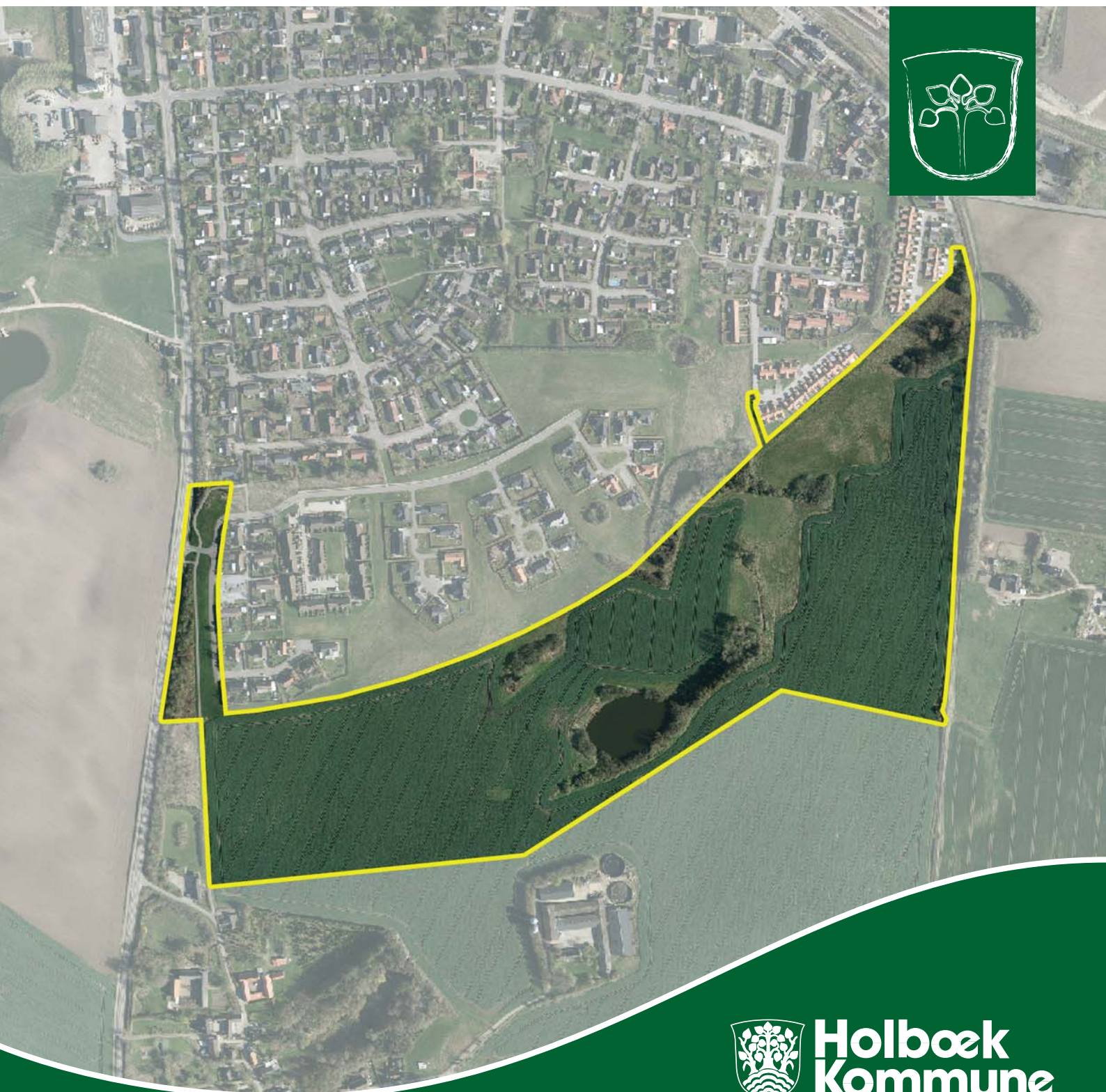
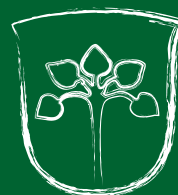


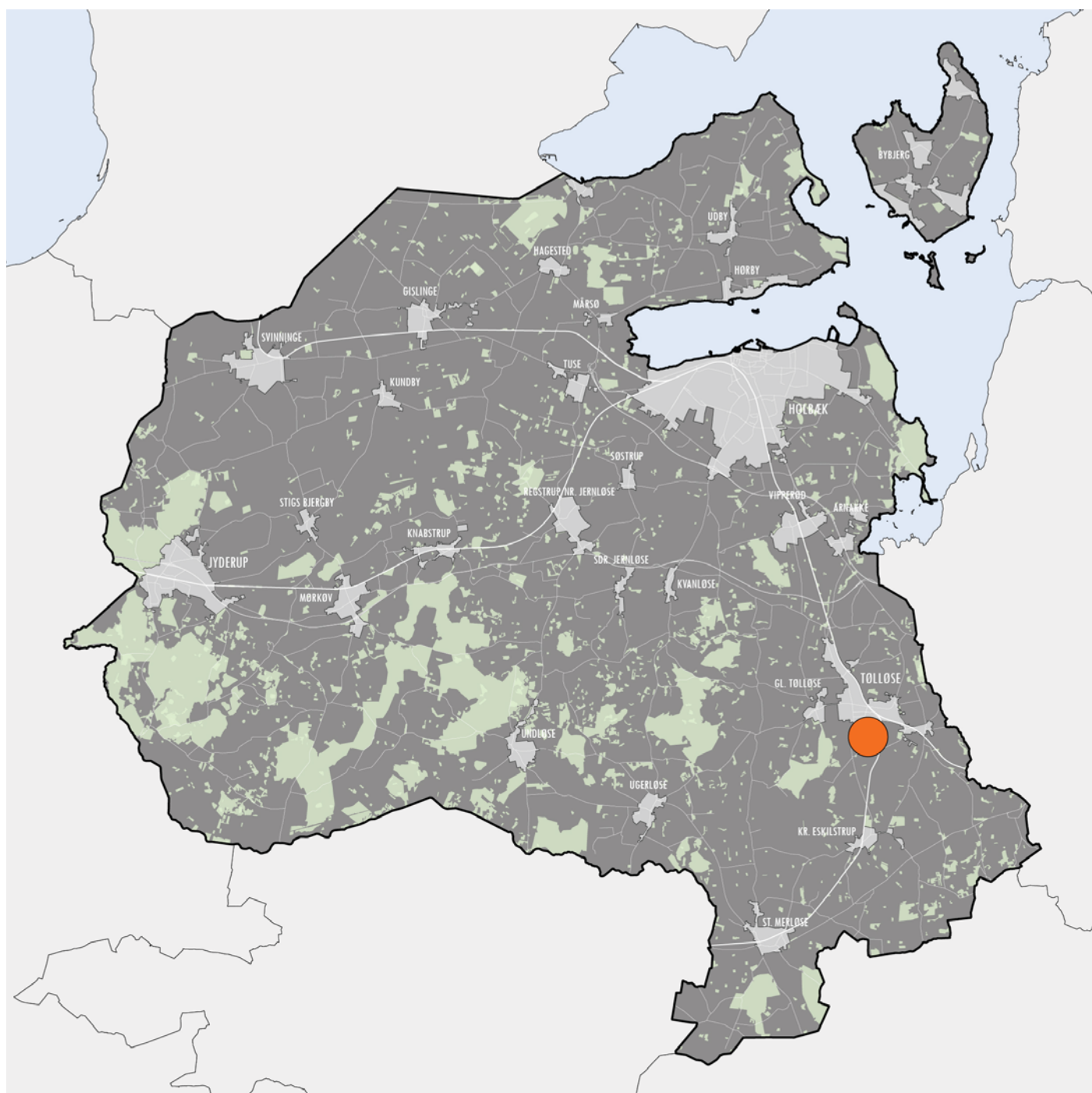
LOKALPLAN 19.05

BOLIGOMRÅDE VED HØBJÆRGGÅRD, TØLLØSE SYD



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Holbæk Byråd har den 18. marts 2015 vedtaget lokalplan 19.05 Boligområde ved Højbjerggård, Tølløse Syd.

Lokalplanen var i offentlig høring fra den 20. november 2014 til den 15. januar 2015

og blev offentliggjort den 27. marts 2015.

Formål og indhold	2
Formål og indhold	2
Baggrund og formål	3
Baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens indhold	5
Borgerinddragelse	7
Borgerinddragelse	7
Redegørelse	8
Redegørelse	8
Anden planlægning	9
Forhold til anden planlægning	9
Energ og forsyning	11
Energ og forsyning	11
Bæredygtighed	12
Bæredygtighed	12
Miljø	13
Miljø	13
Servitutter	15
Eksisterende servitutter	15
Tilladelser og dispensationer	16
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	16
Lokalplanens gennemførelse	17
Lokalplanens gennemførelse	17
Bestemmelser	18
19.05 Bestemmelser	18
Kortbilag	24
Kortbilag	24
Kommuneplantillæg	25
Kommuneplantillæg	25
Miljøvurdering	26
Miljøvurdering	26



Baggrund

Baggrunden for at udarbejde denne lokalplan er byrådets beslutning om at imødekomme et konkret ønske om at etablere et nyt boligområde i den sydligste del af stationsbyen Tølløse.

Formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligformål og at sikre et hensyn til grundvandet gennem bestemmelser om nedsivning af regnvand.

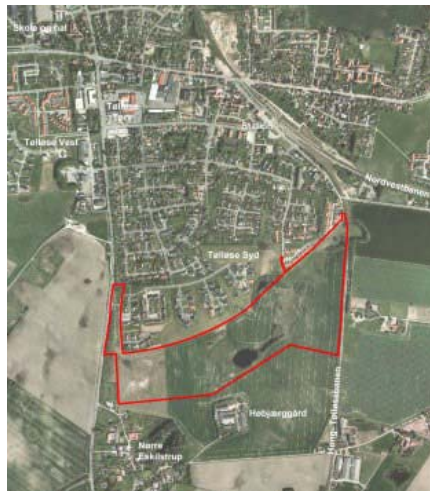
Der er flere naturbeskyttede områder inden for planområdet, og et andet vigtigt formål med lokalplanen er således at sikre områdets nuværende landskabelige kvaliteter samt levesteder for dyr og planter. Dette sker igennem udlæg af større, grønne områder for områdets beboere.

Lokalplanområdet

Området afgrænses af Sønderstrupvej mod vest, et eksisterende boligområde mod nord, Høngbanen mod øst samt af landbrugsarealer mod syd. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 24 ha. i den sydlige del af Tølløse og størstedelen af området anvendes i dag til landbrug. Der er ikke eksisterende bebyggelse i området.

Området ligger i gå/cykleafstand fra Tølløse station. Jernbanen, der går igennem Tølløse, er i 2014 blevet udvidet til et dobbeltspor, hvilket har styrket Tølløse som et centralt og væsentligt trafikalt knudepunkt. Desuden ligger lokalplanområdet i gå/cykleafstand fra byens tre skoler, fra hal og sportsbaner samt fra indkøbscenter, butikker og lægehus.

Syd for lokalplanområdet ligger landsbyen Nr. Eskilstrup og gården Høbjærggård, som lægger navn til lokalplanen. Der er en bræmme mellem lokalplanområdet og landsbyen.



Landskabelige kvaliteter

Landskabet, der inddrages til boligområde, er et kuperet morænelandskab med flere naturbeskyttede vandområder, til dels omgivet af plantninger. Derudover er der flere mindre plantninger og små lægivende hegn.

Sydøst for det nye boligområde danner et markant bakkedrag afgrænsning mod Høbjærgvej. Der er veludviklede læhegn omkring selve Høbjærggård, ligesom der er frodige og karaktergivende plantninger som afgrænsning af Nr. Eskilstrup. Der er således tale om et område med fine og karaktergivende landskabelige træk.

Lokalområdets historie

Et ca. 100 år gammelt kort - Generalstabens topografiske kort - viser Tølløse stationsby som en lille, beskeden by med station, skole, mejeri og postkontor. Stationsbyen er omgivet af landsbyerne: Gl. Tølløse, Nr. Eskilstrup, Soderup, Kvarmløse og Lunderød, og på lidt længere afstand Nr. Vallenderød, Skov Vallenderød, Tjørnede og Bukkerup.

Stationsbyen har gennem årene udviklet sig til en relativt stor stationsby og Kvarmløse er blevet en integreret del af denne by. Men de øvrige landsbyer er stadig intakte og danner et stjernemønster af relativt fine landsbymiljøer rundt om byen.



Lokalplanens indhold

Området udlægges til et boligområde med naturprægede grønne områder. Lokalplanen giver mulighed for, at der i området etableres mindst 89 åben-lav boliger (parcelhuse) og mindst 28 tæt-lav boliger (rækkehuse, dobbelthuse eller kædehuse).

Parcelhusgrunde udlægges med en størrelse på ca. 750 m², og tæt-lav grunde med en størrelse på ca. 450 m². Grundene udlægges i boliggrupper med 4-32 ejendomme samlet om fælles adgangstorve. Boliggrupperne opdeles af naturprægede grønne områder. Lokalplanen sikrer et hensyn til den eksisterende bebyggelse mod nord ved at udlægge grønne områder, som danner overgangen øst-vest. Derudover sikrer lokalplanen en central grøn kile/et fælles friareal, der forløber nord-syd. Denne grønne kile grænser op til naturbeskyttede søer og forbindes samtidig til de grønne områder mod nord. Via denne grønne kile får beboere i området direkte adgang til de naturkvaliteter, der er i lokalplanområdet.

Bebyggelse

Lokalplanen sikrer, at den nye bebyggelse holdes i et afdæmpet og enkelt formsprog. Facaderne skal fremstå som tegl, som enten kan stå som blank mur eller være filtset, tagene skal være af lertegl i røde eller brune nuancer og vinduerne i træ/aluminium.

Carporte og andre mindre bygninger skal udføres i tegl eller træ og med tagdækning af tegl eller tagpap. Beslutningen om at udarbejde detaljerede bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden er truffet med baggrund i ønsket om at skabe et homogent boligområde, hvor der er fokus på arkitektonisk enkelhed, bygningsmæssige sammenhænge samt brug af gode og traditionelle byggematerialer.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra Sønderstrupvej via et nyt vejanlæg ved Søndermarken. Lokalplanen sikrer, at den eksisterende beplantning mellem de to veje bevares. Den nye adgangsvej A2-A3 vil kun betjene boliggrupperne i lokalplanområdet og trafikken vil kunne afvikles sikkert og roligt. Lokalplanen sikrer, at der etableres stier i området. Herunder sikrer lokalplanen stiforbindelser til den eksisterende sti mellem Nr. Eskilstrup og Tølløse, til Østergade og til Lidtgodtvej. Der skal etableres 2 parkeringspladser på egen grund ved åben-lav boligerne, heraf mindst 1 i det fri, samt parkeringspladser svarende til 1,5 parkeringsplads for hver tæt-lav bolig. Det forventes, at veje i området bliver udlagt som private fællesveje i henhold til lov om private fællesveje.

Regnvand

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomt indvindingsopland (OSD og NFI). Derfor skal alle veje, parkeringsarealer, adgangstorve, vendepladser og andre kørearealer etableres med fast belægning (beton, asfalt og lign.) og overfladevand herfra skal ledes til et regnvandsbassin via kloak (regnvandsledning).

Stierne s2 i området skal udføres i en belægning, der er åben for gennemsvivning af regnvand, som for eksempel grus eller stenmel.

