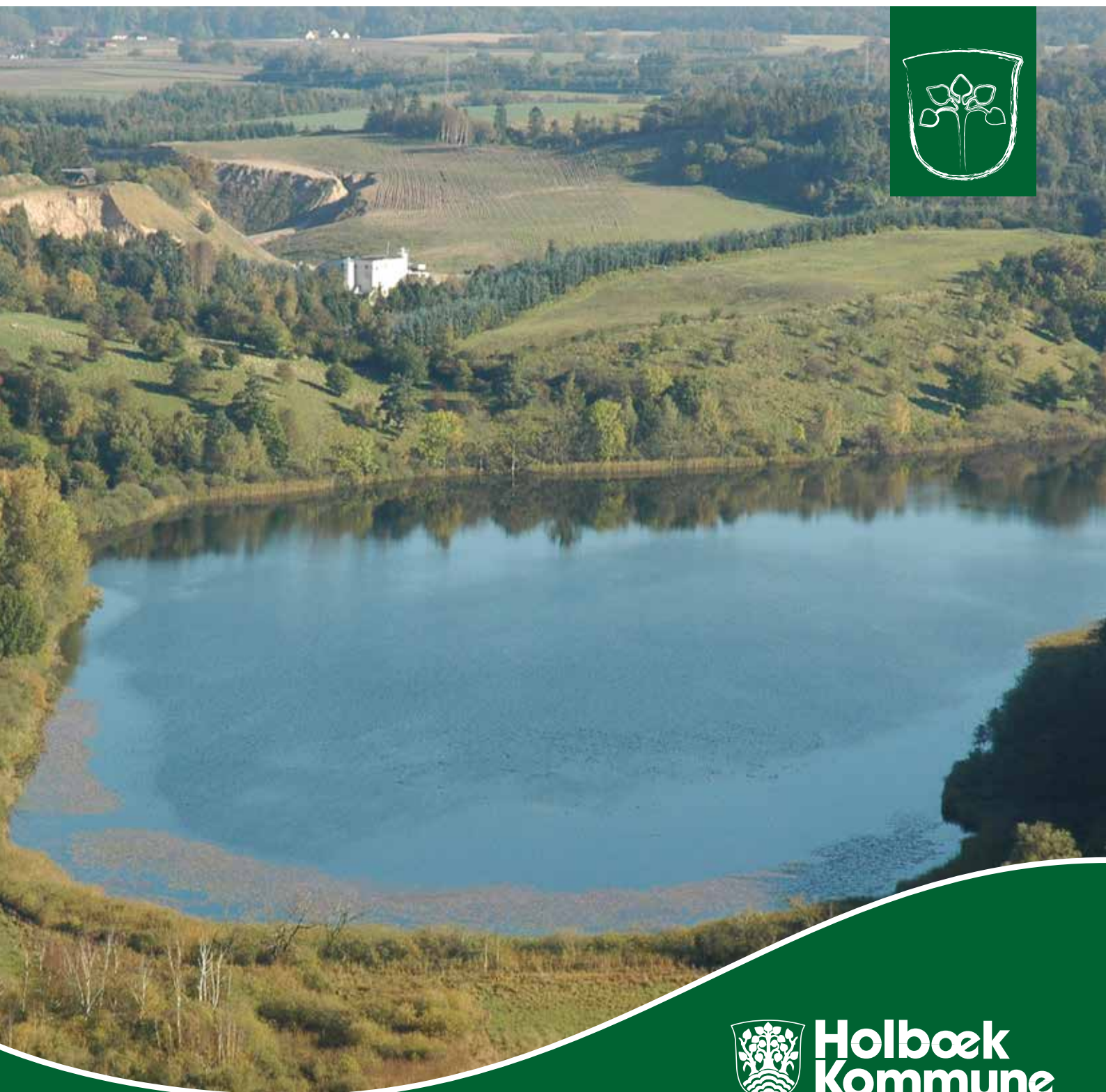
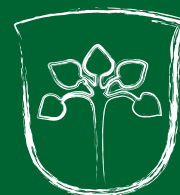


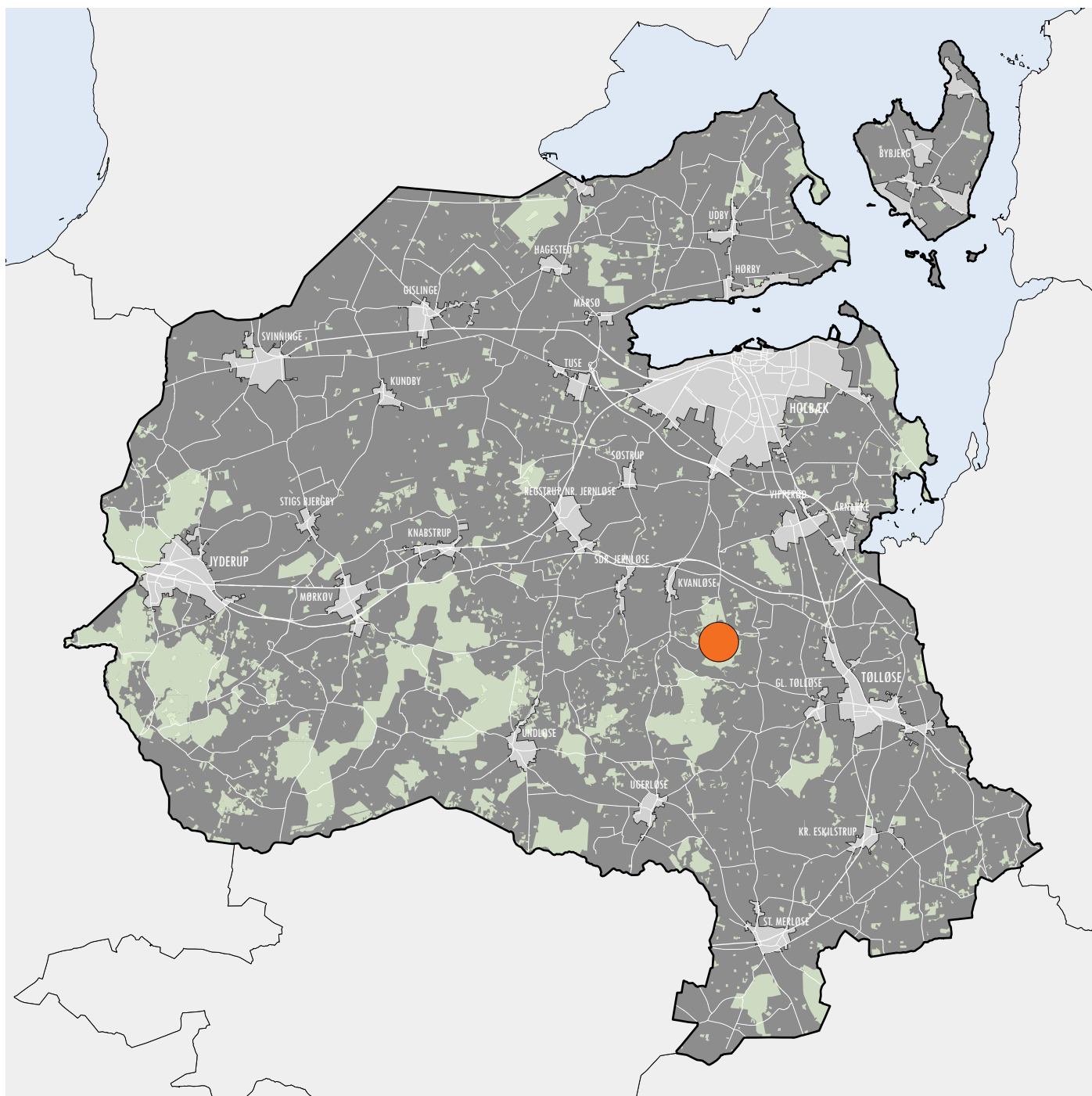
LOKALPLAN 14.12

BESØGS- OG UDFLUGTSOMRÅDE VED MAGLESØ



**Holbæk
Kommune**


VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Kommunalbestyrelsen i Holbæk Kommune har den 14. august 2019 vedtaget lokalplan 14.12 Besøgs- og udflugtsområde ved Maglesø. Lokalplanen er offentliggjort den 2. oktober 2019. Lokalplanen var i offentlig høring fra den 7. februar 2019 til den 4. april 2019.


Baggrund

Holbæk Kommune har udarbejdet kommune- og lokalplanlægning for et besøgs- og udflugtsområde ved Maglesø. Udarbejdelse er sket på baggrund af kommunalbestyrelsens beslutning om at arbejde for en fastholdelse af ejendommen Maglesøvej 6 med en publikumsorienteret funktion i stueplan, fastholdelse af den nuværende parkeringsplads og de rekreative stiadgange i området, samt ønske fra grundejer om etablering af en ny større udhusbygning.



Formål

Området ved Maglesø er et af kommunens vigtigste udflugtsmål. Formålet med planlægningen er at sikre, at der også fremadrettet er offentlig adgang til området i form af offentlig parkeringsplads og offentlig stiadgang. Endvidere skal planen sikre, at den eksisterende ejendom, der har huset traktørsted gennem en årrække, også fremadrettet vil have en anvendelse til restaurant, café o. lign., der kan medvirke til at understøtte stedet som udflugtsmål. Endelig gives med planen mulighed for etablering af en ny udhusbygning, med en placering friholdt af den eksisterende fredning af arealerne og med en begrænset visuel indvirkning på området. Udhusbygningen kan rumme staldbokse for et mindre antal dyr, garagefunktioner m.v.



Lokalplanområdet

Planområdet omfatter Maglesø, med omkringliggende stiforløb, samt eksisterende parkeringsplads ved Maglesøvej og bygningerne øst herfor, indeholdende traktørstedet. Området udgør et areal på ca. 20 ha, hvoraf ca. 16,7 ha udgøres af selve Maglesø. Ankomst til området sker ad Maglesøvej, hvor der i dag er et parkeringsareal, der benyttes af offentligheden. Fra p-pladsen er der adgang til Maglesø, dels af trappeforbindelse umiddelbart syd for p-pladsen, samt ad stiforløb på tværs af terrænet til stiforløb, der løber hele vejen rundt om søen. Den eksisterende ejendom, Maglesøvej 6, har hidtil indeholdt et traktørsted i stueplan, med tilhørende terrasse til udeservering, samt en privat boligenhed på 1. sal af bygningen.

Landskabet omkring Maglesø er noget ganske særligt, og stedet har gennem en årrække været et yndet udflugtsmål netop på grund af sin natur. Arealerne er omfattet af gældende landskabsfredning. Området er en del af delområde 30 i landskabsplanen, hvorom der bl.a. anføres, at området er præget af et kompakt højdedrag, der fremstår som et karakteristisk dødislandskab skabt af dødishuller og issøbakker. Terrænet er som følge af de geologiske former, dramatisk og storbakket, med mange stejle skrænter.



Luffoto af lokalplanområdet



Kig ud over søen og landskabet



Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger anvendelsen af området til besøgs- og udflugtsområde, boligformål og traktørsted/ restaurant i forlængelse af den hidtidige brug af området, med tilhørende eksisterende parkeringsplads og offentlige stier.

For ejendommen Maglesøvej 6 fastsættes en anvendelse af stueplan og tilliggende udearealer mod syd og vest til publikumsorienterede serviceerhverv, som café, restauration, traktørsted o. lignende, i forlængelse af tidligere anvendelse.

Førstesalen af ejendommen kan endvidere anvendes til boligformål, ligeledes i forlængelse af eksisterende lovlig anvendelse af ejendommens førstesal.

Den overvejende del af lokalplanområdet er omfattet af gældende landskabsfredning og fredningsbestemmelserne skal overholdes.

Øst for den eksisterende bebyggelse på Maglesøvej 6 gives mulighed for indplacering af en ny udhusbygning med mulighed for et mindre hestehold. Dette delareal er ikke omfattet af fredningen. Udhusbygningen vil være synlig fra vejen men kun i begrænset omfang synlig fra søen, dels pga. beplantning og dels pga. terrænet. Af samme årsag er der ikke på den givne placering udsigt fra vejen til søen, og en ny udhusbygning vil således ikke blokere væsentligt for udsigt.

Udhusbygningen skal indplaceres i terrænet på en måde, således at ingen dele af bygningen overstiger en bygningshøjde på 6 m målt fra terræn. Bygningen kan placeres delvist gravet ind i terræn. Bygningen skal fremstå med facader i træbeklædning eller murværk, enten som ubehandlet træ eller med malet overflade i svenskrød, hvid eller sort og med tagbelægning enten i tegl, tagpap eller en mørk pladebeklædning.



Nærarealer ved traktørstedet med illustration af ny udhusbygning



Placering af ny udhusbygning set fra Maglesøvej



Borgerinddragelse

Forslag til Lokalplan 14.12 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 12 var udsendt i offentlig høring fra den 7.2.2019 til den 4.4.2019. Indkomne høringssvar og den administrative behandling heraf blev forelagt ved den endelige politiske behandling af planforslagene. Indkomne høringssvar og behandlingen heraf kan ses i boksen til højre.

Forud for den offentlige høring var planforslagene i offentlig fordebat i henhold til Planlovens § 23c.


Behandling af høringssvar

Skema med indkomne høringssvar i den offentlige høringsperiode kan ses her: [Skema med høringssvar](#)




Statslig og regional planlægning

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med overordnet statslig planlægning.



Kommuneplan 2017-2029

Udarbejdelse af nærværende lokalplan indebærer samtidig udarbejdelse af Kommuneplantillæg nr. 12. Arealet har ikke tidligere været omfattet af hverken kommuneplanramme eller lokalplan. Kommuneplantillæggets afgrænsning er sammenfaldende med lokalplanafgrænsningen og fastlægger anvendelsen af området til besøgs- og udflugtsområde, med tilhørende offentlige stier, parkering samt publikumsorienteret service som restaurant, café og lignende, der kan understøtte stedets funktion som besøgsområde. Endvidere kan førstesalen i ejendommen Maglesøvej 6 anvendes til bolig, og der kan indplaceres ny udhusbygning øst for eksisterende bebyggelse, uden for landskabsfredningen.



Eksisterende lokalplaner

Arealet har ikke tidligere været omfattet af lokalplanlægning.



Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære påvirkninger af nabokommuner.



Kystnærhedszone

Arealet er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.




Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør ikke etablering af butikker efter Planlovens § 16.

Diverse udpegninger

Lokalplanområdet er beliggende inden for et areal, der er omfattet af gældende landskabsfredning. Arealerne er endvidere udpeget som værdifuldt naturområde og som større uforstyrret landskabsområde. Omgivelserne rundt om Maglesø er omfattet af søbeskyttelseslinje og der er skovbyggelinje omfattende størstedelen af området. Lokalplanen muliggør ikke udlæg af areal til nybyggeri, eller anden form for anlæg eller anvendelse, der vurderes at være i strid med ovennævnte udpegninger eller fredning. Lokalplanens eneste nye byggefelt, for en ny udhusbygning, er beliggende uden for ovennævnte fredning, og dette areal er alene omfattet af skovbyggelinje og delvis af søbeskyttelseslinje.

Området er beliggende inden for område 30 Maglesø, i landskabsplanen:  [Område 30 Maglesø.pdf](#)

Gældende landskabsfredning:  [landskabsfredning Maglesø.pdf](#)

Trafikforhold

Området trafikbetjenes ved Maglesøvej. Eksisterende offentlig parkeringsplads, der giver adgang til området har således adgang fra Maglesøvej. Der er udlagt rekreative stier fra p-pladsen og ned til Maglesø, der ligeledes omkranses af rekreativ sti rundt langs søbredden.

Offentlig service

Nærmeste adgang til kollektiv trafik forefindes ved Ringstedvej, hvor der ligger et busstoppested ca. 1.6 km fra p-areal ved Maglesøvej.

Energi og forsyning

Området er ikke beliggende inden for et område med kollektiv varmforsyning.
Området vandforsynes af Fors A/S ved offentligt fælles vandforsyningsanlæg.

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

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde.
Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal baseres på vedvarende energi.

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 vandværk ved Wewers, Maglesøvej 79 og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Ejendommen Maglesøvej 6 er separatkloakeret, hvor spildevandet ledes til Tysinge renseanlæg, mens regnvand via bassin ledes til Maglesø. Lokalplanen indebærer kun i meget begrænset omfang mulighed for nybyggeri, og der kan således alene opføres ny udhusbygning i områdets nordøstlige hjørne ud mod Maglesøvej. Regnvand fra nybyggeri kan inden for den nuværende tilslutningstilladelse udledes til eksisterende skelbrønd. Skelbrønd og regnvandsledning forefindes i nærområdet ved Maglesøvej.

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

Tilladelse til eventuel ny kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune og Fors A/S.



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.

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

Byggeri og planlægning

Området er et yndet udflugtsmål i kommunen pga. stedets natur og landskabskvaliteter. Med nærværende lokalplan ønskes stedets funktion som attraktivt udflugtsmål understøttet og de eksisterende landskabelige og naturmæssige værdier bevaret. Der gives ikke med lokalplanen mulighed for ny byudvikling på stedet.

Transport

Lokalplanområdet rummer offentligt tilgængelige rekreative stier, udpeget i kommunens overordnede stisystem. Herved ønskes borgernes adgang til naturen og oplevelser i det grønne styrket. Nærmeste kollektive trafikforbindelse udgøres af busbetjening på Ringstedvej, med et stoppested ca. 1,6 km væk.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer.

Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling


Natur

De naturmæssige værdier i området opretholdes, og der gives ikke med nærværende lokalplan mulighed for realisering af ny byudvikling. Tilladelse til etablering af udhusbygning sker under størst mulig hensyn til naturmæssige og landskabelige hensyn.



Sundhed og trivsel

Understøttelse af eksisterende offentlig adgang til naturområdet ved Maglesø vurderes at bidrage positivt til befolkningens mulighed for at komme ud i det åbne land og nyde naturen og landskabet og hermed indirekte til gode levevilkår og forbedret sundhed.



Miljø

Støj

Området er ikke beliggende ud til større veje, baner eller anden overordnet infrastruktur, der medfører væsentlig støjpåvirkning. Området vurderes ikke at være støjbelastet.

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 ikke klassificeret som jordforurennet.

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 er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning, men lokalplanen muliggør kun i meget begrænset omfang mulighed for nybyggeri (udhusbygning).

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 foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 448 af 10. maj 2017). 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. Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Udlæg af området til besøgs- og udflugtsområde, herunder fastlæggelse af stier og mulighed for anvendelse af stueplan i traktørstedet til publikumsorienteret serviceerhverv, er i overensstemmelse med allerede eksisterende anvendelse af området
- Mulighed for indplacering af udhusbygning er placeret op mod vejen, tilbagetrukket fra landskabsfredningen og med begrænset visuel indvirkning på omgivelserne
- Planerne fastholder eksisterende vejadgange, parkering og stier

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



Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

Følgende servitutter er lyst på ejendommene matr. nr. 4c, 9l, 11a, 11b og 12b.

Igelsø By, Kvanløse

Dokument lyst den 12.05.1921 nr. 908429-21 om vej

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen.

Dokument lyst den 05.11.1960 nr. 7048-21 om fredning Vedr. 4C, 9l, 11A, 14,15

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen.

Dokument lyst den 03.08.1962 nr. 5388-21 vedrørende fredning 9l

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen.

Dokument lyst den 17.11.1966 nr. 10952-21 vedrørende forsynings-

/afløbsledninger mv Vedr. 9 l

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen.

Afstand på 2 m til ledningsmidte skal respekteres.

Dokument lyst den 10.06.1994 nr. 22818-21 om færdselsret

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen.

Dokument lyst den 23.12.1920 nr. 910667-21 Dok om færdselsret mv Vedr. 11A

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen.

Dokument lyst den 11.02.1974 nr. 2844-21 Dok om fredning

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen.

Dokument lyst den 13.05.1992 nr. 8269-21 Dok om færdselsret mv Vedr. 4C

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen.

Derudover forefindes en række servitutter, lyst på hovedejendommene inden for lokalplanområdet, der vedrører forhold og matrikler beliggende uden for lokalplanområdet

Herunder bl.a.:

Dokument lyst den 18.11.1966 nr. 10998-21 om fredning, Vedr 9A

Dokument lyst den 11.08.1892 nr. 908430-21 om fredning, Vedr 20B

Dokument lyst den 23.12.1920 nr. 908431-2 om vej mv, Vedr 20B

Dokument lyst den 26.05.1921 nr. 908433-21 om vej mv. Vedr. 14B

Dokument lyst den 02.06.1921 nr. 908432-21 om vej mv.

Dokument lyst den 19.04.1928 nr. 908434-21 om vej mv. Vedr. 14B

m.fl.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om gennemførelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

Lokalplanen rummer en bonusvirkning til realisering af udhusbygning, hvorved landzonetilladelse til opførelse heraf ikke er påkrævet.

Da opførelse af en ny udhusbygning tillægges bonusvirkning med lokalplanen forudsættes ikke særskilt dispensation fra skovbyggelinjen. En del af udhusbygningen er endvidere beliggende inden for søbeskyttelseslinjen og forudsætter derfor dispensation herfra. Udhusbygningen er ikke beliggende inden for landskabsfredningen.

Lokalplanen muliggør ikke anlægsprojekter inden for arealer omfattet af gældende landskabsfredning. Såfremt der efterfølgende måtte ønskes udført anlægsarbejde eksempelvis i form af terrænbearbejdning, beplantning eller lignende, vil dette forudsætte, at der kan opnås godkendelse hertil fra fredningsmyndigheden.

Tilsvarende, at der om påkrævet, kan opnås dispensation fra søbeskyttelseslinjen.



Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er privat ejet. Parallelt med udarbejdelse af nærværende lokalplan er igangsat proces med henblik på kommunal overtagelse af parkeringspladsen og den offentlige sti fra parkeringsplads til søen. Lokalplanen vil kunne danne grundlag for ekspropriation til virkeliggørelse af planens bestemmelser om sti og parkeringsarealer, hvis de almindelige betingelser for ekspropriation er opfyldt.



14.12 Besøgs- og udflugtsområde ved Maglesø

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

- 1.1 at sikre offentlig adgang til besøgs- og udflugtsområdet ved Maglesø, herunder til parkeringsplads og stier, samt at sikre anvendelse af stueplan i ejendommen Maglesøvej 6 til restaurant, café og traktørsted, der kan understøtte stedet som udflugtsmål.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 11a og 15 samt dele af matr. nr. 4c, 11b og 12b, alle af Igelsø By, Kvanløse, og afgrænses som vist på kortbilag 1-4.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

§ 3 Bonusvirkning

- 3.1 Lokalplanen giver bonusvirkning til opførelse af udhusbygning som vist på kortbilag 5, i henhold til nærmere bestemmelser angivet i §4, §5 og §6.

§ 4 Anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet udlægges til besøgs- og udflugtsområde, herunder stier og parkeringsplads med offentlig adgang, jf. dog § 4.2 - § 4.5.
- 4.2 Stueplan i ejendommen Maglesøvej 6 udlægges til café, restaurant, traktørsted og lignende, der kan understøtte stedet som udflugtsmål, jf. kortbilag 5. En mindre del af stueplan kan anvendes til boligformål i form af adgangsgivende arealer til boligformål på 1. sal.
- 4.3 1. sal i ejendommen Maglesøvej 6 skal anvendes til boligformål eller til publikumsorienteret serviceerhverv, i sammenhæng med anvendelsen af stueplan.
- 4.4 Udearealer beliggende i sammenhæng med, og umiddelbart syd for, ejendommen Maglesøvej 6 udlægges til supplerende ankomstareal, areal til udeservering m.v., jf. afgrænsning vist på Kortbilag 5.
- 4.5 Udearealer beliggende umiddelbart nord og øst for ejendommen Maglesøvej 6 udlægges til haveareal, ankomstareal og parkering samt udhusbygninger for privat boliganvendelse.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Lokalplanen muliggør ny bebyggelse i form af en ny udhusbygning med placering som angivet på kortbilag 5.
- 5.2 Udhusbygningen må maksimalt opføres i 1 etage. Intet punkt af bygningens ydervæg eller tag må være højere end 6 m over terræn. Henset til det skrånende terræn fastsættes endvidere en maksimal kote, således at bygningens højde ikke må overstige kote 84, uanset gulvkote for bygningen.
- 5.3 Udhusbygningen må maksimalt opføres med et bebygget areal på 90 m².

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Ved renovering og istandsættelse af facader ved eksisterende bolig- og erhvervsbebyggelse skal disse fortsat fremstå med overflader i hvidmalet murværk, i kombination med mindre arealer med træbeklædning, zinkbeklædning og glasfelter, ved gavle, kviste, vinduer og lignende. Tagflade skal være i røde ler teglsten.
- 6.2 Mindre udhusbygninger, og ny udhusbygning, skal fremstå med facader i træ eller murværk, enten med træfacade i materialets oprindelige naturfarve eller malet i svenskrød, hvid eller sorte farver. Tagflader skal fremstå enten med røde ler teglsten eller med tagpap eller pladebeklædning i mørkegrå eller sorte nuancer.
- 6.3 Ny udhusbygning kan indplaceres delvist indgravet i terræn. Ovennævnte materialebestemmelser er ikke til hinder for, at soklen kan fremstå med overflade i støbt beton, pudset overflade eller lignende.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad eksisterende vejadgang fra Maglesøvej.
- 7.2 Inden for lokalplanområdet forefindes eksisterende rekreative stier som vist på kortbilag 3. Stierne skal opretholdes som rekreative stier med offentlig adgang med en bredde på ca. 2 m.
- 7.3 Parkering for besøgende af områdets rekreative arealer kan ske på p-areal, som vist på kortbilag 5, der udlægges til offentligt p-areal.

§ 8 Øvrige ubebyggede områder

- 8.1 Lokalplanområdet er omfattet af gældende landskabsfredning som angivet på kortbilag 2. Etablering af ny beplantning, samt beskæring og pleje af eksisterende beplantning må alene ske i henhold til den gældende fredning og plejeplan udarbejdet i henhold hertil.
- 8.2 Hegn må kun udføres som levende hegn eller som trådhegn, eksempelvis ved indhegning af arealer for dyrehold til afgræsning af området, og alene hvor dette ikke er i modstrid med fredningsbestemmelser.
- 8.3 Med lokalplanen tillades nødvendig terrænbearbejdning ved indplacering af ny udhusbygning, der tillades indgravet i eksisterende terræn. Terrænregulering inden for arealer omfattet af fredningen forudsætter godkendelse i henhold hertil.
- 8.4 Udeareal til publikumsorienteret service, udeservering m.v. syd og vest for bygningen Maglesøvej 6, jf. kortbilag 5, skal fremstå med belægning i grus.

§ 9 Midlertidige retsvirkninger

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

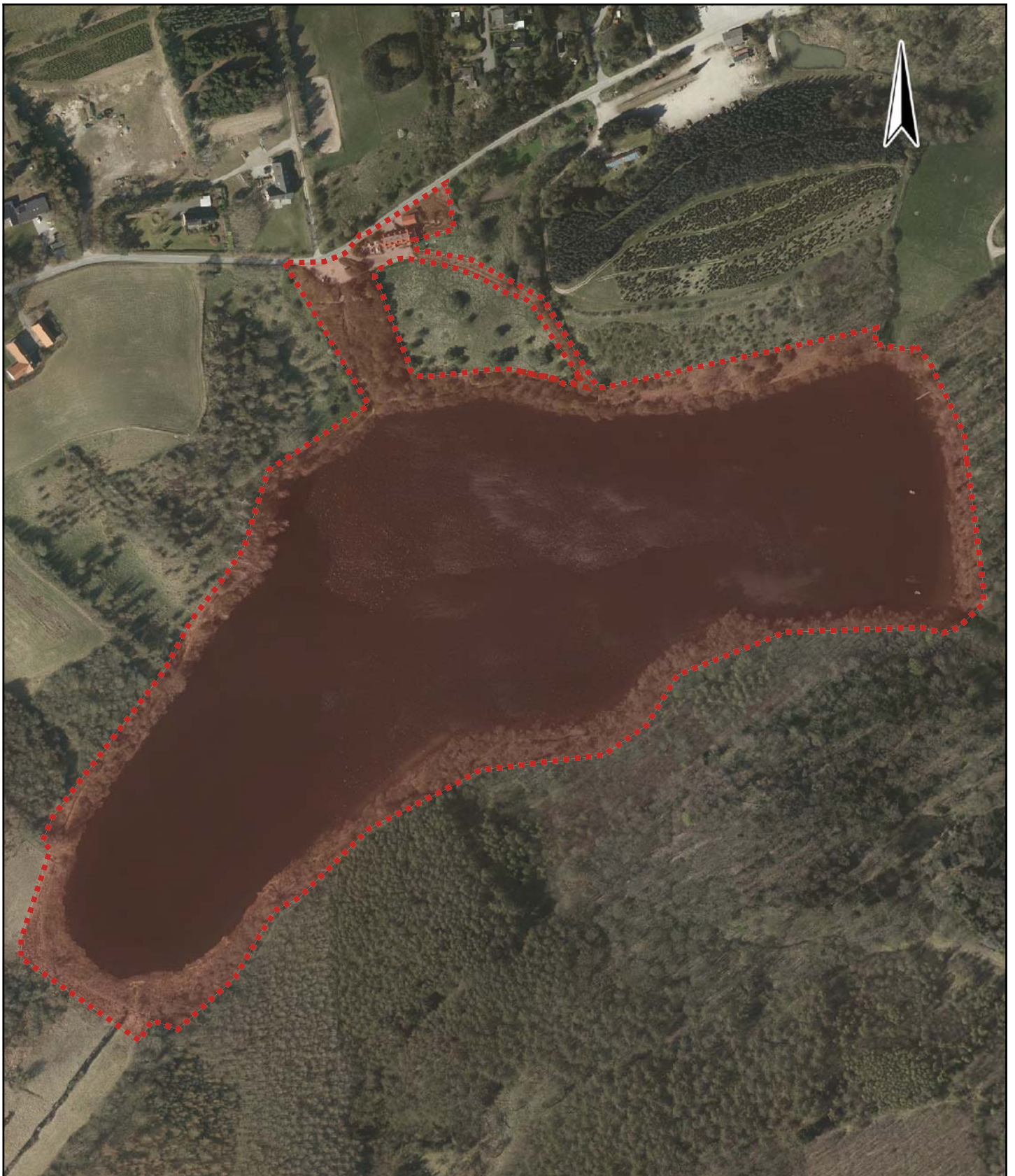
§ 10 Lokalplanens retsvirkninger

- 10.1 Efter Kommunalbestyrelsens 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.
- 10.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke 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 Plandata.dk.

- 10.3 Kommunalbestyrelsen 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.
- 10.4 Lokalplanen udlægger et område til rekreative fritidsformål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

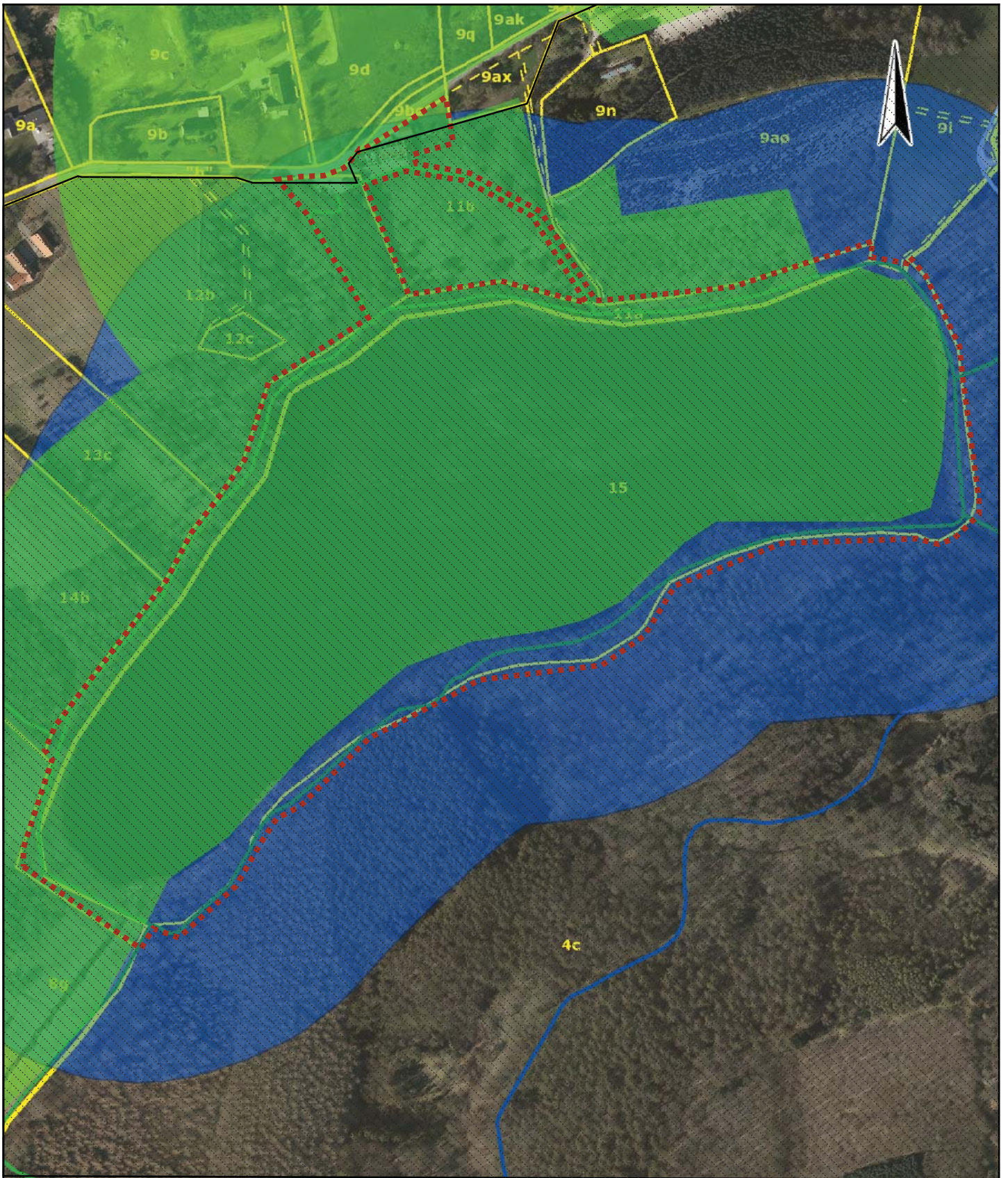
Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 14.12 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Holbæk den 14. august 2019



..... Lokalplanafgrænsning

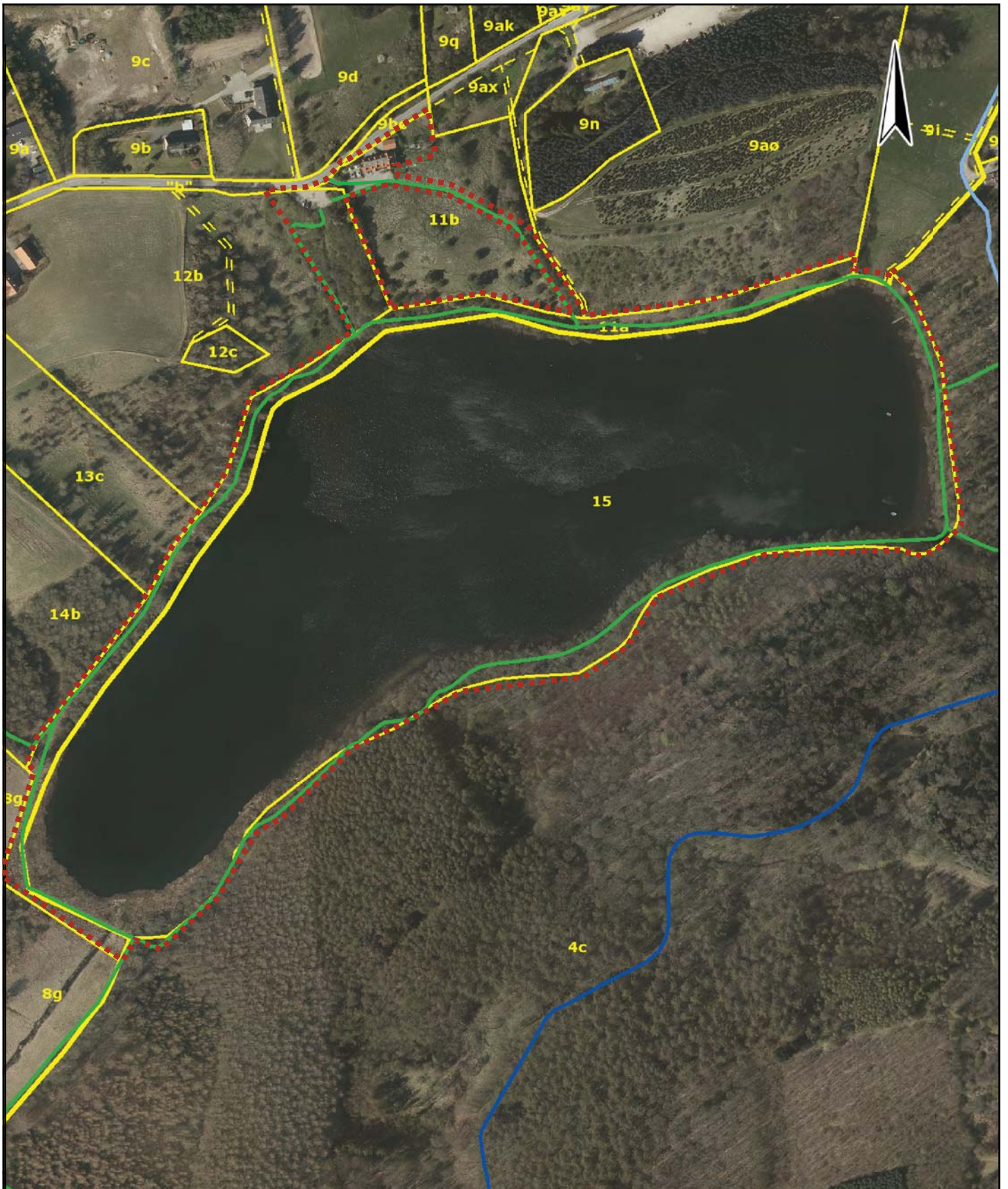
Kortbilag 1
Luftfoto 1 : 4000



- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- Søbeskyttelseslinje
- Skovbyggelinje
- Landskabsfredning

Kortbilag 2

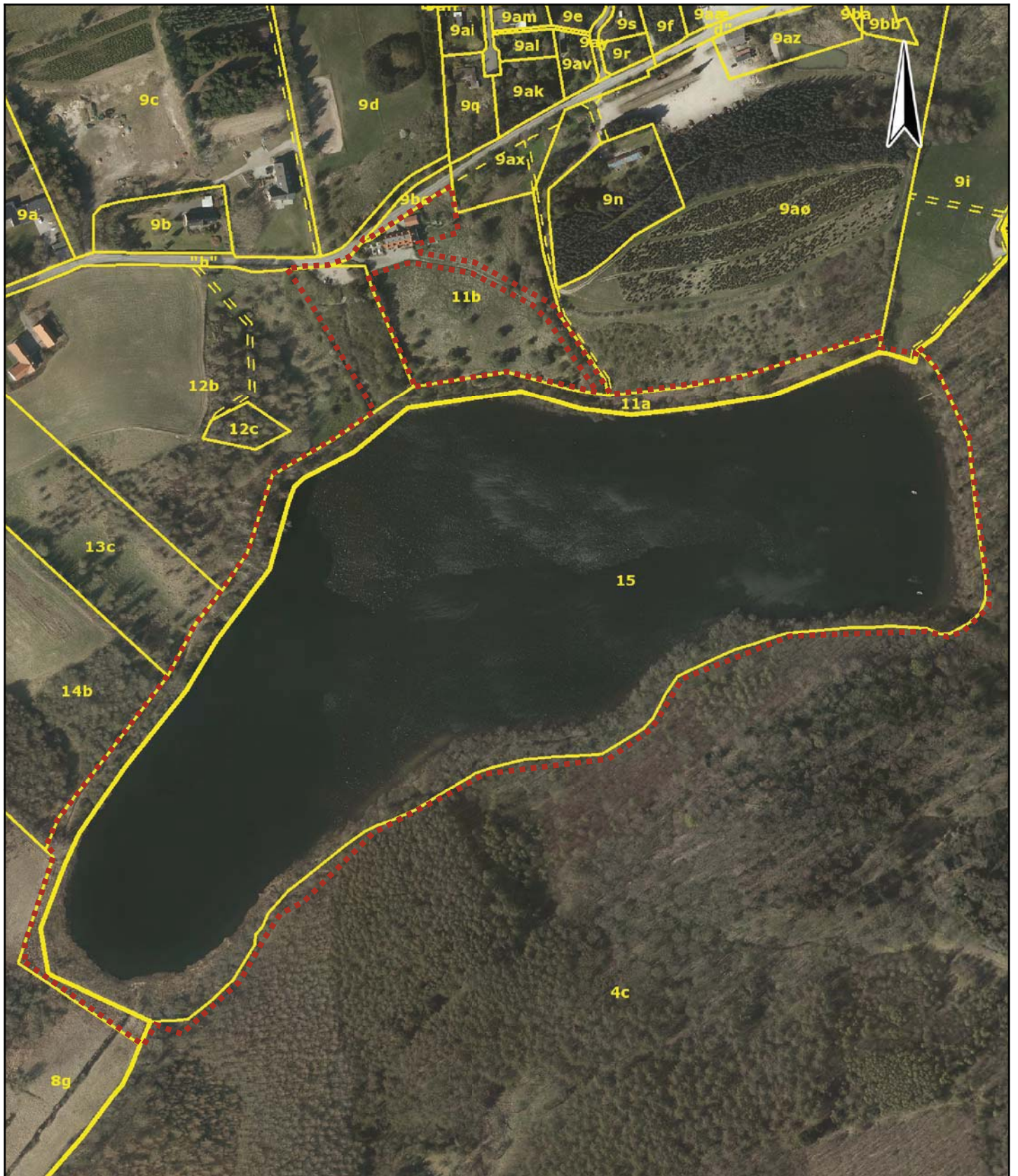
Bindingskort
1 : 4000



- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- Rekreativ sti med offentlig adgang

Kortbilag 3

Stikort 1:4000



- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel

Kortbilag 4
Matrikelkort
1:4000



- Lokalplanafgrænsning (Deludsnit se endvidere kortbilag 1)
- Matrikelskel
- Anvendelse nærområde ved traktørsted
- Rekreativ sti med offentlig adgang
- Byggefelt udhusbygning
- Traktørsted, publikumsorienteret service stueplan, bolig eller publikumsorienteret service 1. sal

Kortbilag 5

Anvendelsesplan
1 : 1000

