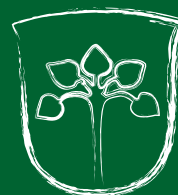


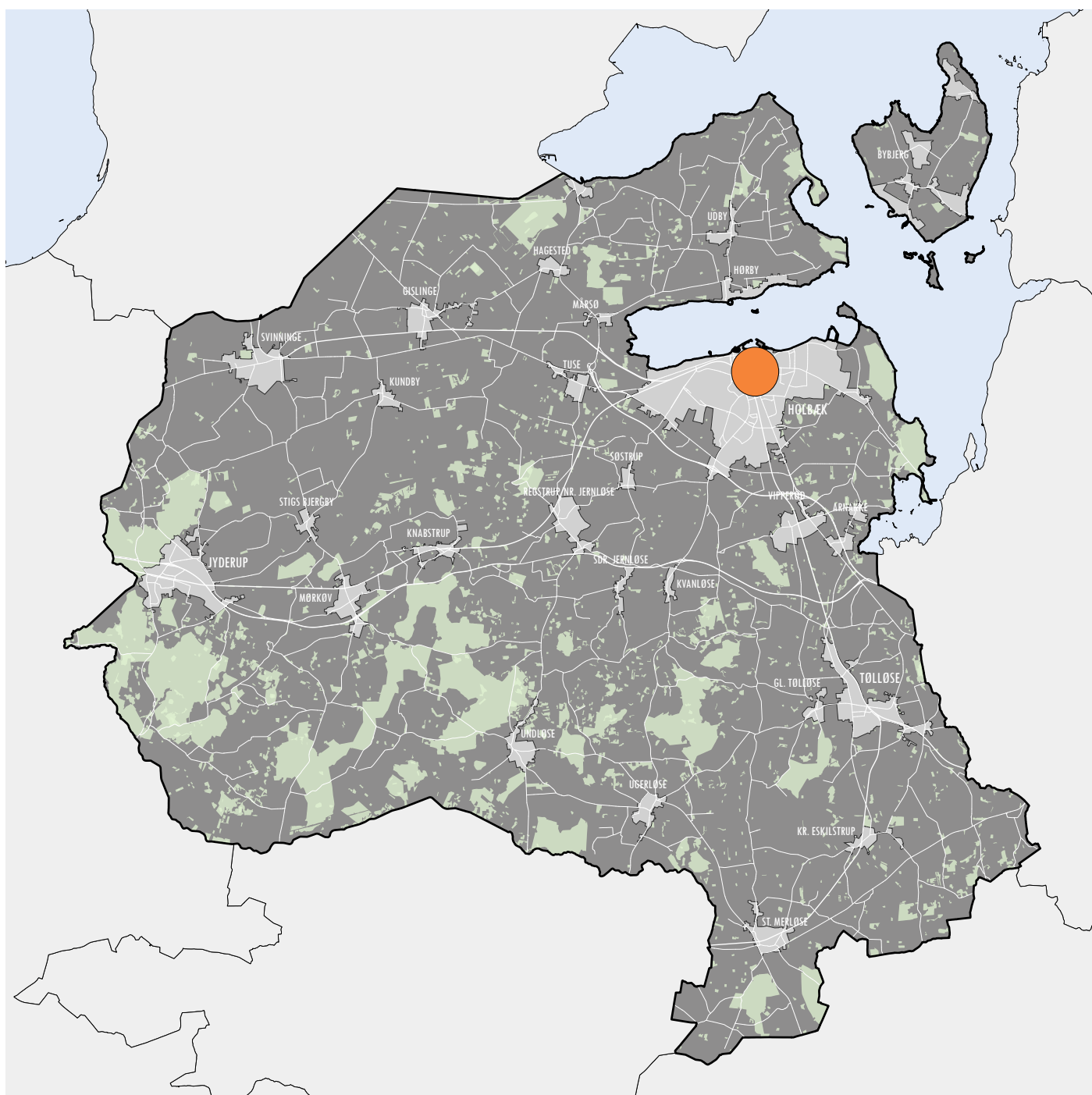
# LOKALPLAN 1.48

PLATANVEJ, HOLBÆK



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Holbæk Kommune har den 27. august 2015 vedtaget lokalplan 1.48 Platanvej, Holbæk

Lokalplanen er offentliggjort den 30. september 2015

Energi .....	2
Baggrund .....	2
Formål .....	2
Lokalplanområdet .....	2
Lokalplanens indhold .....	2
Borgerinddragelse .....	3
Statslig og regional planlægning .....	3
Kommuneplan 2013-2025 .....	3
Eksisterende lokalplaner .....	3
Kystnærhedszone .....	3
Diverse udpegninger .....	4
Trafikforhold .....	4
Offentlig service .....	4
Energi og forsyning .....	5
Bæredygtighed .....	5
Miljø .....	6
Servitutter .....	7
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	8
1.48 Bestemmelser Platanvej, Holbæk .....	9
Oplysende kortbilag .....	9
Juridisk bindende kortbilag .....	11
	12

