

LOKALPLAN 2.83

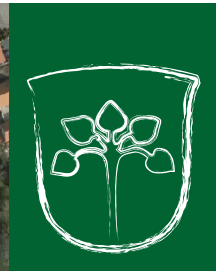
BOLIGER VED L.C. WORSØESVEJ, HOLBÆK VEST



L.C. Worsøesvej

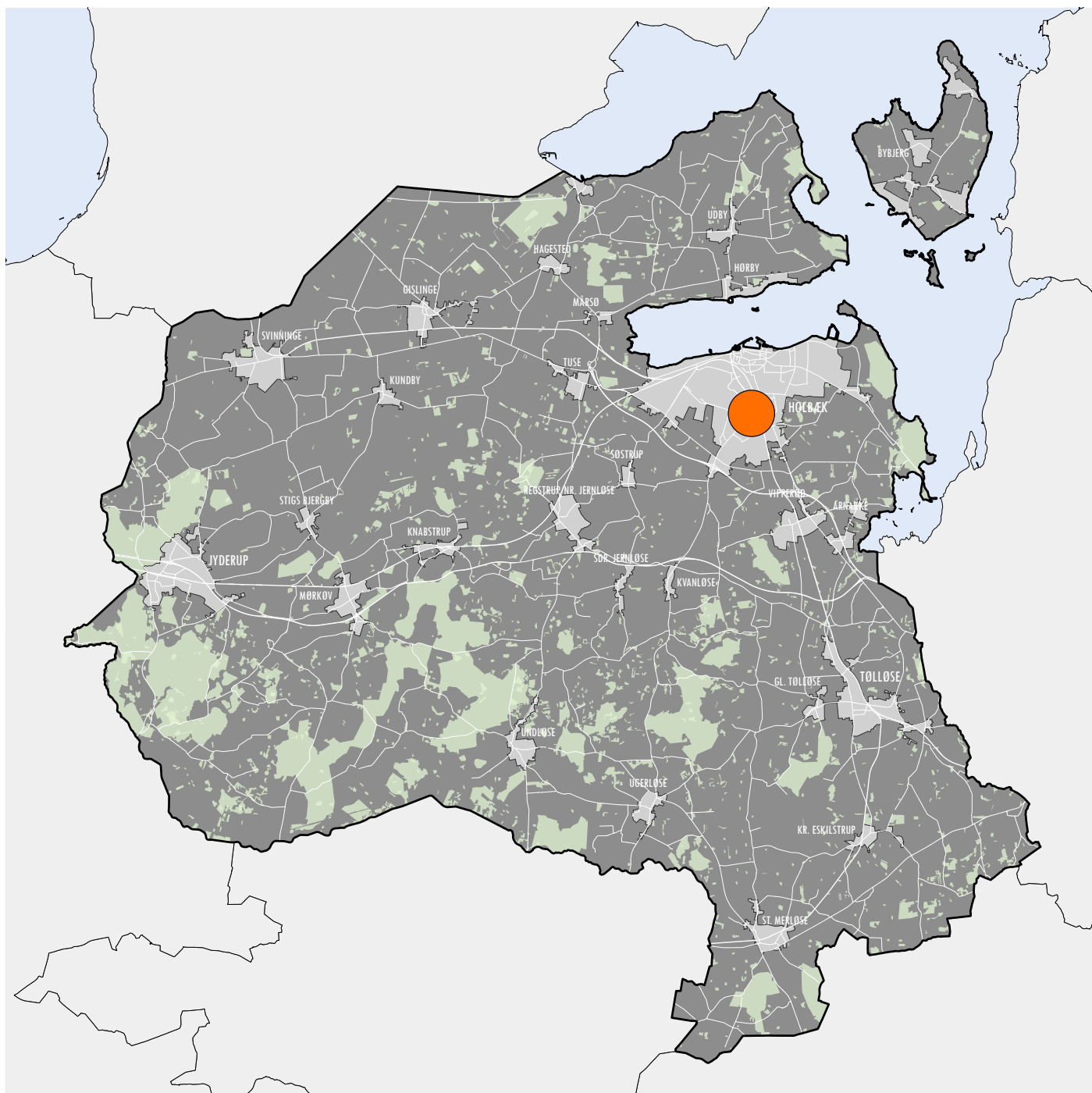
Valdemar Sejrsvej

Tåstrup Byvej



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Byråd har den 13. december 2017 vedtaget Lokalplan 2.83.

Lokalplanen er offentliggjort den 14. december 2017.

Lokalplanen var i offentlig høring i perioden den 18. august 2017 til den 20. oktober 2017.

Indholdsfortegnelse

Baggrund	1
Formål	1
Lokalplanområdet.....	2
Lokalplanens indhold	3
Borgerinddragelse	4
Statslig og regional planlægning	5
Kommuneplan 2013-2025	5
Eksisterende lokalplaner	5
Planlægning i forhold til nabokommuner	5
Kystnærhedszone.....	5
Diverse udpegninger	5
Trafikforhold	5
Offentlig service	6
Energi og forsyning.....	7
Bæredygtighed	9
Miljø.....	10
Servitutter.....	12
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	13
Lokalplanens gennemførelse	14
Bestemmelser	15
Kortbilag.....	18

Baggrund

Udarbejdelsen af lokalplan 2.83 er sket på baggrund af et konkret projekt for et nyt boligbyggeri, hvor Lejerbo opfører op til 100 billige almene boliger samt 6 'skæve' boliger til skæve eksistenser. Det har været udfordringsfuldt at finde egnede placeringer til boligerne, da arealerne skal være bynære og af en vis størrelse. Placeringen af boligerne ved L.C. Worsøesvej er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om fortætning af den eksisterende by, der skal medvirke til at skabe en mere dynamisk og bæredygtig by. Fortætning giver mulighed for at understøtte den kollektive trafik og forsyningsstrukturerne generelt og dermed opnå et mere bæredygtigt bysamfund.


Området er tidligere lokalplanlagt for en anvendelse til erhverv, derfor skal der udarbejdes en lokalplan for at muliggøre disse boliger. Der er i forbindelse med lokalplanen ligeledes udarbejdet et kommuneplantillæg for at skabe de nødvendige planmæssige rammer.

Formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af boliger indenfor lokalplanområdet. Derudover fremsætter lokalplanen bestemmelser om at sikre tilpasning af ny bebyggelse til omgivelserne, herunder nødvendig afstand og afskærmning mod jernbanen, grundet støj. Ydermere fremsætter lokalplanen bestemmelser om, at sammenhæng med omgivende byområde og eksisterende infrastruktur skal sikres gennem stisystem.