Lokalplanen muliggør nedsivning af tagvand. Af hensyn til drikkevandsinteresserne i området er det ikke muligt at etablere bygninger med metaltag og metaltagreder. Der kan ske en lokal håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet - enten ved overfladeafstrømning til grøfter eller ved nedsivning i faskine. Ved udledning til grøfter skal disse indrettes og dimensioneres så der sker en rensning og neddrosling af vandet før det udledes til eksisterende søer i området.

Lokalplanen muliggør, at der etableres regnvandsbassiner i de grønne områder uden for den beskyttede natur i området, og eventuelt kan enkelte, ubebyggede boligejendomme inddrages til formålet. Det skal tilstræbes, at regnvandsbassiner etableres med karakter af at være en sø.

Af hensyn til drikkevandsinteresserne i området skal regnvandsbassiner etableres med tæt membran. Se mere under afsnittet om de statslige vandplaner, retningslinje 40 og 41.



Borgerinddragelse

Planlægningen blev foretaget på et dialogmøde den 4. oktober 2007.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 28 til Kommuneplan 2007 var i forhøring i perioden 27. juni 2011 til 26. august 2011. Der blev afholdt offentligt møde om forslaget den 15. august 2011. Forslaget til kommuneplantillægget er sidenhen blevet indarbejdet i Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune, der var i offentlig høring i sommeren 2013 og som blev vedtaget den 18. december 2013.


Det oprindelige lokalplanforslag var i offentlig høring i perioden 13. januar 2014 til 19. marts 2014. Der blev afholdt borgermøde på Sejergårdsskolen i Tølløse den 24. februar 2014. Holbæk Kommune modtog i alt 18 forskelligt lydende høringssvar i høringsperioden. Enkelte høringssvar gav anledning til mindre ændringer af det offentliggjorte forslag. Forslaget blev efterfølgende sendt til fornyet behandling i administrationen med henblik på at ændre områdets vejadgange.

Det reviderede lokalplanforslag inkl. forslag til kommuneplantillæg nr. 11 var i offentlig høring i perioden 20. november 2014 til 15. januar 2015. Der blev afholdt borgermøde tirsdag den 16. december 2014 kl. 19 på Sejergaardsskolen i Tølløse. Holbæk Kommune modtog i denne høringsperiode 8 forskelligt lydende høringssvar. Ingen af høringssvarene gav anledning til ændringer af det reviderede lokalplanforslag eller forslag til kommuneplantillæg nr. 11. Der er således kun foretaget mindre redaktionelle ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af planerne.

Lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg blev vedtaget i byrådet den 18. marts 2015 og blev offentliggjort den 27. marts 2015.

Behandling af høringssvar

Administrationen modtog 8 høringssvar i høringsperioden. Du kan se behandlingen af høringssvarene her eller som bilag bagerst i dette dokument:

 [19_05_behandling_af_høringssvar.pdf](#)
(129.2 KB)



Statslig og regional planlægning

Bæredygtig byudvikling

Boligbebyggelsen ligger tæt ved Tølløse Station, skoler og centerområde og underbygger dermed Region Sjællands strukturbillede 2030 omkring bæredygtig byudvikling.

De statslige vandplaner

Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). På den baggrund er lokalplanlægningen omfattende af retningslinje 40 og 41 i de statslige vandplaner.

I henhold til de statslige vandplaner kan der godt etableres boliger i områder med OSD og NFI. Planerne fastlægger dog særlige krav til byvækst i disse områder. Retningslinjerne, der er relevante for denne lokalplan, er:

- Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Indskrives i Spildevandsplan.
- Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.
- Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om belægning på parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer, håndtering af tagvand og overfladevand fra parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer, befæstelsesgrader og etablering af eventuelle regnvandsbassiner.

Det er derfor vurderet, at lokalplanen er i overensstemmelse med vandplanernes retningslinjer.

Det er desuden vurderet, at lokalplanen er i overensstemmelse med den øvrige statslige og regionale planlægning.

Kommuneplan 2013-25

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne 19.B12 og 19.B03 i Kommuneplan 2013-25. Begge rammeområder udlægger areal til boligformål, men da det er ønsket, at bestemmelserne for rammeområde 19.B12 skal være gældende for hele lokalplanområdet, som er blevet udvidet i forhold til det oprindelige lokalplanforslag, er der udarbejdet et kommuneplantillæg.

Kommuneplan 2013-25 udpeger størstedelen af lokalplanområdet som særligt værdifuldt landbrugsområde. Retningslinjerne for disse områder forhindrer dog ikke byvækst.

På baggrund af de statslige vandplaner er der udarbejdet en OSD-redegørelse til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune. OSD-redegørelsen fastlægger retningslinjer for håndtering af tag- og overfladevand i nye rammeområder, der ligger i områder med særlige drikkevandsinteresser, herunder områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande uden for OSD og nitratfølsomme indvindingsoplande (NFI). OSD-redegørelsen fastlægger følgende retningslinjer for rammeområde 19.B12 (lokalplanområdet):

- Afvanding af veje og parkeringsarealer skal ske til kloak.
- Der må ikke etableres bygninger med metaltag. Regnvand fra tage skal så vidt muligt nedsives.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om fast belægning på parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer, håndtering af tag- og overfladevand, befæstelsesgrader og etablering af eventuelle regnvandsbassiner.

Spildevandsplan 2010-2018

Lokalplanområdet er i sin helhed ikke omfattet af Spildevandsplan 2010-2018 for Holbæk Kommune, og realisering af lokalplanen forudsætter derfor, at der bliver udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen.

Lokalplanen fastlægger, at overfladevand fra veje, parkeringspladser og øvrige kørearealer skal ledes til kloak (regnvandsledning) og at tagvand kan nedsives. Endvidere fastlægger lokalplanen bestemmelser om fast belægning på parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer, befæstelsesgrader, tagmaterialer og etablering af eventuelle regnvandsbassiner. Alt i alt kan tagvand og overfladevand fra parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer i området enten håndteres internt i området eller eksternt uden for området.

Tillægget til spildevandsplanen skal fastlægge de nærmere retningslinjer herom. Retningslinjerne skal være i overensstemmelse med de statslige vandplaner og OSD-redegørelsen til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune.

Hvis overfladevand fra parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer i området skal håndteres internt i området, forudsætter det, at der etableres et eller flere regnvandsbassiner i området. Eventuelle regnvandsbassiner skal etableres med en tæt membran.

I henhold til den gældende spildevandsplan for Holbæk Kommune skal regnvand i videst muligt omfang nedsives lokalt. Spildevand skal afledes til kloak

Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Der tages stilling til den konkrete afledning af regnvand gennem en eventuel byggeansøgning. Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Forsyning.

Holbæk Kommune er myndighed på spildevandsområdet.

Eksisterende lokalplaner

En del af lokalplanområdet (syd og vest for Søndermarken) er omfattet af Lokalplan 1.4 Søndermarken, Nr. Eskilstrup, og en del af lokalplanområdet (ved Østergade) er omfattet af Lokalplan 1.34_345 Område øst for Søndermarken. De pågældende lokalplaner aflyses for så vidt angår de arealer, der er omfattet af Lokalplan 19.05 ved den endelige vedtagelse af denne.

Aflysningerne vedrører den del af matr.nr. 1cd, der ligger i byzone, matriklerne 1cv og 1bi samt dele af matriklerne 2i, 1aø, 1cc, 6az og 6as jf. kortbilag 4.

Offentlig service

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

Området ligger ca. 400 meter fra nærmeste daginstitution og omkring 1.000 meter fra Elverdamsskolen. Udover de kommunale skoler er der to private skoler i Tølløse og en privat daginstitution. Der er god stiforbindelse på den første strækning fra bebyggelsen til skolen, mens den sidste tredjedel af skolevejen foregår langs Sønderstrupvej og Tølløsevej med krydsning ved signalreguleringer begge steder. Nærmeste butiksområde, Tølløse Centerområde, ligger ca. 800 meter fra bebyggelsen.

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger hovedsageligt uden for kollektivt varmforsyningsområde. I en del af lokalplanområdet er der mulighed for naturgasforsyning fra DONG Energy (se kortet herunder).*

Der foreligger principbeslutning fra byrådet om, at alt nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse.**

På baggrund af ovenstående sikrer lokalplanen, at ny bebyggelse etableres som lavenergibebyggelse og pålægges derfor ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.



Kort over godkendt naturgasforsyningsområde.

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

Note**: Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Kvarmløse-Tølløse Vandværk, Nr. Eskilstrup Vandværk og Soderup Vandværk. Vandforsyning skal ske efter den til enhver tid gældende vandforsyningsplan.

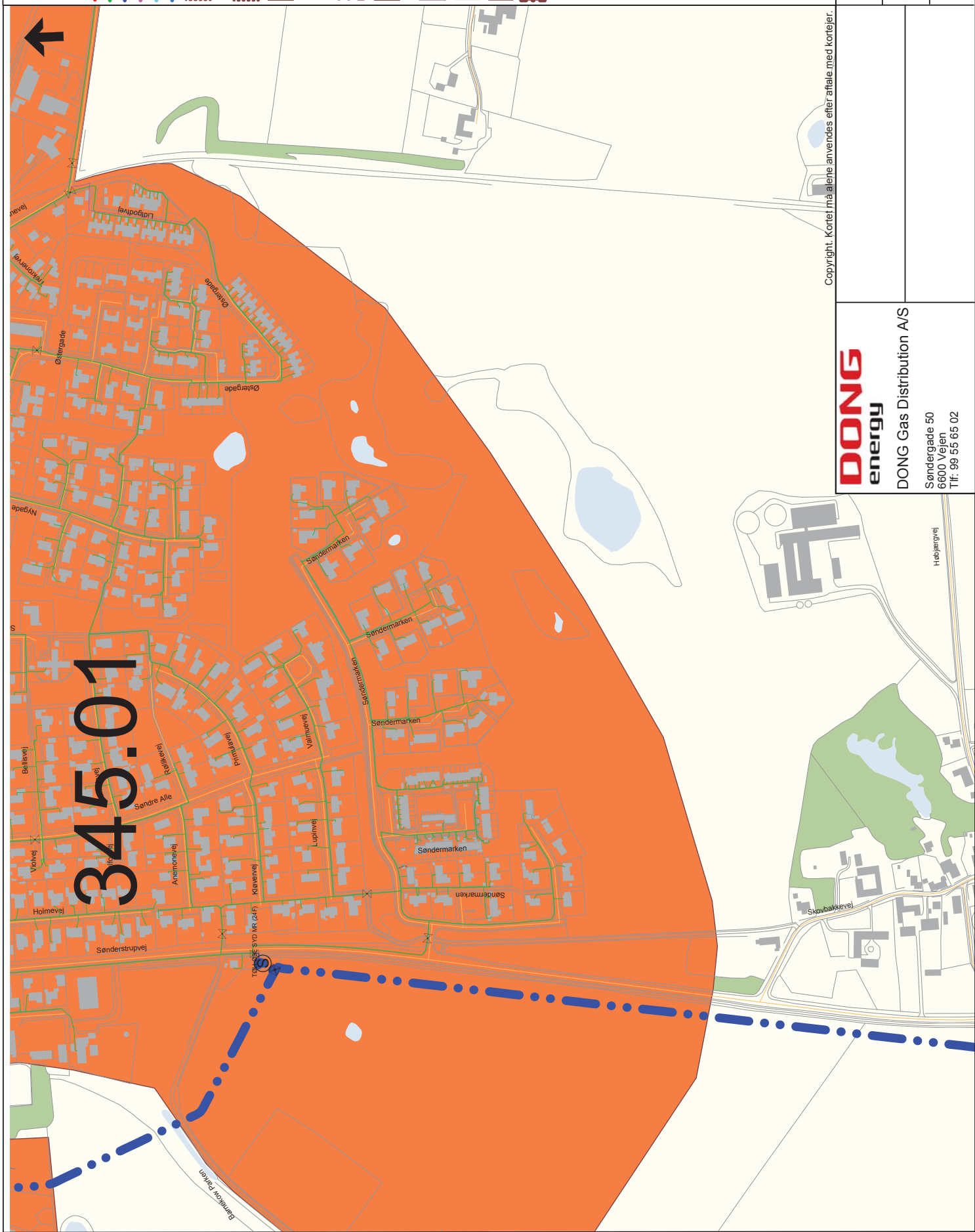
Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Affald og genbrug

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

Signaturforklaring:

- Ⓢ Station
- Distribution 0.1 bar
- Distribution 4 bar
- Fordeling 19/40 bar
- Olieledning
- Transmission 138 bar
- Projekteret ledning
- Nedlægning af naturgasomr.
- under godkendelse
- Nedlagt naturgasomr.
- Naturgasomr.
- Naturgasomr., afv. betaling af inv. bidr.
- Naturgas og fjernvarmeomr.
- Naturgasomr., inv. bidr. betalt, ekstra net --> yderligere betaling
- Naturgasomr., økonomisk krav
- PF under godkendelse
- PF under godkendelse, inv. bidr. betalt
- Fjernvarmeforsyning under godkendelse



Copyright. Kortet må alene anvendes efter aftale med kortejer.



DONG Gas Distribution A/S

Søndergade 50
6600 Vejen
Tlf: 99 55 65 02

Dato: 11-02-2014

Målforshold: 1:4.000

Operatør:
Christian Bruun

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 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.

Transport

Lokalplanområdet ligger i tæt tilknytning til Tølløse Station, der er et trafikalt knudepunkt. Dobbeltsporet til København og Holbæk blev indviet i august 2014 med halvtimesdrift mellem de respektive stationer. Derudover er der togforbindelse mod Slagelse samt busforbindelse til bl.a. Ringsted og Ugerløse. Tølløse station ligger i en gennemsnitlig afstand fra den enkelte bolig på mindre end 1000 meter.

Området knytter sig til den eksisterende sti fra Nr. Eskilstrup til Tølløse og udlægger areal til stiforbindelser til både Østergade og Lidtgodtvej. Desuden skabes der yderligere sammenhæng i Tølløse Syd med anlæg af nye rekreative stier.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling.

Lokalplanen giver mulighed for lokal afledning af regnvand (LAR) hvad angår tagvand i henhold til statens vandplaner og kommuneplanens OSD-redegørelse.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at en stor del af området udlægges som fælles friareal. Der etableres offentlig adgang gennem området, hvilket betyder, at beboerne i Tølløse får bedre adgang til naturprægede grønne områder, som udgør ca. en fjerdedel af lokalplanområdets samlede areal.

Det vurderes, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig sundhedsrapport eller iværksætte særlige foranstaltninger for i øvrigt at fremme sundhed indenfor lokalplanens område.

Støj

Ved ny bebyggelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj og støj fra jernbaner kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau i boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: Vejtrafikstøj: L_{den} 58 dB.

Støj fra jernbaner: L_{den} 64 dB.

Lokalplanen fastlægger, at der kan etableres en støjafskærmning imellem jernbanen i øst og boligområdet efter principperne vist på referencebilledet. Det samme gælder imellem boligområdet og Sønderstrupvej langs den vestlige afgrænsning af matr.nr. 1cd. I tilfælde af, at en model for støjudbredelsen i området viser, at der er behov for støjafskærmning, skal støjafskærmningen mod jernbanen og/eller Sønderstrupvej etableres.



Beplantede støjskærme skal etableres efter principperne vist på billedet.

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Jordforurening

Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlægning på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurenede jord eller oplysninger omfattet af den indledende kortlægning.

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

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund inden for 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.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af det reviderede lokalplanforslag 19.05 og Forslag til kommuneplantillæg nr. 11 foretaget en screening af planernes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009 med senere ændringer).

Miljøscreeningen er vedlagt som bilag. 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.

