

## Dagligvarebutik, Hovedgaden, Svinninge



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Kommune  
den 14. november 2014 og offentliggjort den 19. november 2014

<u>Baggrund</u> .....	3
<u>Formål</u> .....	3
<u>Lokalplanområdet</u> .....	3
<u>Lokalplanens indhold</u> .....	4
<u>Borgerinddragelse</u> .....	4
<u>Statslig og regional planlægning</u> .....	5
<u>Kommuneplan 2013-2025</u> .....	5
<u>Eksisterende lokalplaner</u> .....	6
<u>Planlægning i forhold til nabokommuner</u> .....	6
<u>Butikkers påvirkning af bymiljøet</u> .....	6
<u>Diverse udpegninger</u> .....	6
<u>Trafikforhold</u> .....	7
<u>Offentlig service</u> .....	7
<u>Energi og forsyning</u> .....	7
<u>Bæredygtighed</u> .....	9
<u>Miljø</u> .....	10
<u>Servitutter</u> .....	11
<u>Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder</u> .....	13
<u>Lokalplanens gennemførelse</u> .....	13
<u>Frivillig udbygningsaftale om infrastruktur</u> .....	14
10.07 Bestemmelser Dagligvarebutik, Svinninge Hovedgade, Svinninge .....	14

---

## Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i et konkret byggeønske fra en dagligvareinteressent om opførelse af en dagligvarebutik på Hovedgaden i Svinninge. Dette ønske er i overensstemmelse med målene i Kommuneplan 2013 - 2025 for Holbæk Kommune, hvor byrådet ønsker at fremme livet i bymidten i Svinninge, bl.a. gennem en central placering af dagligvarebutikker for at styrke det lokale handelsmiljø.

Lokalplanområdet rummer i dag Svinninge Bibliotek, et torveareal foran biblioteket, en tom privat bolig, en brandtomt samt et offentligt vej- og parkeringsareal. Det er et ønske fra Byrådet, at der muliggøres opførelse af en dagligvarebutik, som kan medvirke til at lukke hullet i bebyggelsen langs Hovedgaden og igen inddrage området som en aktiv del af bymidten.

Holbæk Byråd har den 18. december 2013 prioriteret udarbejdelse af nærværende lokalplan med delegation til administrativ behandling.



Lokalplanområdet set fra Hovedgaden

---

## Formål

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området ved Hovedgaden i Svinninge anvendes til centerformål med boliger, butikker, bibliotek og administration samt give mulighed for opførelse af en dagligvarebutik på maks. 1.000 m<sup>2</sup> samt personalefaciliteter jf. Planlovens § 5 t stk. 2 med tilhørende parkeringsarealer.

Lokalplanen skal fastlægge bestemmelser for placering og udformning af ny bebyggelse, sikre hensigtsmæssige adgangs- og parkeringsarealer til områdets funktioner samt sikre naboer mod gener som følge af den aktivitet, dagligvarebutikken medfører.



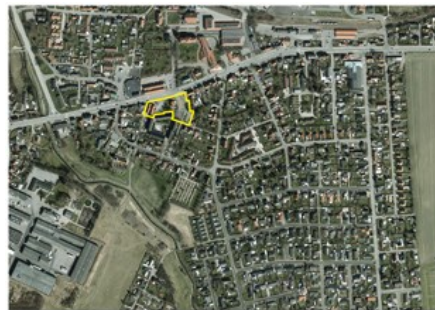
Svinninge Bibliotek og det foranliggende torveareal

---

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Svinninge, der er én af de mindre centerbyer i Holbæk Kommune. Lokalplanområdet ligger centralt i Svinninge ved Hovedgaden og under 500 m fra Svinninge Station. Svinninge rummer desuden offentlig og privat serviceforsyning såsom butikker, skole og produktionsskole.

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1, af Hovedgaden mod nord, Kirkestræde mod vest, grunde med henholdsvis boliger og butikker mod øst samt et boligområde mod syd. Der er tale om et areal på ca. 5.000 m<sup>2</sup>, som i dag anvendes til henholdsvis bibliotek og torv foran biblioteket, offentligt vej- og parkeringsareal ved Markedsvej samt en tom privat bolig. Herudover er der en brandtomt efter en nedbrændt restaurant.



Det er karakteristisk for bebyggelsen langs Hovedgaden, at ejendommene overvejende ligger i en fast byggelinje mod vej. Ejendommene ligger tæt, på forholdsvis smalle grunde, som forstærker fornemmelsen af en sammenhængende facaderække. Bebyggelsen er fortrinsvis i 1½ - 2½ etage, murede huse med røde tegltage. Stueetagerne i bygninger fra stationsområdet til Netto er nogle steder udnyttet til mindre butikker, liberale erhverv, kiosk, pizzeria etc. - og medvirker til brugen og oplevelsen af Hovedgaden som en handelsgade. Lokalplanens formål er, at styrke dette karaktertræk.

Lokalplanområdet trafikforsynes i dag primært fra Hovedgaden. Der er desuden vejadgang fra Markedsvej og stiforbindelse fra Kirkestræde.

Lokalplanrådets placering i byen



Lokalplanrådets afgrænsning (Kortbilag 1)

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre og indrette etageboliger, administration og butikker, herunder en dagligvarebutik i tilknytning til det øvrige butiksliv i Svinninge, der skal være med til at understøtte bymidtens forretningsliv.

Med lokalplanen kan der etableres et samlet bruttoetageareal til butikformål for dagligvare- og udvalgsvarebutikker på 1.500 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for den enkelte dagligvarebutik er 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup> for den enkelte udvalgsvarebutik. (Derudover kan tilføjes arealer til personalefaciliteter jf. Planlovens § 5 t stk. 2.)

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på kortbilag 5. Inden for byggefelt Ia og Ib kan der opføres en ny dagligvarebutik. Bygningen placeres med facade tæt mod vej, og medvirker således til at fastholde oplevelsen af bebyggelse langs Hovedgaden som en sammenhængende facaderække. Inden for byggefelt II er Svinnings Bibliotek fastholdt. Udlæggelse af byggefeltet skal sikre, at torvearealet ikke reduceres yderligere ved eventuelt ændret anvendelse i fremtiden.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 90.

Der sikres adgang for bilister, cyklister og gående til lokalplanområdet via ny overkørsel fra Hovedgaden og Markedsvej. Lokalplanen sikrer, at der udlægges grønt areal langs den sydlige del af parkeringsområdet samt syd for byggefelt I, som vist på kortbilag 5. Bepantningen omkring parkeringsområdet vil bestå af græsflader og træer.

### Bebyggelsens udseende

Planlægningen skal sikre, at de beskrevne karakteristika omkring bebyggelse ved Hovedgaden fastholdes, herunder placering af bygningsfacade langs vej og krav om, at butiksfacader bidrager med en vis grad af åbenhed udadtil mod Hovedgaden. Planlægningen af den nye dagligvarebutik skal endvidere sikre, at servicefunktioner som vareindlevering, lager m.v. indpasses i bebyggelsen på en måde, så dette ikke skæmmer det visuelle indtryk langs Hovedgaden. Facaderne skal primært fremstå i blank eller pudset tegl, mens mindre bygningsdele som f.eks. indgangspartier, kan opføres i andre materialer såsom glas, metal eller træ. I bestemmelserne stilles der derudover krav om opdeling af facader samt skiltning.

Inden for byggefelt Ia og Ib kan ny bebyggelse maksimalt opføres i én etage og med en maksimal højde på 5,5 m (byggefelt Ib), dog maksimalt 8,5 m på bebyggelsens østlige hjørneparti mod Hovedgaden (byggefelt Ia). Ny bebyggelse skal opføres med fladt tag for at sikre nabohensynet, herunder mindske skyggegener mest muligt.

