder**

- 5.9.1 Bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for den enkelte ejendom.
- 5.9.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn.
- 5.9.3 Boligbebyggelsens bygningsdybde må ikke overstige 10 m.

-

### **§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 6.1 Bygningers facader skal udføres eller beklædes med træ, zink, beton eller teglsten. Beton- og teglfacader kan fremstå som blank mur eller med pudset eller vandskuret overflade. Mindre partier i facaden kan fremstå med andet materiale.
- 6.2 På bygningers facader og tag må kun anvendes jordfarver og disses blanding med sort og hvidt.
- 6.3 Der kan anvendes energiproducerende paneler på facader og tagflader såfremt de integreres i arkitekturen.

- 6.4 Tage skal udføres med en taghældning mellem 0 og 35 grader. Ved flade tage kan etableres grønne tage eller tagterrasser.
- 6.5 Tagbelægningsmaterialer skal være tagsten af tegl, zink, tagpap eller vegetationstag. Der må ikke anvendes betontagsten, tyndpladeprofiler, der efterligner andre tagmaterialer eller lignende materialer.
- 6.6 Ved anvendelse af blanke eller reflekterende materialer skal det sikres, at det ikke skaber generende reflekser i omgivelserne, herunder for naboer og trafik.

## § 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Østerled, jf. kortbilag 3. Dog kan de eksisterende vejadgange til åben-lav ejendomme fastholdes.
- 7.2 Stier skal udlægges i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 3.
- 7.3 Stamveje A1 og A2 udlægges i 13,5 m bredde og anlægges med minimum 5,5 m kørebane. Inde for udlægget skal der desuden etableres parkering, fortov og vejtræer, jf. kortbilag 5.
- 7.4 Stamvej A3 udlægges i 9,5 m bredde og anlægges med minimum 5,5 m kørebane. Inden for udlægget skal der desuden etableres fortov og vejtræer, jf. kortbilag 5. Der kan etableres parkering langs vejen jf. kortbilag 3 og 5.
- 7.5 Stikveje B1, B2 og B3 udlægges i 15 m bredde og anlægges med minimum 5 m kørebane. Inden for udlægget skal der desuden etableres parkering og vejtræer, jf. kortbilag 5.
- 7.6 Vejene skal befæstes med asfalt. Kørebanen skal afgrænses med kantsten eller bånd af granit eller betonsten.
- 7.7 Stier og fortove skal anlægges i 2 m bredde med belægning i asfalt eller betonsten/fliser.
- 7.8 Der skal anlægges parkering svarende til 1,5 parkeringspladser pr. etagebolig og 2 parkeringspladser pr. tæt-lav bolig og parcelhuse.
- 7.9 Parkeringspladser skal etableres inden for vejudlæggene, som vist på kortbilag 3, eller på den enkelte ejendom i delområde III.
- 7.10 Parkeringsarealer skal udformes med permeabel belægning såsom græsarmering.
- 7.11 Der skal etableres belysning langs veje og stier. Belysningen skal udformes med en nedadrettet lyskilde som maksimalt sidder 5 meter over terrænen. Belysningen skal udføres efter kommunens belysningsplan og godkendes af kommunen inden etablering.

## § 8 Friarealer

- 8.1 Der skal udlægges fælles friarealer som vist på kortbilag 3.
- 8.2 Den nordlige grønning skal anlægges i en bredde på minimum 2 m og med en udstrækning som vist på kortbilag 3.
- 8.3 Den sydlige grønning skal anlægges i en bredde på minimum 5 m og med en udstrækning som vist på kortbilag 3.
- 8.4 Langs lokalplanrådets østlige afgrænsning mod Kirsebærstien, skal anlægges en grønning på min. 5 m jf. kortbilag 3. På grønningsområdet skal plantes en række af træer, som skal vedligeholdes i en maks. højde af 6 m.
- 8.5 Ved lokalplanrådets vestlige afgrænsning, omkring de eksisterende boligejendomme ved Østerled, skal anlægges et beplantningsbælte på min. 2 m jf. kortbilag 3. Dette skal beplantes med en række af træer, som skal vedligeholdes i en maks. højde af 6 m.
- 8.6 Anlæg af ubebyggede arealer skal ske efter en samlet plan som skal redegøre for terrænregulering, beplantning, vejarealer, stier, parkering og belysning samt belægningstyper. Der skal endvidere redegøres for etablering af hensigtsmæssige løsninger til lokal afledning og håndtering af regnvand.
- 8.7 De fælles friarealer skal indrettes med grupper af stedstypiske buske og træer.
- 8.8 Hegn i og langs skel må kun udføres som levende hegn. Hække mod vej og stier skal plantes på egen grund minimum 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inde på egen grund. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med samme højde som det levende hegn, dog maksimum 1,8 m.
- 8.9 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 m.
- 8.10 Ubebyggede arealer må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Eksempelvis må opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

## § 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Maksimalt 50 % af grundarealet på den enkelte ejendom må befæstes og afvandes til regnvandssystemet. Det sker med henvisning til Spildevandsplanen for Holbæk Kommune.
- 9.2 Der skal etableres forsinkelsesbassiner, grøfter eller lignende anlæg til lokal afledning af regnvand. Dimensionering af nedsivning

og mulighed for bortledning i øvrigt skal ske efter kommunens anvisninger.

- 9.3 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 9.4 Alle ledninger, herunder el-ledninger til udvendig belysning, skal udføres som jordkabler.

## § 10 Støj

- 10.1 Bebyggelse og ubebyggede arealer skal udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.
- 10.2 I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal der foreligge dokumentation for, at etablering af bebyggelse og ubebyggede arealer kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

## § 11 Lavenergibebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri. Ved lavenergibyggeri forstås byggeri, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder energirammerne for lavenergibyggeri fastsat i det til enhver tid gældende Bygningsreglement.

## § 12 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af boligenhederne er taget i brug.
- 12.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier, belysning og fælles friarealer herunder også beplantning.
- 12.3 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på det fælles friareal.
- 12.4 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.

*Note: Eksisterende boliger inden for lokalplanområdet er fritaget for medlemspligten.*

## § 13 Forudsætninger for ibrugtagen

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
  - Veje, stier og belysning på den enkelte ejendom er etableret jf. § 7.
  - Parkering er etableret på den enkelte ejendom eller langs vej jf. § 5.
  - De fælles friarealer på den enkelte ejendom er etableret jf. § 8.
  - Der er etableret den eventuelle nødvendige støjafskærmning jf. § 10.
  - Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand. Herunder anlæg til lokal afledning af regnvand jf. § 9.2.

## § 14 Aflysning af lokalplaner

- 14.1 Lokalplan 3.33 vedtaget af Holbæk Byråd den 25. marts 2009, ophæves med den endelige vedtagelse af denne lokalplan for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanens område som anført i § 2

## § 15 Aflysning af servitutter

- 15.1 Private servitutter der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne.

## § 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.

## § 17 Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 3.40 For et boligområde ved Østerled, Hølbæk Øst er vedtaget af Holbæk Byråd den 20. februar 2013.