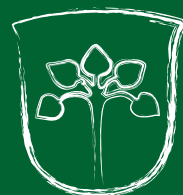


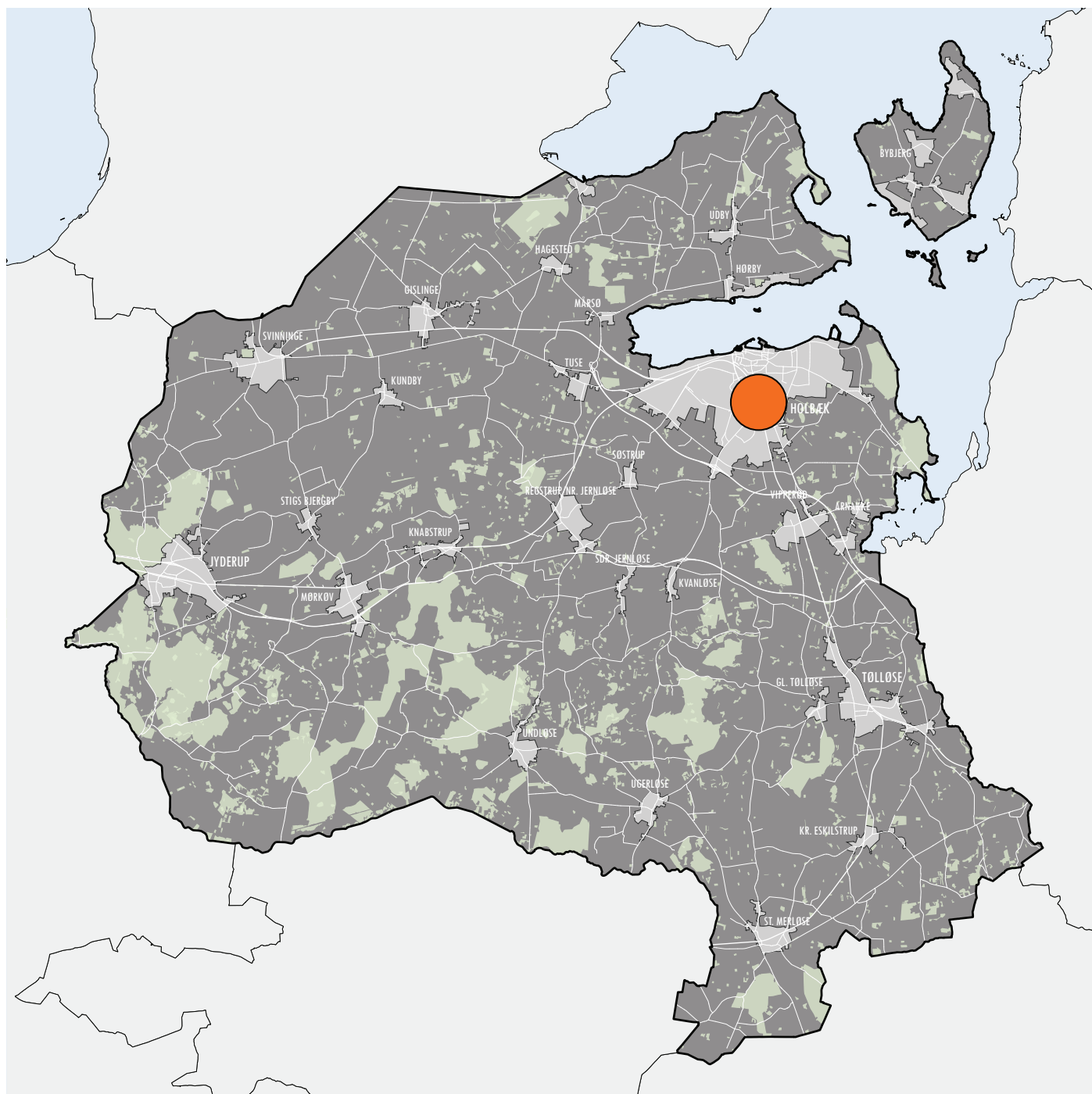
LOKALPLAN 2.80

BOLIGER VED NY TAASTRUPVEJ, HOLBÆK



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Byråd har den 8. marts 2017 vedtaget forslag til Lokalplan 2.80 Boliger ved Ny Taastrupvej, Holbæk til udsendelse i høring. Lokalplanen var i offentlig høring i perioden den 9. marts 2017 til den 4. maj 2017. Holbæk Kommune har den 21. juni 2017 vedtaget lokalplan 2.80. Lokalplanen er offentliggjort den 10. august 2017.

Baggrund

Det tidligere specialcenter Abildgården er ikke længere i brug, da dets tidligere aktiviteter er flyttet. Derfor har Holbæk Kommune besluttet, at der skal etableres almene boliger på området. Lokalplanen samt det nye kommuneplantillæg er udarbejdet på baggrund af et konkret byggeønske fra Lejerbo.

Formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre etableringen af ny boligbebyggelse på det allerede til bolig kommuneplanlagte område for Ny Taastrupvej 2.

Derudover vil lokalplanen muliggøre etableringen af den kommuneplanlagte offentlige sti, der planlagt til at gå igennem planområdet, samt sikre området vejadgang fra Ny Taastrupvej.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet består af matrikel 4ka Tåstrup, Holbæk Jorder, er ca. 15.400kvm stort. Området afgrænses af villavejen Ny Taastrupvej mod syd, indfartsvejen Roskildevej mod øst, jernbanen mod vest og tæt-lav bebyggelse og etagebyggeri mod nord.

Området mod vest er kendetegnet ved at være uplejet græsområde og jernbanevolden, i midten er den tidligere institution Abildgården, og mod øst de sidste rester af plantagen, der tidligere dækkede hele matriklen.

Der er flere stiforbindelser i områdets nærhed. Ny Taastrupvej er en del af en eksisterende stiforbindelse med stibro over jernbanen, Roskildevej har cykelsti i begge retninger samt der er en eksisterende gangsti langs jernbanevolden nord for planområdet, der planlægges videreført gennem planområdet.



Et kig ud over det eksisterende have og græsareal i retning mod jernbanevolden.



Indgangen til det forhenværende specialcenter Abildgården.