Inden for byggefelt II kan ny bebyggelse opføres i maksimalt to



Anvendelsesplan (kortbilag 5)



Illustrationsplan (kortbilag 3a)



Facadeopstalt (kortbilag 3b)

etager og med en maksimal højde på 8,5 m. Ny bebyggelse skal opføres med enten fladt tag eller symmetrisk saddeltag med en taghældning på mellem 30 og 45 grader. Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader, da refleksionerne kan være til gene for naboer og trafikanter. I bestemmelserne stilles der desuden krav til tagbeklædning. Se i øvrigt kortbilag 3a og 3b, som illustrerer et eksempel på en ny dagligvarebutik.

## Borgerinddragelse

### Forfase og idémøde

Planerne for området blev præsenteret på et informationsmøde den 27. maj 2014 på Svinninge Skole. Foruden Svinninge Lokalforum var flere af lokalplanområdets nærmeste naboer repræsenteret. Synspunkterne der fremkom på mødet vedrørte hovedsageligt trafikforhold, dagligvarebutikkens placering og udførelse og ændrede adgangsforhold for de nærmeste naboer. I den efterfølgende høringsperiode indkom der tre hørings svar.

### Offentlig høring af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg

I høringsperioden er der indkommet fire skriftlige hørings svar til planforslagene. Hørings svarene omhandler primært en modstand mod dagligvarebutikkens placering på grunden samt den trafikale løsning.

Der har været afholdt et offentligt møde om lokalplanforslaget den 3. september 2014. På borgermødet blev der primært drøftet de samme problemstillinger som i hørings svarene. De fremmødte beboere udtrykte bekymringer omkring det at få en dagligvarebutik som nabo med de trafikale gener det måtte medføre. Der var ligeledes modstand mod den trafikale løsning på Hovedgaden og bekymringer vedrørende den overordnede trafiksikkerhed i Svinninge.

Der er kun foretaget mindre ændringer af planerne i forhold til planforslagene, herunder en præcisering af det nye rammeområde i kommuneplantillægget.

Der er udarbejdet en oversigt over indkomne hørings svar, som indeholder resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling hertil.

[Se skema til behandling af hørings svar her](#)

## Statslig og regional planlægning

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

## Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet i dag er beliggende inden for rammeområderne 10.B01 og 10.C01 i Kommuneplan 2013-2025 for Holbæk Kommune. Der er udarbejdet et kommuneplantillæg i forbindelse med nærværende lokalplan, der udlægger hele lokalplanområdet til centerområde i en ny kommuneplanramme, 10.C03, som muliggør butikker, bibliotek, administration og boliger.

I rammeområde 10.C03 stilles krav om at nyt byggeri skal kunne bygges med et omfang, der svarer til en maksimal bebyggelsesprocent på 90, et maksimalt etageantal på 2,5 etager

og en maksimal bygningshøjde på 12 m.

Lokalplanområdet er beliggende i bymidtens detailhandelsområde og planerne for etablering af en ny dagligvarebutik er i overensstemmelse med rammerne for detailhandlen i Svinninge. Af detailhandelsramme 10.DBM01, som gælder for butikker i bymidten i Svinninge, fremgår det, at der kan etableres én dagligvarebutik på 2.500 m<sup>2</sup> og derudover er den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

Lokalplanen er udarbejdet indenfor rammerne af kommuneplantillæg nr. 5.

---

## Eksisterende lokalplaner

Arealet er omfattet af gældende lokalplan 8.2., der udlægger området til centerområde, indeholdende detailhandel, bymidte erhverv, boliger m.v. Lokalplan 8.2 aflyses inden for nærværende lokalplans område.

---

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri, som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning af nabokommunerne.

---

## Butikkers påvirkning af bymiljøet

I henhold til Planlovens § 16 stk. 6, skal lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, gøre rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Som beskrevet i ovenstående afsnit om kommuneplanmæssige forhold indeholder lokalplanen mulighed for en udvidelse af de eksisterende rammer for butiksarealer i området. Påvirkningerne som følge heraf på bymiljøet vurderes at være af begrænset omfang i nærmiljøet, da der allerede langs Hovedgaden i Svinninge er etableret butikker, herunder andre dagligvarebutikker.

De trafikale påvirkninger ved etablering af en dagligvarebutik er vurderet i et trafiknotat udarbejdet af det rådgivende ingeniørfirma Cowi, se mere information under afsnittet om trafikforhold. En stor del af den trafik som den nye dagligvarebutik vil generere, vurderes allerede i dag at køre på Hovedgaden. Samtidig vil en del af trafikken til butikken være fra de nærliggende boligområder, hvor en andel vil ske på cykel eller til fods. De trafikale konsekvenser vurderes primært at være relateret til en omlægning af Hovedgaden med flytning af en buslomme samt med etablering af en venstresvingbane, så trafikafviklingen forbedres.

Torvet foran biblioteket bliver ved lokalplanens realisering reduceret. Det resterende areal genetableres som torv og indrettes med opholdsmuligheder, træer og plantekummer. Udover torvet etableres der ingen egentlige friarealer i området, dog etableres der beplantning/begrønning omkring parkeringsområdet.

## Diverse udpegninger

### Kirkebyggelinje

Lokalplanen vil medføre byggeri inden for kirkebyggelinje omkring Svinninge Kirke. Byggeri med en højde på mere end 8,5 m inden for kirkebyggelinje kræver dispensation i hvert enkelt tilfælde. Lokalplanforslaget muliggør ikke byggeri på over 8,5 m. Derudover er kirken allerede i dag omgivet af bymæssig bebyggelse, hvorfor ny bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke vil påvirke beskyttelseszonen væsentligt.

## Trafikforhold

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Hovedgaden. Det rådgivende ingeniørfirma COWI har udarbejdet et trafiknotat for at belyse de trafikale konsekvenser for nærområdet i forbindelse med etableringen af en ny dagligvarebutik. For at sikre trafikafviklingen på Hovedgaden omkring lokalplanområdet flyttes en buslomme og derudover etableres en venstresvingbane i forbindelse med indkørsel til parkeringspladsen ved den nye bebyggelse. Vejprofilen for Hovedgaden ændres ved lokalplanens realisering således, at den nuværende skråparkeringsplads delvist inddrages til byggefelt. Det er dog en forudsætning, at Hovedgadens tværprofil minimum er 12,25 m mellem den nuværende kantsten på nordsiden til den nye kantsten på sydsiden, herudover skal der være minimum 1,5 m fortov ind til det nye matrikelskel.

Inden for lokalplanområdet er der en eksisterende offentlig vej, Markedsvej, som forudsættes nedlagt i henhold til bestemmelserne i vejloven. Der udlægges vejudlæg til en privat fællesvej over parkeringspladsen ved dagligvarebutikken, og der sikres samtidig udlæg til vejadgange til matrikel nr. 17aæ og 17aø over parkeringspladsen. Det forudsættes ligeledes, at ejendommene ved den del af den private fællesvej Markedsvej, der nu er ensrettet mod Chr. Hansensvej, får adgang over parkeringspladsen tilhørende dagligvarebutikken.

I overensstemmelse med Kommuneplan 2013 - 2025 for Holbæk Kommune fastsætter lokalplanen, at der skal etableres parkeringspladser svarende til mindst 1,5 p-plads pr. tæt/lav bolig, 1 p-plads pr. etagebolig, 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til dagligvarebutikker og mindst 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for øvrige butikker og erhvervsformål.

## Offentlig service

Lokalplanområdet er beliggende inden for Katrinedalsskolens skoledistrikt i en afstand under 200 m. Biblioteket ligger inden for lokalplanområdet og der er et busstoppsted inden for 25 m afstand og afstanden til stationen er under 500 m.

Mere information om offentlig service kan findes på Holbæk Kommunes hjemmeside.  
[www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk)

## Energi og forsyning

---

## Energiforsyning

Området elforsynes af SEAS/NVE.  
Se mere på [www.seas-nve.dk](http://www.seas-nve.dk)

---

## Varmeforsyning

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

Der foreligger principbeslutning fra Byrådet om, at alt nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse\*\*. Opvarmning forventes derfor at ske som individuel opvarmning. Der stilles ikke tilsvarende krav om lavenergibebyggelse i forbindelse med butiksbbyggeri. I disse tilfælde forventes byggeriet tilsluttet naturgasnettet. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 31 af 29. januar 2008, § 15 stk. 2.).