Lokalplanområdet

Planområdet omfatter et areal på ca. 3,5 ha og er beliggende syd for L.C. Worsøesvej og vest for jernbanen i Holbæk Vest. Planområdet er i dag udlagt til erhvervsformål og har tidligere været brugt til planteskole. Siden produktionens ophør har planområdet ligget ubenyttet hen og er i dag ubebygget og karakteriseret ved en uplejet bevoksning. Vest for lokalplanområdet ligger et erhvervsområde. Til syd ligger et boligområde. Nærtliggende den nordlige del af planområdet ligger et regnvandsbassin. Der er en gangsti over jernbanen ved Tåstrup Byvej syd for lokalplanområdet. Ligeledes er der i den nordlige del af lokalplanområdet en undergangsbro under L.C. Worsøesvej. Lokalplanen har bl.a. til formål, at sammenhæng med omgivende byområde og eksisterende infrastruktur sikres gennem etablering af stisystem. Planområdet indeholder ligeledes en sø, der jf. naturbeskyttelsesloven er klassificeret som et § 3-naturområde, der skal beskyttes.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen er inddelt i delområde A, B og C, jf. kortbilag 6. I delområde A muliggøres en opførelse af op til 100 boliger. I delområde B muliggøres 6 'skæve' boliger. De 6 'skæve' boliger i delområde B ligger lidt for sig selv fra de øvrige boliger på en særskilt matrikel, hvilket skal muliggøre en mere skærmet placering af boligerne. Lokalplanen fastsætter ligeledes, at delområde B skal beplantes så bebyggelsen heri afskærmes fra stier og veje for at mindske ind- og udkigsgener. De resterende boliger i delområde A fordeles på 4 boligklynger i 2 etager. Der etableres et depot til hver bolig i terrænniveau. Boligklyngerne danner rum om et fælles opholdsrum som definerer en ramme for sociale aktiviteter. Mellem klyngerne etableres et mere semioffentligt fællesareal med forskellige faciliteter.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens placering. Boligbebyggelsen må kun placeres indenfor byggefeltene, jf. kortbilag 5. Lokalplanen giver mulighed for facadematerialer som skifer, fibercement, tegl, beton, metal, træ eller tilsvarende materialer. Lokalplanens bestemmelser fastsætter placering for fælles udendørsopholdsarealer nær boligen. Ubebyggede arealer og beplantning skal understøtte en lav nødvendig drift og vedligehold, der samtidig indeholder funktionelle og naturrige opholdsmuligheder.

På et areal i delområde C giver lokalplanen mulighed for opførelse af åben/lav bebyggelse. Den eksisterende vejadgang i delområde C udlægges som en privat fællesvej.

Derudover trafikbetjenes delområde A fra en stikvej fra L.C. Worsøesvej i nord. Delområde B i syd trafikbetjenes fra en vej, særskilt den private fællesvej, fra Tåstrup Byvej. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for parkering til områdets beboere. Fordi boligstørrelsen i den planlagte bebyggelse for område A og B, er lille vurderes et mindre behov for parkering. Derfor er kravet til antallet af parkeringspladser lavere end ved andet etagebyggeri i Holbæk Kommune.

Støj

Da erhvervsområdet beliggende vest for lokalplanområdet jf. § 3.4 i Lokalplan 2.22 indeholder bestemmelser om, at virksomheder beliggende i området kun i ringe omfang må medføre gener i form af støv, lugt og støj, vurderes virksomhederne ikke at udføre gener for de boliger som Lokalplan 2.83 muliggør. Da § 3.4 og 3.5 i Lokalplan 2.22 ligeledes indeholder bestemmelser om, at virksomheder i erhvervsområdet skal respektere gældende støjgrænser 60db(A) døgnet rundt, i.h.t. gældende vejledning fra Miljøstyrelsen, vurderes det heller ikke, at virksomhederne medfører støjgener til de boliger som Lokalplan 2.83 muliggør. Det er en forudsætning for anvendelse af lokalplanområdet til boligformål, at lokalplanområdet udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner ligeledes kan overholdes. Lokalplanen fastsætter derfor, at der mod jernbanen skal etableres støjafskærmning samt et beplantningsbælte. Støjafskærmning mod jernbanen skal ligeledes beplantes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau i boligområder:

- Vejtrafikstøj: Lden 58 dB.
- Støj fra virksomheder: De vejledende grænseværdier for dagperioden, aftenperioden og natten er på hhv. 50, 45 og 40 dB for etageboligområder.
- Støj fra jernbaner: Lden 64 dB.

Borgerinddragelse

Der er afholdt fordebat med indkaldelse af idéer og forslag i perioden forud for planudarbejdelsen. Her kom der høringssvar fra fire parter vedr. støj, natur, vådområder, trafikadgang, samt bemærkninger om beboermålgruppen. Høringssvarene er blevet vurderet og har påvirket planlægning, hvor det har været muligt. Skema til behandling af bemærkninger til fordebat fremgår til højre.

Planforslagene var i offentlig høring fra d. 18. august til 20. oktober 2017. Den 12. september 2017 blev der afholdt borgermøde. På mødet blev trafikale udfordringer drøftet, hvilket har dannet grobund mindre ændringerne herom i endelig lokalplan.

Der blev modtaget 4 høringssvar, der ikke har givet anledning til ændringer til endelig lokalplan. Skema til behandling af bemærkninger til høring fremgår til højre.



[Behandling af bemærkninger til fordebat.pdf](#)
(301.5 KB)



[Behandling af bemærkninger til høring.pdf](#)
(520.1 KB)



Statslig og regional planlægning

Der vurderes ikke at være forhold, der strider mod statslig eller regional planlægning.

Kommuneplan 2013-2025

Planområdet er omfattet af eksisterende Kommuneplan 2013-25 med kommuneplanramme 2.E09, der foreskriver anvendelse til erhverv. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2013-25, der ændrer planrådets anvendelsen til boligformål.

Det nye Kommuneplantillæg nr. 37 til Kommuneplan 2013-2025 fastlægger følgende rammebestemmelser for det nye rammeområde 2.B24:

- Bebyggelsesprocent: maks 60.
- Maks. etage antal: 2.
- Maks. bygningshøjde: 8,5 m.
- Supplerende bestemmelser: Der skal anlægges parkeringspladser ud fra følgende

normkrav:

- Minimum 0,5 pladser for boliger op til 40 m²
- Minimum 1 plads for boliger mellem 40 til 100 m².
- Øvrige boliger minimum 2 pladser pr. bolig.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan 2.22, der omfatter et område beliggende øst for Valdemar Sejrsvej. Lokalplan 2.22, der omfatter indeværende lokalplans afgrænsning, vil blive ophævet i forbindelse med indeværende lokalplans endelige vedtagelse for de pågældende arealer.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den bebyggelse, som er muliggjort med indeværende lokalplan, ikke vil medføre en påvirkning af nabokommunerne.