Lokalplanens indhold

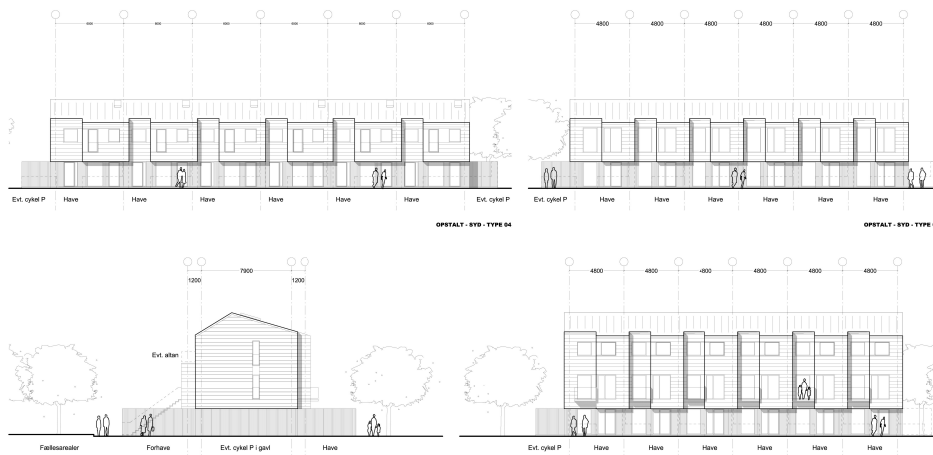
Lokalplanen udlægger områdets anvendelse til boligområde bebygget med højst 2 etagers boligbebyggelse mod Roskildevej og højst 3 etager på det resterende område. Der er for området som helhed fastsat en højeste bebyggelsesprocent på 45.

Boligbebyggelsen forventes at blive en blanding af familieboliger og single- eller seniorboliger. Boligbebyggelsen der tillades i lokalplanen er tæt-lavbebyggelse i 2 etager og etagebebyggelse i 3 etager.

Boligerne i stueetagerne vil have egen lille have eller terrasse.

Boligbebyggelsen vil have adgangsvej fra Ny Taastrupvej, hvortil lokalplanen også forbinder den eksisterende offentlige gangsti mod nord med Ny Taastrupvej.

Lokalplanen stiller desuden bestemmelser for håndtering af regnvand, fælles opholdsarealer, en intern fordelingssti, samt at de nye boliger skal overholde vejledende støjkrav til støjpåvirkningen fra jernbanen og Roskildevej på både hver enkelt bolig og opholdsareal.



Principiel opstalt: tæt-lav bebyggelse på 2 etager og etagebebyggelsen på 3 etagers.

Borgerinddragelse

Der blev forbindelse med lokalplanens offentlige høringsperiode afholdt et borgermøde den 26. april på Kanalstræde 2, hvor omkring 30 borgere, Lejerbo og Holbæk Kommune var til stede.

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 8 høringssvar i høringsperioden.

Du kan se behandlingen af høringssvarene her: 

[skema_til_behandling_af_hoeringssvar_280_kp_35.pdf](#)
(272.4 KB)



Statslig og regional planlægning

Lokalplanens indhold vurderes at være i overensstemmelse med gældende statslig og regional planlægning. Planen berører således ikke udpegede råstofinteresser, Natura-2000 områder eller OSD-områder. Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen jf. afsnittet omhandlende kystnærhedszonen. BaneDanmark er i forbindelse med miljøscreeningen blevet hørt, da lokalplanområdet er nabo til jernbanestrækningen mellem Holbæk og Roskilde. I forbindelse med elektrificeringen af jernbanen kan der blive fældet træer på jernbanevolden, dette er med henblik på forebyggelse af at træer vælter og beskadiger køreledningerne.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanramme 2.B16 der både er udlagt til etageboliger i op til 2½ etage med en bebyggeshøjde på 11 m samt anden bebyggelse på 1 etage og bebyggeshøjden 8,5m. Der er til kommuneplanrammen en supplerende bestemmelse på at der maks. må bygges 1½ etage mod Roskildevej.

Da lokalplanen sigter at muliggøre bygninger i 3 etager med en bygningshøjde på maks. 11,5 m, samt anden bebyggelse på højst 2 etager og en maks. bygningshøjde på 8,5 m. blev der udarbejdet et kommuneplantillæg til ramme 2.B16.

Eksisterende lokalplaner

Den nye bebyggelse er ikke mulig inden for rammerne af lokalplan 3.44, der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan for området.

Planlægning i forhold til nabokommuner

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

Kystnærhedszone

Planområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen under 3 km fra kysten og er derfor omfattet af planlovens § 16, stk. 3 og 4. Bebyggelsen inden for planområdet vil højst være 11,5 m, og det vurderes, at der ikke vil være visuelle ændringer af kyststrækningen eller udsyn til denne. Det vurderes, at de i lokalplanen tilladte bygningsvolumener ikke kan synes fra fjorden, da de er beliggende bag eksisterende bebyggelse set fra kysten. Området er kommuneplanlagt til etagebyggeri af højst 11,5 m i højden.

Diverse udpegninger

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

Trafikforhold

Lokalplanområdet ligger 2,1 km fra Holbæk Station og i cykelafstand til bymidten. Langs Roskildevej er der ind til bymidten cykelsti på begge sider af vejen. På Roskildevej kører der bus med forbindelse til Holbæk bymidte samt Holbæks periferi. Nærmeste stoppested er i skrivende stund få hundrede meter fra planområdet.

Adgangsvejen til planområdet skal fortsat sikres via udkørsel til Ny Taastrupvej og først derfra videre til Roskildevej. Ny Taastrupvej er en kommunalt ejet vej og Holbæk Kommune er vejmyndighed på overkørselstilladelser. Lokalplanen fastlægger én vejadgang fra området til Ny Taastrupvej.

Kommuneplanen fastlægger en offentlig sti gennem planområdet, hvor lokalplanen sikrer plangrundlaget for en senere etablering. Derudover stiller lokalplanen bestemmelser om etableringen af en øst-vest gående intern sti inden for planområdet. Formålet med denne sti er at sikre de kommende beboere nem adgang til områdets fælles opholdsarealer.

Offentlig service

Området er tilhørende skoledistriktet Holbæk By Skole, og nærmeste skole er Holbæk By Skole, Afdeling Bjergmarken i en afstand af 1,5 km.

