

## Et område til boligformål ved Munkholmvej og Oldvejen



Lokalplan 3.42 er vedtaget af Holbæk Byråd 11. september 2013  
og offentliggjort 19. september 2013.

3.42 Munkholmvej	3
3.42 Boligområde ved Munkholmvej og Oldvejen	3
Baggrund og formål	3
Baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens indhold	6
Borgerinddragelse	7
Borgerinddragelse	7
Anden planlægning	8
Forhold til anden planlægning	8
Energ og forsyning	12
Energ og forsyning	12
Bæredygtighed	13
Bæredygtighed	13
Miljø	14
Miljøvurdering	14
Servitutter	14
Eksisterende servitutter	14
Tilladelser og dispensationer	15
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	16
Lokalplanens gennemførelse	16
Lokalplanens gennemførelse	16
Bestemmelser	16
3.42	16

## 3.42 Munkholmvej

### 3.42 Boligområde ved Munkholmvej og Oldvejen



#### Lokalplan nr. 3.42 for et område til boligformål ved Munkholmvej og Oldvejen

Lokalplanen udlægger et område i Holbæk Øst ved Munkholmvej og Oldvejen til boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen er udarbejdet, da Holbæk Kommune ønsker at skabe det planlægningsmæssige grundlag for opførelse af et nyt boligområde til helårsboliger.

#### Spørgsmål til planen

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til:  
By og Landskab, Plan  
Kanalstræde 2, 4300  
Holbæk  
Tlf.: 72 36 36 30.  
Mail: [plan@holb.dk](mailto:plan@holb.dk)

#### Planens status

Status: Vedtaget  
Byrådet har den 11. september 2013 vedtaget Lokalplan 3.42. Lokalplanen er offentliggjort 19. september 2013.  
[Download en printvenlig version af lokalplanforslaget her.](#)



#### Formål og indhold

Her redegøres for, hvorfor lokalplanen er udarbejdet, samt hvad formålet med lokalplanens bestemmelser er.



#### Redegørelse

I redegørelsen behandles emner som lokalplanens forhold til anden planlægning, energi og forsyning samt bæredygtighed og miljø.



#### Bestemmelser

Her fastsættes bindende bestemmelser for området bl.a.

- anvendelse
- veje, stier og parkering
- bebyggelsens placering, udformning og materialer
- sikring af friarealer



#### Bilag

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

## Baggrund og formål

### Baggrund og formål

#### Baggrund

Lokalplanen udlægger et område i Holbæk Øst ved Munkholmvej og Oldvejen til boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Som et led i at fremtidssikre lokalplanen kan en del af området anvendes til enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse, så der er mulighed for at opføre den boligtype, der efterspørges på tidspunktet for salg af arealet. Hovedparten af området vil dog uanset komme til at bestå af åben-lav boligbebyggelse.

I Kommuneplan 2007-2018 er området udlagt til boligformål og der udarbejdes ikke et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.

### Formål

Lokalplanen er udarbejdet, da Holbæk Kommune ønsker at skabe det planlægningsmæssige grundlag for opførelse af et nyt boligområde til helårsboliger. Lokalplanen skal imødekomme den stigende efterspørgsel på boliggrunde i Holbæk Øst.



Kort med delområder - klik for større version.

## Lokalplanområdet

## Lokalplanområdet

### Lokalplanområdet



Lokalplanområdet er naturskønt beliggende øst for Holbæk by, på grænsen mellem by og land. Det omfatter et areal på ca. 12,5 ha som er beliggende syd for Munkholmvej og vest for Oldvejen og i dag anvendes til landbrugsformål.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Munkholmvej og boligområdet Wegenersminde. Mod øst og syd afgrænses området af Oldvejen, hvor der ligger en række mindre husmandssteder omgivet af opdyrkede marker og mindre indhegninger til hestehold. Mod vest grænser lokalplanområdet op til Fælleden, som er et tidligere militært øvelsesterræn, der nu er udlagt til grønt rekreativt område. Lokalplanområdet er karakteriseret ved et småbakket terræn, hvor den mest markante bakketop ligger i det nordøstlige hjørne tæt på Munkholmvej, og syd herfor ligger en mindre bakketop ud mod Oldvejen. Den laveste del af området ligger i kote 25, og den højeste ligger i kote 35, hvilket vil sige at der er en terrænforskel på 10 meter fra det laveste sted på arealet til det højeste.

Det nye boligområde vil være med til at danne en afslutning på Holbæk by mod sydøst. Lokalplanområdet er omgivet af grønne landskabskiler, som ifølge kommuneplanen ikke inddrages til byudvikling. Området mod vest er udlagt til rekreativt område, mens områderne mod syd og øst består af landbrugsjord.

Nordligst i den grønne kile vest for området ligger en gammel frugtlund, som også strækker sig lidt ind over lokalplanområdets nordligste del. I lokalplanens afgrænsning mod vest findes to fredede stendiger, som udgør en naturlig grænse mellem det nye boligområde og Fælleden.

Lokalplanområdet ejes af Holbæk Kommune og er i dag opdyrket mark. Det er beliggende i landzone og med lokalplanens vedtagelse overføres arealet til byzone



Grønne kiler der går ind på hver side af lokalplanområdet.



Natur i nærområdet.



Lokalplanområdet set mod nord, hvor Munkholmvej og eksisterende bebyggelse ligger.



Lokalplanområdet set mod syd mod det åbne landskab.

# Lokalplanens indhold

## Lokalplanens indhold

### Lokalplanens indhold

Den overordnede karakter af området skal være boligbebyggelse i et landskabeligt område, hvor områdets naturlige terrænforhold er bevaret videst muligt og hvor der er gode muligheder for aktiviteter, naturoplevelser og for at danne sociale relationer i den nye bebyggelse.

#### Friarealer

Bebyggelsesplanen er udformet med udgangspunkt i det eksisterende landskab og et markant grønt landskabsrum vil slynge sig op igennem det nye boligområde. Dette landskabsrum er en indarbejdelse af den grønne kile, således at det nye boligområde forbindes med Holbæk Fælled og resten af den grønne kile i Holbæk Øst. Landskabsrummet er placeret hvor terrænet naturligt er lavest og vil mod syd rumme et regnvandsbassin og få en mere naturpræget karakter med grupper af træer og buske samt græsarealer, der er ekstensivt plejede. Oplevelsen af landskabet for kommende beboere skal sikres bl.a. med direkte adgang og udsyn til landskabet og et sammenhængende stiforløb, der sikrer muligheden for at færdes i naturen.

Langs lokalplanområdet grænse mod nord og øst etableres beplantningsbælter og mod sydøst beplantes et mindre område med træer og buske, så området får karakter af at være en lille skovbeplantning.

Beplantningen mod Munkholmvej og Oldvejen skal bestå af grupper af træer og buske, hvor der er en bevokset bund. Beplantningen skal være tæt og uigennemtrængelig, men med mulighed for enkelte kig til området, især ved det indre grønne landskabsrum. Beplantningen mod Oldvejen skal være med til at bebyggelsen på afstand ikke vil opleves så synlig i landskabet.

#### Bebyggelsesplan

Bebyggelsen placeres omkring tre boligveje og det nye boligområde underopdeles således i tre bebyggelser. Boligvejene har et bugtende vejforløb, som følger landskabets koter, og de mange små sving vil medvirke til at hastighedsdæmpe trafikken. Der tilstræbes en urban karakter i den nye bebyggelse gennem bl.a. tæthed, åbne forhaver og en høj andel af fællesarealer. Derudover fastlægges en byggelinje, så boligerne trækkes frem til boligvejene og bidrager til den urbane karakter. Pladsdannelser langs med boligvejene skal fungere som mødesteder for områdets beboere. Pladsdannelserne kan gives et forskelligt udtryk både med hensyn til form og funktion og kan således bidrage til at give de tre bebyggelser forskellige identiteter.

Parkering foregår på egen grund ved de enkelte boliger for åben-lav bebyggelsen, og på den fælles parkeringsplads samt ved de enkelte boliger for tæt-lav bebyggelsen. De fælles parkeringsarealer kan anlægges med græsarmering, der tillader overfladevand at sive ned.

#### Boliger

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i tre delområder:

- I delområde I kan der opføres parcelhuse (åben-lav). Der gives mulighed for at etablere et fælleshus inden for delområdet, som kan bruges af områdets beboere.
- I delområde II kan der opføres rækkehuse (tæt-lav) og alternativt parcelhuse (åben-lav). Boligtyperne kan ikke blandes inden for delområdet.
- Delområde III er udlagt til fælles friarealer.

Samlet set giver lokalplanen mulighed for at opføre enten ca. 55 parcelhuse og ca. 30 rækkehuse, eller (hvis der udelukkende opføres åben-lav bebyggelse) ca. 70 parcelhuse inden for lokalplanområdet.

For tæt-lav bebyggelsen skal grundstørrelserne være mellem 300 og 400 m<sup>2</sup>, og for åben-lavbebyggelsen varierer grundstørrelserne mellem 700-1.300 m<sup>2</sup>.

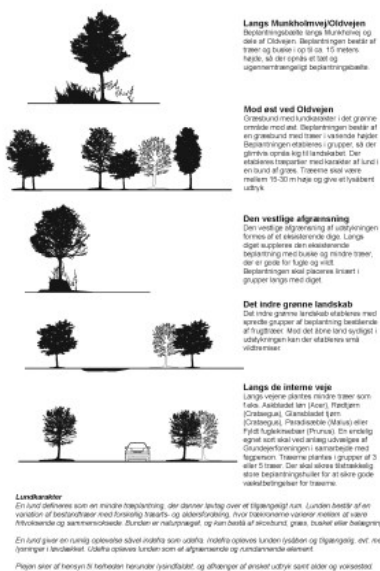
Boligerne kan opføres i op til to etager foruden eventuel kælder.

Boligerne ligger tilbagetrukket fra Munkholmvej og Oldvejen. Boliggrundene er således placeret uden for de områder, hvor støjniveauet kan overskride de gældende grænseværdier for boligområder. Boligerne vil få udsigt og direkte adgang til enten det grønne landskab uden for lokalplanområdet eller det indre grønne

### Friarealer



Eks. på hvordan plejeniveauet mellem fælles og privat kan se ud



Snit der beskriver beplantningen i området - klik for større version.

### Bebyggelsesplan





landskabsrum. Boliggrundene adskilles af grønne hække i bøg eller avnbøg mens forhaverne holdes åbne.

Lokalplanforslaget stiller krav om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri.

### Stier

Der er et godt eksisterende stinet til skolerne og indkøbsmuligheder. Disse stisystemer vil lokalplanområdets stier koble sig på. Det kræver dog, at der umiddelbart vest for lokalplanområdet etableres en sti, som forbinder de eksisterende stisystemer med lokalplanområdets nyetablerede stier. Ved stiens krydsning med Munkholmvej bør der etableres en helle for at sikre cyklister og fodgængere sikker passage af vejen.

### Boliger



Detaljetegning af hvordan en pladsdannelse kan se ud.

Bebyggelsesplan - klik for større version.



Kort med delområderne - klik for større version.



Den fælles parkeringsplads inden for delområde II kan indeholde flere funktioner.

## Borgerinddragelse

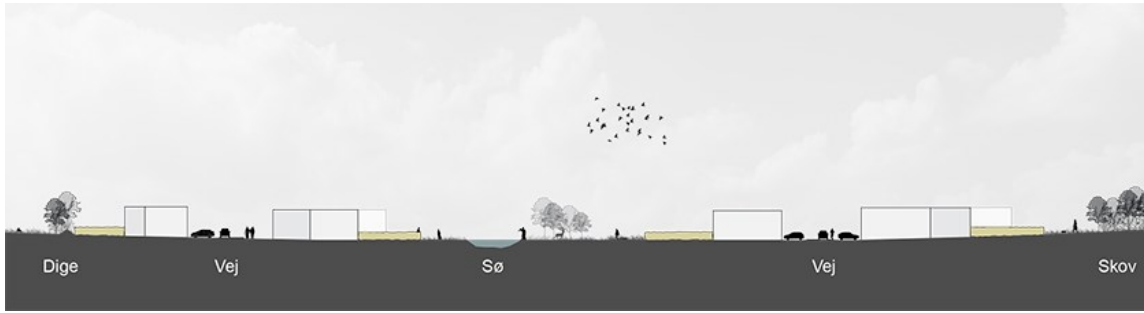
## Borgerinddragelse

### Borgerinddragelse

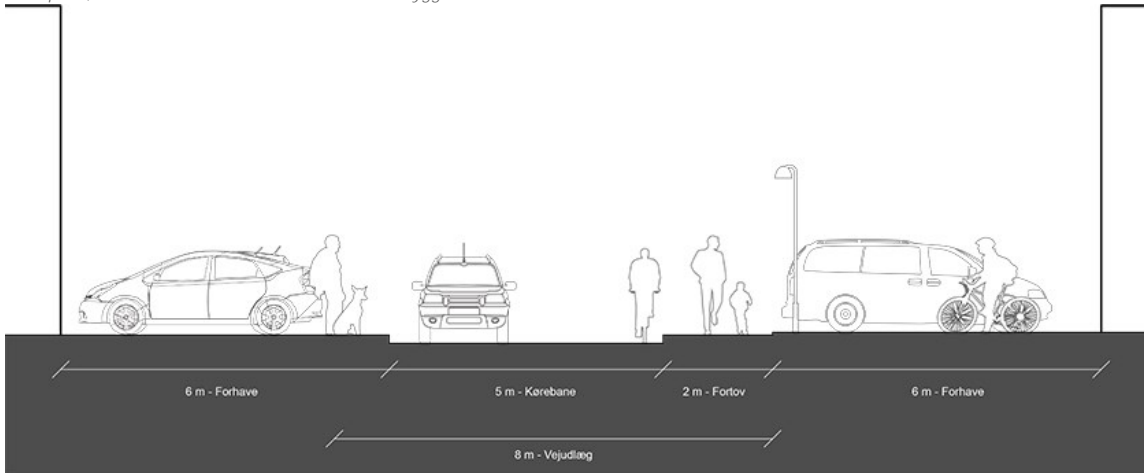
Forslaget til lokalplanen har været fremlagt til offentlig høring i otte uger. I den forbindelse blev der holdt et borgermøde, hvor der blev fortalt om planens principper.



Eks. på moderne boligbyggeri.



Principssnit, der viser landskabsrummet imellem bebyggelserne.



Principssnit, der viser gaderummet.

## Anden planlægning

### Forhold til anden planlægning

#### Statslig og regional planlægning

De nærmeste EF-habitatområder er Udby Vig og Egernæs med holme og Fuglsø. Begge ligger ca. 45 km væk og vil derfor ikke blive påvirket af det kommende boligområde.

#### Kommuneplan 2007-2018

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 3.B14. Munkholmvej syd, Oldvejen. Inden for rammeområdet kan der opføres åben-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30 og tæt-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 35. Åben/lav bebyggelse må opføres i 1½ - 2 etager i op til 8,5 meters højde, og tæt-lav må opføres i 2½ etager i op til 8,5 meters højde.

#### Gældende kommuneplanramme for området:

Omr. nr.	Navn	Anvendelse	Maks. b%	Maks. etage-antal	Maks. bygn. højde	Supplerende bestemmelser	Nuværende zone	Fremtidig zone
3.B14.	Munkholmvej syd, Oldvejen	Åben-lav Tæt-lav	30 35	1,5-2 2,5	8,5 8,5	Ny bebyggelse og friarealer placeres efter nærmere helhedsplanlægning, hvor det sikres at ca. 15% af grundarealet udlægges til grønne fællesområder, og at der herefter	Landzone	Byzone



						planlægges for blandede boligtyper, anslået ca. 1/4 af grundarealet til tæt/lav boliger og ca. ¾ til åben/lav boliger					
--	--	--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

Bestemmelserne for rammen angiver, at ny bebyggelse og friarealer placeres efter nærmere helhedsplanlægning, hvor det sikres at ca. 15 % af grundarealet udlægges til grønne fællesområder, og at der herefter planlægges for blandede boligtyper, anslået til ca. 1/4 af grundarealet til tæt-lav boliger og ca. ¾ til åben-lav boliger. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne, og der skal derfor ikke udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanlægningen. Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men overføres til byzone med den endelige vedtagelse af lokalplanen. De seneste 10 år er store nye boligområder skudt op i Holbæk: Lundemarken, Bernth's Have, Kasernen, Wegenersminde og parcelhuskvarterer ved Frejasvej, Stenhusvej og Tjebberup. De hidtidige udlæg til boligformål er nu næsten brugt op.