Kystnærhedszone

Hele Holbæk By er kystnær byzone. Den muliggjorte nye bebyggelse med indeværende lokalplan vil ikke afvige væsentligt fra det eksisterende plangrundlag og bebyggelsen vil ikke afvige væsentligt i højde eller volumen fra eksisterende bebyggelser i området. Det vurderes dermed, at lokalplanen ikke medfører en væsentlig ændring i påvirkningen af kysten.

Diverse udpegninger

Planområdet indeholder et §3 naturområde, jf. naturbeskyttelsesloven. Derudover er planområdet ikke omfattet af diverse udpegninger.

Trafikforhold

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udpeget en række anbefalinger til mindre anlæg, der kan forbedre infrastrukturen for gående i tilknytning til planområdet. Disse strækninger er under Holbæk Kommunes administrations observation og indgår i administrationens fremadrettede overvejelser. Lokalplanen er ikke afhængig af disse forbedringer.

Offentlig service

Lokalplanområdet ligger i skoledistriktet for Holbæk By Skole og med en afstand til skolen på under 2 km og indenfor 2 km ligger der ligeledes børneinstitutioner. Der er frit skolevalg i Holbæk Kommune. Lokalplanområdet er med en afstand på under 1 km til nærmeste dagligvareindkøbsmulighed beliggende ved krydset mellem Gl. Ringstedvej og Valdemar Sejrsvej samt dagligvareforsyning på Roskildevej og Tåstrup Byvej.

Energi og forsyning

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for varmforsyningsområde med mulighed for gas.

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

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Fors A/S vandforsyningsområde. Ny bebyggelse forudsætter tilslutning hertil.

Regn- og spildevand

Planområdet er, jf. spildevandsplan, beliggende i et separatkloakeret område, hvorfor regnvandet som udgangspunkt skal tilsluttes regnvandssystemet. Der kan internt på matriklen etableres LAR-løsninger til transport og opmagasinering af regnvand, men ejendomme kan i udgangspunkt ikke udtræde for regnvand. Overfladevand ledes til regnvandssystemet, hvor lokal afledning af regnvand kun kan foretages intent. Spildevandsplanens bestemmelser vedr. maksimal befæstelsesgrad for boligområder med etageboliger og tæt/lav bebyggelse er 0,5.

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

Der løber spildevand- og regnvandsledninger gennem planområdet. Opmærksomheden henledes særligt på forhold vedr. friholdelse af ledninger samt deklaraionsbælte omkring disse jf. deklaration. Såfremt ledningerne indenfor området ønskes flyttet, skal dette ske efter anvisning fra Fors A/S og udgifter hertil afholdes af bygherre/udvikler. Kortbilag 2 anviser kun vejledende placeringer af ledninger.

Affald og genbrug

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

Telekommunikation

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



Bæredygtighed

Muliggørelsen af boliger i området er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om fortætning af den eksisterende by. Byomdannelse og fortætning skal medvirke til at skabe en mere dynamisk og bæredygtig by. Samtidig giver fortætning af byen en større mulighed for at friholde det åbne land og de bynære grønne områder for ny bymæssig bebyggelse. Fortætning giver endvidere mulighed for at understøtte den kollektive trafik og forsyningsstrukturene generelt og dermed opnå et mere bæredygtigt bysamfund. Planlagte bebyggelse er herudover planlagt opført med fokus på lavt energiforbrug og bæredygtighed.

Transport

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til busforbindelser på Roskildevej øst for planområdet. Planområdet ligger ligeledes ca. 2 km i afstand i jernbaneforbindelser ved Holbæk Station.

Ressourcer og miljø

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

Natur

I forbindelse med udarbejdelse af miljøscreening har Holbæk Kommune besigtiget lokalplanområdet i henhold til naturbeskyttelsesloven. Besigtigelsen klassificerede et søområde som et § 3-naturområde, der skal beskyttes og derfor ikke må opfyldes.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at friarealer skal udgøre minimum 100% af bebyggelsens etageareal. Friarealer omfatter ikke tilkørsels- og parkeringsarealer. Ligeledes indebærer lokalplanen, at friarealerne skal indeholde opholdsarealer bestående af legepladser og aktivitetspladser, der skal anlægges i tilslutning til boliger. Træer, beplantning og terræn på de fælles friarealer skal understøtte, at friarealer bliver opholdsvenlige.

Miljø

Støj

Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at lokalplanområdet udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, støj fra virksomheder samt støj fra jernbaner kan overholdes. Se herudover afsnittet 'Lokalplanens indhold' herom.

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

Planområdet er områdeklassificeret som byzonejord. Der er ikke registreret jordforurening på V1 og V2 niveau inden for arealet. Hvis der ved et grave og anlægsarbejde konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til VBAF, jord@holb.dk.

Terrænregulering via genbrug af overskydende jord fra udgravninger skal ske indenfor samme matrikel, hvis det sker på anden matrikel skal der udtages analyser, der bestemmer om etablering er mulig.

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

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 2.83 og Kommuneplantillæg nr. 37 fortaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 425 af 18. maj 2016). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget. Ifølge lovens §8, stk. 2, nr.2, 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. 37 og Lokalplan 2.83 vurderes på baggrund af gennemført screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser som har til formål at sikre miljøforhold for planområdet, herunder støjforhold.
- planområdet er beliggende i byzone og er omgivet af bymæssig bebyggelse.

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

Servitutter

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

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 4ev, Tåstrup, Holbæk Jorder:

24.02.1876-903454-21
Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv

10.02.1927-4310-21
Dok om opstilling af en masterække mv

07.09.1953-3927-21
Dok om et drænudløb mv

03.08.1972-12865-21
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, samt tilhørende mv

20.06.1979-18981-21
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

11.02.1985-3902-21
Dok om naturgas/anlæg mv, Vedr 2A

18.04.2002-11120-21
Dok om kloakanlæg vedr 1C

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 21, Tåstrup, Holbæk Jorder:

02.02.1998-3688-21
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 3A

16.03.1998-9187-21
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 3 A

prioritet forud for al pantegæld

14.02.2007-4662-21
Dok. om byggepligt inden 3 år, samt tilbagekøbsret for kommunen forinden bebyggelse mv.

Efter endelig vedtagelse af indeværende lokalplan aflyses nedenstående servitut:

14.02.2007-4662-21
Dok. om byggepligt inden 3 år, samt tilbagekøbsret for kommunen forinden bebyggelse mv.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførelse af lokalplanen kræver ikke tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end byrådet.



Lokalplanens gennemførelse

Holbæk Kommune ejer arealet for lokalplanen og vil i umiddelbar forlængelse af endelig vedtagelse af lokalplanen sælge arealet til opførelse af de almene boliger.



2.83 Boligområde ved L.C. Worsøvej

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

- 1.1 At muliggøre opførelsen af boliger indenfor lokalplanområdet.
- 1.2 At sammenhæng med omgivende byområde og eksisterende infrastruktur sikres gennem stisystem.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 21 og 4ev, Tåstrup, Holbæk Jorder jf. kortbilag 3.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med tilhørende fælleshuse, depoter og lign.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Matr. nr. 21 og 4ev, Tåstrup, Holbæk Jorder jf. kortbilag 3 kan sammatruleres jf. kortbilag 6.
- 4.2 Udstykning kan udføres som udstykning af delområder jf. kortbilag 6. I delområde C udstykkes en vej, der skal have en selvstændig matrikel. Delområderne kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for område A, jf. kortbilag 6, indeholdende etageboliger, er max 60 %.
- 5.2 Bebyggelsesprocenten for område B, jf. kortbilag 6, indeholdende tæt/lav bebyggelse eller åben/lav bebyggelse, er max 40 %.
- 5.3 Bebyggelsesprocenten for område C, jf. kortbilag 6, indeholdende åben/lav bebyggelse, er max 30%.
- 5.4 Bebyggelse i område A og område B må kun placeres indenfor de, på kortbilag 5, viste byggefelter. Skure, mindre bygninger, fællesrum, vaskeri og depoter er undtaget heraf. Byggefelterne skal være 2,5 meter fra skel.
- 5.5 Bebyggelsens udvendige side af bygningsværket skal foruden § 5.4 afholdes fra ledninger som anvist på kortbilag 2. Skure, mindre bygninger, fællesrum, vaskeri og depoter er ikke undtaget heraf.
- 5.6 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over eksisterende terræn.

Note: De respektive forsyningsvirksomheder skal anvise præcise placering af ledningerne samt afstand hertil.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Facadematerialer må kun udføres som skifer, fibercement, tegl, beton, metal, træ eller tilsvarende materialer.
- 6.2 Tagmaterialer må maksimalt have et glanstal på 30. Solceller er undtaget herfra.
- 6.3 Taghældning på boligbebyggelse skal udføres med ensidig taghældning på maksimalt 30° eller som flade tage med taghældning på maksimalt 5°.
- 6.4 Nedløbsrør og tagrender skal fremstå i zink eller galvaniseret stål.

§ 7 Vej

- 7.1 Vejadgang til delområde A skal ske fra stikvejen af L.C. Worsøvej, jf. kortbilag 5. Vej A-B jf. kortbilag 5 skal være min. 5,5 meter bred.
- 7.2 Vejadgang til delområde B skal ske fra Tåstrup Byvej, jf. kortbilag 5.
- 7.3 Både vej A-B og vej C-D ender blindt og skal indeholde vendemuligheder.
- 7.4 Vejen i delområde C, vej E-F, jf. kortbilag 5 skal udlægges som privat fællesvej.
- 7.5 Den private fællesvej i delområde C skal være minimum 6 meter bred, og der skal sikres vejadgang til denne for matr. nr. 4kb og 4kg, Tåstrup, Holbæk Jorder, samt den resterende del af område C.
- 7.6 Vej E-F ender blindt og skal indeholde en vendemulighed.

§ 8 Sti

- 8.1 Der skal etableres en min. 2 meter bred sti gennem hele lokalplanområde, der løber fra nord til syd, jf. § 1.2.
- 8.2 Den etablerede sti jf. § 1.2 og § 8.1 skal anlægges i tilslutning til underføring under L.C. Worsøvej i nord og i sammenhæng til Tåstrup Byvej i syd.
- 8.3 Stien skal anlægges i asfalt, beton eller belægningssten.

§ 9 Parkering

9.1 Der skal anlægges parkeringspladser ud fra nedstående normkrav:

- Minimum 0,5 pladser for boliger op til på 40 kvm.
- Minimum 1 plads for boliger mellem 40 til 100 kvm.
- 0,75 for boliger i delområde B.
- 2 pladser for boliger i delområde C.

9.2 Parkering skal etableres efter princippet angivet på kortbilag 4 og kortbilag 5.

§ 10 Skiltning

10.1 Der må ikke opsættes skiltning udover adresseskiltning, samt boligforeningens navn og afdelingsnavn. Skilt for boligforeningens navn og afdelingsnavn må maksimalt have en dimension på 1x1 meter.

§ 11 Terræn

11.1 Indenfor lokalområdet må der i udgangspunktet ikke ske terrænregulering, udover +/- 0,5 meter.

11.2 Terrænregulering må ikke ske nærmere naboskel end 1 meter.

11.3 Indenfor område A må der enkelte steder ske terrænregulering indenfor +2 meter, såfremt bygherre har undersøgt, at terrænreguleringen ikke giver anledning til utilsigtede hydrologiske konsekvenser. Denne terrænregulering må hellere ikke være nærmere naboskel end 1 meter eller 1 meter nær bolig.

11.4 Terrænregulering med henblik på etablering af støjvold langs jernbanen er ikke omfattet af § 11.1 og § 11.3

§ 12 Friarealer

12.1 Friarealer skal udgøre minimum 100% af bebyggelsens etageareal. Friarealer omfatter ikke tilkørsels- og parkeringsarealer. Friarealerne skal placeres på terræn.

12.2 Friarealerne skal indeholde opholdsarealer bestående af legepladser og aktivitetspladser, der skal anlægges i tilslutning til boliger, jf. kortbilag 5.

§ 13 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

13.1 Anlæg af ubebyggede arealer skal ske efter principperne vist på kortbilag 4. Situationsplanen skal redegøre for terrænregulering, beplantning, opholdsarealer, vejarealer, stier og parkering, herunder cykelparkering.

13.2 Beplantning skal bestå af stedstypiske buske og træer, såsom tjørn, røn, fuglekirsebær, eg eller lign.

13.3 Arealet omkring søområdet jf. kortbilag 2 og kortbilag 5 skal i en afstand indtil 5 meter fremstå i naturtilstand, med mindre der tildeles en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

13.4 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige om må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der er normalt hører til i et boligområde. Henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg, opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lign. må ikke finde sted på ubebyggede arealer.

13.5 Omfanget af de befæstede arealer inden for lokalplanområdet må ikke overstige 50 %, jf. spildevandsplan for området.

13.6 Delområde B skal beplantes på en måde, der afskærmer bebyggelsen i dette område fra stier og veje, mht. at mindske ind- og udkigsgener.

13.7 Der skal udføres beplantning i lokalplanrådets afgrænsning, der virker afskærmende til lokalplanrådets boliger.

§ 14 Belysning

14.1 Belysning må kun etableres ved parkering og ankomst til boliger samt ved friarealer, og må ikke være højere end 3,5 meter, eller som belysning af udendørs trapper og svalegange monteret på disse.

14.2 Belysning skal herudover etableres i relation til det gennemgående stiforløb fra nord til syd i området, med et særlig hensyn til oplevelsen af trykthed.

§ 15 Tekniske anlæg

15.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation, skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur.

15.2 Transformerstationer skal indpasses i lokalplanområdet under hensyn til, at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

§ 16 Støj

16.1 Der skal etableres støjafskærmning mod jernbanen så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner i boligområder kan overholdes. Støjafskærmning skal placeres som efter princippet vist på kortbilag 5, dog med respekt for § 13.3. Støjafskærmningen skal opsættes på egen grund og mindst 1 m fra skel af hensyn til vedligehold.

16.2 Støjafskærmning skal udformes som støjvold, muldbeklædt indeholde løvfældende træer og buske, der danner en sammenhængende vegetation, der ligeledes virker visuelt afskærmende til jernbanen, eller som støjskærm, der begrønnes med klatreplanter eller lignende.

§ 17 Forudsætninger for ibrugtagning

17.1 Bebyggelsen skal være tilsluttet varmforsyning, samt de fælles offentlige anlæg for regn- og spildevand.

17.2 Der er etableret vej fra lokalplanrådets vejadgange til bebyggelsens fælles parkeringsarealer jf. § 7.

17.3 At gennemgående stiforløb gennem lokalplanområdet er etableret jf. § 8.1.

17.4 Støjafskærmning mod banen er etableret jf. § 16.

§ 18 Aflysning af lokalplaner

18.1 Lokalplan 2.22, der omfatter indeværende lokalplans afgrænsning, vil blive ophævet i forbindelse med indeværende lokalplans endelige vedtagelse for de pågældende arealer.

§ 19 Aflysning af servitutter

19.1 Efter endelig vedtagelse af indeværende lokalplan aflyses nedenstående servitut:
14.02.2007-4662-21
Dok. om byggepligt inden 3 år, samt tilbagekøbsret
for kommunen forinden bebyggelse mv.

§ 20 Midlertidige retsvirkninger

- 20.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.
- 20.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagens offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 21 Lokalplanens retsvirkninger

- 21.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 21.2 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.
- 21.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 2.83 er vedtaget af Holbæk Byråd d. 13. december 2017

Oplysende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens redegørelse og oplyser om de eksisterende forhold samt de mulige, fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 1



Kortbilag 1 Luffoto

Kortbilag 1 - Luffoto

Kortbilag 2



Kortbilag 2 Bindingskort

Kortbilag 2 - Bindingskort

Kortbilag 3



Kortbilag 3 Matrikelkort

Kortbilag 3 - Matrikelkort

Juridisk bindende kortbilag

Kortbilagene herunder, kortbilag 5 og 6, hører til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende i forhold til de fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 4



Kortbilag 4 Situationsplan

Kortbilag 4 - Situationsplan

Kortbilag 5



Kortbilag 5 Anvendelsesplan

Kortbilag 5 - Anvendelsesplan

Kortbilag 6

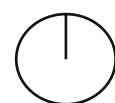


Kortbilag 6 Delområder

Kortbilag 6 - Delområder



 Lokalplanafgrænsning



NORD

SKALA 1:2500

Kortbilag 1 Luftfoto



- • • Lokalplanafgrensning
- Vejl. placering af naturgasledninger
- Vejl. placering af regn- og spildevandsledninger

- Fredet naturområde, sø
- Vejl. placering til etablering af stiforløb



NORD

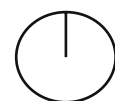
SKALA 1:2500

Kortbilag 2 Bindingskort



 Lokalplanafgrænsning

 Matrikelskel og matrikel nr.



NORD

SKALA 1:2500

Kortbilag 3 Matrikelkort

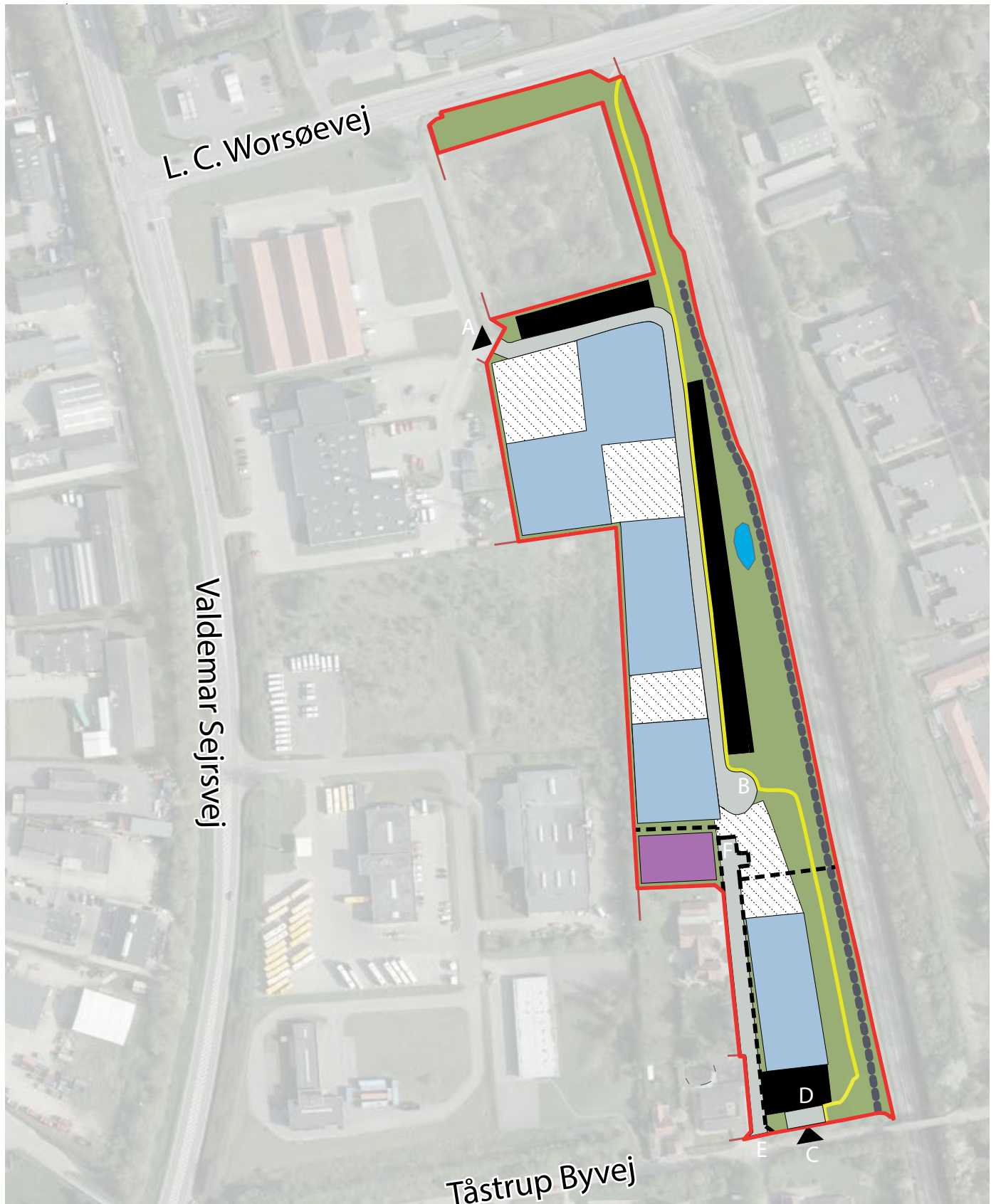



 NORD
 SKALA 1:100

Udstykket grundareal ca. 6400 m²
 Samlet bruttoareal ca. 450 m²

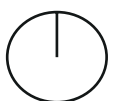
Kortbilag 4 Situationsplan

Tåstrup Byvej



- Lokalplanafgrensning
- Bebyggelse jf. § 5.3
- Byggefelter jf. § 5.4
- Vejudlæg jf. § 7
- Parkering jf. § 9
- Beplantning jf. § 13

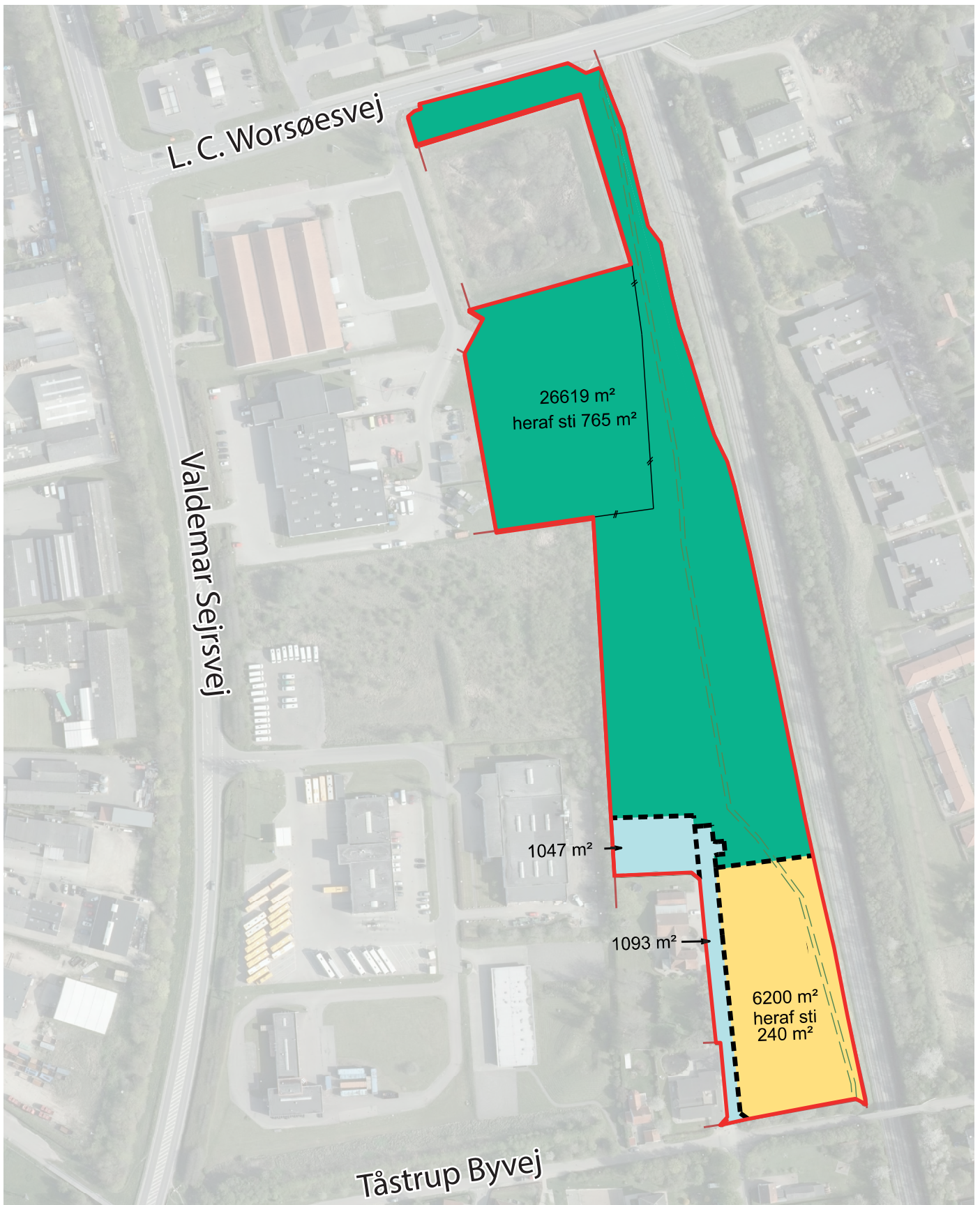
- Vejadgange jf. § 7
- Støjafskærmning jf. § 16
- Sti, vejledende placering, dog jf. § 1.2 og § 8
- Fremtidige matrikelskel § 4.1 og kortbilag 6
- Fredet naturområde, sø jf. § 13.3
- Opholdsarealer jf. § 12.2



NORD

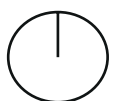
SKALA 1:2500

Kortbilag 5 Anvendelsesplan



- Delområde A
- Delområde B
- Delområde C

- Fremtidige matrikelskel jf. § 4.2
- Sammatrikulering jf. § 4.1
- Lokalplanafgrensning
- Sti, vejledende placering, dog § 1.2 § 8



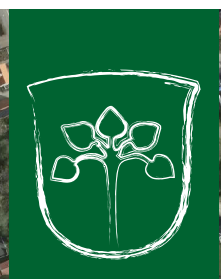
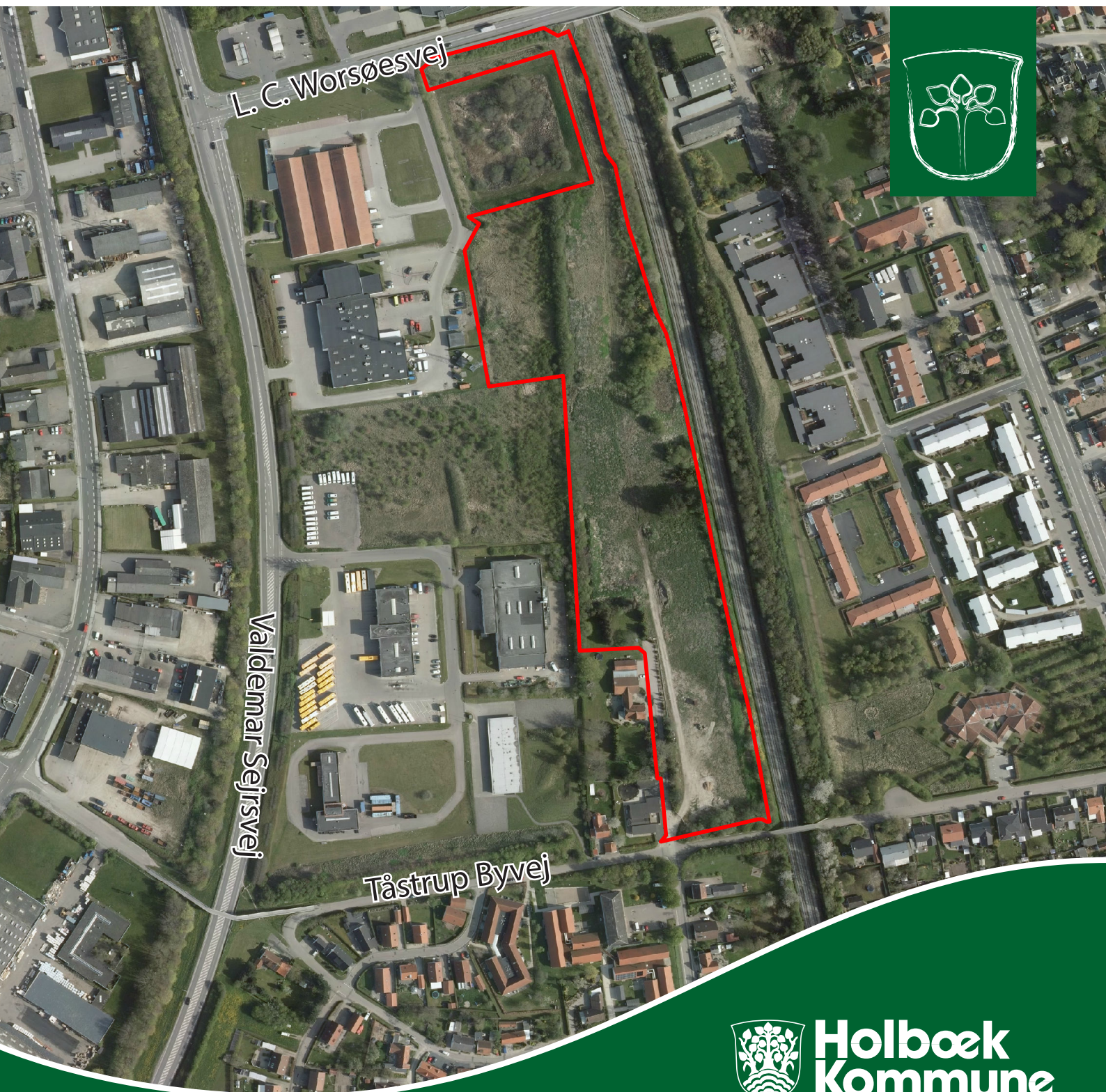
NORD

SKALA 1:2500

Kortbilag 6 Delområder

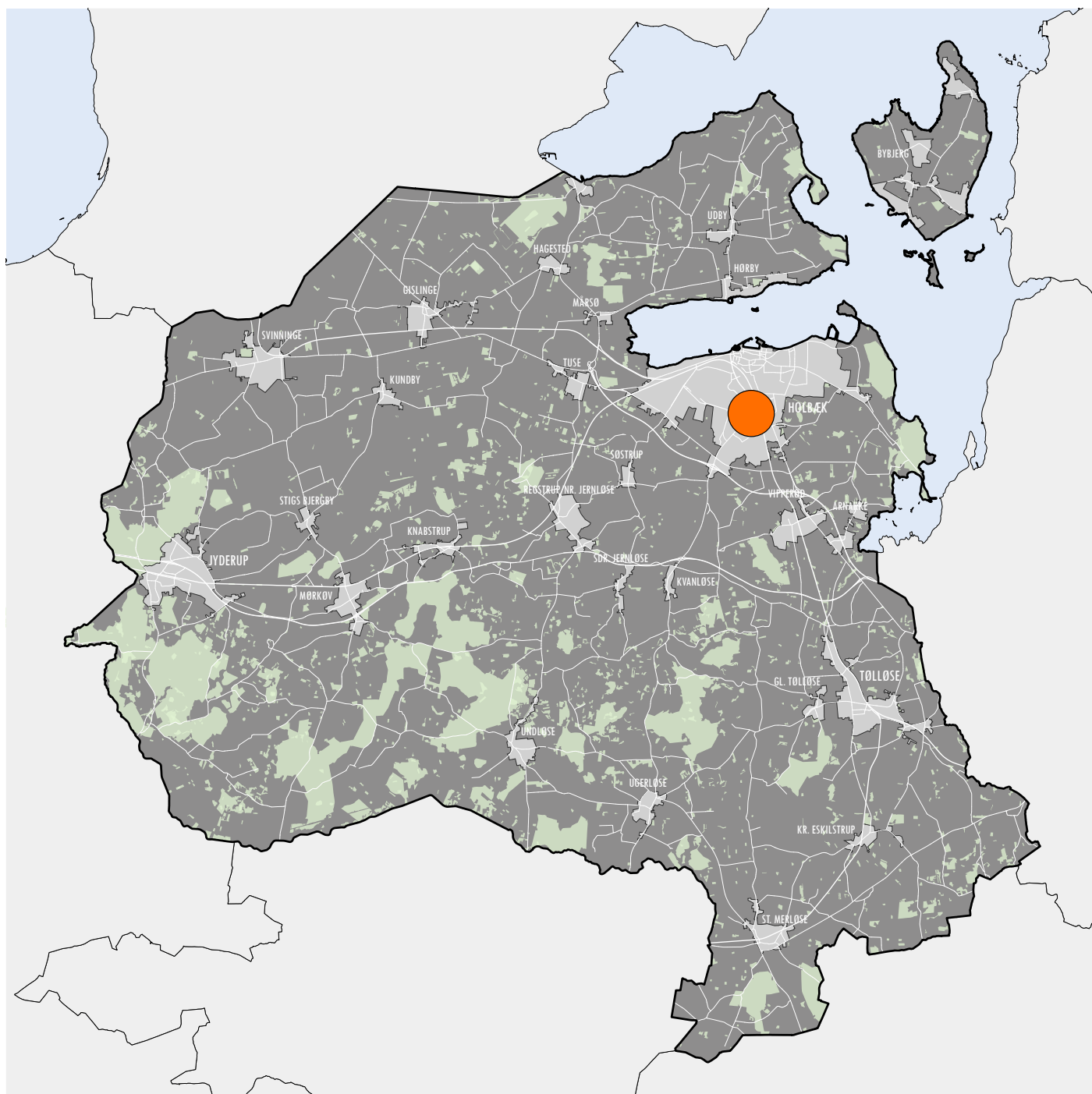
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 37

Boliger ved L.C. Worsøesvej - Holbæk Vest



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Byråd har den 13. december 2017 vedtaget kommuneplantillæg nr. 37.

Kommuneplantillæg nr. 37 er offentliggjort den 14. december 2017.

Forslag til kommuneplantillægget var i offentlig høring
fra d. 18. august 2017 - 20. oktober 2017

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Formålet med at udarbejde Kommuneplantillæg nr. 37 i forbindelse med Lokalplan 2.83 er at muliggøre en ændret anvendelse af lokalplanområdet på baggrund af et konkret projekt for et nyt boligbyggeri. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 3,5 ha og er beliggende syd for L.C. Worsøesvej og vest for jernbanen i Holbæk Vest. Lokalplanområdet er i dag udlagt til erhvervsformål og har tidligere været brugt til planteskole. Siden produktionens ophør har planområdet ligget ubenyttet hen og er i dag ubebygget og er karakteriseret ved en uglejet bevoksning.

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende Kommuneplan 2013-25 med kommuneplanramme 2.E09, der foreskriver anvendelsen til erhverv. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2013-25, der ændrer planområdets anvendelse til boligformål. Bebyggelsesprocenten forøges fra maks. 55 % for området under ét til maks. 60 %. Det maksimale etageantal øges ikke.

Forhold til anden planlægning

Det er vurderet, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning. Det er vurderet, at kommuneplantillægget derudover i øvrigt er i overensstemmelse med den kommunale planlægning.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 2.83 og Kommuneplantillæg nr. 37 foretaget en screening af planforslagernes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 425 af 18. maj 2016). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens §8, stk. 2, nr.2, 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. 37 og Lokalplan nr. 2.83 vurderes på baggrund af gennemført screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser, som har til formål at sikre miljøforhold for planområdet, herunder støjforhold.
- planområdet er beliggende i byzone og er omgivet af bymæssig bebyggelse.

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

Høring

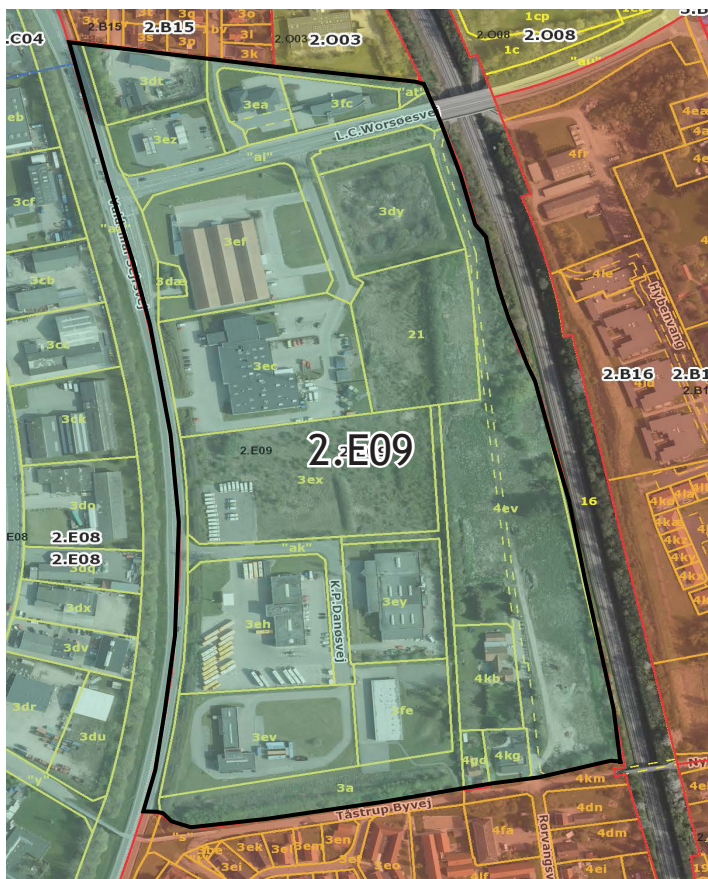
Der er afholdt fordebat med indkaldelse af idéer og forslag i perioden forud for planudarbejdelsen. Her kom der høringssvar fra fire parter vedr. støj, natur, vådområder, trafikadgang, samt bemærkninger om beboermålgruppen. Høringssvarene er blevet vurderet og har påvirket planlægning, hvor det har været muligt.

Planforslagene var i offentlig høring fra d. 18. august 2017 til 20. oktober 2017.

EKSISTERENDE RAMME

Omr. nr.	2.E09
Navn	L.C. Worsøevej og K.P Danøsvej
Anvendelse	Erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	55 for området under ét
Maks. etageantal	
Maks. bygn. højde	8,5 m
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	2
Supplerende bestemmelser	Der skal udlægges areal til forlængelse af Holbæk Have til Valdemarsejs Vej. Området kan også anvendes til offentlige formål, tekniske anlæg m.m
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 2.E09



FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	2.B24
Navn	Boliger ved L.C. Worsøevej
Anvendelse	Boliger
Maks. bebyggelsesprocent	60
Maks. etageantal	2
Maks. bygn. højde	8,5 m
Supplerende bestemmelser	Der skal anlægges parkeringspladser ud fra følgende normkrav: - Minimum 0,5 pladser for boliger op til 40 m ² - Minimum 1 plads for boliger mellem 40 til 100 m ² . - Øvrige boliger minimum 2 pladser pr. bolig.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i fremtidig rammebestemmelser for 2.B24



FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	2.E09
Navn	L.C. Worsøvej og K.P Danøsvej
Anvendelse	Erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	55 for området under ét
Maks. etageantal	
Maks. bygn. højde	8,5 m
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	2
Supplerende bestemmelser	Området kan også anvendes til offentlige formål, tekniske anlæg m.m
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i fremtidig rammebestemmelser for rammeområde 2.E09