Nærmeste daginstitution er den aldersintegrerede institution for alderen 0-6 år, Dragebakken, beliggende 1 km fra planområdet. Læs mere om valg af dagtilbud, skole og andre fordele ved at bo i Holbæk Kommune på www.holbaek.dk

Energi og forsyning

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der har tilslutningspligt* (naturgas).

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

Området forsynes med vand fra Fors A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til Fors A/S.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret og skal forblive separatkloakeret. Overfladevand kan ledes til Fors A/S eksisterende regnvandskloak. Såfremt befæstelsesgraden når over 0,5 skal der jf. Spildevandsplanen foretages forsinkelse af overfladevandet før afledning til kloak. Da det eksisterende regnvandssystem i forvejen er belastet bør i alle tilfælde foretages forsinkelse og/eller lokal afledning af regnvand (LAR). Dette bør ske i samarbejde med Fors A/S.

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 "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" for Holbæk Kommune

Telekommunikation

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

Bæredygtighed

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

Byggeri og planlægning

Opførelse af ny boligbebyggelse skal ske i overensstemmelse med de til enhver tid gældende krav i henhold til bygningsreglementet, hvorved det sikres, at ressourceforbruget ved ny bebyggelse lever op til gældende lovgivningsmæssige krav.

De frie grønne arealer skal udføres med fald bort fra de befæstede arealer.

Inden for lokalplanområdet skal der etableres underjordiske systemer til opsamling og forsinkelse af regn og overfladevand som f.eks. faskiner, såfremt krav til befæstelsesgrad ikke kan overholdes jf. § 14.1

Transport

Lokalplanområdet er godt beliggende i forhold til cyklister og fodgængere. Der er cykelsti langs Roskildevej samt cykel- og gangbro over jernbanen for enden af Ny Taastrupvej. Gennem planområdet er der i Holbæk Kommunes stiplan planlagt en stiforbindelse gennem området, der ved en realisering af denne lokalplan kan etableres.

Offentlig transport i form af bus er få hundrede meter fra området, og der er kun 2,1 km til Holbæk Station.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen forsøger at synliggøre de tiltag, som man kan gøre i den fysiske planlægning for at fremme sundhed. Eksempelvis at udlægge fælles grønne områder, stier og legepladser, reducere trafikstøj, orientere bebyggelsen i forhold til udsigtsforhold og lys og skyggepåvirkninger samt sikre kvaliteten i arkitekturen og i landskabet. Det er påvist, at sådanne tiltag er med til at skabe fællesskab, tryghed og sociale netværk i boligområder, hvilket øger beboernes trivsel og styrker deres ejerskab- og ansvarsfølelse, og derved modvirker hærværk og kriminalitet.

I lokalplanen er der arbejdet bevidst med at skabe en type 'bilfri' boligområde, hvor rummet mellem husene er udformet med pladser og opholdsarealer som giver beboerne mulighed for en tættere kontakt med omgivelserne og hinanden. Desuden er der arbejdet med at skabe grønne rum for ophold og leg.

Miljø

Støj

Den centrale beliggenhed af planområdet medfører, at området påvirkes af støj fra nærliggende vej og jernbane. Langs områdets vestlige afgrænsning er der en eksisterende støjvold for at nedbringe støjpåvirkningen. Denne støjvold bevares i indeværende lokalplan.

Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at hver enkel bolig, både indendørs samt udendørs opholdsarealer, overholder de fra Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for støj beskrevet herunder. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for støj i boligområder og tilhørende opholdsarealer følgende:

Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4 2007 "Støj fra veje"

De vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj for boligområder: L-den 58 dB

Vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner"

Udendørs støjniveau fra forbigående tog for boligområder: L-den 64 dB.

Der gøres opmærksom på at alle boliger inden for planområdet, foruden at kunne overholde de gældende krav for indendørs og udendørs støjpåvirkning, også skal kunne overholde gældende vejledende krav for vibrationspåvirkning fra jernbanen.

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

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

En del af lokalplanområdet er tidligere blevet screenet for forurening. Der blev i den forbindelse konstateret et indhold af pesticider i de øverste 30 cm af jorden, som overskrider jordkvalitetskriteriet. Der er ikke undersøgt for pesticidforurening på den resterende del af matriklen. Det må formodes, at denne del af matriklen har et lignende indhold af pesticidrester, da hele arealet tidligere har været anvendt som plantage. Dette forhold bør dog undersøges nærmere ved at få udført en tilsvarende forureningsundersøgelse af den resterende del af matriklen, således det kan afklares, hvorvidt denne del også er forurennet.

Jf. § 72b i jordforureningsloven skal ejeren eller brugeren, inden arealet tages i brug som bolig, sikre at den øverste halve meter jord på alle ubefæstede arealer består af uforurennet jord, eller at der er etableret varig fast belægning som asfalt eller fliser for at sikre brugerne af boligerne mod kontakt med den forurenede jord.

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 forurennet jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

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

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en vurdering af de miljømæssige påvirkninger. Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 1533 af 10. december 2015 med senere ændringer) opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med det formål at fremme bæredygtig udvikling. Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der, efter lovens bestemmelser, gennemføres en miljøvurdering.

Det er i miljøscreeningen konstateret, at lokalplanen alene fastlægger anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Lokalplanen tillader ikke bebyggelse og/eller anlæg der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter, vurderes at få væsentlig indvirkning på lokalplanområdet eller omkringliggende områder eller bebyggelse.

På baggrund af screeningen har Byrådet besluttet, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig miljørapport. Beslutningen bekendtgøres samtidig med fremlæggelsen af lokalplanforslaget. Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planen.



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.

Rådighedservitutter (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.

Ejere og bygherre 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.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en vejledende servitutundersøgelse med følgende resultat:

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

Dokument lyst d. 10.02.1927 nr. 4301-21 om opstilling af masterække mv.

Servitut om opstilling af masterække. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er SEAS nve.

Dokument lyst d. 10.09.1946 nr. 2703-21 om oversigt mv. Servitut om oversigtslinjer mv. Servituten er ikke længere nødvendig og aflyses af Holbæk Kommune.



Lokalplanens gennemførelse

Indeværende lokalplan er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag. Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes og beskriver således, hvilken karakter området vil få. Derimod medfører en lokalplan ingen handlepligt, og realisering af lokalplanens byggemuligheder vil ske på bygherres foranledning. Holbæk Kommune er ejer af lokalplanområdet, der planlægges solgt til alment boligbyggeri.