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 Svinninge vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

---

## Regn- og spildevand

Området er fælleskloakeret. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning, der løber langs lokalplanområdet jf. kortbilag 2.

Jf. Spildevandsplan 2010 - 2018 for Holbæk Kommune fastsættes befæstelsesgraden for et område til centerformål til 0,7. Befæstelsesgraden angiver, hvor meget areal der må befæstes. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal der anvendes andre metoder til afledning af regnvand jf. nedenstående. Regnvand skal forsinkes på egen grund og ledes til kloak. Forsinkelsen kan ske i et underjordisk system som eksempelvis faskiner. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilladte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune. Tilladelse til tilslutning til den offentlige fælleskloak skal søges hos Holbæk Kommune.

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" samt "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune.

---



## Telekommunikation

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

---

## 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 bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse klasse 2015 samt at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt.

Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

---

## Byggeri og planlægning

Ny bebyggelse til boliger kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald. I lokalplanen stilles krav om lavenergibyggeri for boligbyggeri. Lokalplanen giver mulighed for en fortætning af et eksisterende centerområde. Fortætning af vore byer er udtryk for bæredygtighed, da fortætningen medvirker til at mindske transportbehov. Lokalplanen giver samtidig mulighed for lokal handel med dagligvare, der kan opfordre folk til at gå og cykle for at foretage de daglige indkøb.

---

## Transport

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Svinninge i gåafstand til Svinninge Station og busstoppested. Derudover vil dagligvarebutikken kunne betjene de pendlere, der kører på Hovedgaden.

---

## Ressourcer og miljø

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

---

## Natur

---

## Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at torvet foran biblioteket reduceres. Det resterende areal genetableres som torv og indrettes med opholdsmuligheder, træer og plantekummer. I samspil med den menneskemængde butikkerne vil give - vil dette forøge bylivet i byrummet, idet området vil blive mere attraktivt og indbydende.

## Miljø

### Støj

Lokalplanområdet er beliggende ud til Hovedgaden i Svinninge. Trafikken på Hovedgaden er således både af lokal og gennemkørende karakter. Det betyder, at området til tider kan være støjbelastet. Med realisering af planerne sker en flytning af buslommen foran lokalplanområdet. Derudover etableres der i forbindelse med opførelse af en ny dagligvarebutik en venstresvingbane på Hovedgaden foran adgangen til lokalplanområdet.

Der skal i forbindelse med varegården/varelevering etableres en støjskærm langs parkeringspladsen mod Markedsvej og naboerne på Markedspladsen, som vist på kortbilag 5. De vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

#### Virksomhedsstøj:

Grænserne for virksomhedsstøj følger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj målt udendørs jf. "Vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder".

Inden for lokalplanområdet samt i naboerområder udlagt til centerformål er de vejledende støjgrænser ved lokalplanens vedtagelse:

55 dB(A) hverdage 7-18 og lørdage 7-14.

45 dB(A) hverdage 18-22, lørdage 14-22 og søndage 7-22.

40 dB(A) alle dage 22-7.

I naboerområderne udlagt til boligformål er de vejledende grænseværdier ved lokalplanens vedtagelse:

45 dB(A) hverdage 7-18 og lørdage 7-14.

40 dB(A) hverdage 18-22 og lørdage 14-22 og søndage 7-22.

35 dB(A) alle dage 22-7.

**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

Lokalplanområdet er områdeklassificeret som arealer, der kan være lettere forurenede. Lokalplanområdet er ikke V1 eller V2 klassificeret.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til By og Landskab, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til [jord@holb.dk](mailto:jord@holb.dk) eller kontakt os på tlf. 72 36 36 30. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

## Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog 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 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 foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 939 af 3. juli 2013). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

[Download en pdf af screeningen her](#)

Forslag til lokalplan nr. 10.07 vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- planforslagene ligger i direkte forlængelse af eksisterende planlægning for området.
- det med planforslagene muliggjorte byggeri ikke afviger væsentligt i indhold eller omfang fra den allerede foretagne udbygning i området.
- lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser omkring afskærmning af p-areal mod boligbebyggelse
- de trafikale ændringer i vid udstrækning bygger videre på allerede eksisterende adgangsveje og eksisterende anvendelse
- planforslagene ikke berører natur- eller kulturværdier

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

## Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutredøgørelse ved landinspektør for de på matr.nr. 9b, 17ak, 17h, del af 17aæ, alle Svinninge By, Svinninge samt del af litra 7000at og del af 7000c, begge Svinninge By, Svinninge, lyste servitutter.

En række tilstandsservitutter er vurderet uforenelige med denne lokalplan og aflyses med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, jf. planlovens § 15.

I følge servitutredøgørelsen er der desuden en række rådighedsservitutter, som er af betydning for den påtænkte anvendelse af området. Ejer og bygherre er forpligtigede til selv, at danne sig et overblik over de tinglyste servitutter og aflyse i nødvendigt omfang.

Det er desuden ikke alle rør, kabler og ledninger der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler samt vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledning.

### **Følgende servitutter er lyst inden for lokalplanområdet**

Dokument lyst den 27.06.1907, nr. 910333-21 om hegn,

hegnsmur mv.

Omfatter pligt til opsætning af og vedligehold af hegn omkring parcellen. Påtaleberettiget er private ejere.

*Servitutten ophæves inden for lokalplanens område ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.*

Dokument lyst den 11.01.1923, nr. 910334-21 om benzintank mv.

Tilladelse til opførelse af benzintankstation på Vejareal (landevejen).

Påtaleberettiget er private ejere.

*Servitutten ophæves inden for lokalplanens område ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.*

Dokument lyst den 10.06.1933, nr. 712-21 om byggelinjer mv.

Byggelinje på 17,5 m fra vejmidte af Hovedgaden.

*Servitutten er i strid med lokalplanen, idet fuld udnyttelse af lokalplanens byggefelter forudsætter, at vejmyndigheden dispenserer fra byggelinjen for så vidt angår den del, der vedrører lokalplanområdet. Påtaleberettiget er Holbæk kommune.*

Dokument lyst den 23.01.1934, nr. 3791-21 om byggelinjer mv.

Byggelinje ved nord-vestlige hjørne af matr.nr. 9b ved skæringen mellem Hovedgaden og Kirkestræde. Byggelinjen fastlægges ved skrå linje mellem punkter udmålt ved 35 m langs landevej og 25 m langs bivej målt fra skæringspunktet for vejenes vejmidter.

*Servitutten er i strid med lokalplanen. Servitutten aflyses.*

*Påtaleberettiget er Holbæk kommune.*

Dokument lyst den 10.02.1976, nr. 3923-21 om byggelinjer mv.

Byggelinje langs Hovedgaden på 17,5 m fra vejmidten, hvortil skal lægges højdepassagetillæg på 1½ x højdeforskellen plus 1 m.

*Servitutten er i strid med lokalplanen, idet fuld udnyttelse af lokalplanens byggefelter forudsætter, at vejmyndigheden dispenserer fra byggelinjen for så vidt angår den del, der vedrører lokalplanområdet. Påtaleberettiget er Holbæk kommune.*

Dokument lyst den 06.05.1983, nr. 10231-21 om

forsynings/afløbsledninger mv.

Kloakledning på tværs af matr.nr. 9b - forløber i nord-sydgående retning over grunden. Deklarationsbælte på 2 m til hver side af ledningen. Der er bygget over kloakledningen i dag. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune/Holbæk Forsyning A/S.

Dokument lyst den 04.12.1985, nr. 35368-21 om offentligt beskyttelsesrum

Servitut der fastlægger bestemmelser om de i bygningen etablerede offentlige beskyttelsesrum, herunder om begrænsning for ændring af brug og indretning af beskyttelsesrummet samt mulighed for adgang.

*Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og kan bibeholdes.*

*Påtaleberettiget er Civilforsvarsstyrelsen.*

Dokument lyst den 21.09.1905, nr. 910433-21 om hegn,

hegnsmur mv., vedr. 17AO

Omfatter pligt til opsætning af og vedligehold af hegn omkring del af matr.nr. 17ak. Påtaleberettiget er private ejere.