Revideret forslag til Lokalplan nr. 19.05 og Forslag til kommuneplantillæg nr. 11 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:

- området allerede er udlagt til boligformål i Kommuneplan 2013-25,
- der fastlægges bestemmelser om belægning på parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer, håndtering af tagvand og overfladevand fra parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer, befæstelsesgrader og etablering af regnvandsbassiner,
- der sikres et hensyn til lokalplanområdets beskyttede natur, og i øvrigt ikke sker en væsentlig påvirkning af natur- og miljøbeskyttelsesinteresser,
- eventuelle miljøkonflikter med det nærliggende landbrug vil blive håndteret af anden lovgivning, og
- det sikres, at ny bebyggelse etableres som lavenergibebyggelse.



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 bl.a. tinglyst flere rør og ledninger i området.

Tinglyste servitutter

14.09.2012-1003861829

Servitut om anvendelse og nedlæggelse af svineproduktion. Servituten indeholder en bestemmelse om forbud mod udbringning af gylle og vedrører hele lokalplanområdet.

02.07.1982-14587-21

Dok om oversigt mv

Servituten indeholder en deklaration om fri oversigt ved Sønderstrupvej. Deklarationen er indarbejdet i lokalplanens bindingskort og sikrer, at der ikke etableres beplantning eller bebyggelse ved Sønderstrupvej.

Forbehold

Ejere 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 forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Eksisterende dræn og rørledninger skal bibeholdes. Eventuelle ændringer af dræn og rørlagte vandløb skal godkendes af vandløbsmyndigheden i Holbæk Kommune.

Ejer og rådighedshaver har forpligtelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang inden lokalplanens realisering.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Ophævelse af landbrugspligt

Der er noteret landbrugspligt på størstedelen af lokalplanområdets matrikler. Ophævelse af landbrugspligt på lokalplanens område skal stiles til jordbrugskommissionen i Statsforvaltningen Sjælland inden området kan udstykkes og overgå til ny anvendelse.

Beskyttet natur

Der er registreret beskyttet natur (søer og mose) i lokalplanområdet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Den beskyttede natur i området fremgår af kortbilag 2.

Det vurderes, at planlægningen ikke medfører en ændret eller væsentlig påvirkning af den beskyttede natur, da lokalplanen sikrer bræmmer af naturprægede grønne arealer omkring de pågældende områder, hvilket vil bidrage til en større biodiversitet i områderne. Lokalplanen muliggør, at tagvand ledes til de beskyttede søer i området via grøfter. Det er desuden muligt, at tagvandet skal ledes til grøfterne via f.eks. et regnvandsbed eller faskine på den enkelte boligejendom. Regnvandsbede og faskiner kan i det konkrete tilfælde være med til at sikre, at tagvandet ikke medfører en tilstandsændring af den beskyttede natur.

Ændringer i tilstanden af den beskyttede natur (herunder byggeri, terrænregulering, beplantning og anlæg) kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Den planlagte anvendelse kræver dispensation i hvert enkelt tilfælde.

Holbæk Kommunes landzoneadministration er myndighed på at dispensere fra beskyttelseslinjerne under naturbeskyttelsesloven.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdets nordøstlige hjørne er omfattet af en skovbyggelinje. Skovbyggelinjen skyldes plantninger i forbindelse med den nærliggende banelinje. Kommunen kan meddele dispensation fra bestemmelsen.

Skovbyggelinjen ved lokalplanens udarbejdelse fremgår af kortbilag 2.

Byggeri inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Den planlagte anvendelse kræver dispensation i hvert enkelt tilfælde.

Holbæk Kommunes landzoneadministration er myndighed på at dispensere fra beskyttelseslinjerne under naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag. Størstedelen af lokalplanområdet er privat ejet. Realiseringen af lokalplanen herunder byggemodningen vil blive gennemført på ejerens foranledning.

Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området vil få. Derimod medfører lokalplanen ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.



19.05 Bestemmelser Boligområde ved Højbjerggård, Tølløse Syd

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 udlægge areal til boligformål,
- 1.2 at sikre områdets nuværende landskabelige kvaliteter og de naturbeskyttede områder, der ligger inden for lokalplanområdet,
- 1.3 at sikre en sammenhæng imellem udtrykket i tagene i området,
- 1.4 at sikre et hensyn til grundvandet i området.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter, se kortbilag 4:
Dele af matr.nr. 1cd, dele af matr.nr. 2i, dele af matr.nr. 1cv, dele af matr.nr. 1aø, dele af matr.nr. 1cc og matr.nr. 1bi, alle Nr. Eskilstrup By, Tølløse.

Dele af matr.nr. 4e Nr. Eskilstrup By, Soderup.

Dele af matr.nr. 5mq, dele af matr.nr. 6ax, dele af matr.nr. 6az, dele af matr.nr. 6as, matr.nr. 6au og matr.nr. 6ay, alle Kvvarmløse By, Tølløse.

Dele af matr.nr. 9s Kvvarmløse By, Soderup.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger primært i landzone. Den nordligste del af området ligger dog i byzone. Med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan overføres arealet vist på kortbilag 4 til byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet er inddelt i fire delområder samt i boliggrupper som vist på kortbilag 5.
 - Delområde I udlægges til boligformål, åben-lav boligbebyggelse,
 - Delområde II udlægges til boligformål, åben-lav boligbebyggelse,
 - Delområde III udlægges til boligformål, åben-lav boligbebyggelse,
 - Delområde IV udlægges til boligformål, tæt-lav boligbebyggelse.
- 3.2 Ny boligbebyggelse skal opføres som lavenergihuse, så den som minimum opfylder bestemmelserne for den aktuelle energiramme for energiforbrug i lavenergibygninger, jf. bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer, ved lokalplanens vedtagelse lavenergiklasse 2015 i BR 10.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning af området skal ske efter lokalplanens principper vist på kortbilag 5. Udstykninger af boligejendomme må dog vige fra den viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets disponering, grønne områder og vejstruktur samt lokalplanens bestemmelser om grundstørrelser.
Veje skal udstykkes særskilt. Det samme gælder grønne områder samt adgangstorve og vendepladser jf. kortbilag 5.

Der må højst opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom.

For Delområde I gælder

- 4.2.1 Boliggrundene skal have en størrelse på 700 - 800 m².
- 4.2.2 Der skal udstykkes mindst 40 boligejendomme i delområde I.

For Delområde II gælder

- 4.3.1 Boliggrundene skal have en størrelse på 700 - 800 m².
- 4.3.2 Der skal udstykkes mindst 19 boligejendomme i delområde II.

For Delområde III gælder

- 4.4.1 Boliggrundene skal have en størrelse på 700 - 800 m².
- 4.4.2 Der skal udstykkes mindst 30 boligejendomme i delområde III.

For Delområde IV gælder

- 4.5.1 Boliggrundene skal have en størrelse på 400 - 500 m².
- 4.5.2 Der skal udstykkes mindst 28 boligejendomme i delområde IV.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer (grønne områder samt adgangstorve og vendepladser) kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- 5.2 I åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 30.
- 5.3 I tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 40.

For Delområde I gælder

- 5.4.1 Bebyggelse skal opføres i 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 7,0 meter.
- 5.4.2 Boligbebyggelse skal opføres mindst 2,5 m. fra skel.
- 5.4.3 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger skal opføres mindst 1 m fra naboskel, mindst 2,5 m fra skel mod grønne områder og mindst 1 m fra vejskel og skel mod adgangstorve/vendepladser, der er vist på kortbilag 5.
- 5.4.4 Af hensyn til den beskyttede natur skal byggeri opføres i en afstand af minimum 15 meter til denne.

For Delområde II gælder

- 5.5.1 Boligbebyggelse skal opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Øvrig bebyggelse skal opføres i 1 etage. Boligbebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter.
- 5.5.2 Boligbebyggelse skal opføres mindst 2,5 m. fra skel.
- 5.5.3 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger skal opføres mindst 1 m fra naboskel, mindst 2,5 m fra skel mod grønne områder og mindst 1 m fra vejskel og skel mod adgangstorve/vendepladser, der er vist på kortbilag 5.
- 5.5.4 Af hensyn til den beskyttede natur skal byggeri opføres i en afstand af minimum 15 meter til denne.

For Delområde III gælder

- 5.6.1 Boligbebyggelse skal opføres i 1 etage med udnyttet tagetage. Øvrig bebyggelse skal opføres i 1 etage. Boligbebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter.
- 5.6.2 Boligbebyggelse skal opføres mindst 2,5 m. fra skel.
- 5.6.3 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger skal opføres mindst 1 m fra naboskel, mindst 2,5 m fra skel mod grønne områder og mindst 1 m fra vejskel og skel mod adgangstorve/vendepladser, der er vist på kortbilag 5.
- 5.6.4 Af hensyn til den beskyttede natur skal byggeri opføres i en afstand af minimum 15 meter til denne.

For Delområde IV gælder

- 5.7.1 Boligbebyggelse skal opføres i 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 5,5 meter.
- 5.7.2 Ved tæt-lav bebyggelse kan bygninger sammenbygges over skel. Mod vejskel, stiskel og naboskel uden sammenbygning må boligbebyggelse ikke bygges nærmere end 2,5 m fra skel.
- 5.7.3 Redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger skal opføres mindst 2,5 m fra skel mod grønne områder og mindst 1 m fra skel mod den fælles parkering og vendeplads, der er vist på kortbilag 5.
- 5.7.4 Af hensyn til den beskyttede natur skal byggeri opføres i en afstand af minimum 15 meter til denne.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

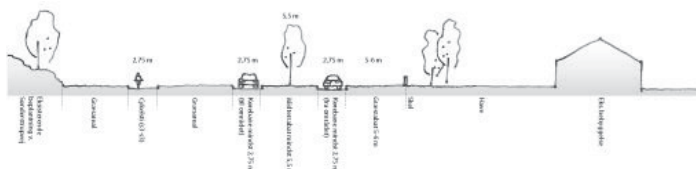
- 6.1 Facader inkl. gavltrekanter på de primære bygninger på en ejendom, herunder boligbebyggelse, skal udføres som teglmure. Teglmurene skal være blanke, pudsede, vandskurede eller fildede og skal udføres i hvid, grå eller afdæmpede jordfarver, dog ikke blå nuancer.

Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal udføres med samme facade som de primære bygninger på den enkelte ejendom eller i træ. Facader i træ skal fremstå i grå eller afdæmpede jordfarver, dog ikke blå nuancer.
- 6.2 Tage på de primære bygninger på en ejendom skal udføres som sadeltage eller tage med ensidig taghældning. Der må ikke etableres bebyggelse med afvalmede tage.
Tage på mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal udføres med sadeltage, tage med ensidig taghældning eller flade tage.
Sadeltage skal udføres med en taghældning på mellem 30° - 48°.
- 6.3 Af hensyn til grundvandet må der ikke etableres bygninger med metaltage og metaltagrender i området.

- 6.4 Tagflader på boligbebyggelser skal udføres i lertegl i røde eller brune nuancer. Dog jf. § 6.7. Tage på mindre bygninger som udhuse, garager, carporte og lignende skal udføres i lertegl i røde eller brune nuancer eller i tagpap. Dog jf. § 6.7.
- 6.5 Der må kun etableres kviste på boligbebyggelse i delområde II og III. Kvistenes tagflader skal være af tegl i samme farve og materiale som den primære bebyggelses tagflade og inddækninger ved kvistene skal være af zink. Der kan etableres vindue i flankerne.
- 6.6 Ingen tagmaterialer må have et glanstal på mere end 20. Dog kan der ophænges eller integreres solceller og solfangere i tagfladerne. Solceller og solfangere må ikke reflektere lyset mere end 7 %.
- 6.7 Solceller og solfangere kan ophænges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Ophængning eller integreringen af solceller og solfangere må ikke ske på facader.
- 6.8 Vinduer og døre skal udføres i træ og/eller aluminium.

§ 7 Vej

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra adgangsvejen A1-A3 som vist på [kortbilag 5](#).
- 7.2 Etableringen af veje og adgangstorve/vendepladser, skal ske i henhold til udlæg og omtrentlige højdekurver angivet på kortbilag 5.
- 7.3 Der må ikke etableres overkørsler direkte fra adgangsvejene A1-A3 til boligejendommene.
- 7.4 Der udlægges areal til vej A1-A3 som vist på kortbilag 5. Adgangsvejen A1-A2 skal etableres som vist på kortbilag 5a og bilag 7.
Snit af vejanlægget ved Søndermarken. Klik for at se snittet i en større version eller se bilag 7.



- 7.5 Der udlægges areal til boliggenderne B-B som vist på kortbilag 5.
- 7.6 Adgangsvejen A2-A3 skal udlægges i en bredde på 8,5 meter med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter. Langs den ene side af vejen skal der etableres et fortov med en bredde på mindst 1,5 meter. Alle kørebanearealer skal etableres med fast belægning. Fortove langs adgangsvejene A2-A3 skal etableres med fast belægning eller en belægning, der er åben for gennemsivning af regnvand, som grus, stenmel eller lignende.
- 7.7 Boliggader angivet med B-B skal være dobbeltrettede og udlægges i en bredde på 5 meter med en kørebanebredde på mindst 4,2 meter. Alle vejarealer skal etableres med fast belægning.
- 7.8 Der skal anlægges adgangstorve og vendepladser som vist på kortbilag 5. Adgangstorve og vendepladser er fællesarealer. Kørearealer på adgangstorvene mellem boligejendommene skal belægges med fast belægning. Adgangstorvene kan indrettes med rekreative faciliteter såsom græsplæne, beplantning og legeplads samt fællesparkering, dog skal adgangstorvene kunne anvendes som vendeplads og adgangsvej til de enkelte boligejendomme. Fællesparkeringen skal etableres med fast belægning.
- 7.9 Overkørsler mellem boliggender og adgangsveje skal markeres med et skift i belægningen.
- 7.10 Overfladevand fra parkeringspladser, veje/kørebanearealer, kørearealer på adgangstorve og vendepladser samt øvrige kørearealer skal ledes til regnvandsbassin via kloak (regnvandsledning).

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

§ 8 Sti

- 8.1 Der udlægges areal til stierne s1-s1, s2-s2, s3-s3 og s4-s4 efter principperne vist på kortbilag 5 og kortbilag 5a. Stierne er interne og indgår i områdets fællesarealer.
- 8.2 Stierne s1-s1 skal have en stibredde på mindst 3,2 meter. Stierne skal kunne benyttes som brandvej. Stierne s1-s1 skal etableres med en belægning, der er åben for gennemsivning, som grus, stenmel eller lignende. Dog kan op til 2 meter af stiernes bredde etableres med fast belægning.
- 8.3 Stierne s2-s2 skal udlægges i en bredde på 2 meter med en stibredde på mindst 1,5 meter. Stierne s2-s2 skal etableres med en belægning, der er åben for gennemsivning af regnvand, som grus, stenmel eller lignende.
- 8.4 Stierne s3-s3 skal udlægges i en bredde på mindst 2,75 meter og skal etableres med fast belægning.

- 8.5 Stierne s4-s4 skal udlægges i en bredde på mindst 2,75 meter og skal etableres med fast belægning.
- 8.6 Der kan etableres yderligere stier imellem de enkelte boliggrupper. Stierne er interne og indgår i området fællesarealer.
- 8.7 Stier skal følge terræn.

§ 9 Parkering

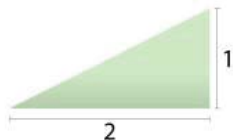
- 9.1 Der skal anlægges to parkeringspladser på egen grund ved åben-lav boliger, heraf mindst én i det fri.
- 9.2 Der kan anlægges fælles parkeringsarealer på adgangstovene i de enkelte boliggrupper.
- 9.3 Parkering i tilknytning til tæt-lav boligerne i delområde IV skal etableres på det fælles parkeringsareal, som er vist på kortbilag 5. Det pågældende areal skal også kunne anvendes til vendeplads. Der skal anlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig i delområde IV.
- 9.4 Alle parkeringspladser og indkørsler skal etableres med fast belægning. Overfladevand herfra skal ledes til regnvandsbassin via kloak (regnvandsledning).

§ 10 Skiltning

- 10.1 Udover skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt og lignende, må der kun etableres autoriseret vejmærkning. Dog jf. § 10.2.
- 10.2 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der udover skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt og lignende etableres ét skilt på højst 0,25 m² med virksomhedens navn, logo og adresse. Skiltet skal placeres ved indkørslen, hoveddøren, havelågen eller postkassen til ejendommen, alternativt i et vindue. Skiltets overkant må ikke placeres højere end 2 meter fra terræn. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.
- 10.3 Skilte må ikke bevæge sig, blinke eller lyse.

§ 11 Øvrige ubebyggede områder

- 11.1 Der udlægges fællesareal til grønne områder som vist på kortbilag 5 og 6. De grønne områder skal etableres og vedligeholdes efter plejeplanen, der er vist på kortbilag 6, samt jf. § 11.2 - 11.8 samt § 13.1 og 13.2. Der kan plantes træer og buske i de grønne områder jf. § 11.6.
- 11.2 Terrænregulering i forbindelse med etablering af grønne områder, herunder grøfter, søer og vådområder, skal ske efter principperne vist på kortbilag 5 og 6.
- 11.3 Der kan etableres grøfter i det grønne område efter princippet vist på kortbilag 5 og 6. Der kan etableres flere grøfter end dem, der er vist på kortbilagene.
- 11.4 På boligejendomme må terrænet reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel. Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2 (se vignet).



- 11.5 Hegn i skel skal være bøgehække, *fagus sylvatica* eller *carpinus betulus*. Fælleshegn plantes i skel. Øvrige hegn (hække) skal plantes på egen grund, 30 cm fra skel, således at hegnet (hækken) til enhver tid kan holdes på egen grund. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side. I skel mod grønne områder kan hegn undlades.
- 11.6 Beplantning i de grønne områder skal bestå af grupper af sargens æble, benved, hunderoser, brombær og lign. kratdannende planter samt solitære egetræer i områderne. Dette gælder ikke for beplantede støjskærme jf. § 15.2.
- 11.7 Der må ikke etableres nogen form for oplagring i de fælles grønne områder. Der må ikke parkeres eller oplagres uindregistrerede biler og campingvogne samt last- og varebiler over 3.500 kg, lystbåde eller anhængere på området fællesarealer.
- 11.8 I de grønne områder må der ikke etableres byggeri. Dog kan her uden for den beskyttede natur etableres legepladser og mindre byggeri til fælles formål, herunder legehuse og lignende.
- 11.9 Den maksimale befæstelsesgrad for boligejendomme i delområde I, II og III er 0,35.
- 11.10 Den maksimale befæstelsesgrad for boligejendomme i delområde IV er 0,5.
- 11.11 Den eksisterende beplantning ved Sønderstrupvej skal bevares, dog må almindelig vedligehold og beskæring finde sted. Beplantningen er vist på kortbilag 5 og 6.
- 11.12 I delområde IV skal der anlægges et legeområde på mindst 100 m².

§ 12 Belysning

- 12.1 Belysningsarmaturer må kun opstilles i forbindelse med veje og parkeringspladser samt ved stierne s1 - s1. Dog kan der opstilles mindre belysningsarmaturer på egen grund.
- 12.2 Belysningsarmaturer ved stier, veje og parkeringsarealer må ikke overstige en højde på 3,5 meter.

Belysningsarmaturer bør udføres efter Holbæk Kommunes standarder. Kontakt Holbæk Kommune, Trafik og Infrastruktur, for yderligere information.

§ 13 Tekniske anlæg

- 13.1 Der kan etableres et eller flere regnvandsbassiner i de grønne områder, der er vist på kortbilag 5 og 6. Dog må regnvandsbassiner ikke etableres på arealerne, der er registreret som beskyttet natur. Enkelte, ubebyggede boligejendomme kan inddrages til et regnvandsbassin, dog jf. § 4.2 - 4.5. Det skal tilstræbes at regnvandsbassiner etableres med karakter af at være en sø. Regnvandsbassiner skal etableres med en tæt membran.
- 13.2 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i en bygning. I de grønne områder kan der dog etableres tekniske anlæg til området interne forsyning, når anlæggene indhegnes af bøgehække, *fagus sylvatica*. Grøfter, søer og regnvandsbassiner kan etableres uden afskærmende beplantning. Dog må der ikke etableres tekniske anlæg i områderne, der er registreret som beskyttet natur.

§ 14 Miljø

- 14.1 Tagvand og overfladevand fra stierne s1-s1, s2-s2, s3-s3 og s4-s4 kan nedsives i området. Nedsivningen kan integreres som en synlig del af det grønne område (grøfter), hvor afledningen af regnvand er en kvalitet i landskabet. Ændringer i tilstanden af den beskyttede natur i området kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Nedsivning af tagvand til søer via grøfter kan kræve kræve dispensation fra Holbæk Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 14.2 Overfladevand fra parkeringspladser, veje, vendepladser, adgangstorve og øvrige kørearealer skal ledes til regnvandsbassin via kloak (regnvandsledning).

§ 15 Støj

- 15.1 Området skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj:

- Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: L_{den} 58 dB

Området skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra forbikørende tog kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra forbikørende tog:

- Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker: L_{den} 64 dB.

Det vejledende vibrationsniveau fra forbikørende tog er ved lokalplanens udarbejdelse 75 dB KB-vægtet.

- 15.2 I tilfælde af, at en model for støjudbredelsen i området viser, at der er behov for støjafskærmninger imellem boligområdet og Sønderstrupvej samt/eller boligområdet og jernbanen mod øst, skal den nødvendige afskærmning etableres. Støjafskærmning mod Sønderstrupvej og jernbanen skal have en placering i princippet vist på kortbilag 5. Støjskærme skal være beplantede på begge sider og have et ensartet udseende.

§ 16 Grundejerforening

- 16.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 24 af boligejendommene er taget i brug.
- 16.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af stier, adgangstorve og vendepladser, fælles parkeringsarealer, eventuelle støjskærme samt grønne områder jf. § 7, 8, 11 og 13, herunder eventuelle grøfter, regnvandsbassiner og anlæg i forbindelse med håndtering af regnvand i området. Dette gælder dog ikke stien s3-s3.*
- 16.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.
- 16.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 11 nævnte grønne områder og tilhørende fællesarealer.

**Drift og vedligehold af veje i området er sikret via vejlovgivningen.*

§ 17 Forudsætninger for ibrugtagning

- 17.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal stier og grønne områder være anlagt inden for det enkelte delområde, som bebyggelsen er en del af, jf § 7, 8, 9 og 11.
- 17.2 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal parkering til den enkelte ejendom være etableret jf. § 9.

- 17.3 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal adgangsvejen A1-A3 være etableret fra Sønderstrupvej og hen til bebyggelsens tilhørende boliggade (B-B) jf. § 7.
- 17.4 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal boliggeder (B-B) samt adgangstørve og vendepladser/fællesparkering være anlagt indenfor den enkelte boliggruppe, som bebyggelsen er en del af jf. § 7 og 9.
- 17.5 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for spildevand.
- 17.6 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal der være lavet afledning af regnvand til kloak (regnvandsledning) jf. § 9.4 og § 14.2.
- 17.7 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal eventuelle regnvandsbassiner i området være etableret jf. § 13.
- 17.8 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før en eventuel støjskærm er etableret i henhold til § 15.
- 17.9 Inden ibrugtagning af bebyggelse i delområde IV skal legeområdet jf. § 11.12 være anlagt.

§ 18 Tilladelser fra andre myndigheder

- 18.1 Byggeri inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Den planlagte bebyggelse kræver dispensation fra Holbæk Kommune i hvert enkelt tilfælde.

§ 19 Aflysning af lokalplaner

- 19.1 De dele af henholdsvis Lokalplan 1.4 Søndermarken, Nr. Eskilstrup og Lokalplan 1.34_345 Område øst for Søndermarken, der er omfattet af lokalplanafgrænsningen for Lokalplan 19.05, aflyses med vedtagelsen af Lokalplan 19.05.

§ 20 Lokalplanens retsvirkninger

- 20.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 20.2 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.
- 20.3 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.

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 19.05 Boligområde ved Højbjerggård, Tølløse Syd med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 11 er vedtaget i Holbæk Byråd den 18. marts 2015 og offentliggjort den 27. marts 2015.

Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Luftfoto

Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Bindingskort

Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Område- og matrikelkort

Kortbilag 5



Kortbilag 5 - Anvendelsesplan

Kortbilag 5a



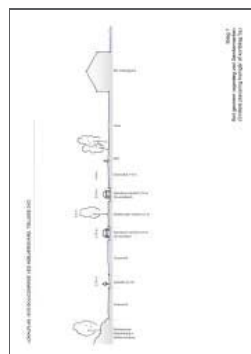
Kortbilag 5a - Udsnit fra kortbilag 5

Kortbilag 6



Kortbilag 6 - Plejeplan

Bilag 7



Bilag 7 - Snit gennem vejanlæg



 Lokalplanområde



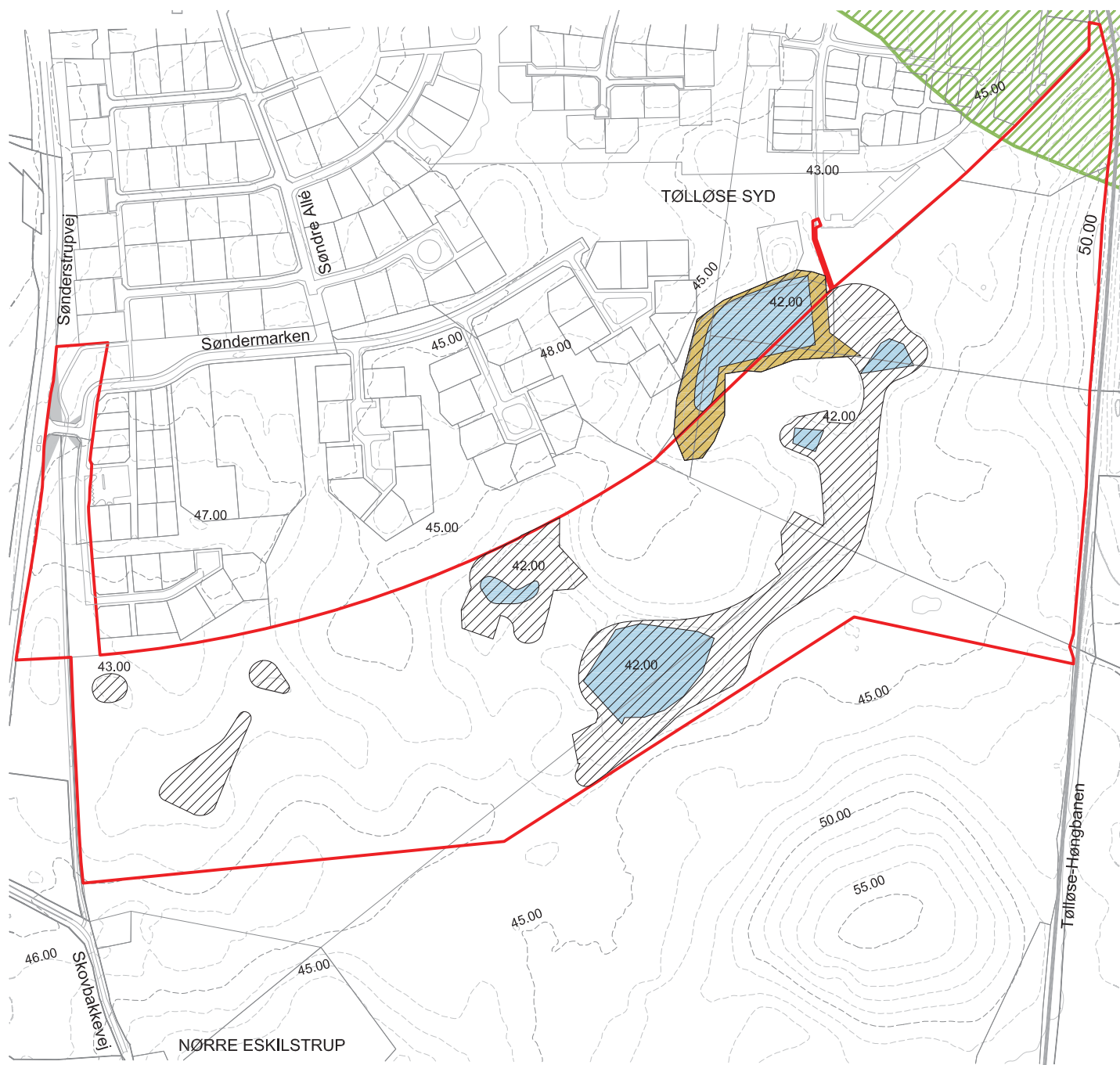
Kortbilag 1

Luffoto








Mål 1:10.000



LOKALPLAN 19.05 BOLIGOMRÅDE VED HØBJÆRGGÅRD, TØLLØSE SYD



Hele det viste område er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD) og som nitratfølsomt indvindingsopland (NFI)

-  Lokalplanområde
-  § 3 område - sø
-  § 3 område - mose
-  Skovbyggelinje
-  Lavbundsarealer
-  Areal pålagt deklaration om fri oversigt
-  Højdekurve



Kortbilag 2
Bindingskort

Mål 1:5000





- Lokalplanområde
- Plantning
- Plantning / mindre træer
- Grønne friarealer, uklippede
- Grønne friarealer + have, klippede
- Privat grund med bøgehæk
- Adgangsvej / torv
- Sø / Å
- Højdekurve

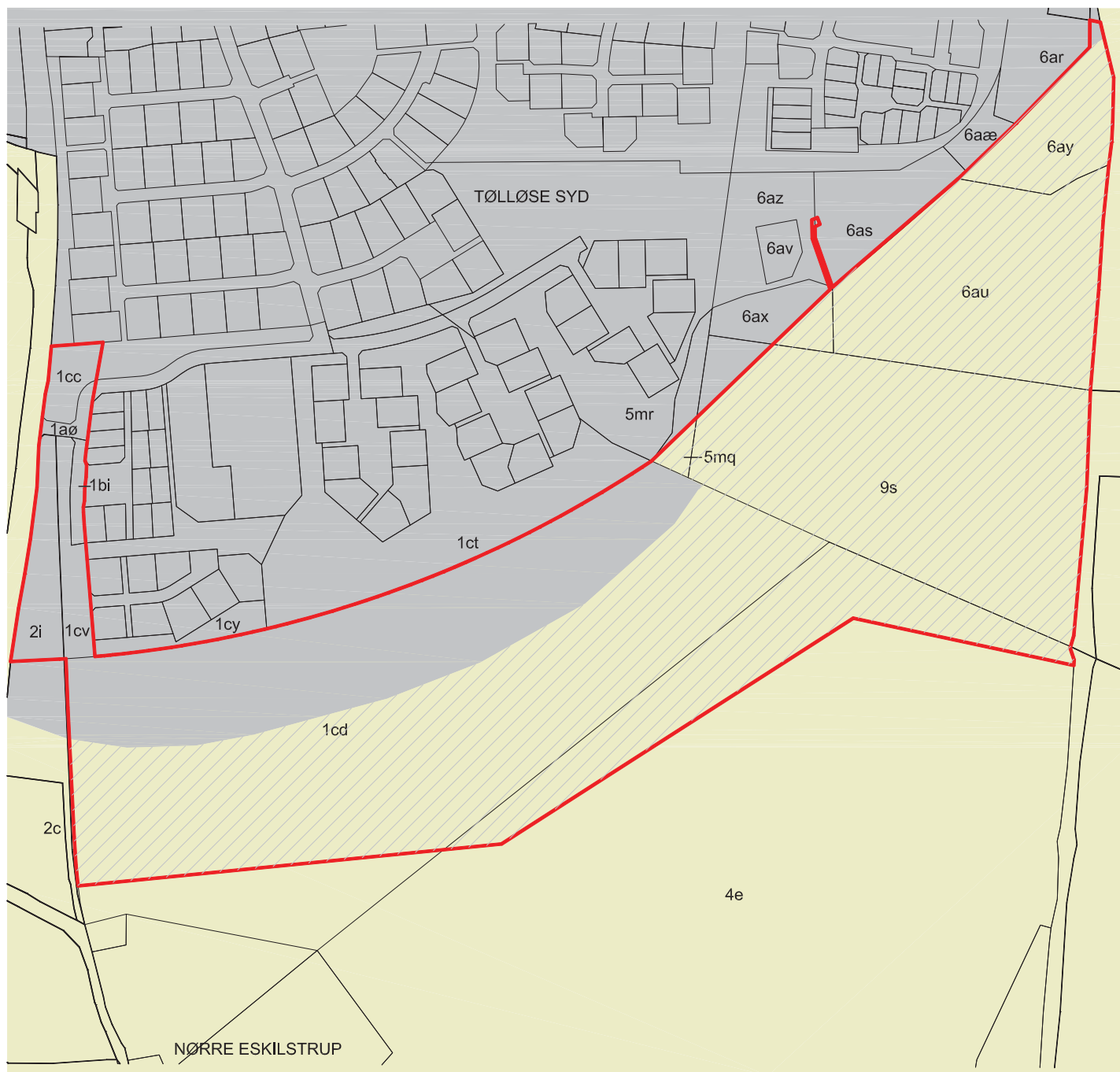


Kortbilag 3

Illustrationsplan

Mål 1:5000





Lokalplanområde



Matrikelnumre

1aø, 1bi, 1cc, 1cd, 1cv, 2i, 4e, 5mq, 6as, 6 az, 6au, 6ay, 6ax, 9s

Skel



Byzone



Landzone



Areal, der overføres til byzone



Kortbilag 4

Område- og matrikelkort

Mål 1:5000

0 100 200 300 m

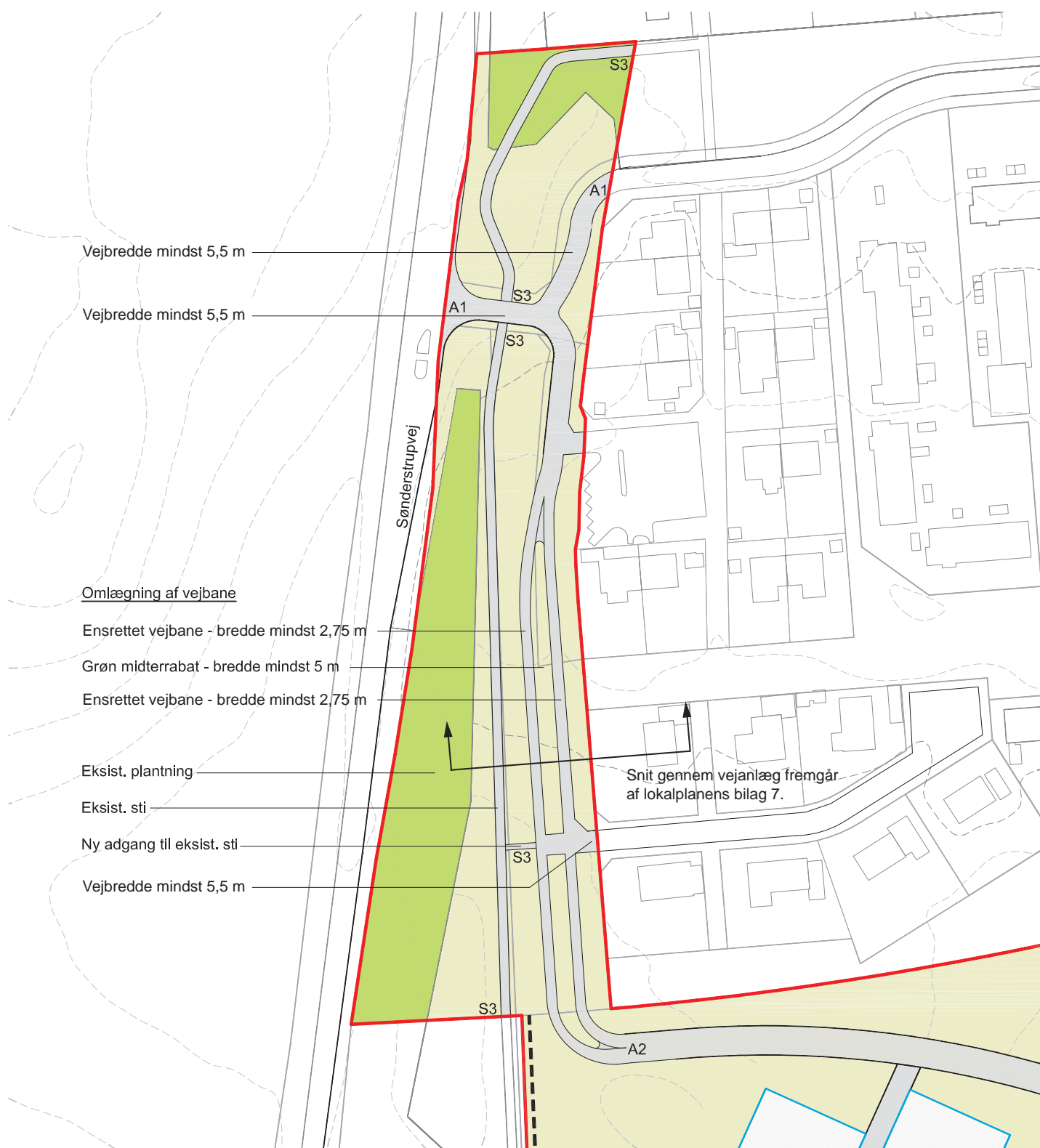
LOKALPLAN 19.05 BOLIGOMRÅDE VED HØBJÆRGGÅRD, TØLLØSE SYD



- | | | | |
|--|--|--|-----------------------------------|
| | Lokalplanområde | | Højdekurve |
| | Delområde | | Parkering |
| | Skel - udstykningsprincip for boligejendomme | | Grøft |
| | Vej og type | | Placering af evt. støjafskærmning |
| | Sti og type | | |
| | Adgangstorv- og vendeplads | | |
| | Grønne områder | | |
| | Eksist. plantning, der skal bevares | | |
| | Sø / Å | | |
| | §3 - område | | |
| | Skovbyggelinje | | |


Kortbilag 5
Anvendelsesplan
Mål 1:5000





- Lokalplanområde
- Skel - udstykningsprincip
- Vej og type
- Sti og type
- Grønne områder
- Eksist. plantning, der skal bevares
- Højdekurve
- Placering af evt. støjafskærmning



Kortbilag 5a

Udsnit fra kortbilag 5

Mål 1:1500



- Lokalplanområde
- Boligområde med bøgehæk
- Parkering, torve og vej
- Klippet græs
- Uklippede græsarealer med solitære træer og buske
- Plantning
- Sø / Å



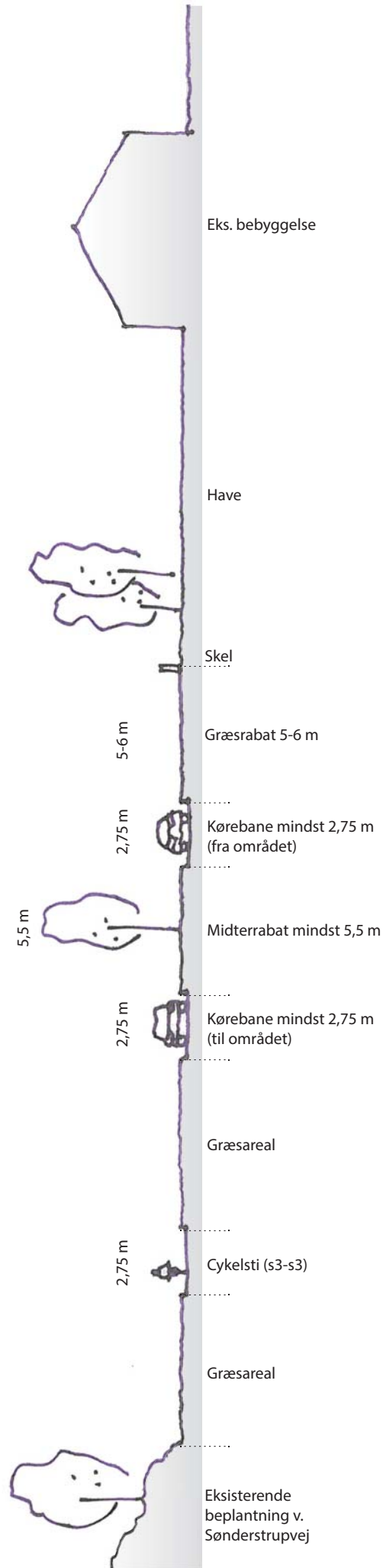
Kortbilag 6

Plejeplan

Mål 1:5000

0 100 200 300 m





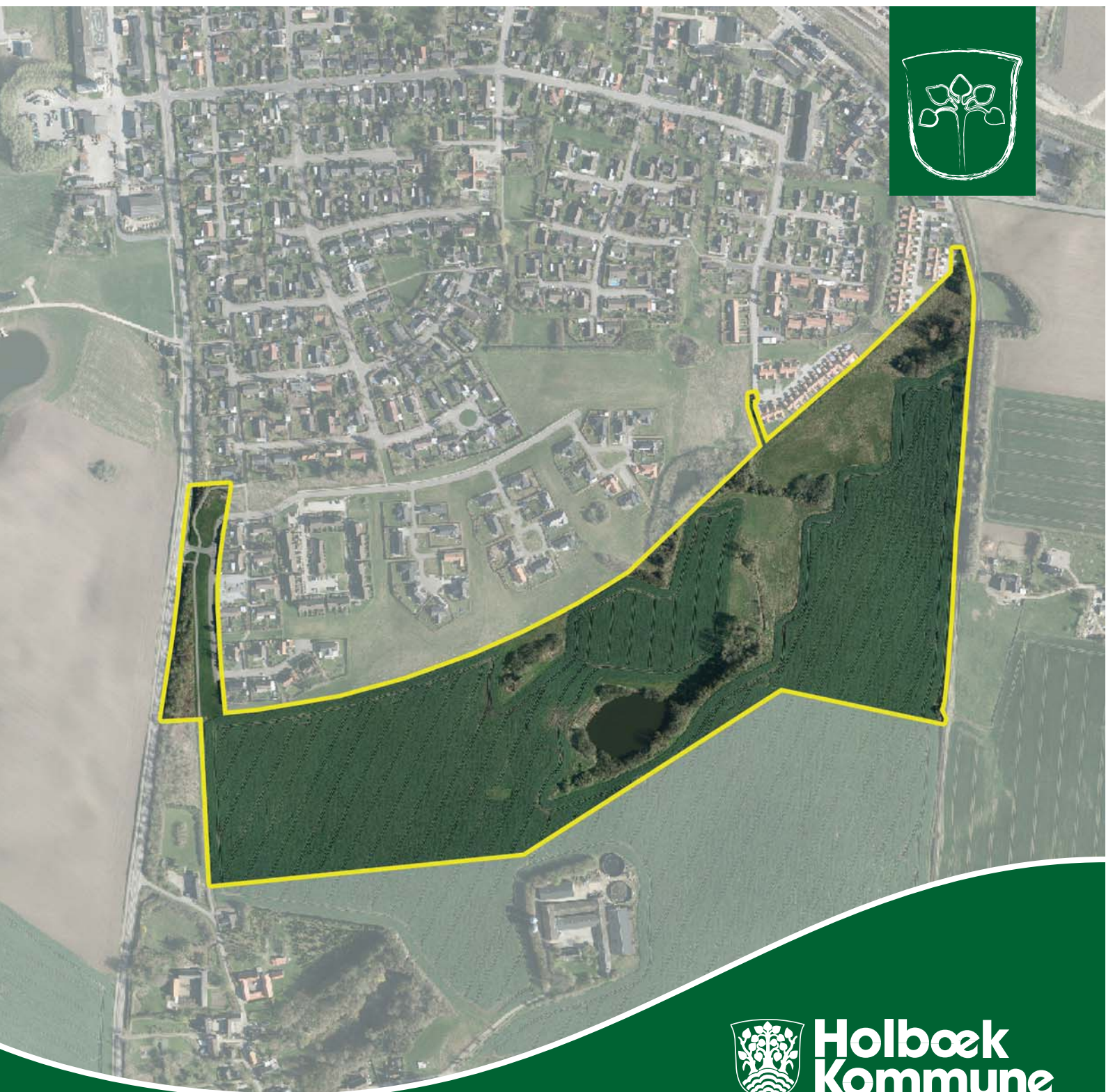
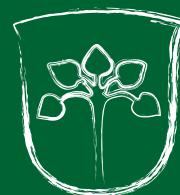
Kommuneplantillæg

 [kommuneplantillaeg_nr_11_vedtaget_mar2015.pdf](#) (3.4 MB)



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11

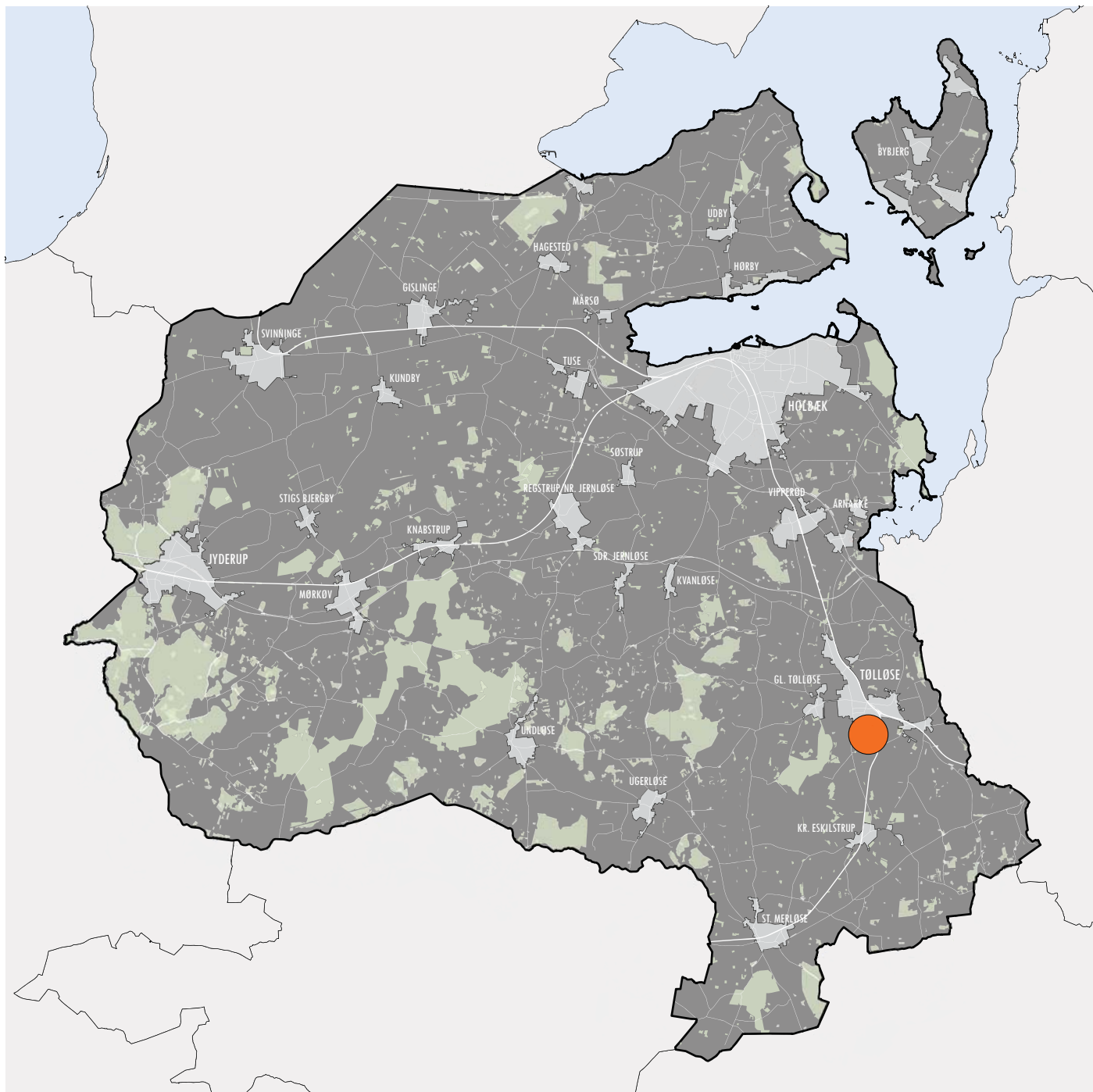
BOLIGOMRÅDE VED HØBJÆRGGÅRD, TØLLØSE SYD



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING

Kommuneplantillæg nr. 11 - Boligområde ved Højbjerggård, Tølløse Syd



Kommuneplantillæg nr. 11 er vedtaget i byrådet den 18. marts 2015.

Tillægget var i offentlig høring fra den 20. november 2014 til den 15. januar 2015 og blev offentliggjort den 27. marts 2015.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Formålet med Kommuneplantillæg nr. 11 er at udvide den eksisterende boligramme 19.B12, så den følger afgrænsningen for Lokalplan 19.05.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplantillægget omfatter et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). På den baggrund er tillægget omfattet af retningslinje 40 og 41 i de statslige vandplaner. I henhold til vandplanerne kan der under visse forudsætninger planlægges for boliger i OSD-områder og NFI-områder. Det er vurderet, at tillægget er i overensstemmelse med vandplanerne. Dels fordi størstedelen af området er omfattet af retningslinjer i kommuneplanens OSD-redegørelse. Dels fordi tillægget ikke inddrager nye, hidtil uplanlagte arealer til boligformål.

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

Kommuneplantillæg nr. 11 omfatter et areal, der er omfattet af bestemmelserne for henholdsvis rammeområde 19.B12 og 19.B03 i Kommuneplan 2013 – 25 for Holbæk Kommune. Tillægget ændrer grænsen mellem de to rammeområder, så afgrænsningen på rammeområde 19.B12 afspejler afgrænsningen på Lokalplan 19.05.

Som nævnt er størstedelen af området omfattet af retningslinjer i kommuneplanens OSD-redegørelse. Det er vurderet, at tillægget ikke nødvendiggør vedtagelse et tillæg til OSD-redegørelsen. Dette skyldes, at tillægget ikke inddrager nye, hidtil uplanlagte arealer til boligformål.

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

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Kommuneplantillæg nr. 11 foretaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009 med senere ændringer). Miljøscreeningen er vedlagt som bilag. 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.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 11 er på baggrund af en screening vurderet ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor vurderet ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Området allerede er udlagt til boligformål i Kommuneplan 2013-25.
- OSD-redegørelsen fastlægger retningslinjer for byvækst inden for det nye rammeområde
- der sikres et hensyn til lokalplanområdets beskyttede natur, og i øvrigt ikke sker en væsentlig påvirkning af natur- og miljøbeskyttelsesinteresser
- eventuelle miljøkonflikter med det nærliggende landbrug vil blive håndteret af anden lovgivning.

HØRING

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Revideret forslag til Lokalplan 19.05 var i offentlig høring fra den 20. november 2014 til den 15. januar 2015. Begge planforslag blev vedtaget endeligt i byrådet den 18. marts 2015 og blev offentliggjort den 27. marts 2015.

EKSISTERENDE RAMMER

Omr. nr.	19.B12	
Navn	Høbjærggård	
Anvendelse	Åben-lav	Tæt-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	40
Maks. etageantal	1,5	
Maks. bygn. højde	8,5 m	
Supplerende bestemmelser	<p>Der skal sikres et hensyn til den beskyttede natur i området.</p> <p>Der er i forbindelse med udført registreringsarbejde ved Klimatilpasningsplanen konstateret, at der er en høj risiko for, at der inden for rammen kan ske en påvirkning. Det kan medføre væsentlig forøget vandstand eller påvirkning af eksisterende værdier eller bevaringsværdige bygninger. Forholdene skal iagttages ved nærmere planlægning.</p> <p>Kommuneplanens OSD-redegørelse fastlægger retningslinjer for rammeområde 19.B12 til beskyttelse af de særlige drikkevandsinteresser i området.</p>	
Nuværende zone	By- og landzone	
Fremtidig zone	Byzone	

Indhold i eksisterende rammebestemmelser for 19.B12



Eksisterende rammeafgrænsning for 19.B12

Omr. nr.	19.B03	
Navn	Søndermarken	
Anvendelse	Åben-lav	Tæt-lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	40
Maks. etageantal	1	2
Maks. bygn. højde	8,5 m	
Opholdsarealer	Min. 15 % af området udlægges til samlede friarealer.	
Nuværende zone	Byzone	
Fremtidig zone	Byzone	

Indhold i eksisterende rammebestemmelser for 19.B03



Eksisterende rammeafgrænsning for 19.B03

FREMTIDIGE RAMMER

Kommuneplantillæg nr. 11 medfører ingen ændringer i indholdet i rammebestemmelserne for 19.B12 og 19.B03.



Fremtidig rammeafgrænsning for 19.B12 og 19.B03

Miljøvurdering

 [Miljøscreening Høbjerggård lp og kptillæg.pdf](#) (92.7 KB)



Screening for miljøvurdering

Revideret lokalplanforslag nr. 19.05 Boligområde ved Høbjærggård i Tølløse Syd med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 11.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009 med senere ændringer).

Beskrivelse af det reviderede lokalplanforslag

Tølløse har gennem årene udviklet sig til en relativ stor stationsby med et omkringliggende stjernemønster af landsbyer (Gl. Tølløse, Nr. Eskilstrup, Soderup, Kvarmløse og Lunderød). Kvarmløse er som den eneste landsby vokset sammen med stationsbyen.

Høbjærggård-udstykningsen ligger som den sydlige afslutning af stationsbyen, nord for Nr. Eskilstrup. Det er væsentligt for lokalplanområdets afgrænsning, at landsbystrukturen respekteres, og at der friholdes en landskabelig bræmme, så Nr. Eskilstrup stadig vil fremstå som adskilt fra byen efter den nye udstykning er etableret.

Landskabet er et kuperet morænelandskab med flere naturbeskyttede vandområder, der til dels er omgivet af plantninger. Derudover er der flere mindre plantninger og små lægivende hegn inden for lokalplanområdet.

Sydøst for området danner et markant bakkedrag afgrænsning mod Høbjærgvej. Der er veludviklede læhegn omkring selve Høbjærggård ligesom Nr. Eskilstrup afgrænses af frodige og karaktergivende plantninger. Der er således tale om et område med fine og karaktergivende landskabelige træk.

Det reviderede lokalplanforslag giver mulighed for at etablere et nyt boligområde bestående af ca. 120 boliger, der skal underordne sig og optimere de landskabelige kvalliteter. Samtidig tages der hensyn til den eksisterende boligbebyggelse mod nord ved at udlægge et grønt bælte mellem boligområderne. Bebyggelsen udformes som boliger i mindre grupper. Størstedelen af området udlægges med parcelhusgrunde på ca. 750 m², en mindre del med tæt-lav bebyggelse. Alle boligerne får en tæt sammenhæng med de friarealer, der er mellem de enkelte boliggrupper.

Vejadgangen vil ske fra den allerede eksisterende vej i vest (Søndermarken), og den trafikale belastning af området vil være minimal, da der ikke etableres gennemkørsel. Et nyt stisystem, der kobler sig på de eksisterende stier, vil give nem adgang til områdets landskabelige værdier.

Beskrivelse af Forslag til Kommuneplantillæg nr. 11

Den nuværende kommuneplanramme 19.B12 udlægger et areal til boliger, som er sammenfaldende med afgrænsningen af det oprindelige lokalplanforslag, der var i høring fra den 13. januar 2014 til den 19. marts 2014. Forslaget til den nye rammeafgrænsning for 19.B12 følger afgrænsningen for det reviderede planforslag, som medtager et vejareal mellem Sønderstrupvej og Søndermarken. Med den nye rammeafgrænsning inddrages en del af kommuneplanrammen 19.B03. Kommuneplantillægget ændrer ikke på indholdet i rammebestemmelserne.

Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 3 og/eller 4? (§3, stk. 1., nr. 1)		x	
Kan planen eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§3, stk. 1, nr. 2)		x	
Fastlægger planforslagene i øvrigt rammer for fremtidige anlægsstilladelser (§3, stk. 1, nr. 3)	x		Planforslagene muliggør etablering af omkring 120 boliger. Der skal kun udarbejdes en egentlig miljøvurdering, hvis det vurderes at planforslagene kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Konklusion	<p>Revideret forslag til Lokalplan nr. 19.05 og Forslag til Kommuneplantillæg nr. 11 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der fastlægges bestemmelser om belægning på parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer, håndtering af tagvand og overfladevand fra parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer, befæstelsesgrader og etablering af regnvandsbassiner, • der sikres et hensyn til lokalplanområdets beskyttede natur, og i øvrigt ikke sker en væsentlig påvirkning af natur- og miljøbeskyttelsesinteresser, • eventuelle miljøkonflikter med det nærliggende landbrug vil blive håndteret af anden lovgivning, og • det sikres, at ny bebyggelse etableres som lavenergibebyggelse.
Dato for mv-høringsfrist (min. to uger)	24. september 2014.

Screening / scoping Planforslaget eller programmets indvirkning på miljøet Miljøparametre	Ikke relevant/Ingen påvirkning	Påvirkning	(Mulig) væsentlig påvirkning	Indgår i planforslaget	Udløser miljøvurdering	Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere i en miljøvurdering.
Bymiljø & landskab						
Landskabelig værdi <i>Er det omgivende landskab udpeget som særlig værdifuldt eller sker der i øvrigt påvirkning af landskabsoplevelsen og i hvilken grad?</i>		x		x		Området er landskabeligt værdifuldt og indeholder mindre, naturbeskyttede områder (vandhuller omgivet af plantninger). Værdierne sikres ved at udlægge grønne kiler mellem boligerne. Bebyggelsesprocenten vil være forholdsvis lav, og den nye bebyggelse tilpasses omgivelserne og placeres således, at man stadigvæk kan fornemme det karakterfulde landskab. Dette vurderes positivt.
Landskab og geologi <i>Er der særlige geologiske formationer -hatbakker, skrænter eller lign.?</i>	x					Landskabet er et morænelandskab og fremstår som let bølget. Afvandingen af det østlige naboområde sker via rørlagt å igennem området. Højdeforskellene indenfor området er ca. 4 meter. Der foreligger en geoteknisk rapport for område der viser, at området kan bebygges.
<i>Ligger området indenfor kystlinjen? Hvordan påvirker planforslaget landskabet/byen visuelt?</i>	x					Området er ikke beliggende indenfor kystlinjen.
Arkitektonisk udtryk <i>Er udformningen og skalaen tilpasset det omkringliggende bymiljø? Vil udformningen og placeringen bidrage positivt til oplevelsen af bybilledet eller landskabet?</i>		x		x		Den nye bebyggelse på Høbjærggård-udstyknigen underordner sig landskabet og de naturbeskyttede områder og tilgodeser desuden nabobebyggelsen mod nord. Essentielt for bebyggelsen er, at den er adskilt fra landsbyen Nr. Eskilstrup. Den nye bebyggelse samles i mindre grupperinger adskilt af store naturplejede områder, grøfter og søer. Bebyggelsen vil få et roligt og harmonisk udtryk med ensartede tagbeklædninger og facader af tegl – materialer, der er i harmoni med nabobebyggelserne. Dette vurderes positivt.
Lys og/eller refleksion <i>Medfører planforslaget lysforurening og/eller refleksionsgener for omkringliggende huse?</i>	x			x		Det reviderede lokalplanforslag fastlægger, at der ikke må være reflekterende tagmaterialer. Belysning som i tilsvarende boligområder.
Oplag, materialer, maskiner.	x					Der vil ikke være egentlige oplag af

Holbæk kommune

Vil der blive mulighed for i forbindelse med det færdige byggeri, eller vil der i byggeprocessen ske oplag af materialer eller opstilling af maskiner, som kan være til gene for omgivelserne.					materialer, maskiner e.lign. når området er udbygget.
Landbrugsinteresser Vil byggeriet betyde begrænsninger i nuværende eller fremtidig landbrugsdrift herunder mulige konflikter mht afstandskrav.		x			<p>Området dyrkes med almindelige landbrugsafgrøder og på Høbjærggård er der p.t. en større svineproduktion, som i nogen grad giver géner for de eksisterende boligområder i Tølløse syd. (produktionsgården ligger 280 meter fra eksist. boliger).</p> <p>For gården Høbjærggård er det blevet tinglyst, at senest når den første beboelsesbygning inden for lokalplanforslag 19.05, som etableres på ca. 20 ha af ejendommen, er endeligt opført, skal svineproduktionen i ejendommens landbrugsbygninger være endeligt ophørt og bygningerne/arealet kan herefter ikke anvendes til svineproduktion. Fra samme tidspunkt må der ikke udbringes gylle på ejendommen. Det reviderede lokalplanforslag fastlægger ikke bestemmelser herom.</p> <p>Udlægget af boligområdet kan medføre restriktioner i driften af svineproduktionen på de omkringliggende gårde, f.eks. hvis der opstår støj- eller lugtgener i boligområdet. Eventuelle miljøkonflikter skal håndteres gennem anden lovgivning.</p> <p>Størstedelen af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013-25 udlagt til særligt værdifuldt landbrugsområde. Retningslinjerne for disse områder forhindrer dog ikke byvækst.</p>
Lavbundsjorder Bygges der på potentielle vådområder eller udpegede lavbundsjorder, og vil projektet begrænse muligheden for at gennemføre et vådområdeprojekt.	x				Der bygges ikke på potentielle vådområder. Der er foretaget en geoteknisk undersøgelse af området, som ligger til grund for registreringen af lavbundsarealerne.
Råstofinteresser Vil byggeriet begrænse den planlagte udnyttelse af råstoffer?	x				Der er ikke planlagt udnyttelse af råstoffer i området.
Befolkningens sundhed / sikkerhed					
Indendørs støjpåvirkninger Medfører planforslaget en større støjpåvirkning indendørs?	x			x	Det vurderes, at planforslagene ikke medfører nogen indendørs støjpåvirkning. Ligeledes vurderes det, at der ikke vil

Holbæk kommune

					være en støjpåvirkning i boligerne i området. Se desuden vurderingen ift. trafikstøj.
Svage grupper f.eks. handicappede <i>Er der gjort særlige tiltag for at imødekomme handicappede eks. ift. tilgængelighed, adgangs- og parkerings-forhold osv.?</i>	x				Der skal udføres alle lovpligtige tiltag for imødekommelse af kravene om tilgængelighed. Det reviderede lokalplanforslag fastlægger ikke bestemmelser herom.
Friluftsliv og rekreative interesser <i>Hvordan påvirker planforslaget områdets rekreative muligheder? Begrænser eller tilfører den området noget nyt?</i>		x		x	Med anlæg af det nye boligområde gives der mulighed for at færdes ved de naturområder, som p.t. er omgivet af dyrkede marker. Der bliver desuden gode muligheder for gåture, cykelture og kondiløb på de stier og fortove, der skal anlægges i området. Dette vurderes positivt.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen <i>Medfører planforslaget andre midlertidige eller permanente gener overfor befolkningen?</i>	x				Planforslagene medfører enkelte midlertidige gener i forbindelse med byggeprocessen, men ingen permanente gener.
Sundhedstilstanden <i>Medfører planforslaget midlertidige eller permanente sundhedsrisikoer?</i>	x				Planforslagene medfører hverken midlertidige eller permanente sundhedsrisikoer.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning <i>Medfører planforslaget brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning?</i>	x				Planforslagene medfører ikke brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning.
Ulykker <i>Vil anlægget forventes at udgøre en særlig risiko for uheld generelt? Vil der i anlægsfasen eller vil det færdige anlæg medføre en øget trafikmængde eller væsentlige ændringer af trafikarten i det omgivende område.</i>	x				Planforslagene forventes ikke at udgøre en særlig risiko for uheld generelt. Planforslagene vil medføre en begrænset stigning i den trafikale belastning.
Natur					
Dyreliv <i>Påvirker planforslaget dyrelivet i området?</i>		x		x	Der vil være en mindre påvirkning af dyrelivet, når der etableres en ny bebyggelse, men den vurderes at være meget ringe, idet ca. 2/3 af området vil henligge som naturprægede/plejede arealer. Der fastlægges bestemmelser om udstykning og bebyggelse ift. den beskyttede natur. Dette vurderes positivt.
Planteliv <i>Påvirker planforslaget plantelivet i området?</i>		x		x	Bebyggelsen etableres på intensivt dyrket mark. De naturprægede friarealer vil sammen med bebyggelsens haver bidrage til større variation. Det reviderede lokalplanforslag sikrer, at der udlægges grønne områder omkring § 3-områderne. Der er foretaget en Bilag IV-undersøgelse som fastslår, at dyre- og planteliv ikke påvirkes af planlægningen. Dette vurderes positivt.

Holbæk kommune

Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper <i>Er der registreret nogle bilag IV-arter inden for eller i nærheden af området?</i>		x		x	Det vurderes, at planforslagene ikke kan skade områdets økologiske funktion for bilag IV- arter. Der er foretaget en Bilag IV-undersøgelse som fastslår, at dyre- og planteliv ikke påvirkes af planlægningen. Det reviderede lokalplanforslag sikrer, at der udlægges grønne områder omkring § 3-områderne. Dette vurderes positivt.
Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder <i>Ligger området i nærheden af et naturbeskyttelses- og/el. fuglebeskyttelsesområder?</i>	x				Området ligger ikke i nærheden af naturbeskyttelses- eller fuglebeskyttelsesområder.
Spredningskorridorer <i>Påvirker planforslaget mulighederne for spredningen af dyr og planter i det åbne land?</i>		x		x	Planforslagene vil ikke påvirke muligheden for spredningen af dyr og planter i det åbne land. Der sikres større, grønne områder.
Naturbeskyttelse <i>Er der nogen §3-registreringer inden for området eller i nærheden af? Vil der ske påvirkninger af beskyttede områder, direkte eller indirekte?</i>		x		x	Området indeholder § 3-registrerede arealer og det reviderede lokalplanforslag fastlægger bestemmelser, der er med til at sikre områdernes tilstand. §3 områderne vil indgå som en integreret del af de store, naturprægede friarealer. Dette vurderes positivt.
Grønne områder <i>Hvordan påvirker planforslaget de eksisterende grønne områder? Udlægger planforslaget nye grønne områder og i så fald hvordan integreres disse i den eksisterende grønne struktur?</i>		x		x	Grønne, naturprægede områder er et væsentligt element i den nye bebyggelse i form af sammenhængende grønne bæltter mellem de enkelte boliggrupper. Med planforslagene sker der desuden en sammenkædning med de eksisterende grønne arealer i Tølløse Syd. Dette vurderes positivt.
Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse <i>Medfører planforslaget etablering af ny skov eller fjernelse af eksisterende skov? Eller vil anlægget begrænse muligheden for at rejse skov eller betyde indgreb i eksisterende fredsskovsarealer?</i>	x				Planforslagene medfører ikke etablering af ny skov.
Forurening					
Lugt <i>Vil der fra det færdige anlæg eller i byggeprocessen ske aktiviteter, som kan medføre lugtgener.</i>	x				Der vil ikke ske aktiviteter fra boligområdet, der kan medføre lugtgener. For gården Højbærggård er det blevet tinglyst, at senest når den første beboelsesbygning indenfor lokalplanforslag 19.05, som etableres på ca. 20 ha af ejendommen, er endeligt opført, skal svineproduktionen i ejendommens landbrugsbygninger være endeligt ophørt og bygningerne/arealet kan herefter ikke anvendes til svineproduktion. Fra samme tidspunkt må

Holbæk kommune

					<p>der ikke udbringes gylle på ejendommen. Lokalplanforslaget fastlægger ikke bestemmelser herom.</p> <p>Udlægget af boligområdet kan medføre restriktioner i driften af svineproduktionen på de øvrige omkringliggende gårde, f.eks. hvis der opstår støj- eller lugtgener i boligområdet. Eventuelle miljøkonflikter skal håndteres gennem anden lovgivning.</p>
<p>Støjbelastning og vibrationer <i>Vil der i anlægsfasen eller vil det færdige anlæg medføre gener på omgivelserne i form af støj eller vibrationer.</i></p>		x			<p>I anlægsfasen kan der ske enkelte gener i form af støj og vibrationer.</p>
<p>Jordforurening, jordhåndtering og flytning <i>Er der registreret forurenede eller mulige forurenede arealer i eller i nærheden af lokalplanområde?. Vil der være behov for oprensning inden byggeriet igangsættes eller tages i anvendelse. Vil anlægget begrænse muligheden for at oprense et allerede forurenede areal?</i></p>	x				<p>Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlægning på vidnesniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurenede jord eller oplysninger omfattet af den indledende kortlægning.</p>
<p>Risiko for jordforurening <i>Medfører planforslaget en øget risiko for forurening?</i></p>	x				<p>Planforslagene vil ikke medføre øget risiko for forurening af jorden.</p>
Vand					
<p>Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder <i>Vil afledning af overfladevand kunne påvirke naboarealer eller have væsentlig indvirkning på grøfter, vandløb eller søer. Mængde, miljøpåvirkning eller materialetilførsel?</i></p>	x			x	<p>Området er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomt indvindingsopland (NFI). Det reviderede lokalplanforslag fastlægger bestemmelser om håndtering af tag- og overfladevand i overensstemmelse med de statslige vandplaner. Det vurderes derfor, at planlægningen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af de særlige drikkevandsinteresser i området. Overfladevand fra parkeringspladser, veje/kørebanearealer, kørearealer på adgangstorve og vendepladser samt øvrige kørearealer skal ledes til regnvandsbassin via kloak (regnvandsledning). Tagvand kan nedsives i området. Ovenstående vurderes positivt.</p>
<p>Grundvandsforhold <i>Er der registreret grundvandsinteresser indenfor eller i nærheden af området?</i></p>		x		x	-/-
<p>Risiko for grundvandsforurening <i>Vil anlægget kunne påvirke grundvandet eller true eksisterende borer?</i></p>	x			x	<p>På baggrund af ovenstående er det vurderet, at anlægget ikke vil påvirke eller true eksisterende borer.</p>
<p>Udledning af spildevand</p>	x				<p>Spildevand skal ledes til offentlig kloak.</p>

Hvordan håndteres udledningen af spildevand? Bør der stilles særlige krav til bortledningen?					
Trafik					
Trafikafvikling / belastning Vil der i anlægsfasen eller vil det færdige anlæg medføre en øget trafikmængde eller væsentlige ændringer af trafikanten i det omgivende område?	x				<p>Planforslagene vil medføre en begrænset stigning i trafikmængden, herunder på den vestlige del af Søndermarken og Sønderstrupvej. Det anslås, at antallet af daglige ture vil stige med 180 ved overkørslen til Sønderstrupvej. Det vurderes, at overkørslen vil kunne rumme den ekstra trafik og at stigningen ikke er væsentlig.</p> <p>Planforslagene sikrer et særligt hensyn til de vestligt beliggende boliger på Søndermarken med en vejstruktur med to ensrettede kørebaner.</p> <p>Årsdøgnstrafikken på Sønderstrupvej vurderes til ca. 4000.</p>
Trafikstøj Vil planforslaget medføre øget trafikstøj? Er der gjort noget for at forebygge dette?		x		x	<p>Trafikstøj som i tilsvarende boligområder.</p> <p>Det vurderes, at trafikstøj fra Sønderstrupvej og Høngbanen ikke vil påvirke lokalplanområdet i væsentlig grad. Lokalplanforslaget sikrer dog, at der kan etableres støjskærme i området – hvis der vil være støjgener</p>
Emissioner fra eks. trafik til og fra området? Vil planforslaget give anledning til øget udledning af drivhusgasser eks. CO ₂ - midlertidigt eller permanent?	x				<p>Udledningen af drivhusgasser som følge af trafikbelastningen i området vil være meget lille.</p>
Energiforbrug Vil planforslaget medføre et øget energiforbrug som konsekvens af en øget trafikbelastning? Er der gjort noget for at fremme brug af kollektiv trafik og/eller fremme forholdene for bløde trafikanter?	x				<p>Der er særdeles gode betingelser for at udnytte kollektiv trafik, idet Tølløse Station er beliggende indenfor en afstand af 1-1,5 km. Der sikres stiforbindelser til byen og stationen via Østergade og Lidtgodtvej. Stiforbindelserne byens skoler er ligeledes fine.</p>
Trafiksikkerhed Er der gjort særlige tiltag for at fremme trafiksikkerheden? Medfører planforslaget en øget risiko for trafikulykker?		x		x	<p>Udkørslen fra området til Sønderstrupvej er sikret i forbindelse med en nylig trafikomlægning.</p> <p>Det reviderede lokalplanforslag sikrer, at det nye vejanlæg mellem Sønderstrupvej og lokalplanområdet etableres som en vejstruktur med to ensrettede kørebaner, lige som svinget i den nordvestlige del af Søndermarken rettes op. Dette vurderes positivt.</p> <p>Det reviderede lokalplanforslag fastlægger bestemmelser om stier, fortove mv. Dette vurderes positivt.</p>

Kulturarv					
Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer <i>Er området af særlig kulturhistorisk interesse og/eller udpeget som kulturmiljø? Vil ændringer påvirke oplevelsen af kulturmiljøet?</i>	x				Området er en del af landskabet, der danner overgangen mellem Tølløse og Nr. Eskilstrup, men indeholder ingen specielle kulturhistoriske interesser.
Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt. <i>Vil der blive bygget inden for kirkeomgivelser og/eller vil der blive bygget i en kirkeindsigtslinje og hvordan vil det påvirke indblikket til kirken? Vil byggeriet nær en kirke kunne indgå på en harmonisk måde med kirken?</i>	x				Der er ikke kirkebyggelinje, kirkeomgivelser eller indsigtslinjer til kirken.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger <i>Vil der ske direkte påvirkning af bygninger, haver og andre bygningsomgivelser eller oplevelsen af disse?</i>	x				Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger i området.
Fortidsminder og arkæologi <i>Er der fortidsminder som vil blive direkte eller indirekte (oplevelsen) påvirket? Sker der byggeri eller andre anlæg på arealer af arkæologisk eller kulturhistorisk interesse? Kan der forventes at skulle foretages prøvegravninger?</i>	x				Der er ikke registreret fortidsminder i området jf. Kulturarvsstyrelsens register.
Ressourcer og affald					
Arealforbrug <i>Udnytter planforslaget eksisterende arealreservation eller udlægger den nye arealer?</i>		x			Området er rammeplanlagt til boliger i Kommuneplan 2013-25. Kommuneplantillægget udarbejdes for at ensrette afgrænsningen på kommuneplanramme 19.B12 og afgrænsningen af det reviderede lokalplanforslag. Der er registreret lavbundsarealer i området, som vurderes uhensigtsmæssige at inddrage til boligformål. Områderne udlægges i stedet til friarealer. Når lavbundsarealerne er fratrukket planområdets samlede areal, kan der etableres ca. 6 boliger pr. hektar i området. Set i sammenhæng med de øvrige boligområder i nærheden, vurderes dette til at være en tilstrækkelig udnyttelsesgrad.
Energiforbrug <i>Medfører planforslaget et øget energiforbrug? Er der taget særlige hensyn for at mindske det samlede energiforbruget?</i>		x		x	Det reviderede lokalplanforslag sikrer, at nyt boligbyggeri etableres som lavenergibebyggelse. Dette vurderes positivt. Boligerne skal opføres i henhold til

Holbæk kommune

					gældende bygningsreglement.
Vandforbrug <i>Ligger området indenfor eksisterende forsyningsområde? Kan eksisterende vandværker honorere kapacitetsudvidelsen?</i>	x				Området forsynes fra hhv. Kvarmløse-Tølløse Vandværk og Nr. Eskilstrup Vandværk.
Produktion, materialer og råstoffer <i>Er der gjort særlige tiltag for at minimere forbruget af materialer og råstoffer?</i>	x				Brug af materialer og råstoffer i forbindelse med byggeri – som tilsvarende områder.
Kemikalier, miljøfremmende stoffer <i>Er der gjort særlige tiltag for at minimere brugen af kemikalier og anvende miljøfremmende stoffer? Er der risiko for udslip af miljøfremmede stoffer?</i>	x				Ingen forhold.
Affald og genbrug <i>Er der taget særlige tiltag ift. affaldshåndtering og genbrug? Kræver bortskaffelse af affald og spildevand ændringer af bestående ordninger?</i>	x				Håndtering i henhold til Holbæk Kommunes affaldsplan. Det reviderede lokalplanforslag fastlægger ikke bestemmelser herom.

Holbæk Kommune
 By og Landskab, Plan
 Kristian Hestbech
 J.nr. 14/80330
 23. januar 2015

Revideret forslag til Lokalplan 19.05 Boligområde ved Højbjerggård, Tølløse Syd.

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfasen samt administrationens indstilling hertil.

Der er modtaget 8 skriftlige høringssvar i høringsperioden fra den 20. november 2014 til den 15. januar 2015.
 Resumé af høringssvarene samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet herunder.

Nr.	Afsender	Resumé af høringssvar / indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Jane Qvist og Per H. Larsen	Hvad vil man gøre for at bevare den store bestand af flagermus i området? Flagermuse er fredet, så man må ikke fælde træer i byggeriets hellige navn.	<p>I forbindelse med miljøscreeningen af planlægningen er der udarbejdet en bilag-IV-rapport, der belyser planlægningens påvirkning af områdets dyre- og planteliv. Af rapporten fremgår følgende:</p> <p><i>"Indenfor det kommende lokalplanområde sås ved besigtigelsen ingen større træer med potentielle som raststeder for flagermus. Bevoksningerne omkring vandhullerne omfatter primært mindre træer. Forekomst af enkelte rastende flagermus i f.eks. piletræer er mulig. Disse bevoksninger vil imidlertid indgå i de naturprægede friarealer, så planen vil ikke påvirke potentielle rastecområder for flagermus."</i></p> <p>Administrationen vurderer, at den offentliggjorte screeningsbeslutning er valid, selv om det reviderede lokalplanforslag 19.05 indeholder en anden udstykningsplan end den,</p>	Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget.

			<p>der fremgår af sidste side i Bilag IV-rapporten. Dels fordi det reviderede lokalplanforslag ikke ændrer på besigtigelsen om, at der inden for planområdet ikke findes større træer med potentielle som rasteområder for flagermus. Dels fordi det reviderede lokalplanforslag fastholder udlæggene af grønne områder omkring §3-områderne i planområdet.</p> <p>Tilstandsændringer i den beskyttede natur (§3-områder), der fremgår af lokalplanforslagets kortbilag 2, må ikke ske uden dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Holbæk Kommune er myndighed på at dispensere fra Naturbeskyttelsesloven.</p>	
1a	Jane Qvist	Opfølgning på 1. høringsvar: Hvorfor skal der bygges så massivt i den østlige del af området? Hvem har pålagt os det?	<p>NaturErhvervstyrelsen er påtaleberettiget i forbindelse med udlæg af landbrugsjord til boligformål. Jf. "Cirkulære om varetagelse af jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægningen" skal der ifølge § 4 stk. 2 lægges vægt på, "at forbruget af landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål ikke bliver større end nødvendigt".</p> <p>Ligeledes er det i kommunens interesse at begrænse arealforbruget af særligt værdifuld landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål, hvilket fremgår af Kommuneplan 2013-25 retningslinje 6.1.1.</p> <p>Administrationen, at den østlige del af området og lokalplanområdet er lagt op til en tætthed som i tilsvarende områder til boligformål. Også når det tages i betragtning, at der udlægges areal til store, grønne friarealer.</p>	Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget.
2	AB Søndertoften v. Johnny Landsvig	Forslag om ændret stiføring ved ny sti til Østergade. Det vil være mere hensigtsmæssigt og trafikikkert at føre stien videre til eksisterende fortovej nord for den nuværende tilslutning.	<p>Stiens tilslutning til Østergade vurderes at ske mest hensigtsmæssigt der, hvor Østergade slår et sving. Begrundelserne herfor er, at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stien vil være en naturlig fortsættelse af areal til store, grønne friarealer. 	Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget.

			<p>se af trampestien fra Lidigodtvej og en logisk adgang til det nye boligområde for beboerne i den sydlige del af Østergade.</p> <ul style="list-style-type: none"> • adgangen for cyklister, der kommer nordfra ad Østergade, sker mest naturligt, hvor vejen slår et sving. <p>Administrationen vurderer, at der ikke er en trafikikkerhedsmæssig risiko ved at koble stien på Østergade i svinget pga. lav trafikbelastning og gode oversigtsforhold.</p> <p>Administrationen vurderer følgende:</p>	
3	Peter E. Andersen	<p>Ændringsforslag</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bevaring af den eksisterende cykelsti på bagsiden af de vestligste boliger på Søndermarken + sløjfning af eksisterende cykelsti på indersiden af Sønderstrupvej. 2) Flytning af tilkørselsvej til den nye udstykning, så den rykkes længere mod vest (større afstand til eksisterende boliger i Søndermarken). Etablering af plantebælte mellem tilkørselsvej og eksisterende boliger. 3) Kommunen ønsker at fjerne eksisterende cykelsti med kommuneplantillæg nr. 11. Udbygning og renovering af eksisterende cykelsti gennem Søndermarken samt forslag om overdragelse af drift og vedligehold til grundejerforeningen foreslås. 	<p>Administrationen vurderer følgende:</p> <p>Ad 1) Den eksisterende cykelsti på indersiden af Sønderstrupvej udgør den bedste og mest trafik sikre cykelrute mellem Nr. Eskilstrup og Tølløse. Begrundelsen herfor er antallet af vejrydsninger – cykelstien ved Sønderstrupvej krydser kun én vej, hvor cykelstien gennem Søndermarken vil krydse tre veje. Oversigtsforholdene ved krydsningen af vejstykket mellem Sønderstrupvej og Søndermarken vurderes at være gode og afmærkningen tilstrækkelig. En opgradering af den eksisterende cykelsti på bagsiden af de vestligste boliger i Søndermarken forhindres dog ikke af det reviderede lokalplanforslag.</p> <p>Ad 2) Vejløsningen A1-A2 udlægges med en dobbelt ensrettet struktur og imødekommer den kritik, der blev rettet mod det tidligere lokalplanforslag i forhold til afstanden mellem vejen og de nærmeste boliger på Søndermarken og i forhold til den støj, der må forventes at blive genereret med den nye vejtilslutning.</p> <p>Ad 3) Kommuneplantillæg nr. 11 udarbejdes kun for at lade kommuneplanrammen og lo-</p>	Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget.

			<p>kalplanområdet være sammenfaldende og påvirker således ikke cykelstien gennem Søndermarken. Øvrige forslag omkring cykelstien behandles ikke i forbindelse med det reviderede lokalplanforslag, da det ligger uden for lokalplanområdet.</p>	
4	Dag og Susanne Samsund	<p>Forslag til forbedring af vejføringen i det kommende boligområde på baggrund af bekymring om gener fra den øgede trafik.</p>	<p>Administrationen vurderer, at den nuværende vejføring gennem lokalplanområdet tilgodeser både eksisterende boliger i Søndermarken samt de kommende boliger i den nye udstyknings. Afstanden fra vejen til de nærmeste boliger i Søndermarken ud for boliggruppe 6 er ca. 60 meter, hvilket vurderes at være mere end tilstrækkeligt i forhold til at undgå trafikale gener.</p>	<p>Administrationen indstiller, at høringssvarene ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget.</p>
5	Christian Givskov Jørgensen pva. beboere på Søndermarken, lige numre	<ul style="list-style-type: none"> • Urimelig belastning af borgerne i forhold til øget støj, forurening og trafikbelastning sammenlignet med eksisterende planlægning for området. • Mangel på normale vejtilslutninger. • Frygt for sætningsskader i forbindelse med byggeprocessen og for lange og opslidende retssager. • Dårlige oversigtsforhold ved adgangsvejen fra Sønderstrupvej til Søndermarken. • Ønske om at blive holdt skadesløse under byggeprocessen og forslag om at stille betingelser om gennemførelse af tilstandsrapporter i en fremtidig byggetilladelse. • Ønske om etablering af arbejdsvej direkte til den nye udstyknings. • Forslag om etablering af cykeltunneller og bedre cykelforbindelser i området. 	<p>Miljøpåvirkninger Der er forud for planlægningen for det nye boligområde foretaget en screening af planlægningens påvirkning af miljøet. Det er vurderet, at der er taget de nødvendige miljøhensyn både i forhold til eksisterende og fremtidigt byggeri.</p> <p>Trafik Det er vurderet, at vejtilslutningen fra Sønderstrupvej og den dobbelt ensrettede vejstruktur vest for Søndermarken udgør en hensigtsmæssig adgang til både Søndermarken og den kommende udstyknings. Alternativerne har været drøftet tidligere i processen, men placeringen af den nuværende adgangsvej er politisk besluttet. De nuværende oversigtsforhold ved Sønderstrupvej vurderes at være i orden og vil ikke blive behandlet i forbindelse med denne lokalplan.</p> <p>Udlægget af stier i det kommende boligområde vurderes at være tilstrækkeligt, dog åbnes der i lokalplanforslaget op for, at der kan</p>	<p>Administrationen indstiller, at høringssvarene ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget.</p>

			<p>etableres yderligere stier. Det er ikke vurderet nødvendigt at etablere cykeltunneller inden for lokalplanområdet.</p> <p>Udbygning af lokalplanområdet Lokalplanlægningen fastlægger rammerne for den fremtidige anvendelse af området, hvorimod lokalplanen ikke kan fastlægge bestemmelser om hverken den kommende byggesagsbehandling eller etablering af midlertidige arbejdsveje. Konflikter i forbindelse med en eventuel kommende byggeproces er pri-vatretilige anliggender.</p>	
6	Regionstog v. Niels Møller	<p>Forslag om at se nærmere på skellene mod banen i forbindelse med den matrikulære udstykning.</p> <p>Forslag om at reservere et areal på matr.nr. 6ay, der muliggør niveaufri skæring af jernbanen på et senere tidspunkt.</p> <p>Bemærkning om, at det formentlig vil være nødvendigt at udføre støjmålinger på stedet.</p>	<p>Administrationen har vurderet, at der på baggrund af trafikløsningen i det reviderede lokalplanforslag ikke er behov for at blive inddraget en egentlig arealreservation til en eventuel kommende niveaufri skæring af jernbanen.</p> <p>Lokalplanforslagets bestemmelser (§ 15.2) fastlægger, at der skal etableres den nødvendige støjafskærmning mellem boligområdet henholdsvis Sønderstrupvej og jernbanen. Hvis modeller af støjudbredelsen viser, at der vil være behov for en støjarskærmning, skal en sådan etableres.</p>	<p>Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget.</p>
7	Monica Embring Andersen og Kasper Lindorff Andersen.	<p>Ønsker ikke, at kommende tilslutningsvej skal føres lige forbi husesne på Søndermarken.</p> <p>Kommentar til argumenterne for ikke at lave en ny adgangsvej direkte til den nye udstykning og bemærkning om manglende trafiksikkerhed ved adgangen fra Sønderstrupvej til Søndermarken.</p> <p>Forslag om ny adgang til området direkte fra Sønderstrupvej, alternativt at flytte den foreslåede adgangsvej længere væk fra boligernes på Søndermarken.</p> <p>Forslag om at nedlægge cykelsti parallelt med Sønderstrupvej</p>	<p>Adgangen til lokalplanområdet er vurderet at kunne ske mest hensigtsmæssigt fra den eksisterende overkørsel fra Sønderstrupvej. Der er i forbindelse med det reviderede planforslag sikret et særligt hensyn til beboerne på Søndermarken ved at planlægge for en dobbelt ensrettet vej med øget afstand til de eksisterende boliger i forhold til det første planforslag.</p> <p>Alternative vejtilslutningsløsninger har tidligere i processen været forelagt politisk, der-</p>	<p>Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget.</p>

		<p>og i stedet benytte cykelsti bag de vestligste boliger på Søndermarken.</p>	<p>iblandt forslaget om at etablere en direkte overkørsel til lokalplanområdet. Administrationen har dog anbefalet og anbefaler stadig at koble tilslutningen på den eksisterende adgangsvvej med det argument, at antallet af overkørsler til større veje skal holdes på et minimum af hensyn til trafikikkerheden. Det beror således på en misforståelse, at argumentet skulle være, at kommunen ikke vil bryde cykelstien mellem Nr. Eskilstrup og Søndermarken.</p> <p>Administrationen vurderer desuden, at den eksisterende cykelsti på indersiden af Sønderstrupvej udgør den bedste og mest trafiksikre cykelrute mellem Nr. Eskilstrup og Tølløse, og den påtænkes derfor ikke nedlagt. Desuden ligger størstedelen af cykelstien uden for lokalplanområdet og den pågældende del kan ikke behandles som en del af lokalplanen.</p>	
8	Per H. Larsen/Grundejerforeningen Søndermarken Vest	<p>Forslag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Flyt adgangsvvejen helt frem til Sønderstrupvej langs det levende hegn. 2) Grav adgangsvvejen et stykke ned i bakken for øget støjreduktion og for reduktion af forurening. 3) Etablering af rundkørsel ved Sønderstrupvej pga. manglende respekt for 60 km/t-skilt. Rundkørslen kan fremtidssikre en adgangsvvej til en eventuel kommende udstykning vest for Sønderstrupvej. 4) Kommentar vedr. bekymring for sætningsskader i forbindelse med kommende byggeri. 5) Krav om etablering af byggevej uden for GSV's område for at slippe for tung byggetrafik. 6) Kommentar vedr. ansvarspådragelse for sætningsskader. 7) Krydsningen af cykelstien ved adgangsvvejen fra Sønderstrupvej anses for trafikfarlig. 8) Dobbeltrættet cykelsti fra Nr. Eskilstrup bør føres ind gennem lokalplanområdet og slutte sig til stien bag om 	<p>Ad. 1) Den planlagte adgangsvvej vurderes at udgøre en trafikikker løsning hvori der er taget hensyn til de nærmeste boligejendomme.</p> <p>Ad. 2) Det er i miljøscreeningen vurderet, at der for det planlagte område vil være trafikstøj som i tilsvarende boligområder. Det vurderes derfor ikke nødvendigt at grave adgangsvvejen ned.</p> <p>Ad. 3) Evt. etablering af en rundkørsel skal ske uden for lokalplanens område og kan derfor ikke behandles i denne lokalplansag.</p> <p>Ad. 4) Lokalplanforslaget kan ikke fastlægge bestemmelser om selve byggeprocessen. En eventuel konflikt i forbindelse med en kommende byggeproces er et privatretligt anliggende.</p>	Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke medfører ændringer i lokalplanforslaget.

		<p>de vestlige huse i Søndermarken. Der mangler i den forbindelse en kobling mellem den eksisterende cykelsti vest for området og selve lokalplanområdet.</p> <p>9) Spørgsmål om trafikikkerhed og antal af vejrydninger.</p> <p>10) Ønske om politisk velvilje og lydhørhed.</p>	<p>Ad. 5) Lokalplanforslaget kan ikke fastlægge bestemmelser om midlertidige byggeveje.</p> <p>Ad. 6) Lokalplanforslaget kan ikke fastlægge bestemmelser om ansvarspådragelse for sætningsskader. En eventuel konflikt i forbindelse med en kommende byggeproces er et privatretligt anliggende.</p> <p>Ad. 7) Cykelstiens krydsning af adgangsvejen til lokalplanområdet fra Sønderstrupvej vurderes ikke at være trafikfarlig, da afmærkningen er tydelig og oversigtsforholdene gode.</p> <p>Ad. 8) Den eksisterende cykelsti mellem Nr. Eskilstrup og Tølløse vurderes at udgøre den bedste løsning for cyklister i forhold til trafikikkerheden. Cykelstien forbindes med lokalplanområdet ud for Søndermarken 30 og 44. Administrationen kan ikke dokumentere, at en given trafikløsning <i>ikke</i> kan være trafikfarlig, men bygger forslaget på erfaringer.</p> <p>Ad. 9) Antallet af krydsninger skal holdes på et minimum – derfor er løsningen med den eksisterende cykelsti bedre end at føre cykelstien ind gennem Søndermarken.</p> <p>Ad. 10) Byrådet bliver forelagt samtlige høringsvar sammen med administrationens faglige vurdering og anbefaling og træffer beslutning ud fra disse grundlag.</p>	<p>Se ovenstående.</p>
8a	Mogens Jørgensen	Tiislutning til høringsvar nr. 8.	Se ovenstående.	Se ovenstående.

Administrationen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer af lokalplanforslaget og kommuneplantillægget i forbindelse med endelig vedtagelse.

Kontakt:

Vækst og Bæredygtighed
Plan og Strategisk Forsyning
Kanalstræde 2, 4300 Holbæk
plan@holb.dk