2.80 Boliger Ny Taastrupvej

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1352 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre ny boligbebyggelse,
- at sikre at lokalplanområdet vejbetjenes fra Ny Taastrupvej,
- at sikre muligheden for etablering af offentlig sti.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Planområdet er afgrænset som vist på område- og matrikelkortet i kortbilag 4 og omfatter matrikel 4ka Tåstrup, Holbæk Jorder, samt alle parceller, der efter d. 1. september 2016 udstykkes inden for planområdet
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål.
- 3.2 Der kan i området placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning.
- 3.3 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne A, B og C som vist på kortbilag 3.

For delområde A gælder:

- 3.4 Delområdet er udlagt til boligbebyggelse og fælles opholdsarealer, herunder legeplads. Bebyggelsens må højst være 2 etager.

For delområde B gælder:

- 3.5 Delområdet er udlagt til boligbebyggelse og fælles opholdsarealer, herunder legeplads. Bebyggelsens må højst være 3 etager.

For delområde C gælder:

- 3.6 Parkering kan etableres i område C.
- 3.7 Placering af tekniske anlæg til områdets forsyning kan etableres i område C.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Ved udstykning skal der oprettes en grundejerforening. Vedtægterne skal godkendes af Holbæk Kommune.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

For lokalplanområdet gælder:

- 5.1 Bebyggelsesprocenten må højst udgøre 45.

For delområde A gælder:

- 5.2 Der må kun opføres boligbebyggelse i maksimalt 2 etager og med en samlet maksimal højde på 8,5 m over terræn.

For delområde B gælder:

- 5.3 Der må kun opføres boligbebyggelse i maksimalt 3 etager og med en samlet maksimal højde på 11,5 m over terræn.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 De enkelte sammenhængende bygninger skal udføres i samme materialer, så de fremstår som en helhed.
- 6.2 Anlæg til indvinding af solenergi skal monteres på tage, således at synlige fritstående konstruktioner undgås.
- 6.3 Materialer på tage og facader må have et glanstal på maksimalt 10.

§ 7 Vej

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ny Taastrupvej som vist på kortbilag 3.

Note: Overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden. Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte Vækst og Bæredygtighed tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

§ 8 Sti

- 8.1 Der skal gennem delområde A og B etableres en intern sti i et forløb fra øst til vest i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 3.
- 8.2 Den offentlige sti markeret på kortbilag 3 løbende langs jordvolden skal anlægges i grus og i en bredde af mindst 2 meter, og skal harmonere med det eksisterende stiforløb, som den tilsluttes.

§ 9 Parkering

- 9.1 Der skal udlægges parkering svarende til 1,5 parkeringsplads per bolig over 50 m² og 1 parkeringsplads per bolig under 50 m².
- 9.2 Parkeringspladser skal etableres inden for delområde C som vist på kortbilag 3.
- 9.3 Der skal etableres 5 handicap-parkeringspladser.

§ 10 Skiltning

- 10.1 Skiltning og reklamering på en ejendom må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til bygningsreglementet 2015 kan drives fra egen bolig. Skilte må alene omfatte firmanavn og bomærke og højst have en udstrækning på 0,3 m². Skiltning skal være placeret på bygningens facade, dør eller postkasse og må ikke være bevægeligt eller blinke.
- 10.2 Der må gerne opsættes skilte til orientering og information i området.

§ 11 Terræn

- 11.1 Der må ikke ske terrænregulering ud over + / - 1 m i forhold til det eksisterende terræn indenfor en 10 m grænse fra planområdets nordlige skel, jf. kortbilag 3.

§ 12 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 12.1 Eksisterende hæk langs Ny Taastrupvej skal bevares i en højde på mindst 1,8 meter, som vist på kortbilag 3.
- 12.2 Eksisterende beplantning langs jernbanen skal bevares jf. kortbilag 3.
- 12.3 Området mellem brandvejen og Roskildevej skal fremstå med beplantning af hæk, som vist på kortbilag 3. Hækken skal bestå af tjørn, og etableres i en højde af minimum 1,2 meter. Når hækken er fuldt udvokset, skal højden være 1,8 meter. Der kan etableres yderligere buske samt træer i området, som vist på kortbilag 2.
- 12.4 Der opsættes støjhegn i en højde på 1,8 meter imellem bebyggelsen og Roskildevej (vist på bilag 3). Hegnet skal beplantes med klatreplanter som f.eks.: Vedbend, klatrehortensia, vildvin eller rådhusvin.
- 12.5 Der skal indenfor delområderne A og B (vist på kortbilag 3) tilsammen opføres fælles opholdsarealer med et samlet areal på mindst 1000 m². De fælles opholdsarealer må ikke være under 300 m² stort.
- 12.6 På den nordlige grænse ved brandvejen, skal der bibeholdes eller beplantes spredt beplantning med delvis afskærmende effekt (vist på bilag 3). Beplantningen skal tillade færdsel og gennemgang imellem boligområderne.

§ 13 Miljø

- 13.1 Højst 50% af grundarealet må befæstes. Ved anvendelse af permeable belægninger kan der dog ske befæstelse ud over de 50%. der skal i tilfælde af en befæstelsesgrad over 50 % tages hensyn til jernbanelovens § 24, 1+3.

§ 14 Støj

- 14.1 Gældende vejledende krav til støj fra vejtrafik og jernbaner i forhold til bolig skal overholdes. Gældende vejledende krav til vibrationer fra jernbaner i forhold til bolig skal overholdes.
- 14.2 Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at området udformes, så Miljøstyrelsen til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, støj fra virksomheder samt støj fra jernbaner kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau i boligområdet, institutionerne, skoler plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende:
 - Vejtrafikstøj: Lden 58dB
 - 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 64dB
- 14.3 Støjvolden markeret på Kortbilag 3 bevares.
Note: De ved lokalplanens udarbejdelse vejledende støj- og vibrationskrav kan findes i redegørelsens afsnit om miljø.

§ 15 Energi og forsyning

- 15.1 Regnvand og spildevand inden for lokalplanområdet skal i henhold til gældende spildevandsplan separeres.
- 15.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varme og vandforsyning, samt de offentlige anlæg for regn og spildevand.*

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.*

§ 16 Forudsætninger for ibrugtagen

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 16.1 Det er eftervist, at de i § 14 nævnte støjkrav er overholdt i delområdet B
- 16.2 Der er etableret parkering, i henhold til § 9.1
- 16.3 Den offentlige sti er etableret
- 16.4 Interne stier er etableret, i henhold til § 8.1 og § 8.2
- 16.5 Fælles opholdsarealer, herunder legeplads, er etableret i henhold til § 5.3
- 16.6 Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand i henhold til § 16.1 og § 16.2.