*Servitutten ophæves inden for lokalplanens område ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.*

Dokument lyst den 07.09.1946, nr. 2634-21 om fjernelse/evt.

fjernelse mv.

Fjernelsesdeklaration vedrørende tilbygning til daværende bygning på matr.nr. 17ak. Deklarationen kan aflyses af den påtaleberettigede, da både oprindelig bygning samt tilbygning er nedrevet.

*Servitutten er uaktuel og søges afløst af den påtaleberettigede.*

*Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.*

Dokument lyst den 22.12.1983, nr. 33177-21 om lejekontrakt

mellem ejer og Sjællandske Bank A/S med 12 måneders uopsigelse.

*Servitutten er uaktuel og søges afløst fra tingbogen.*

*Påtaleberettiget er ejeren af matr. nr 17ak samt Sjællandske bank*

#### *A/S Holbæk.*

Dokument lyst den 28.08. 1936, nr. 1508-21 om bebyggelse, benyttelse mv.

På ejendommen må ikke drives kolonial-, korn-, foderstof- eller isenkramhandel eller overhovedet nogen handel en gros eller detail, som konkurrerer med den af ejeren af matr.nr. 62a Svinninge By, Svinninge drevne forretning.

*Servituten er en tilstandsservitut i strid med lokalplanens formål og ophæves i lokalplanen. Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 62a Svinninge by, Svinninge.*

Dokument lyst den 18.07.1912, nr. 910446-21 om vej mv. forsynings/afløbsledninger mv.

Omfatter pligt til opsætning og vedligehold af hegn i skel mod syd. Påtaleberettiget er private ejere.

*Servituten ophæves inden for lokalplanens område ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.*

---

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførelse af lokalplanen forudsætter godkendelse fra vejmyndigheden og politiet, hvad angår omlægning af vej- og trafikforhold. Derudover skal beredskabet og brandmyndigheden godkende projektplanerne for såvidt angår spørgsmål om redning og brand.

Tilladelser fra vejmyndighed omfatter:

Overkørselstilladelser - nye overkørsler

Godkendelse af privat fællesvej

Dispensation for vejbyggelinje langs Hovedgaden

Godkendelse af vejprojekt på Hovedgaden

Nedlægning af offentligt vejareal

Nedklassificering af offentligt vejareal

Der vurderes, at der ikke forudsættes tilladelser fra øvrige eksterne myndigheder for realisering af lokalplanen.

---

## Lokalplanens gennemførelse

Projektplanerne er fremkommet ved initiativ fra privat projektudvikler. Projektudvikler ejer flere matrikler, mens Holbæk Kommune ejer matr. nr. 9b, hvorpå biblioteket ligger i dag samt den del af vejarealerne på Hovedgaden og Markedsvej, der inddrages i matriklen til den ny bebyggelse. I forbindelse med realiseringen af projektet skal flere matrikler sammatrikuleres og nogle skel skal flyttes.

Det er endvidere en forudsætning for lokalplanens gennemførelse af der dispenseres fra nedenstående servitutter for lokalplanområdet:

Dokument lyst den 10.06.1933, nr. 910448-21

Dokument lyst den 10.02.1976, nr. 3923-21

Dokument lyst den 10.06.1933, nr. 910391-21

Dokument lyst den 10.06.1933, nr. 712-21

Dokument lyst den 23.01.1934, nr. 3791-21

Følgende servitutter ophæves i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplanen:

Dokument lyst den 28.08. 1936, nr. 1508-21

Dokument lyst den 27.06.1907, nr. 910333-21

Dokument lyst den 11.01.1923, nr. 910334-21

## Frivillig udbygningsaftale om infrastruktur

I forbindelse med lokalplanen er der planlagt en række infrastrukturforbedringer. Disse infrastrukturforbedringer er aftalt gennem en frivillig infrastrukturudbygningsaftale jf. planlovens § 21b, mellem projektudvikler og Holbæk Kommune. Denne aftales indhold er betingelse for lokalplanens gennemførelse. I aftalen fastlægges hvilke infrastruktur anlæg, det påhviler projektudvikler at afholde udgifterne til, i forbindelse med projektplanerne. De planlagte forbedringer er illustreret på kortbilag 6 og omfatter:

Etablering af en venstresvingsbane på Svinninge Hovedgade for indkommende trafik fra Holbæk.

Etablering af ny buslomme på sydsiden af Svinninge Hovedgade og fortov fra busstop til ny dagligvarebutik.

Genetablering/forskønnelse af det tilbageværende torveareal foran Svinninge Bibliotek.

Oplysning om, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af forslag til lokalplan 10.07.

**Note:** I henhold til Planlovens § 21B kan der indgås aftale mellem privat bygherre og en offentlig myndighed om finansiering af infrastruktur anlæg (offentlige vejanlæg mm.), der er nødvendige for realisering af projektet.

[Se illustration af udbygningsaftalens indhold her](#)

## 10.07 Bestemmelser Dagligvarebutik, Svinninge Hovedgade, Svinninge

### Hjemmel

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

### § 1 Formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til dagligvare- og udvalgsvarebutikker med de dertil hørende tekniske anlæg, etageboliger, administration samt bibliotek,
- at fastlægge lokalplanområdets disponering, herunder bebyggelsens placering, parkeringsarealer og tilkørselsforhold, under hensyntagen til det eksisterende miljø, og
- at fastlægge vejadgang til lokalplanområdet for opnåelse af en hensigtsmæssig trafikbetjening.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4. Området omfatter følgende matrikelnumre: 9b, 17ak, 17h, del af 17aæ, alle Svinninge By, Svinninge samt del af litra 7000at og del af litra 7000c, begge Svinninge By, Svinninge samt alle parceller, der efter den 23. juli 2014 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

### § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til centerformål. Inden for området må der kun opføres bebyggelse til dagligvare- og udvalgsvarebutikker, bibliotek, administration samt boliger i form af etageboliger. Inden for byggefelt Ia og 1b må der kun opføres en dagligvarebutik. Inden for byggefelt II må der kun opføres/indrettes udvalgsvarebutik, bibliotek, administration og/eller boliger i form af etageboliger.

### § 4 Butiksarealer

- 4.1 Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål inden for lokalplanområdet er 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarehandel og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarerhandel.
- 4.2 Bruttoetagearealet til butikksformål for den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarerbutikker. Hertil kan der til den enkelte butik tillægges et areal på op til 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter til butikken.

## § 5 Udstykninger

- 5.1 Lokalplanområdet skal udstykkes i overensstemmelse med kortbilag 5.  
Der må foretages mindre skelreguleringer og arealoverførsler samt sammenlægning af matrikler inden for lokalplanområdet.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til maksimalt 90.
- 6.2 Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, og i øvrigt som anvist på kortbilag 5.  
På den enkelte ejendom må der uden for byggefeltene opføres mindre bygninger, så som teknikbygninger, vognskure, transformerstationer og lignende med et samlet areal på maks. 50 m<sup>2</sup>. Disse må opføres i en højde på maksimalt 4 meter.
- 6.3 Inden for byggefelt Ia og Ib må ny bebyggelse maksimalt må opføres i én etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 5,5 meter over terræn. Inden for byggefelt Ia på kortbilag 5, kan bebyggelse dog opføres med en maksimal højde på 8,5 m.
- 6.4 Inden for byggefelt II må ny bebyggelse maksimalt må opføres i 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 meter over terræn.
- 6.5 Den maksimale befæstelsesgrad fastsættes til 0,7. Dvs. ubebyggede arealer skal udformes med en gennemtrængelig overflade på minimum 30 % af den enkelte ejendoms areal. Hvor det ikke kan lade sig gøre, skal der suppleres med forsinkelsestiltag, så effekten bliver den samme.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bygningers facader skal fremstå i teglsten som enten blankt murværk eller overfladebehandlet som pudset, filtset eller vandskuret murværk. Mindre facadepartier må udføres i andre materialer såsom glas, træ eller metalbeklædning dog undtaget plastplader.  
Facader på mindre bygninger må opføres i andre materialer, dog undtaget plastplader.
- 7.2 Inden for byggefelt Ia og Ib skal bygningens facader mod vest og nord underindeles med vindues- og/eller døråbninger og/eller ved anden inddeling, for eksempel tilbagetrukne partier i murværket.
- 7.3 Inden for byggefelt Ia og Ib skal minimum 20 % af facadearealet mod Svingninge Hovedgade fremstå med aktive glaspartier.
- 7.4 Inden for byggefelt Ia og Ib skal minimum 20 % af facadearealet mod parkeringsanlægget fremstå med aktive glaspartier.
- 7.5 Vinduer må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.
- 7.6 Inden for byggefelt Ia og Ib skal tage skal opføres som flade tage.
- 7.7 Inden for byggefelt II skal tage opføres som flade tage eller som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 30 og 45 grader.
- 7.8 Tage på mindre bygninger må udføres med en anden taghældning end hovedbebyggelsen.
- 7.9 Tage skal udføres i tegl, betontagsten, eller tagpap.
- 7.10 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med undtagelse af vinduer og mindre glaspartier.  
Glansværdien for materialer skal være på 10 eller derunder.
- 7.11 Solfangere, solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solvarme, skal opsættes som en integreret del af bebyggelsens klimaskærm, og i øvrigt tilpasses bygningens arkitektoniske helhed.

## § 8 Vej, sti og parkeringsforhold

- 8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hovedgaden og Markedsvej. Overkørsler skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 5.
- 8.2 Den del af Markedsvej, litra 7000at, som er omfattet af nærværende lokalplan, nedlægges som offentlig vej. Nedlægningen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.
- 8.3 Der skal udlægges areal til parkering og varelevering i overensstemmelse med kortbilag 5.  
Parkering til bebyggelsen i byggefelt II skal etableres på byggefeltets tilhørende ejendom eller på arealet til parkering, der er vist på kortbilag 5.

8.4 Der skal udlægges areal til vejudlæg over parkeringsarealet i overensstemmelse med kortbilag 5.\*

8.5 Ved nybyggeri og ændret anvendelse skal der udlægges areal til parkering svarende til følgende:

Boliger:

Mindst 1 p-plads pr. etagebolig

Dagligvarebutik:

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

Øvrige butikker og erhvervsformål, herunder kontor- og serviceerhverv samt bibliotek:

Mindst 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal

8.6 Der skal i forbindelse med etablering af dagligvarebutik udlægges areal til minimum 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Cykelparkering skal etableres nær indgangen.

8.7 Der skal i forbindelse med etablering af dagligvarebutik udlægges areal til minimum 2 handicapparkeringspladser i nærhed til butikkens indgang og i tilknytning til gangareal.

8.8 Parkeringspladser skal etableres med fast belægning i form af asfalt, belægningssten eller lignende.

*\*) Vejen er ikke endeligt fastlagt og skal udlægges efter reglerne herom i lov om private fællesveje.*

## **§ 9 Skiltning**

9.1 Der må kun skiltes for egen virksomhed (navn og logo) inden for den enkelte ejendom. Dog kan der også opsættes mindre henvisningsskilte til f.eks. vareindlevering på facader samt reklameskilte.

9.2 I byggefelterne Ib og II må der ikke etableres nogen form for skiltning på vestvendte facader.

9.3 Skiltning skal ske på bygningers facader, indgangspartier og/eller skiltepylon jf. § 9.6.

9.4 Skiltning skal udføres som enkeltstående bogstaver, tal og logoer med en maks. højde på 0,7 m. Facadeskiltning må ikke få karakter af facadebeklædning.

9.5 Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller oplyst af bagudrettet lys på facaden. Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 meter. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbigående eller naboejendomme.

9.6 Der kan opstilles én skiltepylon til navn og logo på virksomheden i byggefelt I (Ia og Ib). Pylonen må have en højde på maks. 5 m og en bredde på maks. 1,5 m.

9.7 Der må ikke opsættes flagstænger inden for lokalplanområdet.

9.8 Der må ikke opsættes tilbudsskilte mod vej, undtaget skiltning på facade.

9.9 Placering af skilte, pyloner o. lign. må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling i overkørslen og skal således overholde gældende vejregler.

## **§ 10 Øvrige ubebyggede områder**

10.1 Der skal etableres et torveareal og/eller fælles opholdsareal som vist på kortbilag 5.

Hvis byggefelt II kun anvendes til andre formål end boliger, skal hele det viste torveareal og/eller fælles opholdsareal etableres som torveareal. Hvis byggefelt II anvendes til boliger og en anden anvendelse, skal det viste torveareal og/eller fælles opholdsareal opdeles i torveareal og fælles opholdsareal. Hvis byggefelt II kun anvendes til boliger, skal det viste torveareal og/eller fælles opholdsareal etableres som fælles opholdsareal.

Der kan etableres parkeringspladser på en mindre del af det viste torveareal og/eller fælles opholdsareal jf. § 8.4.

10.2 Græsarealer skal etableres med en placering i princippet som vist på kortbilag 5. Græsarealet skal beplantes med træer og buske.

10.3 Træer skal plantes som angivet på kortbilag 5. Træplantning skal ske med en egnet træart, i bede med et volumen af mindst 10 m<sup>3</sup> pr. træ og således, at vækstbetingelser sikres.

10.4 Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller i visuelt tæt hegnede arealer, dvs. varegårde o. lign.

10.5 Hegn mod torv og matr. nr. 17ey og 17dz skal udføres med beplantning, så de visuelt fremstår som grønne hegn.



- 10.6 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 meter.

## § 11 Tekniske anlæg

- 11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyntagen til, at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 11.2 Ledninger skal føres i jorden.
- 11.3 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri. Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres på bygningsfacader og tage, der vender ud mod veje. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.  
Paraboler og antenner må ikke tildække bygningselementer som fx gesimser, vinduer, altaner, skorstene og lign.
- 11.4 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. § 6.5.
- 11.5 Udendørs belysning af arealer til adgang, parkering og varelevering skal etableres så der er god orientering for både kørende og gående trafik. Belysning skal etableres som nedadrettet belysning og med hensyntagen til det nærliggende boligområde.
- 11.6 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn- og spildevand.  
Lavenergibebyggelse er dog undtaget for tilslutning til kollektiv varmforsyning.

## § 12 Støj

- 12.1 Der skal etableres støjhegn med en placering som vist på kortbilag 5, henholdsvis støjhegn A og støjhegn B.  
Støjhegn A og dele af støjhegn B skal udføres som uigennemsigtigt grønt hegn jf. § 10.5.  
Støjhegn A skal desuden være støjdæmpende, således Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.  
Støjhegn B skal desuden etableres som et uigennemsigtigt, fast hegn. Hvis det er nødvendigt, skal hegnet være støjdæmpende. Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj skal kunne overholdes. Hvis der ikke er behov for støjdæmpning i støjhegn B, skal hegnet etableres med en højde på min. 1 m.

## § 13 Lavenergibebyggelse

- 13.1 Nybyggeri til boliger skal etableres som lavenergibyggeri i bedste lavenergiklasse i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglements regler herfor.

## § 14 Forudsætninger for ibrugtagning

- 14.1 Ny bebyggelse i byggefelt Ia og Ib må ikke tages i brug, før:  
Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.6.  
Arealer til parkering og varelevering samt vej er etableret jf. § 8.  
Torveareal og/eller fælles opholdsareal er anlagt jf. 10.1.  
Støjhegn A er etableret jf. § 12.  
Støjhegn B er etableret jf. § 12, såfremt den er nødvendig. Hvis ikke støjskærmen er nødvendig, skal der etableres et fast hegn.  
Der er etableret græsarealer jf. § 10.2.  
Træerne, der er vist på kortbilag 5, er etableret jf. § 10.3. Dette gælder dog ikke for træet, der er vist på det udlagte torveareal og/eller friareal.  
Der er lavet afledning af regnvand til kloak, jf. § 11.4.
- 14.2 Ny bebyggelse i byggefelt II eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse i byggefeltet må ikke tages i brug, før:  
Arealet, der er markeret som torveareal og/eller fælles friareal på kortbilag 5, er etableret jf. § 10.1.  
Parkering til bebyggelsen er etableret jf. § 8.  
Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.6.

## § 15 Aflysning af lokalplaner

- 15.1 Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 8.2 for de dele af planen, der er sammenfaldende med nærværende lokalplans område, som anført i § 2.

## § 16 Aflysning af servitutter

- 16.1 Tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 10.07 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:
- Dokument lyst d. 28.08.1936 nr. 1508-21 - Servitut, der kræver at der på ejendommen ikke må drives kolonial-, korn-, foderstof- eller isenkramhandel m.m.
  - Dokument lyst d. 27.06.1907 nr. 910333-21 - Omfatter pligt til opsætning af og vedligehold af hegn omkring parcellen.
  - Dokument lyst d. 11.01.1923 nr. 910334-21 - om benzintank mv.
  - Dokument lyst d. 21.09.1905 nr. 910433-21 - om hegn, hegnsmur mv
  - Dokument lyst d. 21.09.1905 nr. 910390-21 - om hegn, hegnsmur mv

- Dokument lyst d. 18.07.1912 nr. 910446-21 - om vej mv. forsynings/afløbsledninger mv.

### **§ 17 Lokalplanens retsvirkninger**

- 17.1 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.
- 17.2 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.
- 17.3 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**

- 18.1 Lokalplan nr. 10.07 er vedtaget af Holbæk Kommune den 14. november 2014

# Signaturforklaring

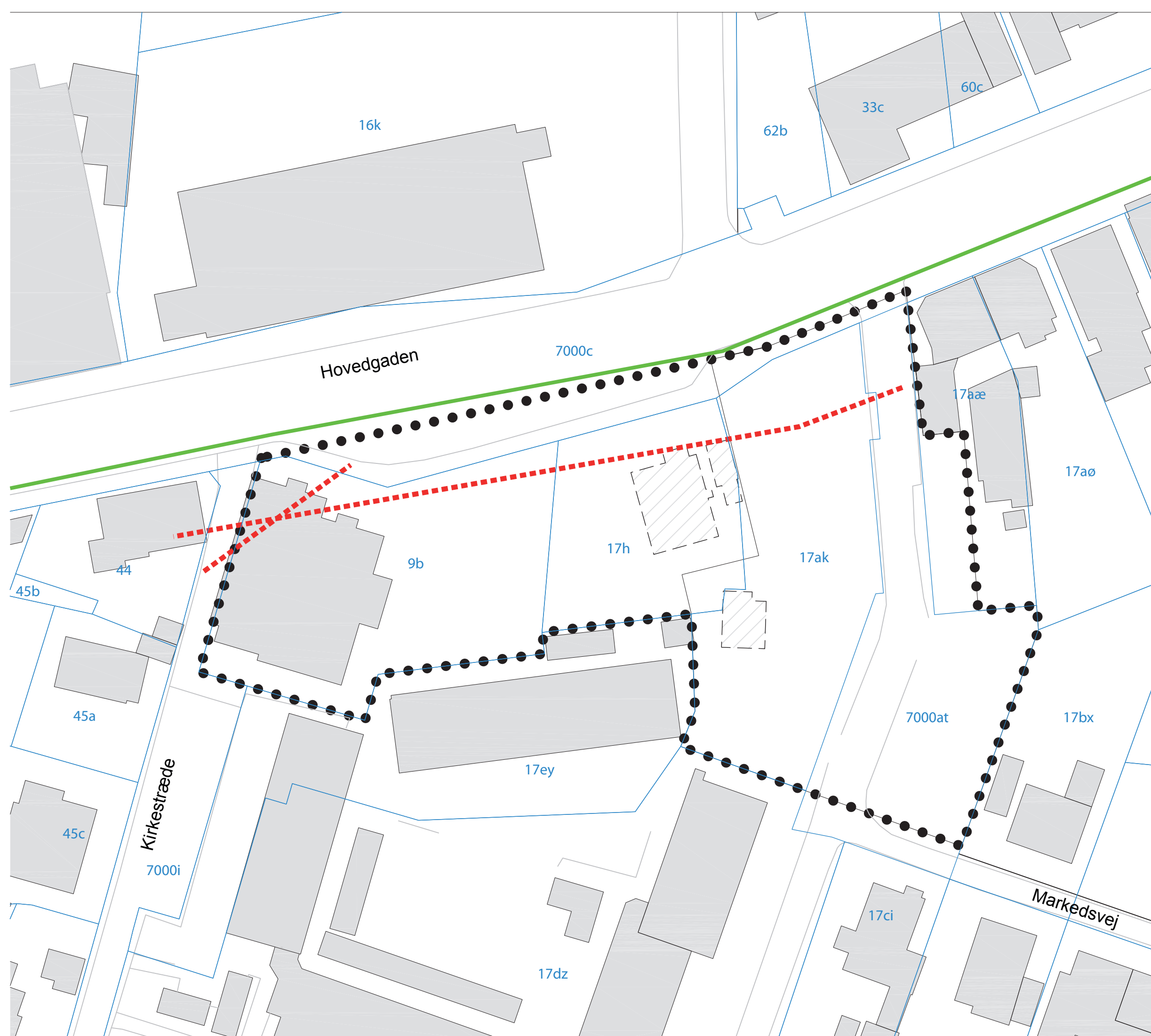
— Lokalplangrænse



Kortbilag 1. Luftfoto  
Lokalplan nr. 10.07  
Holbæk Kommune

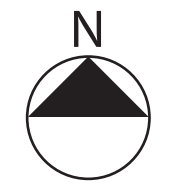
November 2014

Mål 1:500 (v. udskrift på A3)



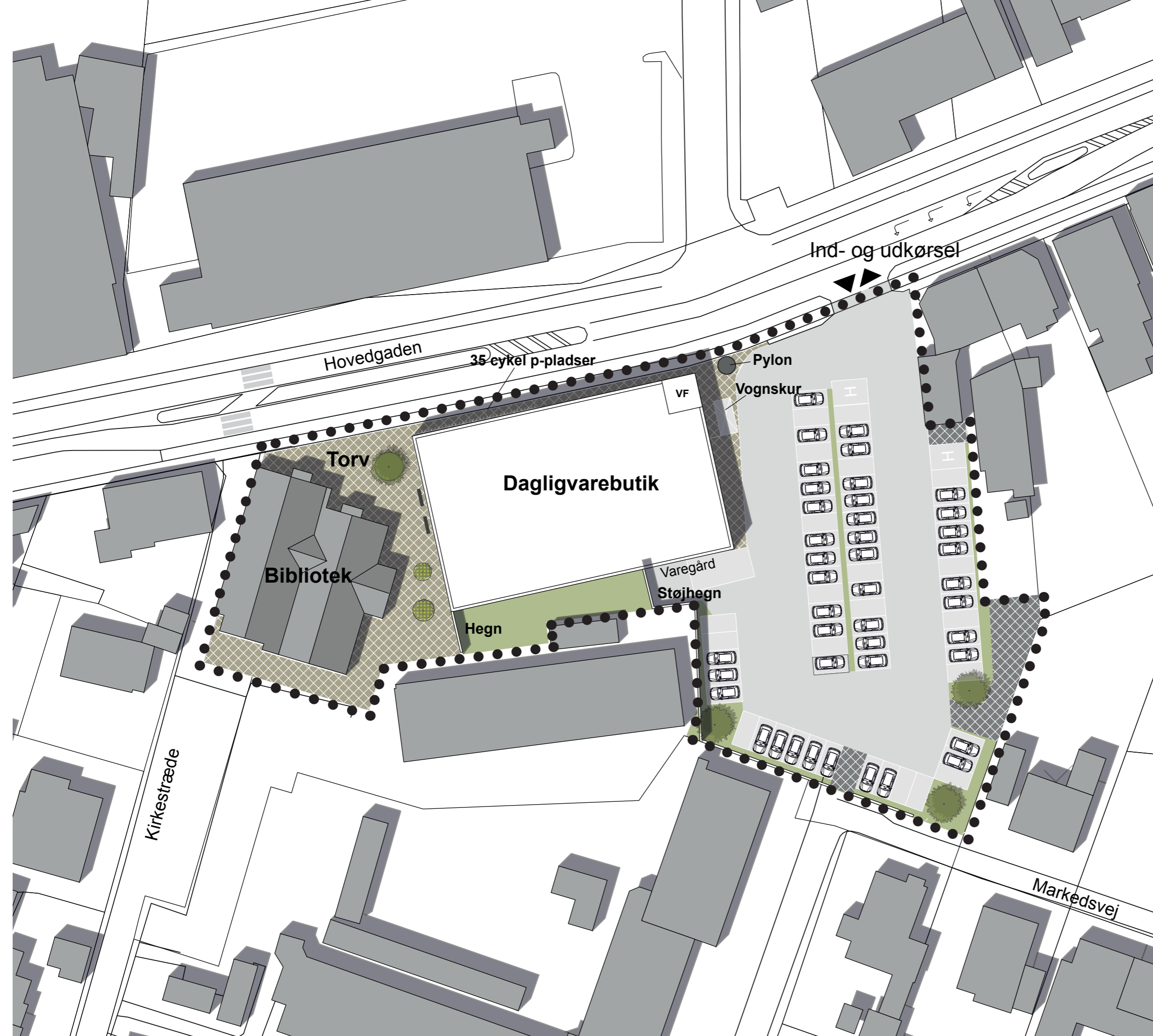
- ### Signaturforklaring
- Lokalplangrænse
  - 17ak Matrikelskel og -nr.
  - Eksisterende bebyggelse
  - Spildevandsledning
  - Vejbyggelinje

*Note: Hele kortudsnittet er desuden omfattet af kirkebyggelinje for Svinninge Kirke.*



Signaturforklaring

- ● ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Parkeringsareal
- ▨ Vejadgang
- ▩ Torveareal
- Græsareal



Kortbilag 3a. Illustrationsplan  
Lokalplan nr. 10.07  
Holbæk Kommune

November 2014

Mål 1:500 (v. udskrift på A3)



## FACADEOPSTALT FRA HOVEDGADEN

1 : 500



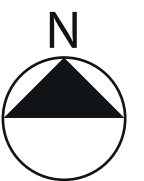
Kortbilag 3b. Facadeopstalt  
Lokalplan nr. 10.07  
Holbæk Kommune

November 2014

Mål 1:500 (v. udskrift på A4)

# Signaturforklaring

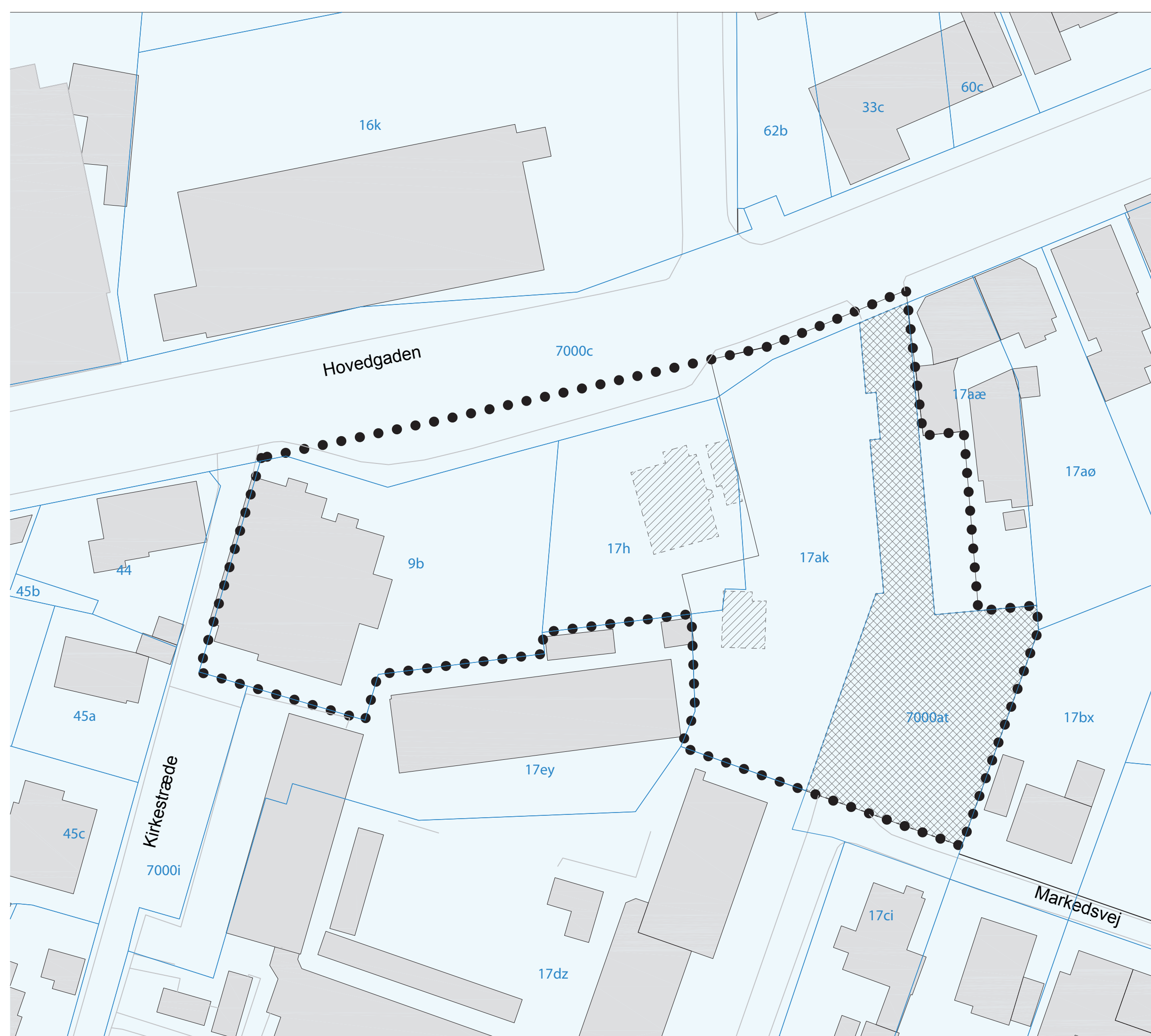
- ● ● ● ● ● Lokalangrænse
-  Eksisterende bebyggelse
-  Eksisterende bebyggelse som nedrives
-  Eksisterende offentligt vejareal, som forudsættes nedlagt
-  Byzone
-  Matrikelskel og -nr.




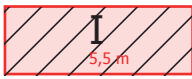

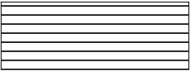


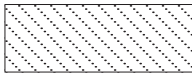





Kortbilag 4. Matrikelkort  
Lokalplan nr. 10.07  
Holbæk Kommune

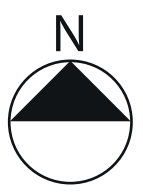
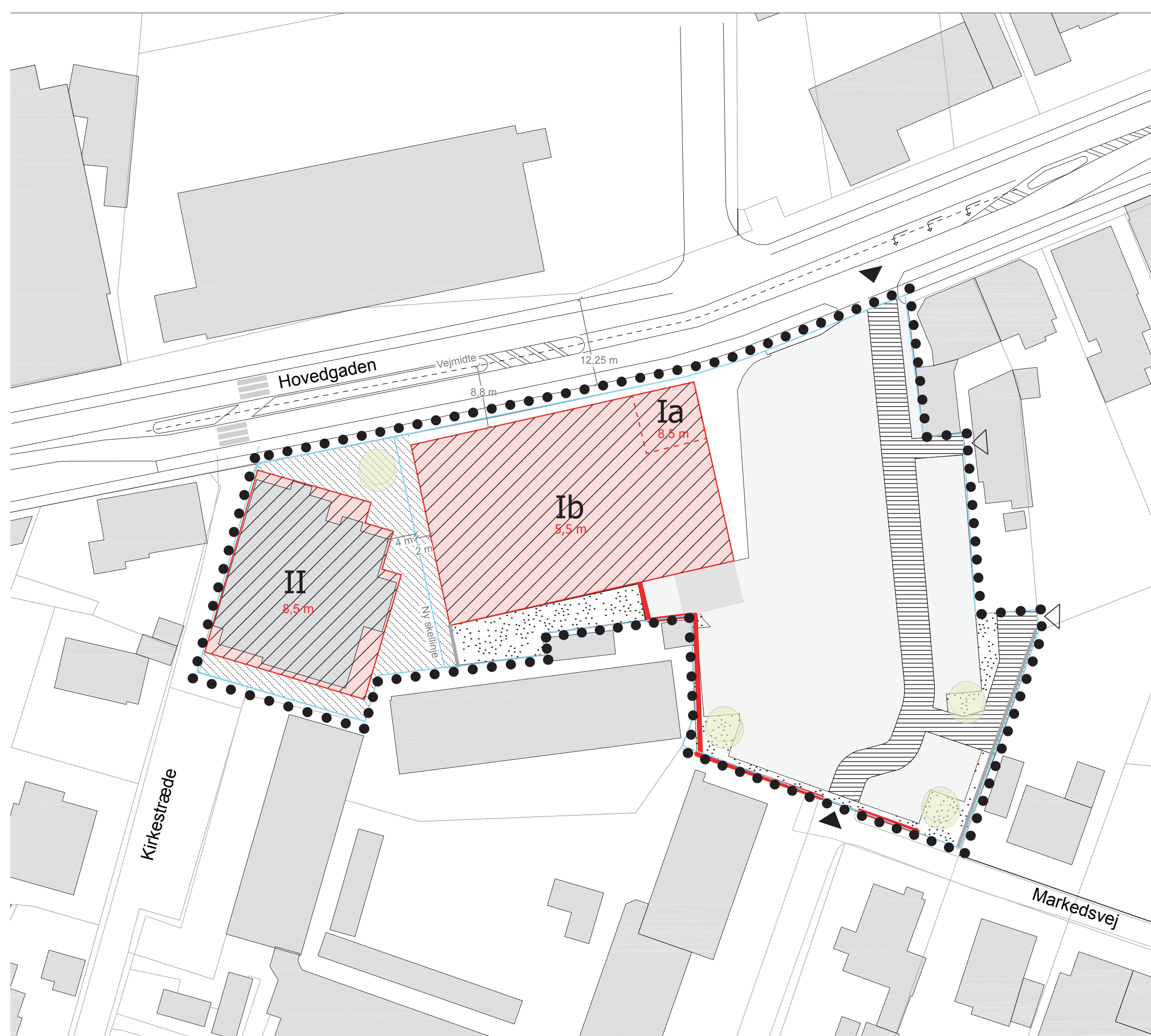
November 2014

Mål 1:500 (v. udskrift på A3)



# Signaturforklaring

- ● ● ● ● ● Lokalplangrænse
-  Eksisterende bebyggelse
-  Byggefelt med byggefeltbetegnelse og maksimal højde
-  Areal til parkering og varelevering
-  Vejudlæg
-  Vejadgang
-  Vejadgang til matr. nr. 17aø og 17aæ
-  Torveareal og/eller fælles opholdsareal
-  Græsareal
-  Støjhegn A
-  Støjhegn B
-  Skellinje
-  Træ

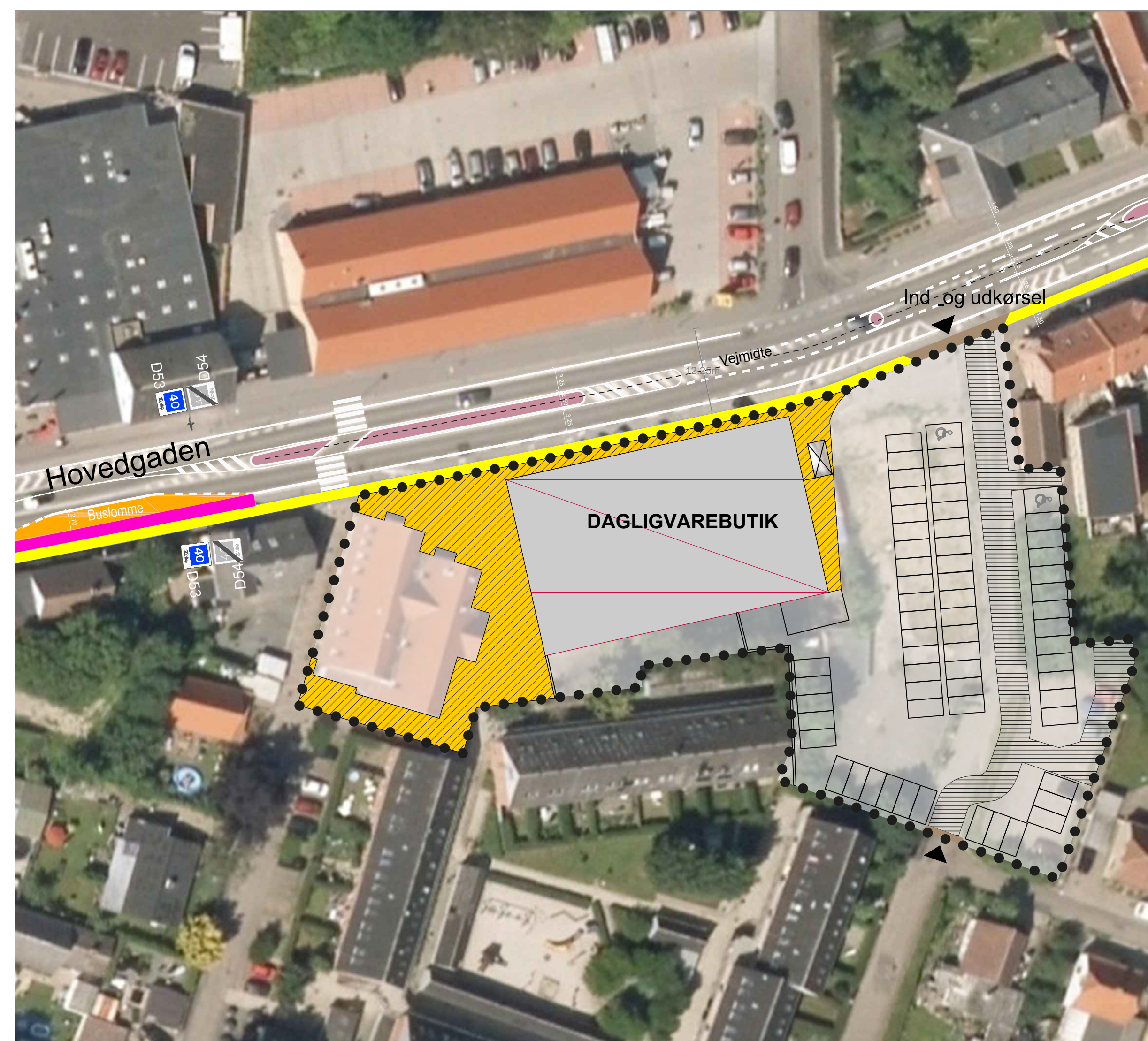


Kortbilag 5. Anvendelsesplan  
 Lokalplan nr. 10.07  
 Holbæk Kommune

November 2014

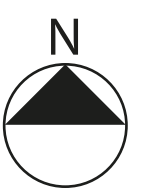
Mål 1:500 (v. udskrift på A3)





### Signaturforklaring

- ● ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Cykelbane
- Fortov
- Buslomme
- Torv
- Helle
- Overkørbar flade
- Vejudlæg



Kortbilag 6. Trafikplan  
Lokalplan nr. 10.07  
Holbæk Kommune

November 2014

Mål 1:500 (v. udskrift på A3)