---

## Baggrund

Byrådet har truffet beslutning om, at lave en ny lokalplan, som tillader flere anvendelser af ejendommene, der ligger indenfor området. Den hidtil gældende lokalplan og byplanvedtægt for området betød, at området kunne anvendes til offentlige formål. Området var udlagt for at sikre udvidelsesmulighed for Holbæk Kommunes administrationsbygning på Jernbanevej. Da det ikke længere er relevant at fastholde denne reservation, og der er et specifikt ønske for ejendommen Platanvej 4a-b, der fremadrettet ønskes anvendt til boligformål, udarbejdes der en lokalplan for at ændre anvendelsesbestemmelsen for området.

---

## Formål

Lokalplanen har til formål at udvide anvendelsesmulighederne for området. Den fremtidige anvendelse vil være boliger, institutioner, kulturelle formål, undervisning, kontor- og service og andet erhverv svarende til miljøklasse 1, der kan indpasses i området uden genepåvirkning.

Da området er fuldt udbygget skal lokalplanen først og fremmest fungere som administrationsgrundlag i forbindelse med ansøgninger om ændret anvendelse og ved om- og tilbygninger til den eksisterende bebyggelse, herunder især de bevaringsværdige bygninger.

Herudover skal lokalplanen regulere det nybyggeri, der kan ske som følge af eventuel nedrivning af eksisterende bebyggelse.



---

## Lokalplanområdet

Området ligger centralt i Holbæk ca. 100 meter nordøst for stationen og afgrænses mod nord af Jernbanevej, mod øst af Sankt Nikolaj Kirkegård, mod syd af Dampmøllevej og mod vest af Holbæk Kommunes administrationsbygning på Jernbanevej.

Området er ca. 4600 m<sup>2</sup>, og fuldt bebygget med en kombination af villaer og mindre etageejendomme, der anvendes til beboelse, offentlige formål og liberale erhverv.

De fleste bygninger er opført i første del af 1900-tallet, og flere er udpeget som bevaringsværdige.



---

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boliger, institutioner, offentlige formål, kontor- og serviceerhverv og andet erhverv svarende til miljøklasse 1, der kan indpasses i området uden genepåvirkning. Der fastsættes bevaringsbestemmelser og bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer, at eventuel ny bebyggelse indpasses i det eksisterende miljø.

---

## Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget (og det medfølgende kommuneplantillæg) var i offentlig høring i perioden 12. juni til 7. august 2015. Holbæk Kommune modtog ikke høringssvar til planforslaget, og høringen har derfor ikke medført ændringer af planerne.

---

## Statslig og regional planlægning

Der vurderes, at lokalplanen ikke strider mod statslige interesser. Der er ingen drikkevandsinteresser indenfor lokalplanområdet.

---

## Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013-2025 for Holbæk Kommune omfattet af kommuneplanramme 1.004, der udlægger området til offentlige formål. Den konkrete anvendelsesbestemmelse for 1.004 er offentlig administration, andre offentlige, sociale og kulturelle institutioner, samt boliger. Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for 1.004, er der samtidig med lokalplanforslaget udarbejdet et kommuneplantillæg, der udlægger et nyt rammeområde 1.C20 til centerformål og hæver bebyggelsesprocenten, således at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplan 2013-2025 indeholder bestemmelser om, at bebyggelse i nye boligområder skal opføres som lavenergibebyggelse eller bedre. Folketinget har efter Kommuneplanens vedtagelse ændret planloven således, at der ikke længere er hjemmel til at fastsætte krav om lavenergibebyggelse i lokalplaner. Lokalplanen kan på grund af lovændringen ikke udmønte kommuneplanens krav til lavenergibebyggelse eller bedre. Kommuneplanens bestemmelser vil blive ændret ved næste kommuneplanrevision.

---

Se kommuneplantillæg nr. 14 her



## Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 16 vedrørende rådhusområdet, der udlægger området til offentlig formål for at sikre udvidelsesmulighed for rådhuset. Lokalplanområdet er endvidere omfattet af lokalplan 1.10, der er en rammelokalplan, som beskriver centerfunktioner, trafikforhold og bebyggelsens udseende i den centrale del af Holbæk. I denne plan udlægges lokalplanområdet også til offentlige formål. Partiel byplanvedtægt nr. 16 og lokalplan 1.10 aflyses for det område, som er omfattet af lokalplan 1.48 ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

---

Partiel byplanvedtægt nr. 16 og lokalplan nr. 1.10 findes på [kommunens lokalplanportal](#)

## Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen. Området er fuldt udbygget, og lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse der medfører en visuel påvirkning af kysten.

## Diverse udpegninger

### Bevaringsværdige bygninger

Indenfor lokalplanområdet er flere bygninger udpeget som bevaringsværdige i Holbæk Kommuneatlas 1993. Udpegningen er foretaget på baggrund af en SAVE-registrering. SAVE er en metode til kortlægning og registrering af byers og bygningers bevaringsværdier. Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 1, 2, 3 og 4 i henhold til SAVE-registrering skal søges bevaret og må ikke nedrives uden en nærmere vurdering og tilladelse fra byrådet. Nærværende lokalplan tager udgangspunkt i udpegningerne fra Kommuneatlasset, og der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse foretaget en gennemgang af bygningerne med udgangspunkt i SAVE-registreringen. Denne gennemgang har ikke givet anledning til justering af bygningernes bevaringsværdi. Indenfor lokalplanområdet er følgende bygninger registreret som bevaringsværdige:

Jernbanevej 16 har en høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3)  
Jernbanevej 14 og Platanvej 7 har en middel bevaringsværdi (SAVE-værdi 4)

Bygningerne med ovenstående SAVE-værdier er bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er lokalt fremtrædende eksempler indenfor deres slags, eller bygninger der i kraft af deres placering er bevaringsværdig. De øvrige bygninger indenfor lokalplanområdet er udpeget med en SAVE-værdi på 5. Disse ejendomme er jævne, pæne bygninger, hvor der er foretaget utilpassede udskiftninger og ombygninger, der trækker ned i karakteren. Disse bygningers bevaringsværdi vil sandsynligvis kunne øges ved mindre uskiftninger eller renoveringsarbejder.

Lokalplanens § 7, med tilhørende kortbilag, udpeger de bygninger, der i tilfælde af ansøgning om nedrivning, ombygning eller omdannelse, skal tages bevaringsmæssige hensyn til.

### Kulturarvsarealer

Lokalplanområdet er udpeget som kulturarvsareal. Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. I forbindelse med anlægsarealer skal byggeherre derfor være særlig opmærksom på fund af fortidsminder.

### [Kommuneatlas for Holbæk Kommune](#)

Yderligere oplysninger om

[Kulturarvsarealer](#)

## Trafikforhold

Eksisterende vejadgange fastholdes. Lokalplanområdet er attraktivt beliggende i forhold til offentlig transport, idet der kun er ca. 100 meter til Holbæk Station.

Holbæk Kommuneplan 2013 har fastsat normer for parkeringspladser:

Boliger: Mindst 1,5 p-plads pr. bolig

Dagligvarebutikker: Mindst 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal

Øvrige butikker og erhvervsformål, herunder kontor- og serviceerhverv: Mindst 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal

Offentlige formål: P-normen fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt i kravet til kontor- og serviceerhverv.

Disse ovenstående normer skal som udgangspunkt følges indenfor lokalplanområdet. Holbæk kommunen kan dog meddele dispensation, hvis der på den enkelte ejendom ikke kan udlægges det nødvendige antal p-pladser. Såfremt der meddeles dispensation, skal der indbetale et beløb for hver manglende p-plads til den

kommunale p-fond efter det til enhver tid gældende parkeringsregulativ.

## Offentlig service

Lokalplanområdet hører under Isefjordskolens skoledistrikt. Holbæk Kommune har frit skolevalg i det omfang, der er plads til eleverne udenfor eget skoledistrikt.

De aktuelle oplysninger om skoledistriktet, børnepasningstilbud mm. kan ses på kommunens hjemmeside [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk)

## Energi og forsyning

### Energiforsyning

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

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der har tilslutningspligt\* (naturgas). 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. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

Note\*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Holbæk Forsyning.

### Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Dvs. regn- og overfladevand ledes til Holbæk Fjord, mens alt spildevandet ledes til rensning på Holbæk Centralrenseanlæg. I lokalplanområdets vestlige skel løber der en hovedregnvandsledning. Der er tinglyst en servitut på de ejendomme, der berøres af ledningen (Regnvandsledningens forløb er indtegnet på kortbilag).

Jf. Spildevandsplan 2010 - 2018 for Holbæk Kommune fastsættes befæstelsesgraden for et område til centerformål til 0,7. Befæstelsesgraden angiver, hvor meget areal der må befæstes.

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

Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal der anvendes andre metoder til afledning af regnvand jf. nedenstående.

Regnvand skal forsinkes på egen grund og ledes til kloak. Forsinkelsen kan ske i et underjordisk system som eksempelvis faskiner. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Tilladelse til tilslutning til den offentlige fælleskloak skal søges hos Holbæk Kommune.

---

### Affald og genbrug

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

---

### 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. Lokalplanen er vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

---

### Byggeri og planlægning

Området er fuldt udbygget med en kombination af 3 etagers ejendomme og almindelige villaer. I tilfælde af, at nogle af de mindre ejendomme i området, der ikke er bevaringsværdige, ønskes nedrevet er der mulighed for fortætning. Der gives mulighed for at ny bebyggelse kan opføres som 3-etagers karrebebyggelse. Det er generelt ønskværdigt at fortætte byen, da dette nedsætter behovet for at inddrage nye arealer til byformål. Endvidere er det medvirkende til at mindske transportbehovet.

---

### Transport

Lokalplanområdet ligger attraktivt i forhold til offentlig transport, idet der kun er ca. 100 meter til Holbæk banegård. Endvidere er der indenfor gangafstand et stort udbud af privat og offentlig service samt butikker. Mulighed for beboelse i området vil derfor understøtte en bæredygtig udvikling, da det vil medvirke til en mindskelse af det samlede transportbehov.

---

### Ressourcer og miljø



## Sundhed og trivsel

Der er indenfor lokalplanområdet en høj bebyggelsesprocent, og en stor grad af befæstede arealer. Der er således kun små rekreative områder indenfor lokalplanområdet, og de udgøres af private haver for de enkelte ejendomme. Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger der offentlige grønne rekreative områder i form af Skt. Nikolai Kirkegård og fredede arealer ved selve kirken.

## Miljø

### Støj

Lokalplanområdet ligger ca. 80 meter fra jernbanen og området gennemskæres af Platanvej der fungerer som forbindelsesvej mellem Holbæk banegård og midtbyen. Området er således påvirket af støj både fra jernbane og vejtrafik. Miljøstyrelsen har fastsat vejledende støjgrænser for forskellige typer af anvendelser, og Holbæk Kommune har besluttet at overholde disse. Miljøstyrelsen har foretaget beregninger af støjdbredelsen fra jernbanen, og denne viser, at udstrækningen af 55 db støj fra jernbanen strækker sig ud til Dampmøllevej. Støjdbredelsen fra Platanvej og de øvrige veje i området er ikke målt, idet det umiddelbart vurderes, at Miljøstyrelsens støjgrænser kan overholdes. I forbindelse med en eventuel byggetilladelse vil det endvidere blive sikret at bygningsreglementets regler vedrørende støj bliver overholdt.

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 vejledning om jernbanestøj (nr. 1/1997).

### Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres i lov om forurennet jord. Arealerne indenfor lokalplanområdet er beliggende i byzone, hvilket betyder at jorden som udgangspunkt er klassificeret som lettere forurennet.

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

### Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog 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 Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af

arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

## Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der ikke er drikkevandsinteresser.

## Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet indeholder ikke arealer der er omfattet af naturbeskyttelseslovens beskyttelseshensyn.

Nærmeste Natura 2000-område ligger i en afstand af ca. 8 km fra lokalplanområdet. I kraft af den store afstand vurderes det, at lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områder.

Der er ikke kendskab eller formodning om, at der indenfor lokalplanområdet findes planter, yngle eller rasteområder for dyr, der er beskyttet ifølge habitatdirektivet. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke medfører forringelser for disse arter, og lokalplanen er ikke i strid med beskyttelseshensynene i habitatdirektivet.

## Miljøvurdering

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

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Efter § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Forslag til lokalplan 1.48 og forslag til kommuneplantillæg nr. 14 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:

- planforslagene ikke muliggør nyt byggeri, som kan medføre en negativ påvirkning af det eksisterende miljø;
- planforslagene alene muliggør en ændret anvendelse i eksisterende byggeri og da denne anvendelse ligger i direkte forlængelse af eksisterende anvendelse i området;
- lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser, som har til formål, at sikre det udpegede kulturmiljø og de bevaringsværdige bygninger;
- planforslagene ikke medfører trafikale ændringer;

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

## Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der er lyst flere servitutter om færdselsret og ledninger m.m. indenfor lokalplanområdet, men der er ikke fundet servitutter der er uforenelige med lokalplanens indhold.

I forhold til den fremtidige anvendelse af området har en række servitutter betydning:

Matr.nr. 248 og 249 Holbæk Bygrunde (15.04.1937-901396-21) - Servituten udlægger en byggelinje langs Jernbanevej. Bebyggelse skal holdes bag denne linje.

Matr.nr. 248, 250, 251 og 252 Holbæk Bygrunde (23.08.1977-23245-21) - Servituten beskriver placeringen af hovedregnvandsledning langs østsiden af lokalplangrænsen. Det fremgår, at ejere af matriklerne skal give adgang i forhold til eftersyn og vedligeholdelse af 54 ledningen. Endvidere er der forbud mod bebyggelse, beplantning mv. der kan vanskeliggøre eftersyn eller være til skade for ledningen.

Matr.nr. 249, 252 og 256 Holbæk Bygrunde (07.08.1985-21028-21) - Servituten fastlægger arealer hvor der skal være fri oversigt i kryds mellem Platanvej og henholdsvis Jernbanevej og Dampmøllevej.

Matr.nr 254a og 255 Holbæk Bygrunde (18.09.1974-17389-21) - Servituten beskriver at der er fælles indkørsel mellem Platanvej 3 og 5.

Matr.nr. 255 Holbæk Bygrunde (01.04.1977-9817-21) - Servitut der indeholder forbud mod beboelse i kælderen Platanvej 3.

Matr.nr. 250 Holbæk Bygrunde (03.10.1892-901397-21) - Servitut om hegn, hegnsmur mv

Matr.nr. 251 Holbæk Bygrunde (03.10.1822-901398-21) - Servitut om hegn, hegnsmur mv

Matr.nr. 252 Holbæk Bygrunde (11.09.1893-901399-21) - Servitut om hegn, hegnsmur mv

Matr.nr. 255 Holbæk Bygrunde (16.12.1895-901400-21) - Servitut om hegn, hegnsmur mv

Matr.nr. 256 Holbæk Bygrunde (21.07.1902-901401-21) - Servitut om hegn, hegnsmur mv

Ovenstående liste er vejledende og ejer og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Ejer og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang inden lokalplanens realisering.

---

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Der vurderes, at der ikke forudsættes tilladelser fra eksterne myndigheder for at realisere lokalplanen.

---

## 1.48 Bestemmelser Platanvej, Holbæk

### Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at sikre områdets anvendelse som et centerområde,
- 1.2 at fastsætte retningslinjer, der sikrer de eksisterende kulturhistoriske værdier i området, og sikrer at eventuel ny bebyggelse i området indpasses harmonisk,
- 1.3 at fastsætte en byggelinje der sikrer, at eventuel ny bebyggelse indpasses med respekt for det eksisterende gaderum.

## § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter følgende matrikelnumre: 248, 249, 250, 251, 252, 254a, 255, 256 og 7000aq alle Holbæk Bygrunde.
- 2.2 Lokalplanområdet udgør ca. 4600 m<sup>2</sup> og er beliggende i byzone, og forbliver i byzone.

## § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til boliger, institutioner, kulturelle formål, undervisning, kontor- og serviceerhverv\* og andet erhverv svarende til miljøklasse 1, der kan indpasses i området uden genepåvirkning. Der kan ikke etableres detailhandel indenfor området.

Note \* kontor- og serviceerhverv kan bl.a. være pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, cafeer, klinikker, læger og frisører og lignende.

## § 4 Udstykninger

- 4.1 Der må ikke ske yderligere udstykning.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til 110. Dog fastsættes bebyggelsesprocenten for Jernbanevej 16 til 170.
- 5.2 Hovedhuse skal placeres med facade i den udlagte byggelinje mod Platanvej.
- 5.3 Bygningsdybde må maksimalt være 11 meter. Undtaget er dog ejendommen Jernbanevej 16, hvor der tillades en bygningsdybde på maksimalt 13 meter.
- 5.4 Bebyggelse med saddeltag må opføres i maksimalt 3 etager, som 2 fulde etager og udnyttet tagetage. Bebyggelse med manzardtag må opføres i maksimalt 3 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 12 meter over terræn.
- 5.5 Uanset ovenstående må der ikke ske påbygninger på de bevaringsværdige huse og påbygges yderligere etager på de bevaringsværdige huse.
- 5.6 Ny bebyggelse til etagehuse kan sammenbygges i naboskel og skal placeres i flugt med den øvrige bebyggelse langs vejen og således at karakteren af gaderummet bevares.
- 5.7 Sekundære bygninger må højst opføres i 1 etage og med en højde på maks 3,5 meter.

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Facader skal være udført i blank mur, eller med filtset eller pudset overflade. Facadebeklædning, faste baldakiner og lignende udhæng tillades ikke. Markiser skal tilpasses bygningens arkitektur, herunder facadeopdelinger, vindues- og dørformater, samt facadens farve. Markiser på samme bygning skal være ens.
- 6.2 Tage skal udføres som sadeltag eller manzardtag. Mindre bygninger kan udføres med anden tagtype.
- 6.3 Tagryggen skal løbe parallelt med Platanvej. Undtaget herfra er dog ejendommene Jernbanevej have samme retning som facadelinje.
- 6.4 Ventilationsanlæg og lignende tekniske installationer må ikke være synlige fra gadesiden, se i øvrigt § 11.1.
- 6.5 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med undtagelse af vinduer og mindre glaspartier. Glansværdien for materialer skal være på 10 eller derunder.

## § 7 Bevaring af bebyggelse

- 7.1 Bevaringsværdige bygninger er markeret med signaturen "bevaringsværdig" på kortbilag 3.
- 7.2 Bevaringsværdige bygninger skal søges bevaret og må ikke nedrives uden en nærmere vurdering og tilladelse fra byrådet, jf. gældende lovgivning i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

## § 8 Vej og parkering

- 8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Platanvej, der er beliggende på matrikel nummer 7000aq Holbæk Bygrunde.

- 8.2 Ved opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal der minimum sikres følgende antal p-pladser på egen grund:  
1,5 p-plads pr. bolig  
1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal publikumsorienteret liberalt erhverv, institution m.v.  
Parkeringskrav til offentlige formål fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt i de generelle krav til p-pladser i Holbæk by, der er fastsat i de generelle rammer for Holbæk by.  
I tilfælde af at parkeringsnormerne ikke kan opfyldes på den enkelte ejendom kan kommunen meddele dispensation, under forudsætning af at der indbetales et kompenserende beløb til den kommunale p-fond for de p-pladser der mangler.

## § 9 Skiltning

- 9.1 Skiltning, belysning, markiser og opsætning af andet facadeudstyr skal tilpasses facadens opdeling med døre, vinduer, materialer og farvesætning. Skiltning må således ikke gennemføres sammenhængende i hele facadelængder uden hensyntagen til døre, vinduer og facaderytme. Sokler, gesimser og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.
- 9.2 Facadeskiltning kan ske ved bemaling direkte på facaden, i felter, mindre skiltebånd eller med enkeltbogstaver/reliefbogstaver. Bogstavhøjden må ikke overstige 50 cm.
- 9.3 Facadeskilte skal begrænses til stueetagen, og skal samordnes med den øvrige skiltning inden for samme facade.
- 9.4 Udstillingsvinduer må ikke blændes af og ved skiltning/opklæbning må der maksimalt tildækkes 25 % af vinduesarealet.
- 9.5 Belysning af skilte skal være nedadrettet. Lysskilte eller belyste skilte skal være afdæmpede og må ikke blænde, pulsere eller blinke.

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

- 10.1 Forhaver skal fremstå åbne.

## § 11 Tekniske anlæg

- 11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 11.2 Ledninger skal føres i jorden.
- 11.3 Renovationsbeholdere skal placeres i mindre bygninger, eller skal placeres og afskærmes, således at de syner mindst muligt og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter.
- 11.4 Udendørs belysningsanlæg skal udføres som nedadrettet belysning.

## § 12 Forudsætninger for ibrugtagen

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.
- 12.2 Nyindrettet bebyggelse må ikke tages i brug før der på egen grund er etableret parkeringspladser jf. § 8.2.

## § 13 Aflysning af lokalplaner

- 13.1 Partiel byplanvedtægt 16 og lokalplan 1.10 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i §2.

## § 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 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.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.
- 14.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## Oplysende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens

redegørelse og oplyser om de eksisterende forhold samt de mulige, fremtidige forhold i planområdet.

### Kortbilag 1



Udvalgte områdes afgrænsning  
Lokalplan nr. 100  
Kortbilag 1

Alle målestokke er i meter  
Kortbilag 1 Luffoto

### Kortbilag 2



Udvalgte områdes afgrænsning  
Eksisterende bygninger  
Nybyggede bygninger  
Bygningsmateriale  
Kortbilag 2

Alle målestokke er i meter  
Kortbilag 2 Bindingskort

### Kortbilag 3



Udvalgte områdes afgrænsning  
Eksisterende bygninger  
Nybyggede bygninger  
Bygningsmateriale  
Kortbilag 3

Alle målestokke er i meter  
Kortbilag 3 Illustrationsplan

## Juridisk bindende kortbilag

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

### Kortbilag 4



Udvalgte områdes afgrænsning  
Kortbilag 4

Alle målestokke er i meter  
Kortbilag 4 Område- og matrikelkort

### Kortbilag 5




Udvalgte områdes afgrænsning  
Eksisterende bygninger  
Nybyggede bygninger  
Bygningsmateriale  
Kortbilag 5

Alle målestokke er i meter  
Kortbilag 5 Anvendelsesplan



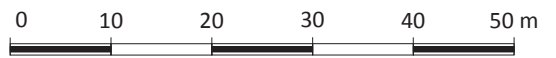
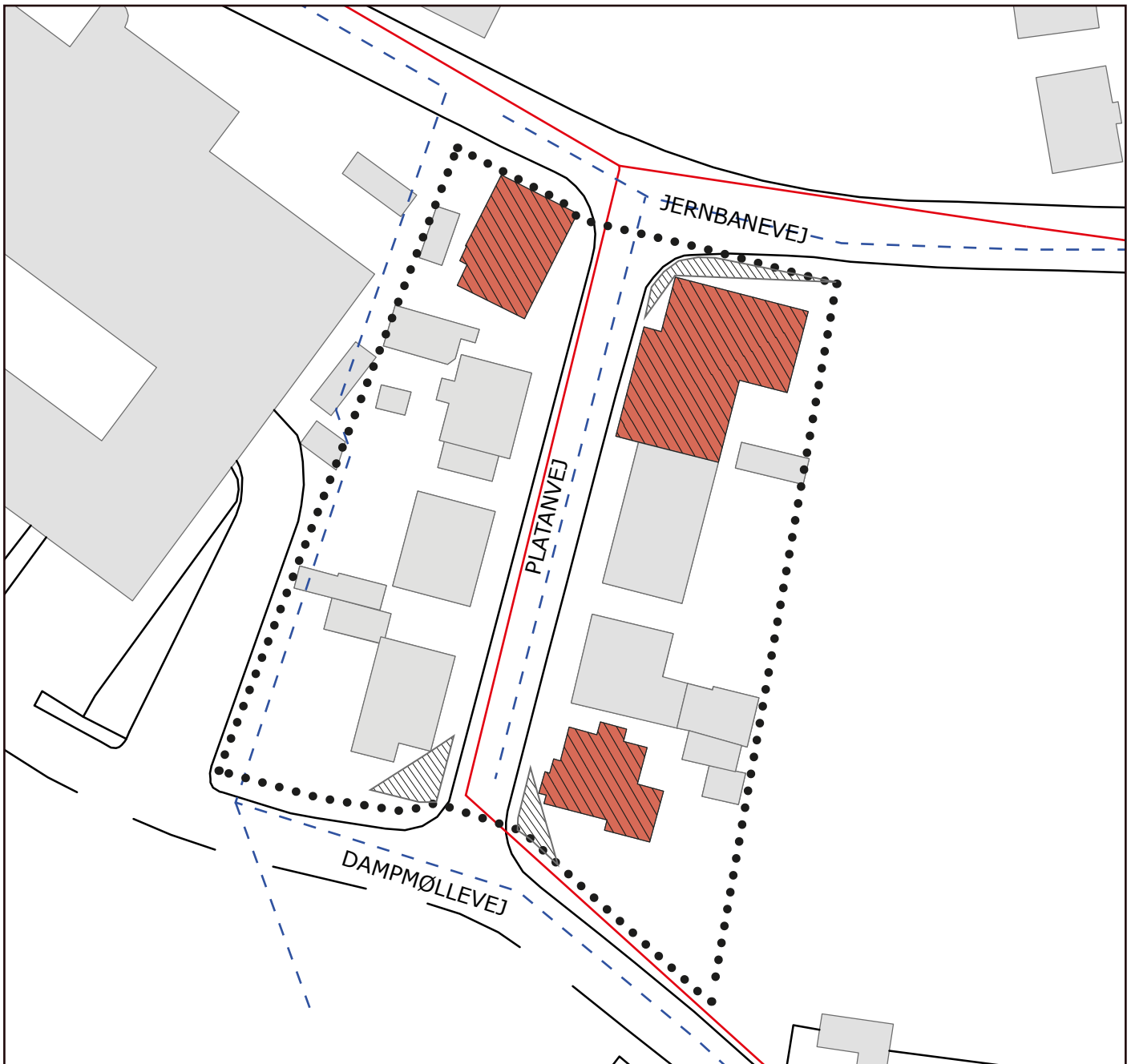
1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

 Lokalplanområdets afgrænsning

Hele lokalplanområdet er beliggende inden for byzonen.

## Kortbilag 1 Luftfoto





1 : 750 (ved udskrift på A4, 100%)

●●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning



Eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet



Bevaringsværdige bygninger



Servitutter vedr. fri oversigt



Spildevandsledning



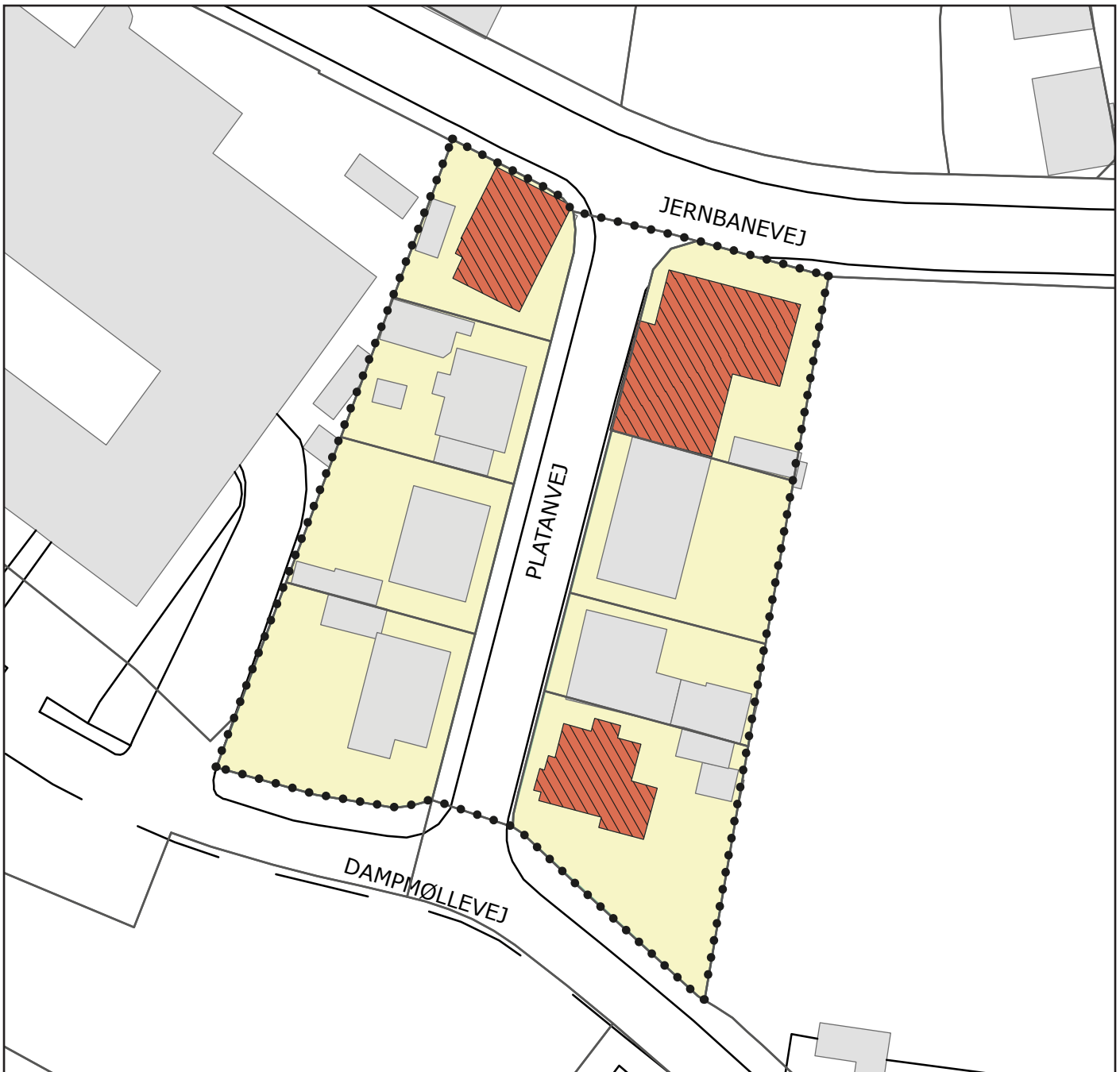
Regnvandsledning

Hele lokalplanområdet er beliggende inden for byzonen.




## Kortbilag 2 Bindingskort







1 : 750 (ved udskrift på A4, 100%)

- Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Grunde

Hele lokalplanområdet er beliggende inden for byzonen.

## Kortbilag 3 Illustrationsplan





0 10 20 30 40 50 m

1 : 750 (ved udskrift på A4, 100%)

●●●●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

595b

Matrikelskel og -nummer




Hele lokalplanområdet er beliggende inden for byzonen.

## Kortbilag 4 Område- og matrikelkort





1 : 750 (ved udskrift på A4, 100%)

- Lokalplanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Byggelinje

Hele lokalplanområdet er beliggende inden for byzonen.

## Kortbilag 5 Anvendelsesplan