§ 17 Aflysning af lokalplaner

- 17.1 Ved vedtagelsen af lokalplan 2.80 Boliger ved Ny Taastrupvej, vil lokalplan nr. 3.44 Abildgården, Specialcenter Holbæk, blive aflyst.

§ 18 Aflysning af servitutter

- 18.1 Dokument lyst d.10.09.1946 nr. 2703-21 om oversigt mv. Servitut om oversigtslinjer mv. Servituten er ikke længere nødvendig og aflyses af Holbæk Kommune.

§ 19 Midlertidige retsvirkninger

- 19.1 Indtil lokalplanen 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.
- 19.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med lokalplanen. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for lokalplanens offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 20 Lokalplanens retsvirkninger

- 20.1 Efter Holbæk Kommunes 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.
- 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.

Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1: Luftfoto



Kortbilag 2:- Principiel illustrationsplan



Juridisk bindende kortbilag

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

Kortbilag 3: Anvendelsesplan



Kortbilag 4: Område- og matrikelkort





Kortbilag 1

Luffoto

●●●● Områdeafgrænsning

20m

SKALA 1: 1000



NORD



Kortbilag 2

Principiel illustrationsplan

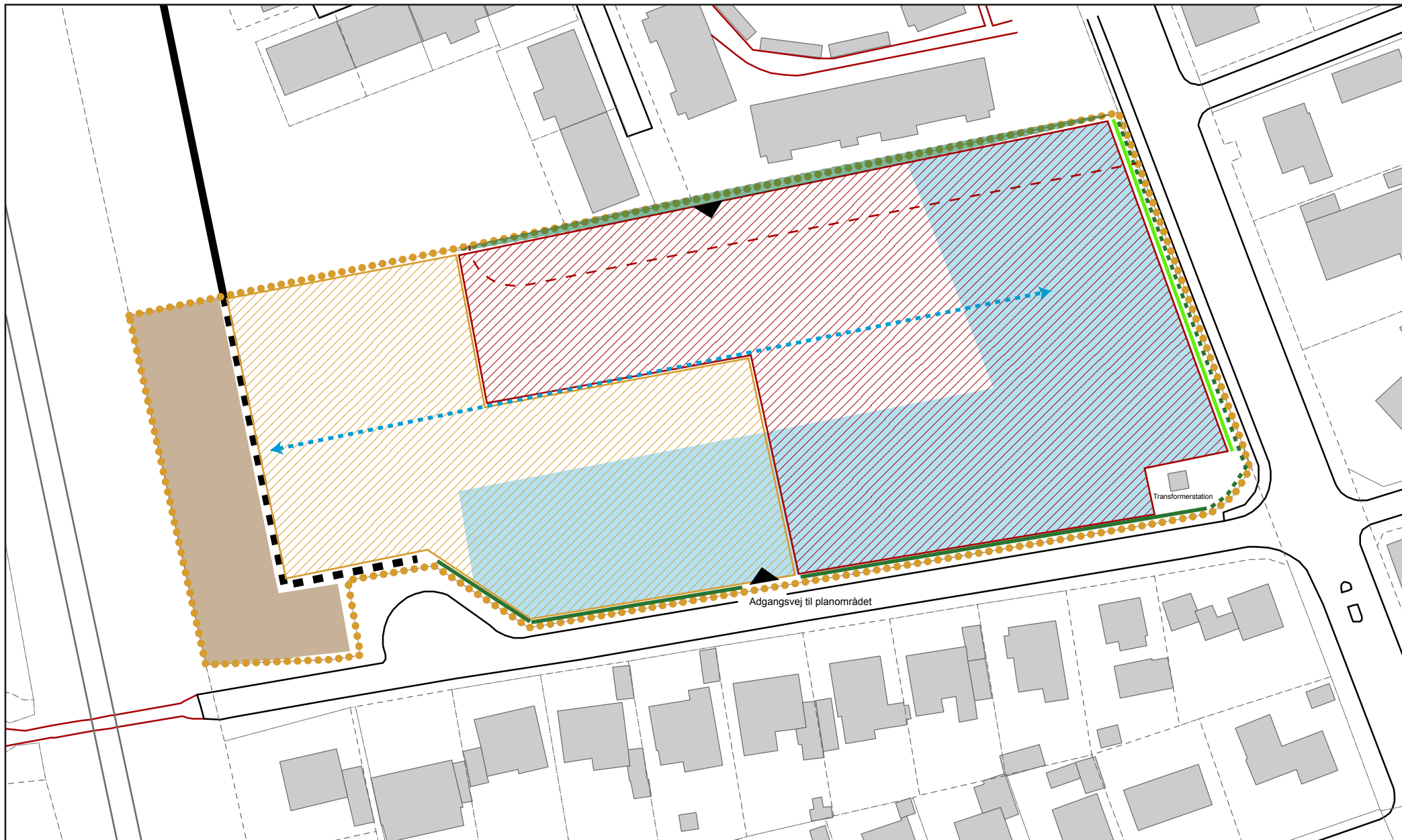
●●●●● Lokalplanområdegrænse

20m

SKALA 1: 1000



NORD



Kortbilag 3 Anvendelsesplan

●●●● Lokalplanområdegrænse

▨ Anvendelsesområde A - maks. 2 etager

▨ Anvendelsesområde B - maks. 3 etager

▨ Anvendelsesområde C - Parkering

▬ Støjhegn 1,8 m

▨ Støjvold med tilhørende beplantning

▬ Eksisterende offentlig sti

▬ Spredt beplantning

▬ Offentlig sti

▬ Eksisterende / ny beplantning

▬ Eksisterende afskærmende beplantning

▬ Terrænregulering maks +/- 1 m

▬ Principielt øst-vest intern sti

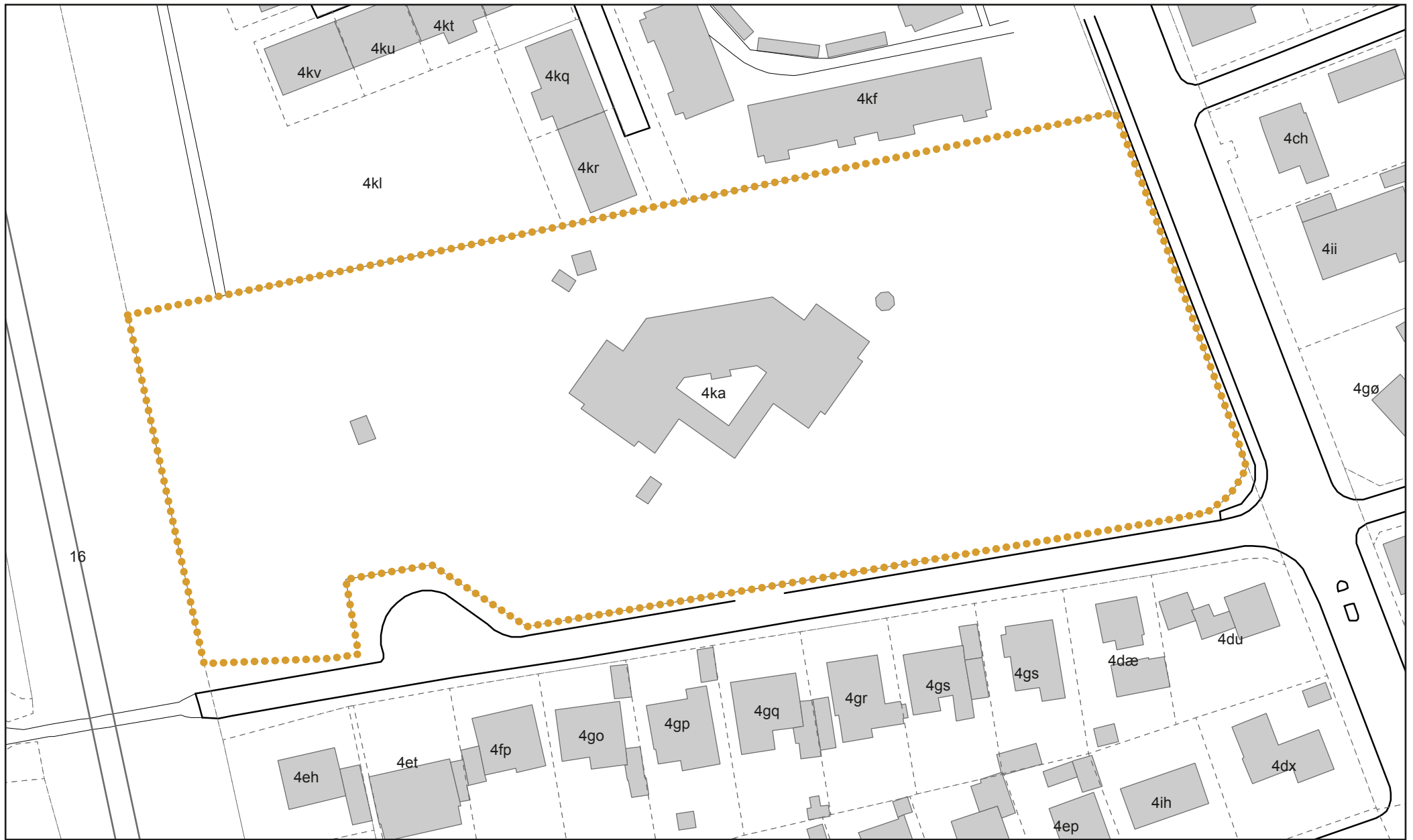
▴ Adgangsvej til planområdet

20m

SKALA 1: 1000



NORD



Kortbilag 4
Område- og matrikelkort

- Lokalplanområdegrænse
- - - - Matrikelskel

20m

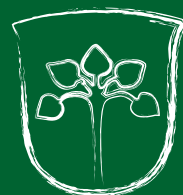
SKALA 1: 1000



NORD

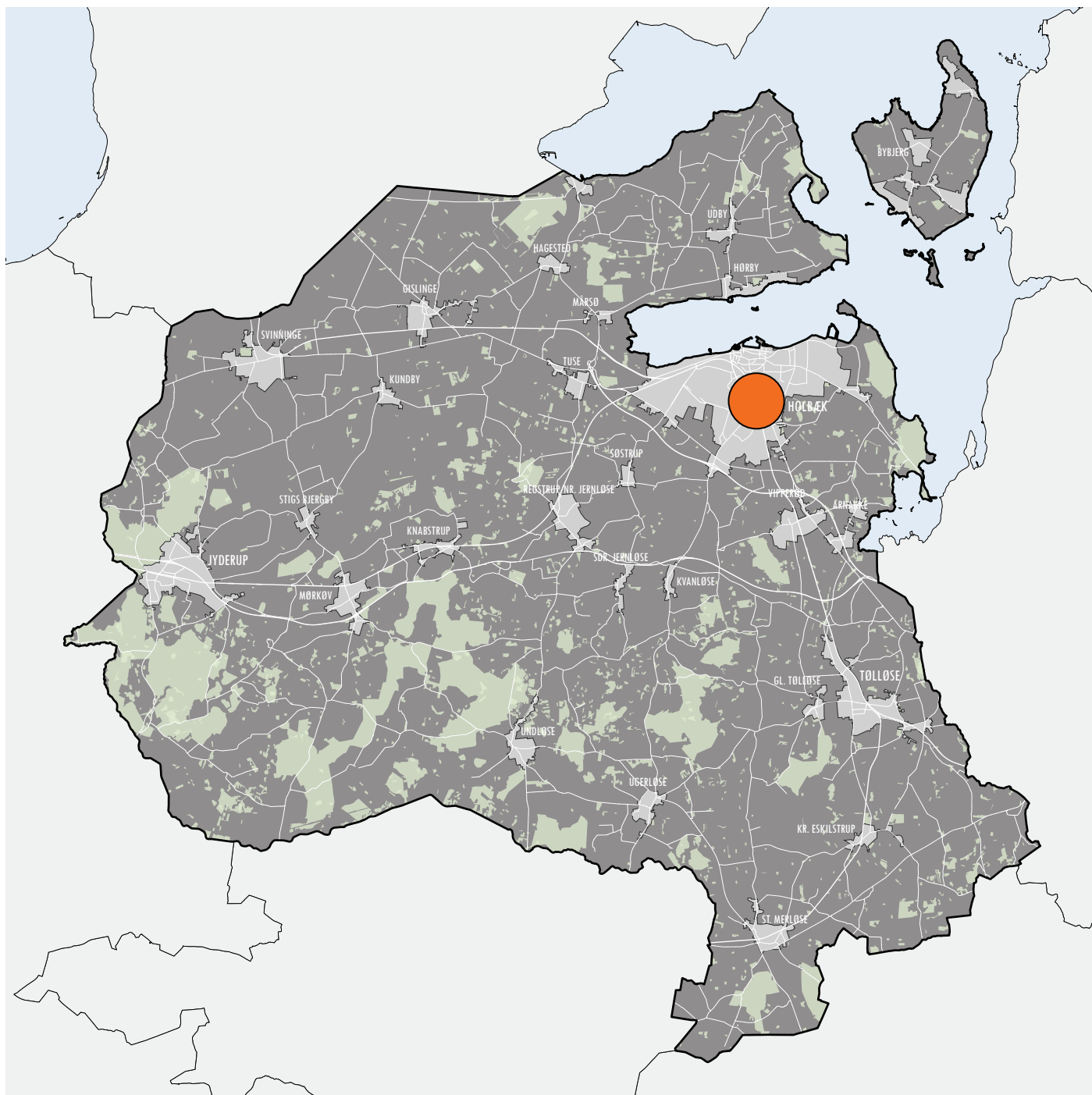
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 35