## Eksisterende lokalplaner

Der er vedtaget en lokalplan nr. 3.30 for området i 2006. Lokalplanen er udarbejdet for at skabe forudsætningerne for afholdelsen af DGI/DDS landsstævnet i juni 2009. Formålet med lokalplanen var derudover at fastlægge et rekreativt område, Fælleden, og fastlægge en fornyet, langsigtet naturstrategi og rekreativ plan for arealerne. Allerede dengang var det hensigten, at der skulle udarbejdes en ny lokalplan for nærværende område, betegnet som delområde C i lokalplan 3.30, så der kunne opføres boligbebyggelse efter landsstævnens afholdelse i 2009. Nærværende lokalplan ligger derfor i direkte forlængelse af denne planlægning. Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 3.30, for det areal lokalplan nr. 3.42 omfatter.

*Link til eksisterende lokalplan for området kan hentes [her](#).*

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Planen vil ikke få mærkbar indflydelse på nabokommunerne, da området ikke visuelt vil markere sig i landskabet over længere afstande, og anvendelsen til boligformål har heller ikke større betydning for nabokommunerne. (Planlovens § 29b)

## Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende inden for 3 kilometers afstand fra kysten, og er derfor omfattet af planlovens § 16, stk. 3 og 4. Der opføres ikke bebyggelse over 8,5 meter, og det vurderes, at området ikke vil påvirke kystlandskabet, da området ligger bag eksisterende bebyggelse set fra kysten.

## Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til drikkevandsinteresser, men der er ikke udpeget særlige drikkevandsinteresser i området.

## Fund og fortidsminder

I 1952 er der opsamlet flintaffald på området, som indikerer nærheden af en boplads fra stenalderen. Der er ikke gjort andre fund på arealet, men nær lokalplanområdet er der gjort fund fra bronzealderen. Museet anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse på stedet, inden et byggeri sættes i gang.

Der kan 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.

## Landbrugspligt og hestehold

Der er ikke landbrugspligt på arealet. Øst for Oldvejen - Oldvejen 1 er der registreret et erhvervs-mæssigt dyrehold. Jf. Bekendtgørelse nr. 915 af 27. juni 2013 om erhvervs-mæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v., Miljøministeriet, Miljøstyrelsen skal der være en afstand fra ejendommen og indtil byzonen på 50 meter, såfremt man ønsker forsat at kunne udvide landbrugsejendommen med flere dyrenheder. Hvis ikke afstandskravet overholdes vil eksisterende lovlig anvendelse kunne fortsættes, men en udvidelse vil som sagt medføre begrænsninger for ejendommen. For de to andre ejendomme beliggende langs Oldvejen - Oldvejen 5 og 7 vil byzonen medføre begrænsninger for ejendommene såfremt de ønsker at udvide med erhvervs-mæssigt dyrehold. Ejendommene vil dog forsat kunne have ikke-erhvervs-mæssigt dyrehold.

## Naturområder og beskyttede diger

Inden for lokalplanområdet er der i det nordvestlige hjørne en gammel frugtlund. Området der grænser op til lokalplanområdet mod vest består også af frugttræer. Lokalplanen udlægger arealet med frugttræer som grønt område, og muliggør at der kan plantes flere frugttræer i området.

Umiddelbart syd for frugtlunden er der et skovområde, der er udpeget til fredskov i lokalplan nr. 3.30. Skoven er omgivet af en 300 m skovbyggelinje, som omfatter store dele af lokalplanområdet. Der skal søges om ophævelse af skovbyggelinjen, hvorefter Naturstyrelsen vil ophæve skovbyggelinjen efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Umiddelbart sydvest for lokalplanområdet ligger et beskyttet engområde op til lokalplanområdet. Da området ikke er omfattet af beskyttelseslinjer og ligger uden for lokalplanområdet, har det ingen indflydelse på planlægningen for området. Øst for lokalplanområdet ligger desuden en beskyttet sø. Beskyttelseslinjen går ikke ind over lokalplanområdet og har derfor ikke indflydelse på planen. Området afgrænses mod vest af to fredede stendiger. Efter Naturbeskyttelsesloven er "sten- og jorddiger o.l." beskyttet; dvs. at også diger lavet af sand, tang eller græs- og lyngtørv er beskyttet, hvilket bl.a. skyldes deres biologiske og kulturhistoriske betydning. Beskyttelsen betyder især, at diger ikke må nedlægges eller gennembrydes uden Byrådets dispensation. Diger i byzone er ikke omfattet af denne beskyttelse. Hvis et dige kommer til at ligge på grænsen mellem byzone og landzone, så er det stadig omfattet af beskyttelsen, så digerne i denne lokalplan vil forsat være beskyttet med vedtagelse af lokalplanen.

Så vidt muligt er det forsøgt at holde afstand til digerne, for at sikre dem bedst muligt. Digerne er med til at skabe en god afgrænsning mellem Fælleden og boligområdet, så digerne ønskes bevaret og vedligeholdt. Der skal dog søges om at gennembryde det nordligst beliggende dige for at sikre, at der kan etableres en sikker skolesti til den nærmeste skole.



Naturområder og beskyttede diger

## Trafikforhold og kollektiv trafik

Lokalplanområdet ligger 2,3 km fra Holbæk Station og i cykelafstand til bymidten. Langs Munkholmvej ind til bymidten er der cykelsti på begge sider af vejen. På Munkholmvej kører flere buslinjer, som har gode forbindelser ind til Holbæk Bymidte og rundt i Holbæks periferi, men også helt ud til de mindre landsbyer, der omgiver Holbæk. Buslinjerne stopper på Munkholmvej, så der er god mulighed for at

komme med offentlig transport til og fra området. Munkholmvej er en kommunalt ejet vej, så kommunen er vejmyndighed på overkørselstilladelser. Der er i dag ikke vejadgang til området, men lokalplanen fastlægger én vejadgang fra Munkholmvej og tre fra Oldvejen.

Nord for lokalplanområdet ligger Wegenersmindevej, som ønskes forbundet med Bispenhøjen vest for lokalplanområdet via en sti med fast belægning og parkbelysning. Hermed kan stien bruges som skolevej til Sofielundskolen. Ved krydsningen med Munkholmvej ønskes etableret en helle, så der sikres sikker adgang til busstoppested, dagligvarebutik og cykelsti på den anden side af vejen. Vest for lokalplanområdet bør etableres en ny stistrækning (500 meter), så lokalplanområdet og de øvrige stier nord for Munkholmvej forbindes hertil. Inden etablering af stien skal der søges om en dispensation om at bryde diget fra Byrådet, da diget er fredet. Inden for lokalplanområdet er udpeget hvilke stier, der skal etableres med fast belægning og belysning, og hvilke der kan have karakter af rekreative stier med stenmel eller grus og uden belysning. Princippet er, at de tre boligenklaver alle skal forbindes med en asfaltsti med belysning til det eksisterende stisystem. Syd for lokalplanområdet er der planer om at forlænge Skagerakvej til Munkholmvej, for at binde øst- og vestbyen bedre sammen. Dermed mindskes den gennemkørende trafik på Oldvejen.

## Offentlig service

Der ligger 2 skoler inden for en radius af 1 km fra lokalplanområdet. Disse er Andreasskolen (friskole) og Sofielundskolen (folkeskole). Der er ligeledes meget kort afstand til flere daginstitutioner i området.

Der ligger en dagligvarebutik nord for Munkholmvej tæt på lokalplanområdet.

På [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk) kan du læse mere om fordelene ved at bo i Holbæk Kommune.

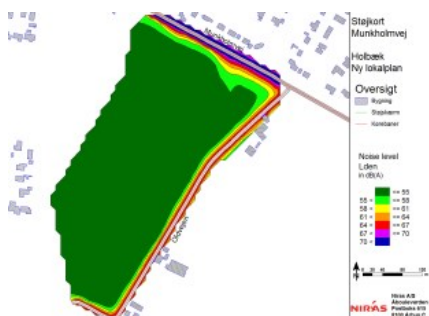


*Klik for større version.*

## Støj

Munkholmvej er én af indfaldsvejene til Holbæk, og årsdøgntrafikken på vejen er på 5.825 biler i døgnet (målt i 2010). Der er lavet en støjanalyse, som viser at hovedparten af boligerne ikke vil være støjplagede, hvis blot der ikke etableres udendørsopholdsarealer eller boliger 40 meter fra Munkholmvejs midte, samt indenfor 10 m fra Oldvejens vejmidte. Ved bakketoppen i nordvest kastes støjen dog længere ind på grunden, så derfor er der placeret en fælles p-plads/urban lomme på dette sted. Den skitserede bebyggelsesplan overholder dermed støjgrænserne.

Efter § 10, stk. 3, i samlebekendtgørelsen skal der fastsættes bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. i lokalplanen, hvis støjbelastede arealer udlægges til støjfølsom anvendelse. De vejledende støjgrænser på opholdsarealer, indendørs og udendørs er: Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer) Lden ≤ 58 dB (Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje. Støjgrænserne gælder for såkaldt "praktisk frit felt", dvs. uden indregning af en lydrefleksion fra boligens egen facade.) Ændres der på placering af bebyggelsen skal man være opmærksom på om støjgrænserne overholdes jævnfør støjkortet.



*Klik for større version.*

## Jordforurening



Region Sjælland har ingen oplysninger om, at der er registreret jordforurening i området. Området er ikke områdeklassificeret. Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet skulle blive konstateret jordforurening, skal arbejdet indstilles og fundet anmeldes til Region Sjælland, jf. jordforureningslovens § 71. Da Holbæk Kommune har en del overskudsjord, vil man gerne sikre steder i kommunen, hvor dette hensigtsmæssigt kan placeres. Langs med Munkholmvej og langs Oldvejen samt ved lavningen mod nordvest vil det være hensigtsmæssigt at placere overskudsjord, da der mod Munkholmvej/Oldvejen nogle steder er et stort niveauspring fra kørebane og ned til området. Det skal desuden sikres at overfladevand ledes til regnvandsbassinene. Ved lavningen er det hensigtsmæssigt at placere jord, for at hindre at overfladevand ender her. Ved placering af jord er det vigtigt, at det får en landskabelig bearbejdning, samt at det undgås at jordtoppene bliver så høje, at der visuelt ikke er kontakt mellem de omkringliggende veje og boligområdet. Jorden skal være med til at udligne niveauforskelle og ikke etableres som deciderede støvholde.



*Klik for større version.*

## Energi og forsyning

### Energi og forsyning

#### Energiforsyning

Området elforsyns af SEAS/NVE [www.seas-nve.dk](http://www.seas-nve.dk)

#### Varmeforsyning

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde. Der forelægger ikke på nuværende tidspunkt (11. september 2013) planer for kollektiv varmforsyning. Byrådet i Holbæk kommune har besluttet at alt nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse klasse 2015. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet. 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.). I øvrigt gælder forbud jf. varmforsyningsloven mod etablering af el-opvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning.

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 vil blive forsynet af Holbæk Vand A/S, Søndre Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til Søndre Vandværk. Vandværket kan honorere kapacitetsudvidelsen.

#### Regn- og spildevand

I henhold til Spildevandsplanen er området ikke kloakeret, men skal separatkloakeres i forbindelse med byggemodningen. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning ved Munkholmvej. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af Holbæk Forsyning på visse vilkår. Der etableres 1 regnvandsbassin inden for lokalplanområdet.

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

Regnvandsbassinet skal kunne fungere som et teknisk bassin, men skal af hensyn til herlighedsværdien i boligområdet udformes så det fremstår som en naturlig sø. Holbæk Forsyning ejer og drifter regnvandsbassinet.

Regnvand kan nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det til ledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Der fastsættes bestemmelser om befæstelsesgraden i lokalplanen på 35 % for åben-lav bebyggelsen og 50 for tæt-lav boligerne. Det sker med henvisning til Spildevandsplanen.

---

## Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald".

---

## Telekommunikation

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

# Bæredygtighed

## Bæredygtighed

### 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 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.

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 lavenergi-byggeri.

---

### Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til det sammenhængende stinet, som fører til bl.a. skoler og institutioner.

---

### Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets

regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling. Lokalplanen giver mulighed for at etablere et regnvandsbassin udformet, så det ligner en naturlig sø. Lokalplanen stiller krav om befæstelsesgrad og opfordrer til, at der anvendes permeable/gennemtrængelige belægninger med mulighed for nedsivning.

---

## Natur

Frugtlunden i det nordvestligste hjørne af lokalplanområdet integreres i lokalplanen, og der er mulighed for at etableres flere frugttræer nærmere boligerne. Der holdes så vidt muligt en passende afstand til de to fredede diger, så de integreres som et naturligt landskabelement, der er med til at afgrænse lokalplanområdet mod vest.

Pleje og vedligeholdelse af fællesarealerne og beplantningsbælter bør ske efter fagligt korrekte metoder, af hensyn til den fremtidige sundhed og udvikling. Der henvises til gældende gartnerfagligt korrekte plantnings- og plejemetoder jf. Normer og vejledning for anlægsarbejder.

---

## Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at min. 15 % af området udlægges som fælles opholdsareal. Der etableres et stinet i området, som opfordrer til leg og motion. Der er ligeledes kort afstand til indkøb, offentlig transport og skoler.

---

# Miljø

## Miljøvurdering

### Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretaget en vurdering af de miljømæssige påvirkninger en gennemførelse af planen må forventes at få, i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009). Loven opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med det formål at fremme bæredygtig udvikling. Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der, efter lovens bestemmelser, gennemføres en miljøvurdering.

Det er i miljøscreeningen konstateret, at lokalplanforslaget alene fastlægger anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4.

Lokalplanforslaget tillader ikke bebyggelse og/eller anlæg der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter, vurderes at få væsentlig indvirkning på lokalplanområdet eller omkringliggende områder eller bebyggelse. 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

### Eksisterende servitutter



## Servitutter

Der er blevet udarbejdet en servitutredegørelse for lokalplanområdet. Neden for ses gennemgang af områdets servitutter og om de bør aflyses. Ejer- og rådighedshaver har forpligtelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

**Følgende servitutter er lyst på del af matr.nr. 31ei, Holbæk Markjorder:**

Dokument lyst den 03.06.1938. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv., master mv. Ikke til hinder for prioritering. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er SEAS-NVE.

Dokument lyst den 03.06.1938. Dok. om luftledninger mv. Ikke til hinder for prioritering. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er SEAS-NVE.

Dokument lyst den 24.08.1942. Dok. om byggelinjer mv. Byggelinjeafstand på 12,5 m fra Munkholmvejens midte. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 22.09.1956. Dok. om master mv., transformerstation/anlæg mv. Ikke til hinder for prioritering. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er SEAS-NVE.

Dokument lyst den 15.07.1958. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. ikke lokalplanområdet.

Dokument lyst den 08.09.1971. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Ikke til hinder for prioritering. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er SEAS-NVE.

Dokument lyst den 10.02.1972. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Prioritet forud for pantegæld. Vedr. ikke lokalplanområdet.

Dokument lyst den 28.02.1972. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Prioritet forud for pantegæld. Vedr. ikke lokalplanområdet.

Dokument lyst den 10.11.1972. Dok. om transformerstation/anlæg mv. Ikke til hinder for prioritering. Vedr. ikke lokalplanområdet.

Dokument lyst den 10.11.1972. Dok. om transformerstation/anlæg mv. Ikke til hinder for prioritering. Vedr. ikke lokalplanområdet.

Dokument lyst den 24.10.1973. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Ikke til hinder for prioritering. Vedr. ikke lokalplanområdet.

Dokument lyst den 03.12.1973. Dok. om transformerstation/anlæg mv. Ikke til hinder for prioritering. Vedr. ikke lokalplanområdet.

**Dokument lyst den 27.05.1975. Dok. om adgangsbegrænsning mv. Regulerende foranstaltning med hensyn til adgang til Oldvejen. Aflysning 15.09.2005 for matr. nr. 50bi, 52 og 53b i forbindelse med lokalplan 3.28.**

**Påtaleberettiget er Holbæk byråd. (Skal aflyses for lokalplanområdet.)**

Dokument lyst den 26.06.1980. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Prioritet forud for pantegæld.

Dokument lyst den 11.11.1980. Dok. om forbud mod benyttelse, beboelse og ophold for mennesker. Prioritet forud for pantegæld.

Dokument lyst den 04.08.1997. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Prioritet forud for pantegæld. Vedr. ikke lokalplanområdet.

Dokument lyst den 23.12.2002. Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Ikke til hinder for prioritering. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er SEAS-NVE.

Dokument lyst den 19.03.2003. Dekl. overfor NVE ang. transformerstation og kabler. Ikke til hinder for prioritering. Vedr. ikke lokalplanområdet.

Dokument lyst den 10.09.2003. Dekl. ang. bredbånds anlæg mv. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er SEAS-NVE.

Dokument lyst den 25.06.2004. Dekl. ang. bredbånds anlæg mv. Ikke til hinder for prioritering. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er SEAS-NVE Net.

---

## Tilladelser og dispensationer

# Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om gennemførelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end Byrådet. Der skal søges om at ophævelse af skovbyggelinjen, hvorefter Naturstyrelsen skal ophæve skovbyggelinjen efter endelig vedtagelse af lokalplanen.

## Lokalplanens gennemførelse

### Lokalplanens gennemførelse

#### Lokalplanens gennemførelse

Holbæk Kommune ejer arealet, der udarbejdes lokalplan for. Efter endt lokalplanlægning ønsker kommunen at udstykke og sælge arealet. Intentionen er, at der i forbindelse med byggemodningen etableres en sti vest for området og en helle nord for området. Inden etablering af stien skal der søges om en dispensation fra Byrådet, da et fredet dige gennembrydes. Driften af de grønne arealer og stierne overgår til Grundejerforeningen, når disse er etableret. Regnvandsbassinet vil Forsyningen eje og vedligeholde.

## Bestemmelser

### 3.42

#### 3.42 Boligområde ved Munkholmvej og Oldvejen

##### 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:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer,
- at sikre boligernes tilpasning til det eksisterende terræn,
- at fastlægge den overordnede vej- og stistruktur samt placering af ny bebyggelse,
- at oprette en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i området,
- at sikre at lokalplanområdet vejbetjenes fra Munkholmvej og Oldvejen.

##### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter jf. matrikelkortet en del af matrikel 31ei, Holbæk Markjorder samt alle parceller, der efter d. 15. maj 2013 udstykkes i området.
- 2.2 Med den offentlige bekendtgørelse af Byrådets endelige vedtagelse af planen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

##### § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer samt et fælleshus, som kan anvendes af områdets beboere.
- 3.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 2.
- 3.3 Stier markeret med stiplede røde på lokalplankortet, kortbilag 2, skal sikres offentlig adgang.

##### For Delområde I gælder

- 3.4.1 Delområdet må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse (helårsboliger) i form af enfamiliehuse med tilhørende vejarealer, fællesarealer og parkering. Inden for området er der mulighed for at placere et fælleshus med en placering eksempelvis som vist på kortbilag 3 og 4.

#### **For Delområde II gælder**

- 3.5.1 Delområdet er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse (helårsboliger) i form af række- og kædehuse med tilhørende vejarealer, fællesarealer og parkering.
- 3.5.2 Delområdet kan alternativt anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Såfremt der etableres åben-lav boligbebyggelse er det bestemmelserne for delområde I, der gælder for området. Området kan kun bebygges med enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.
- 3.5.3 Grundejerforeningen må etablere anlæg til fælles formål, herunder affaldsøer/genbrugspladser og lignende inden for området.

#### **For Delområde III gælder**

- 3.6.1 Delområdet er udlagt til fælles friareal med regnvandsbassin.
- 3.6.2 Der kan i området placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning.

### **§ 4 Udstykninger**

#### **For Delområde I gælder**

- 4.1.1 Ved udstykning til åben-lav boligbebyggelse skal grundstørrelser være på min. 700 m<sup>2</sup>. Udstykningen skal ske i princippet som vist på illustrationsplan, kortbilag 4.
- 4.1.2 Vej-, sti og friarealer kan udstykkes som fælles ejendom for boligejerne i lokalplanområdet.

#### **For Delområde II gælder**

- 4.2.1 Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse skal hver grund kunne udstykkes med en grundstørrelse på min 300 m<sup>2</sup> og max 400 m<sup>2</sup>, som i princippet vist på kortbilag 3.
- 4.2.2 Hvis delområdet anvendes til åben-lav boligbebyggelse gælder i stedet § 4.1.1 - 4.1.2 og udstykningen skal ske i princippet som vist på alternativ illustrationsplan, kortbilag 4.

#### **For Delområde III gælder**

- 4.3.1 Der må ikke foretages udstykninger inden for delområdet.

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

#### **For Delområde I gælder**

- 5.1.1 Ny bebyggelse skal placeres i byggelinje 6 meter fra vejskel, som vist på lokalplankort, kortbilag 2. Bygningerne skal placeres min 2,5 meter fra naboskel, her dog undtaget redskabsskure, garager, carporte og affaldsstationer. Ny bebyggelse kan maks. opføres i 2 etager, foruden eventuel kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn.
- 5.1.2 Bebyggelsesprocenten må maks. udgøre 30 for den enkelte matrikel.
- 5.1.3 Der må kun etableres tagterrasser på boligbebyggelsens stueetage.

#### **For Delområde II gælder**

- 5.2.1 Ny bebyggelse må kun opføres i princippet som angivet på illustrationsplan, kortbilag 3, hvor bebyggelsen etableres som aflange og forskudte bygningskroppe, hvorved den tilpasses terrænet.
- 5.2.2 Bebyggelsesprocenten må maks. udgøre 35.
- 5.2.3 Der kan herudover opføres udhuse, carporte og småbygninger pr. bolig, 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 m over terræn.
- 5.2.4 Ny bebyggelse kan max opføres i 2 etager foruden eventuel kælder med en taghældning mellem 0 og 45 grader. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn.
- 5.2.5 Der må kun etableres tagterrasser på boligbebyggelsens stueetage.
- 5.2.6 Hvis delområdet anvendes til åben-lav boligbebyggelse gælder i stedet § 5.1.1 - 5.1.3.

#### **For Delområde III gælder**

- 5.3.1 I delområdet må der ikke opføres bebyggelse udover mindre bygninger/anlæg til teknisk forsyning, bygninger til drift af delområdet og bygninger til fælles formål. Der må samlet i delområdet højst opføres 75 m<sup>2</sup> etageareal, og bygningers højde må ikke overstige 3,5 m.

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

#### **For Delområde I gælder**

- 6.1.1 Boligernes tage skal udføres med en taghældning mellem 0 og 45 grader. Tage må ikke udføres med hel valm. Alle tage skal fremstå som sorte, grå og røde tage. Ved flade tage kan der dog etableres grønne tage (vegetationstage). Tagbeklædningsmaterialer skal være tagsten af tegl, metal, tagpap eller vegetationstag. Der må ikke anvendes betontagsten, tyndpladeprofiler, der efterligner andre tagmaterialer, eller lignende materialer.
- 6.1.2 Boligernes facader skal udføres eller beklædes med træ, metal, 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. På bygningers facader må kun anvendes jordfarver og disses blanding med sort og hvid. Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer end boligerne og med en anden taghældning.

- 6.1.3 Huse i træ må ikke opføres som bjælkehuse.
- 6.1.4 Anlæg til indvinding af solenergi på vægge skal monteres på tage eller facader eller etableres som en integreret del af bygningen, således at synlige fritstående konstruktioner undgås. Solenergianlæg skal sikres en arkitektonisk indpasning på tagfladen. Såfremt anlæg til indvinding af solenergi placeres på boligbebyggelsens tag, må anlægget højst rage 0,5 m op over tagets højeste kant, og anlægget skal placeres mindst 1 m fra tagkant. Såfremt anlægget skærmes bag en brystning, må anlægget placeres nærmere tagkant end 1 m.
- 6.1.5 Materialer på tage og facader må ikke være reflekterende eller give anledning til væsentlige gener for omgivelserne. Glanstallet må maks. være 10.
- 6.1.6 Skiltning og reklamering på en ejendom må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig. Skiltet må alene omfatte firmanavn og bomærke, og højst have en udstrækning på 0,3 m<sup>2</sup>. Skiltet skal placeres på bebyggelsens facade og må ikke være bevægelige.
- 6.1.7 Parabolantenner skal placeres under bygningernes øverste tagkant, og må ikke være synlige fra offentlig vej.

#### **For Delområde II gælder**

- 6.2.1 Boligbebyggelsen skal udføres i ens materialer, så den samlede bebyggelse fremstår som en helhed.
- 6.2.2 Boligbebyggelsen skal udføres en taghældning mellem 0 og 45 grader. Alle tage skal fremstå som sorte, grå, røde eller som vegetationstage. Tagbeklædningsmaterialer skal være tagsten af tegl, metal, tagpap eller vegetationstag. Der må ikke anvendes betontagsten, tyndpladeprofiler, der efterligner andre tagmaterialer, eller lignende materialer.
- 6.2.3 Boligbebyggelsens facader skal udføres eller beklædes med træ, metal, 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. På bygningers facader må kun anvendes jordfarver og disses blanding med sort og hvid. Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer end boligerne og med en anden taghældning.
- 6.2.4 Anlæg til indvinding af solenergi på vægge skal monteres på tage eller facader eller etableres som en integreret del af bygningen, således at synlige fritstående konstruktioner undgås. Solenergianlæg skal sikres en arkitektonisk indpasning på tagfladen. Såfremt anlæg til indvinding af solenergi placeres på boligbebyggelsens tag, må anlægget højst rage 0,5 m op over tagets højeste kant, og anlægget skal placeres mindst 1 m fra tagkant. Såfremt anlægget skærmes bag en brystning, må anlægget placeres nærmere tagkant end 1 m.
- 6.2.5 Materialer på tage og facader må ikke være reflekterende eller give anledning til væsentlige gener for omgivelserne. Glanstallet må max være 10.
- 6.2.6 Skiltning og reklamering på en ejendom må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig. Skiltet må alene omfatte firmanavn og bomærke, og højst have en udstrækning på 0,3 m<sup>2</sup>. Skiltet skal placeres på bebyggelsens facade og må ikke være bevægelige.
- 6.2.7 Parabolantenner skal placeres under bygningernes øverste tagkant, og må ikke være synlige fra offentlig vej.
- 6.2.8 Hvis delområdet anvendes til åben-lav boligbebyggelse gælder i stedet § 6.1.1 - 6.1.7.

#### **For Delområde III gælder**

- 6.3.1 De mindre bygninger/anlæg til teknisk forsyning, bygninger til drift af delområdet og bygninger til fælles formål der kan opføres inden for området, må kun opføres med facader i mørke farver, så de ikke dominerer i det rekreative område.
- 6.3.2 Materialer på tage og facader må ikke være reflekterende eller give anledning til væsentlige gener for omgivelserne. Glanstallet må max være 10.

### **§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold**

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Munkholmvej og fra Oldvejen, som vist på lokalplankort, kortbilag 2.
- 7.2 Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.
- 7.3 Veje skal befæstes med asfalt. Kørebanen skal afgrænses med kantsten eller bånd af granit- eller betonsten.
- 7.4 Boligveje A-B, C-D og E-F udlægges i 8 meters bredde og anlægges med 5,0 m kørebane og 2,2 meter bredt fortov i den ene side.
- 7.5 Stier skal udlægges i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2. Stier, der er stiptet med rød på kortbilag 2, skal have fast belægning og belysning. Stier, der er stiptet med grønt på kortbilag 2, kan etableres med en anden belægning.
- 7.6 Der skal udlægges parkering svarende til 2 antal parkeringspladser pr. tæt-lav og åben-lav bolig.
- 7.7 Parkeringspladser i delområde I skal etableres inden for den enkelte ejendom
- 7.8 I delområde II skal etableres en parkeringsplads inden for den enkelte ejendom og en parkeringsplads pr. bolig på de fælles parkeringsarealer. De fælles parkeringsarealer ved delområde II skal etableres med permeabel/gennemtrængelig belægning såsom græsarmering.
- 7.9 Hvis delområde II anvendes til åben-lav boligbebyggelse skal begge parkeringspladser etableres inden for den enkelte ejendom
- 7.10 Der skal etableres belysning langs vejene og stier markeret med stiptet rød på kortbilag 2. Belysningen skal udformes med en nedadrettet lyskilde som maksimalt sidder 4 meter over terræn, så belysningen ikke virker blændende for omgivelserne.

### **§ 8 Øvrige ubebyggede områder**

### **For Delområde I gælder**

- 8.1.1 Hegn i skel må kun udføres som levende hegn i bøg eller avnbøg. Der må ikke plantes hække mellem boligvejen og byggelinjen. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn, dog max 1,8 meter højt. Hække mod stier skal plantes min 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inde på egen grund.
- 8.1.2 Der må ikke ske terrænregulering ud over 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 meter.
- 8.1.3 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Eksempelvis må henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg opstilling af fritidsbåde, ikke-indregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- 8.1.4 Højst 35 % af grundarealet på den enkelte ejendom må befæstes og anvendes til regnvandssystemet. Det sker med henvisning til Spildevandsplanen.

### **For Delområde II gælder**

- 8.2.1 Hegn i skel må kun udføres som levende hegn i bøg eller avnbøg. Der må ikke plantes hække mellem boligvejen og byggelinjen. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn, dog max 1,8 meter højt. Hække mod stier skal plantes min 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inde på egen grund.
- 8.2.2 Der må ikke ske terrænregulering ud over 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 meter.
- 8.2.3 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Eksempelvis må henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg opstilling af fritidsbåde, ikke-indregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- 8.2.4 Højst 50 % af grundarealet på den enkelte ejendom må befæstes og anvendes til regnvandssystemet. Det sker med henvisning til Spildevandsplanen.
- 8.2.5 Hvis delområdet anvendes til åben-lav boligbebyggelse gælder i stedet § 8.1.1 - 8.1.4.

### **For Delområde III gælder**

- 8.3.1 Der udlægges privat fælles friareal som vist på kortbilag 2. Anlæg af ubebyggede arealer skal ske i henhold til principperne vist på kortbilag 3 og 4.
- 8.3.2 Langs lokalplanens nordlige og østlige grænse udlægges der et 5 meter bredt beplantningsbælte bestående af stedstypiske buske og træer, som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal bestå af underbeplantning og træer i op til 10 meters højde, så der opnås et uigentrængeligt beplantningsbælte.  
Langs lokalplanens østside ved Oldvejen skal der etableres træpartier med karakter af lund i en bund af græs. Træerne skal være mellem 15-30 m høje og give et lysåbent udtryk. Beplantningen skal etableres i grupper, så der opnås glimtvis kig gennem beplantningen som vist på kortbilag 2.  
Langs lokalplanens vestlige afgrænsning ved det eksisterende dige skal beplantningen her suppleres med bærbærende buske og mindre træer, der er gode for fugle og vildt. Beplantningen skal placeres lineært i grupper langs med diget, som vist på kortbilag 2.  
Lokalplanens indre grønne landskab skal der etableres en spredt beplantning i form af lundkarakter med frugttræer. Ud mod det åbne land kan der etableres vildtremiser som vist på kortbilag 2.  
Langs lokalplanens interne veje skal der plantes træer eksempelvis Askbladet løn (Acer), Rødtjørn (Crataegus), Glansbladet tjørn (Crataegus), Paradisæble (Malus), Fyldt fuglekirsebær (Prunus), Prydpære (Pyrus), Alm. røn (Sorbus) i grupper af 2 eller 3 træer. Der skal sikres tilstrækkelig store beplantningshuller for at sikre gode vækstbetingelser for træerne.
- 8.3.3 Terrænet skal reguleres, så det fremtræder med landskabelige former. Arealet skal henligge som græsflade, og beplantes således at det er indbydende og opholdsvenligt. De tekniske anlæg i området skal så vidt muligt skjules ved terrænregulering og beplantning.
- 8.3.4 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Eksempelvis må henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg opstilling af fritidsbåde, ikke-indregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- 8.3.5 Beplantningen langs diger skal bevares.
- 8.3.6 Der skal etableres 1 regnvandsbassin som skal udformes, så det fremstår som en naturlig sø.
- 8.3.7 Der kan foretages terrænregulering på mere end 0,5 m, hvis reguleringen er nødvendig til anlæg af regnvandsbassin.
- 8.3.8 Der kan placeres overskudsjord på de steder markeret til beplantningsbælter og skov samt til placering af overskudsjord markeret på kortbilag 2.
- 8.3.9 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Eksempelvis må henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg opstilling af fritidsbåde, ikke-indregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

## **§ 9 Tekniske anlæg**

- 9.1 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.
- 9.2 Alle ledninger, herunder el-ledninger til udvendig belysning, skal udføres som jordkabler.
- 9.3 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau på bebyggelsen og opholdsarealer, ikke overstiger Lden 58 dB(A) på døgnbasis fra trafikstøj. Dette sikres ved at støjkortene, der er udarbejdet følges.

- 9.4 Regnvandsbassinet skal etableres af Holbæk Spildevand, og det skal også købe det areal hvorpå bassinerne skal etableres, da Holbæk Spildevand er ejer og skal vedligeholde bassinet og tilliggende arealer.

## **§ 10 Lavenergibebyggelse**

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

## **§ 11 Grundejerforening**

- 11.1 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.
- 11.2 Grundejerforeningen er pligtig til at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier og grønne friarealer herunder også beplantningen. Regnvandsbassinerne skal overtages af Holbæk Spildevand.
- 11.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af Byrådet.
- 11.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de fælles friarealer.

## **§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen**

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- Veje, stier, parkering og belysning jf. § 7 er etableret.
  - De fælles friarealer og beplantningsbælter jf. § 8 er anlagt.
  - Regnvandsbassinet jf. § 8.3.6 er etableret.

## **§ 13 Aflysning af lokalplaner**

- 13.1 Lokalplan nr. 3.30 vedtaget 25. oktober 2006 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område.

## **§ 14 Aflysning af servitutter**

Følgende servitutter Dokument lyst den 27.05.1975. Dok. om adgangsbegrænsning mv. Regulerende foranstaltning med hensyn til adgang til Oldvejen. Aflysning 15.09.2005 for matr. nr. 50bi, 52 og 53b i forbindelse med lokalplan 3.28 aflyses for lokalplanområdet. Påtaleberettiget er Holbæk Byråd.

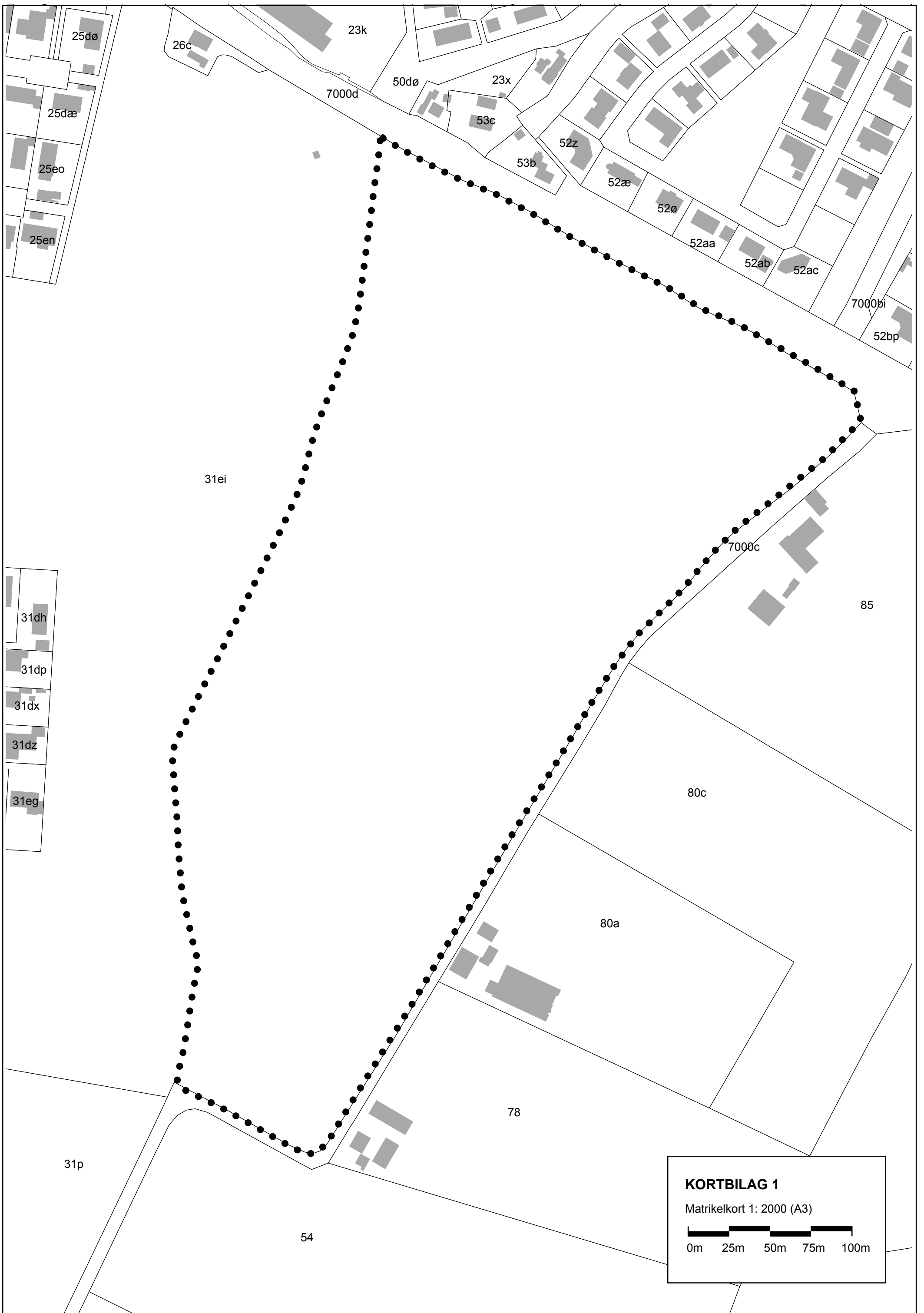
## **§ 15 Lokalplanens retsvirkninger**

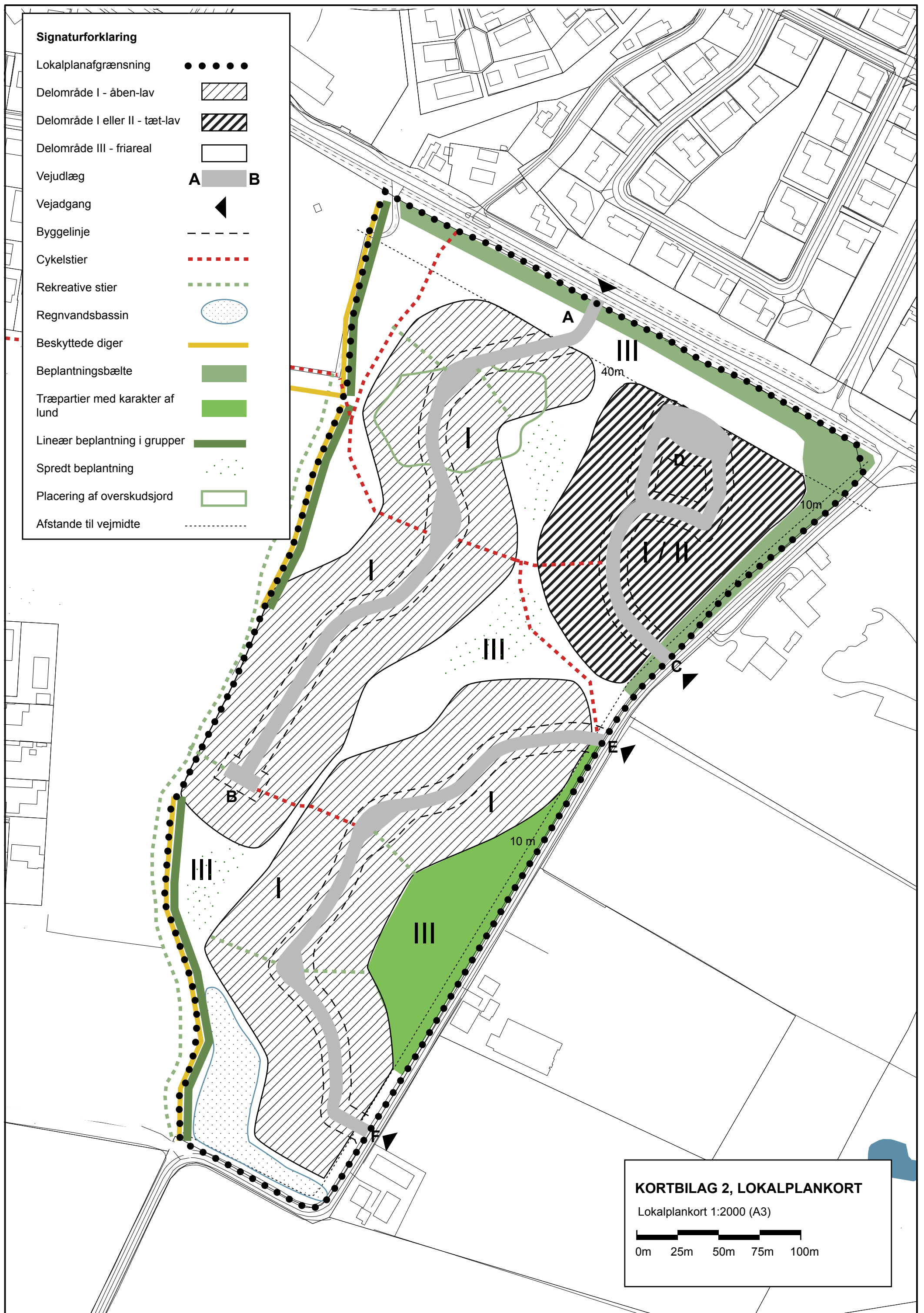
- 15.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som 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.
- 15.3 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.

## **§ 16 Midlertidige retsvirkninger**

- 16.1 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.
- 16.2 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 forslagens offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.











**Signaturforklaring**

- Lokalplanafgrænsning
- Rekreative stier
- Skolestier
- Byggelinjer
- Fredede diger
- Mulig placering af fælleshus

**KORTBILAG 3**  
 Illustrationsplan 1:2000 (A3)

0m 25m 50m 75m 100m



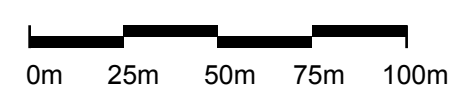


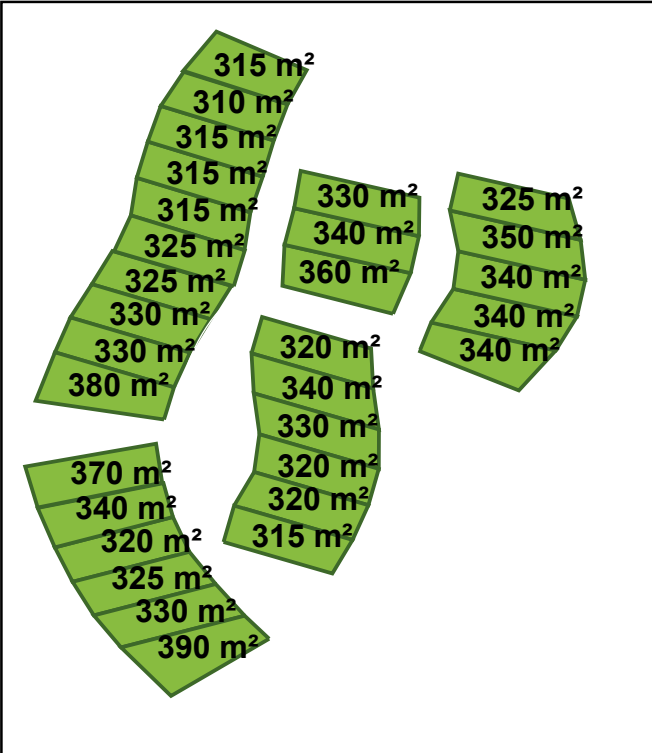
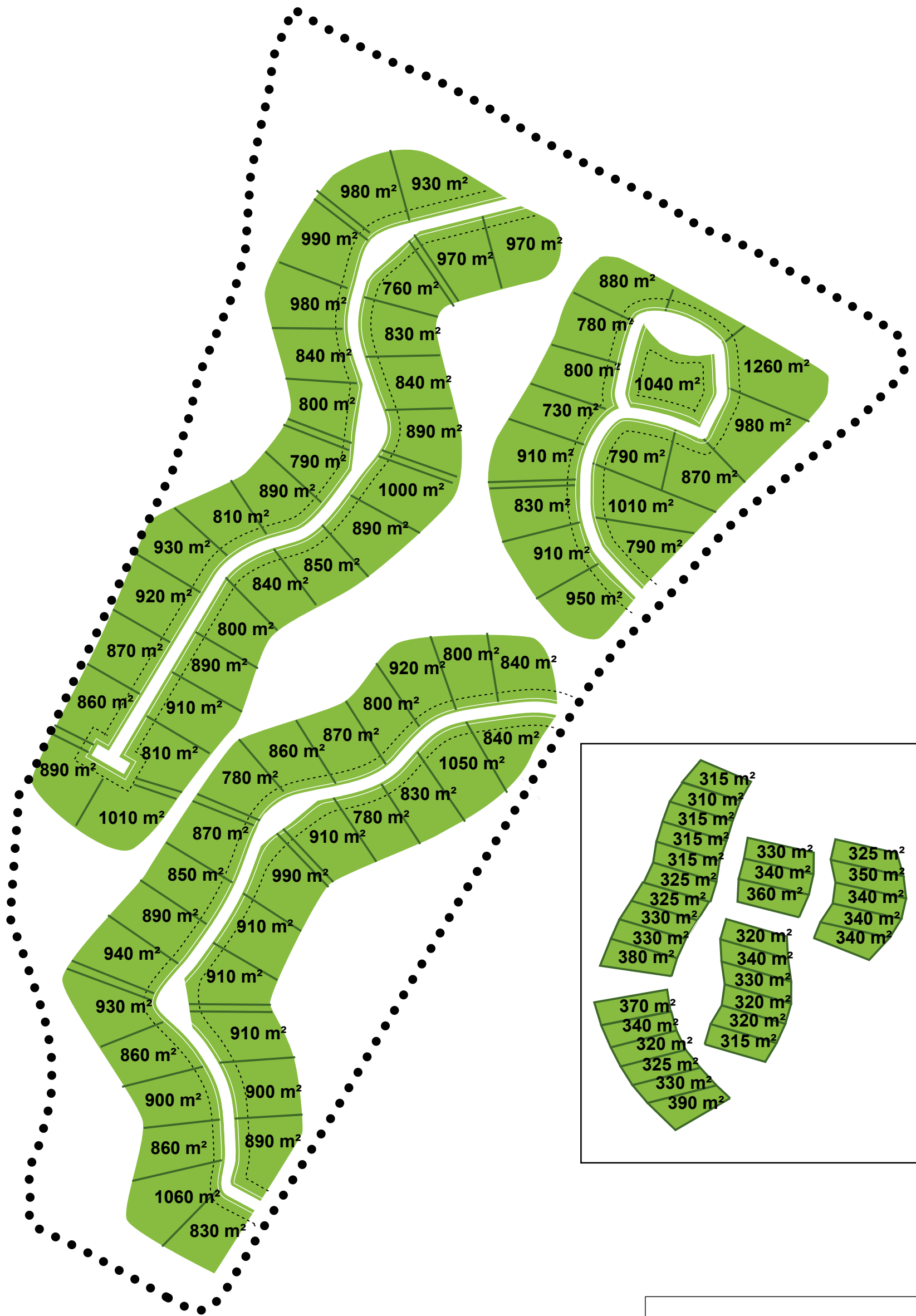
**Signaturforklaring**

- Lokalplanafgrænsning
- Rekreative stier
- Skolestier
- Byggelinjer
- Fredede diger
- Mulig placering af fælleshus

**KORTBILAG 4**

Illustrationsplan 1:2000 (A3)





**KORTBILAG 5**  
 Vejledende grundstørrelser 1:2000 (A3)  
  
 0m 25m 50m 75m 100m