BOLIGER VED NY TAASTRUPVEJ, HOLBÆK



**Holbæk
Kommune**

vækst og bæredygtighed
plan og strategisk forsyning



Holbæk Byråd har den 21. juni 2017 vedtaget kommuneplantillæg nr. 35. Kommuneplantillæg nr. 35 er offentliggjort den 10. august 2017.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Baggrunden for at udarbejde kommuneplantillæg nr. 35 i forbindelse med lokalplan 2.80 er at muliggøre en ændring i etageantallet for anden bebyggelse fra 1 etage til 2 etager samt ændre etageantallet for etageboliger fra 2½ til 3 etager. Derudover ønskes den supplerende bestemmelse, der fastlår at bygninger langs Roskildevej højst må bygges i 1½ etage, ændret til, at der tillades bygninger i 2 etager.

Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

Ændringen af kommuneplanramme 2.B16 vurderes ikke at være i strid med statslig eller regional planlægning.

Kommuneplan 2013-2025

Den eksisterende kommuneplanramme, som erstattes af nærværende kommuneplantillæg, fastlægger, at arealet, der er beliggende inden for kommuneplanramme 2.B16, både er udlagt til etageboliger i op til 2½ etage med en bebyggeshøjde på 11 m, samt anden bebyggelse på 1 etage med en bebyggeshøjde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten for området er på 45. Der er til kommuneplanrammen en supplerende bestemmelse på, at der maks. må bygges 1½ etage mod Roskildevej.

Eksisterende lokalplaner

Arealet er omfattet af lokalplan 3.44, der udlægger området til boliger og specialinstitution.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære påvirkning på nabokommuner.

Kystnærhedszone

Arealet er beliggende inden for den kystnære del af byzone (under 3km fra kysten), og er derfor omfattet af planlovens § 16, stk. 3 og 4. Ændringen af kommuneplanramme 2.B16 vil ikke medføre mulighed for højere bebyggelse, og vurderes heller ikke at skabe væsentlig påvirkning af kystnærhedszonen, da ændringen ikke kan synes fra kysten eller nedbringe udsynet til kysten.

Diverse udpegninger

Lokalplanområdet er ikke omfattet af særlige udpegninger, herunder kirkebyggelinjer, § 3 område eller lignende. Arealet er udpeget til område med drikkevandsinteresser, men er ikke OSD område.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanen og kommuneplantillæggets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 1533 af 10. december 2015). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til lokalplanen.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 2 skal planer, der

fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning, kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

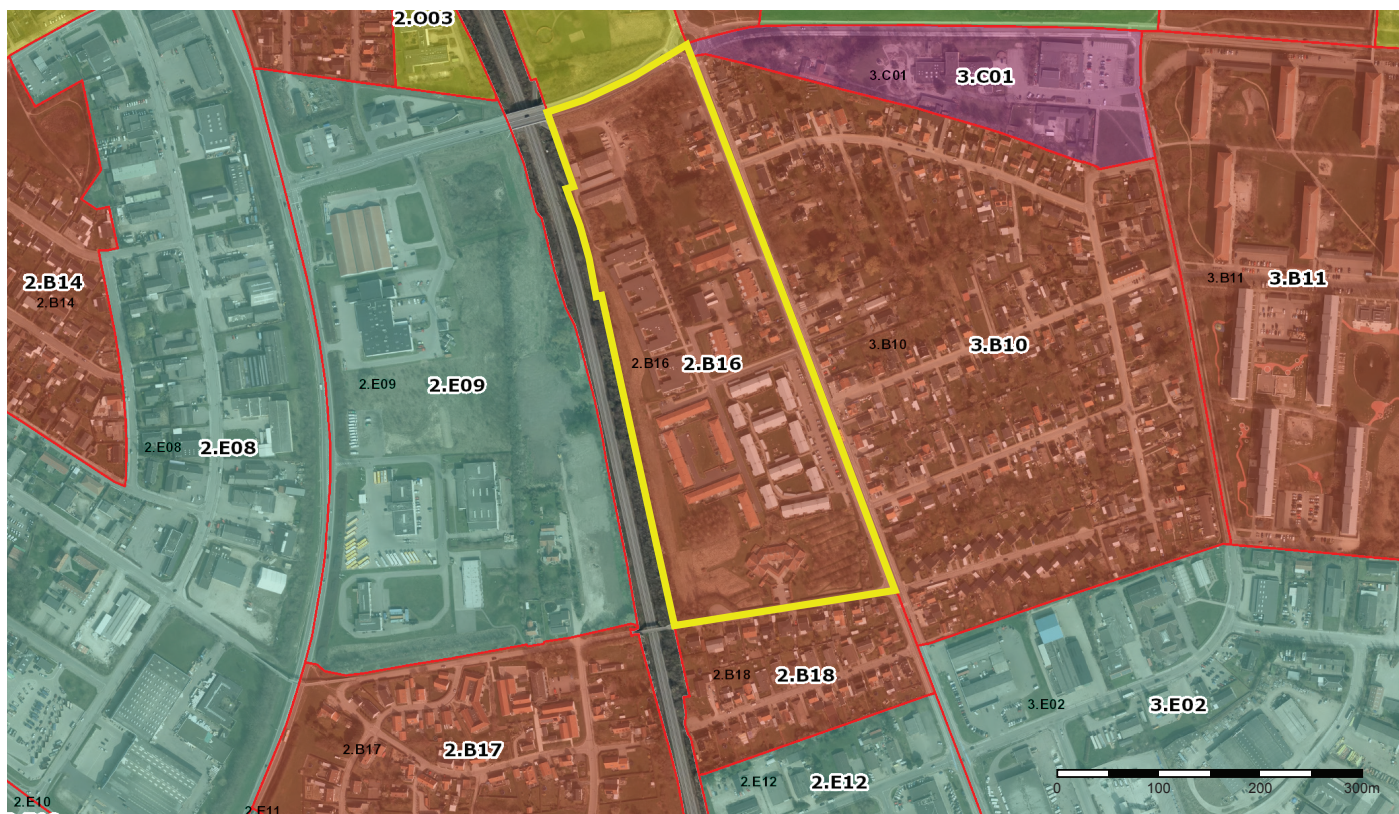
Kommuneplantillæg nr. 35 og lokalplan nr. 2.80 vurderes på baggrund af gennemført screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Området fortsat vil være udlagt til boliger
- Den maksimale bygningshøjde ændres ikke væsentligt.
- Planforslaget vurderes til ikke at give væsentlige visuelle ændringer af kystnærhedszonen.

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

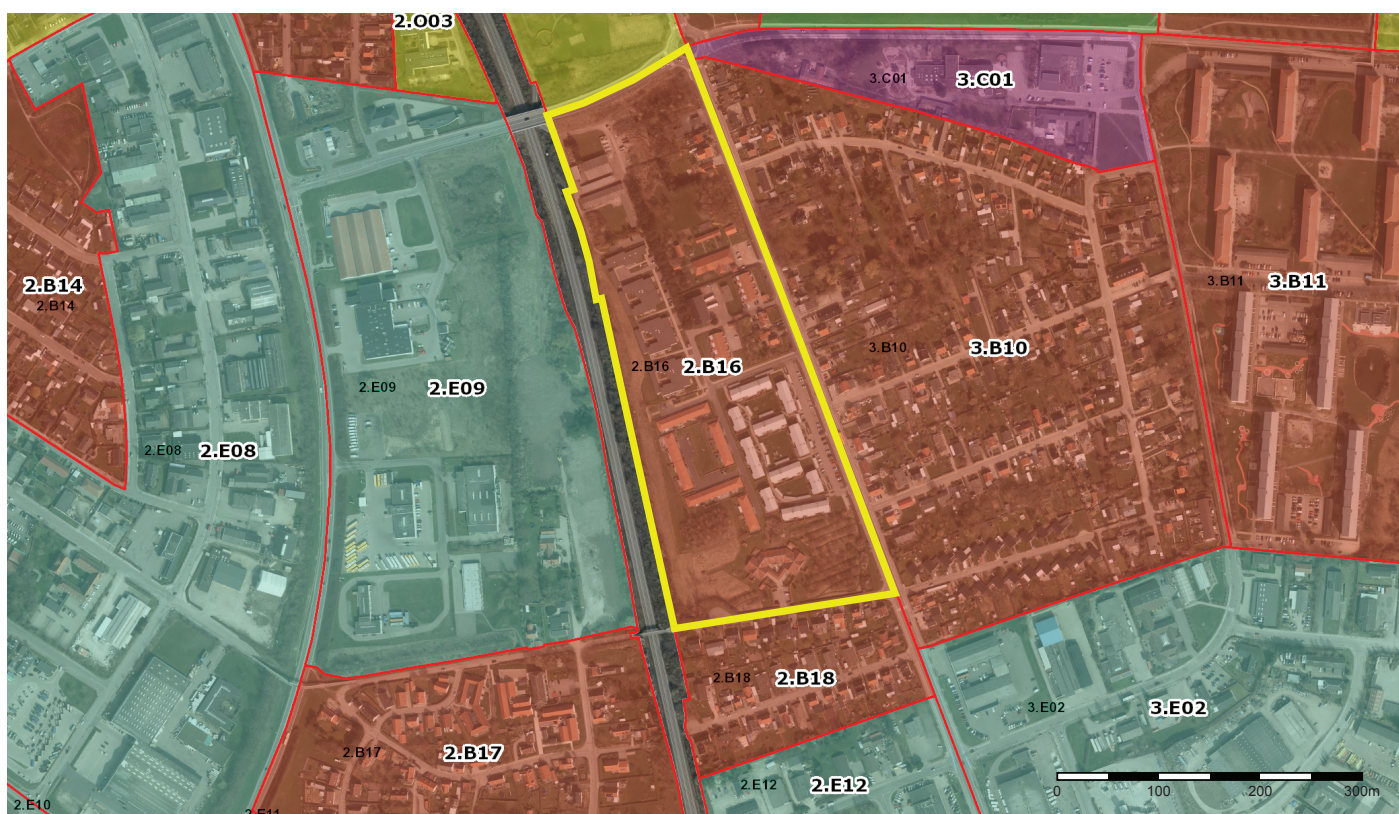
Høring

Kommuneplantillæg nr. 35 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt det revideret forslag til lokalplan 2.80 var i offentlig høring fra 9. marts til 4. maj 201



EKSISTERENDE RAMME

Omr. nr.	2.B16
Navn	Æblevang
Anvendelse	Boligområde
Maks. etageantal	2½ for etageboliger
Maks. bygn. højde	11 m
Maks. etageantal	1 for anden bebyggelse
Maks. bygn. højde	8,5 m
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse langs Roskildevej skal tilpasses vejens karakter og opføres i maks. 1,5 etage. Boligbebyggelse placeres fortrinsvis mod øst og anden bebyggelse fortrinsvis mod vest.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone



FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	2.B16
Navn	Æblevang
Anvendelse	Boligområde
Maks. etageantal	3 for etageboliger
Maks. bygn. højde	11,5 m
Maks. etageantal	2 for anden bebyggelse
Maks. bygn. højde	8,5 m
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse langs Roskildevej skal tilpasses vejens karakter og opføres i maks. 2 etager. Boligbebyggelse placeres fortrinsvis mod øst og anden bebyggelse fortrinsvis mod vest.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone