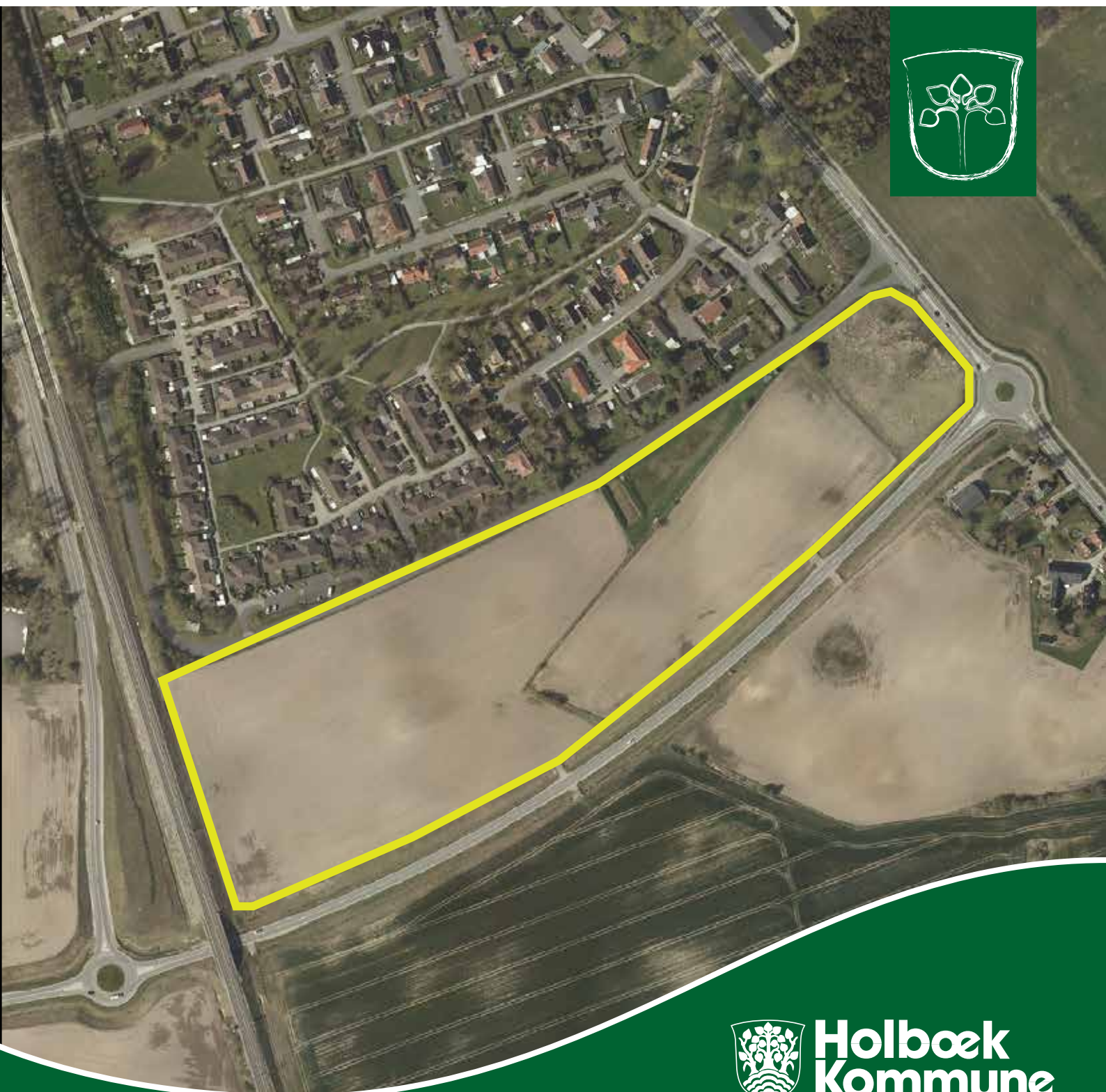
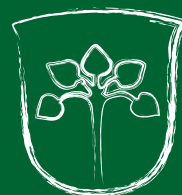


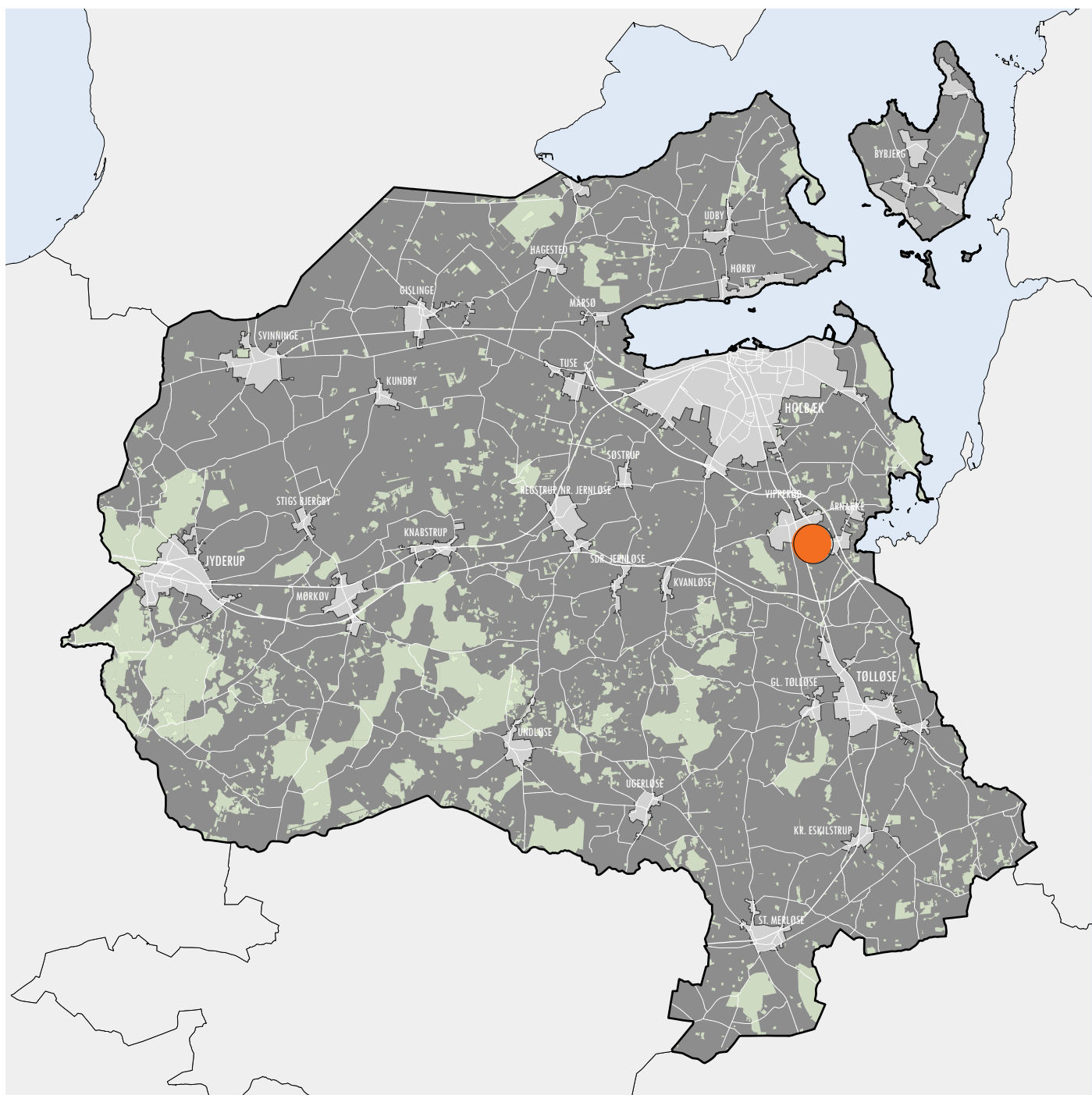
LOKALPLAN 20.23

BOLIGBEBYGGELSE PÅ NYGÅRDSVEJ, VIPPERØD



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG BYG



Kommunalbestyrelsen i Holbæk har den 11. september 2019 vedtaget lokalplan 20.23 for Boligbebyggelse ved Nygårdsvej. Lokalplanen var i offentlig høring i perioden den 27. marts 2019 til den 22. maj 2019.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en dialog mellem kommunen og grundejerne indenfor lokalplanområdet. Ideen om at udvikle netop dette område til boligområde skal ses på baggrund af den nyligt etablerede Nygårdsvej, som gennemskærer det tidligere sammenhængende landbrugsområde syd for Vipperød.

Etableringen af boligområdet er i overensstemmelse med Holbæk Kommuneplan 2017.

Formål

Formålet med lokalplanen er at ændre området fra at være et landbrugsområde til et boligområde med tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Dermed opnår man et planmæssigt, sammenhængende boligområde i tæt forbindelse med byen Vipperød.

Som et led i at fremtids sikre lokalplanen kan en del af området anvendes enten til tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse. Dermed åbnes der op for at opføre den boligtype, der efterspørges på tidspunktet for salg af arealet

Lokalplansforslaget skal endvidere sikre områdets landskabelige kvaliteter.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter dele af matr.nr. 1d, 4ai, 5a, 5b og 6 av, Ågerup by, Ågerup.

Området ligger centralt i forhold til Vipperød og omfatter et areal på ca. 8,6 ha. Området ligger i gå/cykelafstand fra Vipperød station, som specielt efter etableringen af dobbeltsporet er et centralt og væsentligt trafikalt knudepunkt. Desuden ligger lokalplanområdet i gå/cykelafstand fra byens skole, fra hal og sportsarealer samt fra butikker og sognehus.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Kildevangsvej og mod øst af Roskildevej. Den sydlige afgrænsning udgøres af Nygårdsvej mens jernbanen danner afgrænsning mod vest. Lokalplanområdet ligger således om et meget velafgrænset område af veje, jernbane og bebyggelser.

Området er beliggende i landzone, men overføres til byzone med lokalplanens vedtagelse.



Luffoto af lokalplanområdet





Lokalplanens indhold

Landskabet

Landskabet, der inddrages til boligområde, er et let kuperet morænelandskab uden §3 områder og plantninger. Som en afgrænset trekant ligger et eksisterende forsinkelsesbassin. Dette område indgår ikke i selve lokalplanen, men er med til at give området et naturpræg. Området dyrkes med almindelige landbrugsafgrøder, primært korn.

Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 42 parcelhuse, ca. 2 dobbelthuse og ca. 42 boliger af tæt-lav bebyggelse. Boligbebyggelsen udformes med boliger i mindre grupper og opdeles i tre delområder. Størstedelen af området udlægges med parcelhusgrunde på 800-1400 m², en mindre del med tæt-lav bebyggelse.

Alle boligerne får en tæt sammenhæng med friarealerne, der er mellem boliggrupperne og med de tilgrænsende grønne områder.

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i tre delområder:

I delområde I kan der opføres rækkehuse (tæt-lav) boliger

I delområde II kan der opføres parcelhuse (åben-lav) boliger og alternativt 2 dobbelthuse i den østligste del.

I delområde III kan der opføres rækkehuse (tæt-lav) eller parcelhuse (åben-lav) boliger.

Det er intentionen, at den nye bebyggelse skal holdes i et afdæmpet og enkelt formsprog, ligesom materialevalget skal være enkelt i god kvalitet. Samtidig er der lagt vægt på, at der kan ske en vis variation i området, som sikrer, at de kommende beboere selv kan præge deres bolig.



Illustration af boligbebyggelse inden for lokalplanområdet

Friarealer

Det nye boligområde opdeles af en sammenhængende grøn kile, der strækker sig fra øst mod vest. I denne kile indgår regnvandsbassinet som et naturligt element.

Mod jernbanen planlægges en større sammenhængende plantning, der danner et tæt krat og som sammen med den grønne kile og regnvandsbassinet vil skabe en grøn ramme mellem bebyggelsens haver.

Trafik

Området trafikbetjenes fra øst. En stikvej fra Roskildevej, Kildevangsvej, trafikbetjener via 3 indkørsler det nye boligområde. Der etableres trafikdæmpende foranstaltninger, således at man får en sikker og rolig trafik i selve boligområdet.

Der skal etableres 2 parkeringspladser ved hver parcelhusbolig og 1,5 ved hver tæt-lav bolig. Derudover kan der anlægges 0,5 gæsteparkering pr. bolig. Al parkering skal således ske i de enkelte boliggrupper.

Stierne forbinder de enkelte boliger med de grønne områder og udføres i en belægning, der er åben for gennemsvivning af regnvand, som for eksempel grus eller stenmel.

Det forventes, at veje i området bliver udlagt som private fællesveje i henhold til lov om private fællesveje.

Regnvand/overfladevand

Den enkelte bolig skal sørge for lokal afvanding af regnvand (tagvand og overfladevand fra belægninger).

Overfladevand fra området ledes til to regnvandsbassiner henholdsvis mod vest og mod syd.



Borgerinddragelse

Arealet er en del af Kommuneplan 2017 og der er således ikke gennemført fordebat om forslaget.

Lokalplan 20.23 har været forelagt i offentlig høring. De høringsvar, der indkom i høringsperioden, og den administrative behandling heraf, kan ses i skemaet med høringsvar her på siden.

Der blev afholdt borgermøde i forbindelse med den offentlige høring tirsdag d. 14. maj 2019 i Sognegården, Asmindrupvej 52, Vipperød.

Behandling af høringsvar

Høringsvar, der indkom i den offentlige høring, blev forelagt ved den politiske behandling af lokalplanens endelige vedtagelse. Skema med høringsvar og behandling heraf kan ses her:

 [skema med behandling af hringssvar.pdf](#) (264.5 KB)

Statslig og regional planlægning

Nærværende planlægning vurderes at være i overensstemmelse med overordnet statslig og regional planlægning.

Boligbebyggelsen ligger tæt ved Vipperød Station, skoler og butiksområde og underbygger dermed Region Sjællands strukturbillede 2013 omkring bæredygtig byudvikling.

Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplan 2017-2029

I kommuneplanen er området udlagt til fremtidigt boligområde i henhold til rammebestemmelserne for 20.B14. Kommuneplanrammen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 40, en maksimal bygningshøjde på 8,5 m og et maksimalt etageantal på 2.

Eksisterende lokalplaner

Arealet er ikke omfattet af gældende lokalplaner.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære påvirkning af nabokommuner.

Kystnærhedszone

Arealet ligger inden for kystnærhedszonen, men i en afstand af næsten 3 km fra kysten. Den nye bebyggelse ligger umiddelbart syd for den eksisterende bebyggelse i Vipperød og er ikke synlig fra kysten. Bebyggelsen vil således ikke påvirke kystlandskabet visuelt.

Der opføres ikke ny bebyggelse over 8,5 m i højden.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen indebærer ikke mulighed for etablering af butikker.

Diverse udpegninger

Beskyttede naturtyper

Lokalplanområdet indeholder ikke områder, der er beskyttet i henhold til efter Naturbeskyttelseslovens §3. Det eksisterende tekniske regnvandsbassin, der ligger i områdets nordlige del mod Kildevangsvej, vurderes således ikke efter konkret vurdering at være omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Skovbyggelinje

En del af lokalplanområdet er omfattet af skovbeskyttelseslinje. Denne afkastes af et Fredskovsareal nord for lokalplanområdet, der indgår i et bånd, som løber langs med dele af jernbanestrækningen. Der er ikke skov på nærværende lokalplanstrækning, og der er ikke væsentlig visuel kontakt til nævnte fredskovbeplantning. Der etableres med lokalplanen et grønt bælte mod jernbanen, men ikke egentlig skovplantning. Skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet søges ophævet i forlængelse af lokalplanen, og der er indhentet forhåndstilkendegivelse herom fra miljøstyrelsen. Ophævelse af skovbyggelinje, og realisering af bebyggelse efter lokalplanen vurderes ikke at indebære væsentlige påvirkninger af bilag 4 arter eller natura 2000 områder.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Arealanvendelse til boligformål er ikke i strid hermed.

Landbrugspligt

Området er omfattet af landbrugspligt. Det er en forudsætning, at landbrugspligten på dette areal kan ophæves.

Trafikforhold

Trafikforhold

Vejadgangen til den nye boligbebyggelse skal ske fra øst via Roskildevej til Kildevangsvej. Kildevangsvej danner i dag afslutningen på den eksisterende sydlige bebyggelse i Vipperød og betjener disse boliger vejrmæssigt. Fra Kildevangsvej bliver der tre vejadgange til det nye boligområde. Dermed sikres en enkel og god fordeling af trafikken til boligområdet. Der skal internt i bebyggelsen udføres trafikhastighedsbestemmelser i den del af boligområdet, hvor der skal være åben-lav bebyggelse. Via interne boligveje og stinet i bebyggelserne nord for det nye boligområde er der korte og sikre trafikforbindelser til skole, hal og indkøbsmuligheder. Den kollektive trafik er optimal i forhold til bebyggelsen, idet Vipperød station er beliggende ca. 500 meter fra bebyggelsen. Derfra udgår mange tog- og

busforbindelser.




Offentlig service

Offentlig service

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

Området ligger ca. 800 m fra nærmeste daginstitution og omkring 1.400 m fra Kildedamsskolen afd. Arnakke. Nærmeste butiksområde ligger mod nord.



Energi og forsyning

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør.

Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

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 Vipperød Vandværker (www.Vipperodvandvaerker.dk). På en del af området er der tinglyst en servitut vedrørende vandledninger, jf. afsnittet nedenfor om servitutter.

Regn- og spildevand

Området skal spildevandskloakeres. Der foreligger ingen gældende spildevandsplan for lokalplanområdet, der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen

Det forventes, at det udførte anlæg kan overtages af Fors A/S på visse vilkår.

Regnvand skal om muligt nedsives på egen grund eller ledes til regnvandsbassiner.

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

Der er foretaget undersøgelser af jordbundsforhold mv. på udstykningen, som viser, at jordbunden er lerholdig og at der skal etableres regnvandsbassiner og faskiner til afledning af overfladevandet.

Overfladevand i bebyggelsen skal derfor ledes til to regnvandsbassiner mod henholdsvis vest og syd. I område III skal overfladevandet ledes til faskiner.

Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Fors A/S.

Det påhviler Grundejerforeningen i fremtiden at drifte og vedligeholde regnvandsbassiner, sandfang, vejbrønde hovedledninger til regnvand i hele området til lokalplansområdet inden tilslutningspunktet til regnvandsledningen, der fører regnvandet væk fra området.

Der skal ansøges om en tilslutningstilladelse for vejvandet til den hovedregnvandsledning, der løber mod Tempelkrogen. I vilkår til tilslutningstilladelse vil afledningstallet (liter/sekund/ha) fremgå, så byggemodner kan få dimensioneret de regnvandsbassiner, der skal forsinke vejvandet, som skal tilsluttes hoved-regnvandsledningen.

Holbæk Kommune er myndighed på spildevandsområdet.




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 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 kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

Transport

Lokalplanområdet ligger i tæt tilknytning til Vipperød Station, der er et trafikalt knudepunkt. Og stinet forbinder boligområdet med byen og institutioner og butikker.

Ressourcer og miljø

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

Lokalplanen foreskriver håndtering af regnvand og giver mulighed for at etablere regnvandsbassiner.

Natur

Selve lokalplanområdet indeholder ingen §3 områder eller plantninger. I lokalplanen indgår der et grønt, gennemgående friareal ligesom der etableres en markant, kratdannende plantning mod jernbanen.



Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at der udlægges et gennemgående fælles friareal og der etableres stier hertil fra de enkelte boliggrupper.

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

Der skal etableres støjafskærmning mod Nygårdsvej og Roskildevej.



Miljø

Støj

Bebyggelsen er beliggende tæt på Nygårdsvej og Roskildevej. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udført støjmålinger og beregninger, der viser, at der skal udføres 1,8 meter højt støjhegn mod Nygårdsvejen og 4,5 meter højt støjhegn mod Roskildevej for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj og støj for jernbaner. Støjhegn mod Roskildevej kan dog reduceres til 2,5 meter, hvis der stilles krav til lydvinduer

Vejtrafikstøj Lden <58 db.

Støj fra jernbaner: Lden < 64 db

Støjberegninger viser, at støjgrænserne overholdes i forhold til jernbanen og det forventes, at dette støjniveau bliver mindre, når banen bliver elektrificeret.

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

Den østligste del af lokalplanområdet, del af matr.nr. 4ai, Ågerup By, er kortlagt som forurenet på vidensniveau V1.

Realisering af nyt boligbyggeri i medfør af lokalplanen forudsætter godkendelse efter jordforureningslovens § 8. Der er ikke inden for den resterende del af området registreret jordforurening.

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 forurenet jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder i lokalplanområdet, men alene et enkeltfund helt i den vestlige kant af området. Der kan 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 anmode Holbæk Museum om en udtalelse. Anmodningen kan fremsættes før jordarbejdet skal påbegyndes. 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 planforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 1225 af 25-10-2018). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse

- 1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller
- 2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 2 skal planer dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget 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 ny boligbebyggelse på arealet ligger som en naturlig afgrænsning af byen, inden for afgrænsning af eksisterende overordnet infrastruktur, jernbane, omfartsvej m.v. i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.
- Bebyggelsen kobler sig til eksisterende adgangsvej og ikke forudsætter ny overordnet vejoplægning
- Bebyggelsen i sin karakter svarer til eksisterende byggeri i omfang og højde, og således ikke overstiger 8,5 m
- Ny bebyggelse tilpasses det eksisterende terræn og området rummer ikke særlige landskabelige eller naturmæssige interesser

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



Servitutter

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet servitutredegørelse fra en landinspektør.

Servitutredegørelsen i sin helhed kan ses her:

[servitutredegørelse](#)

Nedenstående servitutter forudsættes afløst for realisering af bebyggelse efter lokalplanen.

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

Matr.nr. 5a, Ågerup By, Ågerup

Dokument lyst den 08.11.1968 nr. 11482 om bebyggelse benyttelse m.v.

Offentligretlig rådighedsservitut om indskrænkning i mulighed for at opføre ny bebyggelse, som følge af tilladelse til frastykning af medhjælperbolig.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 09.02.1977 nr. 3842 om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv.

Privatretlig servitut om overkørsel.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Ophævelse af landbrugspligten:

Der er noteret landbrugspligt på lokalplanområdets matrikler. Ophævelse af landbrugspligt på lokalplanens område skal stiles til jordbrugskommissionen i Statsforvaltningen Sjælland.

Ophævelse af skovbyggelinje

Arealet er omfattet af skovbyggelinje. Realisering af lokalplanen forudsætter ophævelse af skovbyggelinjen. Miljøstyrelsen er myndighed.



Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag. Lokalplanområdet er privat ejet. Realiseringen af lokalplanen herunder byggemodningen vil blive gennemført på ejernes foranledning. Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området vil få. Derimod medfører lokalplanen ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.



20.23 Boliger ved Nygårdsvej, Vipperød Syd

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 udlægge areal til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
- 1.2 At fastlægge vej- og stistruktur.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 2 og omfatter dele af matr. nr. 1d, 4ai, 5a og 5b, alle af Ågerup By, Ågerup.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med den offentlige bekendtgørelse af kommunalbestyrelsens vedtagelse af planen overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer.
- 3.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag 5.

For delområde I gælder:

- 3.3 Delområdet må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse i form af kæde- eller rækkehuse med tilhørende vejareal, fællesareal og parkering.

For delområde II gælder:

- 3.4 Delområdet må kun anvendes til åben-lav bebyggelse i form af enfamiliehuse med tilhørende vejareal, fællesareal og parkering. Mod øst kan delområdet anvendes til maks. 4 dobbelthuse med tilhørende vejareal og parkering.

For delområde III gælder:

- 3.5 Delområdet må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse i form af kæde- eller rækkehuse med tilhørende vejareal, fællesareal og parkering.
- 3.6 Delområdet kan alternativt anvendes til åben-lav bebyggelse. Såfremt der etableres åben/lav bebyggelse er det bestemmelserne for delområde II, der er gældende. Området må kun bebygges med enten tæt-lav eller åben-lav bebyggelse.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning af området skal ske efter principperne vist på kortbilag 5.

- 4.2 For delområde I gælder, at grundene som min. skal være 300 m² og maksimalt 500 m².
- 4.3 For delområde II gælder, at grundene skal være mellem 800 m² og 1400 m².
- 4.4 For delområde III gælder, at grundene skal være mellem 200 m² og 400 m². Alternativt kan delområdet udlægges til åben-lav boliger med en grundstørrelse mellem 800 m² og 1200 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

For delområde I gælder:

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til 40.
- 5.2 Bebyggelsen skal placeres i henhold til principperne vist på kortbilag 5, så der skabes et sammenhængende grønt bælte mod jernbanen.
- 5.3 Bebyggelse skal opføres i en etage med mulighed for udnyttelse af tagetagen. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn.
- 5.4 Der kan opføres garager, carporte og mindre bygninger såsom skure og udhuse, enten som fritliggende bygninger efter bygningsreglementet, som sammenbyggede med boligen eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger. De nævnte bygninger må ikke opføres med en større højde end 3,5 m over terræn.

For delområde II gælder:

- 5.5 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt udgøre 30.
- 5.6 Bebyggelse må maksimalt opføres i én etage.
- 5.7 Udhuse, carporte og drivhuse mm. må ikke opføres med en større højde end 3,5 meter over terræn.

For delområde III gælder:

- 5.8 Bebyggelsesprocenten må maks. udgøre 40 for området under et.
- 5.9 Bebyggelse må max. opføres i to etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter over terræn.
- 5.10 Udhuse, carporte og drivhuse mm. må ikke opføres med en større højde end 3,5 meter over terræn.
- 5.11 Hvis delområdet anvendes til åben-lav bebyggelse gælder i stedet bestemmelserne for delområde I.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde I gælder

- 6.1 Boligerne skal udføres i ens materialer, så den samlede bebyggelse fremstår som en enhed.
- 6.2 Boligbebyggelsen skal udføres med en taghældning på mellem 0 og 45 grader. Alle tage skal fremstå som sorte, grå eller røde tage. Ved flade tage kan der udføres grønne tage (vegetationstage). Der må ikke anvendes plast- eller ståltage.

- 6.3 Boligbebyggelsens facader skal fremstå med overflader i træ, metal, beton eller tegl. Beton- og teglflader kan fremstå som blank mur eller med pudset eller vandskuret overflade. Mindre partier i facaden kan fremstå med andre materialer.
- 6.4 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med undtagelse af solceller, vinduer og glaspartier. Glansværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 30.
- 6.5 Anlæg til indvinding af solenergi kan ophænges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Ophængning eller integreringen af solceller og solfangere må ikke ske på facader.
- 6.6 Den maksimale befæstelsesgrad for den enkelte boligejendom er 0,35
- 6.7 Der kan opsættes udvendige skilte eller reklamer eller lignende på bygningerne, hvis der drives erhverv, som i henhold til byggelovgivningen kan ske fra egen bolig. Skiltet må max. være 0,3 m² stort.

For delområde II gælder

- 6.8 Boligbebyggelsen skal udføres med en taghældning på mellem 0 og 30 grader. Alle tage skal fremstå som sorte, grå eller røde tage. Ved flade tage kan der udføres grønne tage (vegetationstage). Der må ikke anvendes plast- eller ståltage.
- 6.9 Boligbebyggelsens facader skal fremstå med overflader i træ, metal, beton eller tegl. Beton- og teglflader kan fremstå som blank mur eller med pudset eller vandskuret overflade. Mindre partier i facaden kan fremstå med andre materialer.
- 6.10 Huse i træ må ikke opføres som bjælkehuse.
- 6.11 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med undtagelse af solceller, vinduer og glaspartier. Glansværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 30.
- 6.12 Anlæg til indvinding af solenergi kan ophænges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Integreringen af solceller kan ske på facader, hvis farve og overflade på solfanger er sammenfaldende med overflade og farve på facaden i øvrigt. Anlægget skal være en integreret del af arkitekturen.
- 6.13 Den maksimale befæstelsesgrad for den enkelte boligejendom er 0,35.
- 6.14 Der kan opsættes udvendige skilte eller reklamer eller lignende på bygningerne, hvis der drives erhverv, som i henhold til byggelovgivningen kan ske fra egen bolig. Skiltet må max. være 0,3 m² stort.

For delområde III gælder

- 6.15 Boligerne skal udføres i ens materialer, så den samlede bebyggelse fremstår som en enhed.
- 6.16 Boligbebyggelsen skal udføres med en taghældning på mellem 0 og 45 grader. Alle tage skal fremstå som sorte, grå

eller røde tage. Ved flade tage kan der udføres grønne tage (vegetationstage). Der må ikke anvendes plast- eller ståltage.

- 6.17 Boligbebyggelsens facader skal fremstå med overflader i træ, metal, beton eller tegl. Beton- og teglflader kan fremstå som blank mur eller med pudset eller vandskuret overflade. Mindre partier i facaden kan fremstå med andre materialer.
- 6.18 Der skal etableres lydinduer mod Roskildevej og på hjørnet af Roskildevej – Nygårdsvej.
- 6.19 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med undtagelse af solceller, vinduer og glaspartier. Glansværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 30.
- 6.20 Anlæg til indvinding af solenergi kan ophænges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Ophængning eller integreringen af solceller og solfangere må ikke ske på facader.
- 6.21 Den maksimale befæstelsesgrad for den enkelte boligejendom er 0,50
- 6.22 Der kan opsættes udvendige skilte eller reklamer eller lignende på bygningerne, hvis der drives erhverv, som i henhold til byggelovgivningen kan ske fra egen bolig. Skiltet må max. være 0,3 m² stort.

§ 7 Vej

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kildevangsvej.
- 7.2 Veje skal anlægges som private fællesveje.
- 7.3 Vej og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 5.
- 7.4 Adgangsvejen, mærket A1-A1 skal udlægges i en bredde af 8,0 meter og anlægges med 5,0 meter bred kørebane. Der skal anlægges hastighedsdæmpende foranstaltninger på denne vejstrækning. Der skal udføres fortov i en bredde af 1,2 meter i den ene side af veje.
- 7.5 Adgangsvejen, mærket B1-B1 skal udlægges i en bredde af 7,0 meter og anlægges med 5,0 meter bred kørebane.
- 7.6 Der skal etableres fortov i en bredde på 1,2 meter fra adgangsvej B1 til Roskildevej
- 7.7 Stikvejene til de enkelte boliggrupper i område I, mærket C1-C1 udlægges i 6 meters bredde. Vejen skal anlægges i en bredde af 4,2 meter.
- 7.8 Der må kun etableres en overkørsel pr. ejendom til vej. Overkørslen må anlægges i max. 5 meters bredde.
- 7.9 Vendepladser anlægges i princippet som vist på kortbilag 5. Vendepladser skal være min. 10x15 meter.
- 7.10 Der skal etableres lys i form af parkbelysning langs bebyggelsens veje.

§ 8 Sti

- 8.1 Stier udlægges efter principperne vist på kortbilag 5.
- 8.2 Stierne skal være min. 3 meter bredde, heraf 1,25 meter befæstet med slotsgrus, stenmel eller lign.

§ 9 Parkering

- 9.1 Parkering til åben-lav boliger skal ske på egen grund. Der skal anlægges 2 pladser pr. bolig.
- 9.2 Parkering til tæt-lav boliger skal ske på fælles parkeringsareal eller på egen grund. Der skal anlægges 1,5 plads pr. bolig.

§ 10 Terræn

- 10.1 Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn.
- 10.2 Terrænregulering i og mod skel må ikke ske med støttemure, men skal afsluttes i en blød kurve. Max. hældning 1:3. Terrænregulering tættere på skel end 1 m er ikke tilladt.

§ 11 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 11.1 Der udlægges fællesareal til grønne områder som vist på kortbilag 5. De grønne områder skal etableres og vedligeholdes med stier, legearealer, klippede og uklippede græsarealer. Der kan plantes træer og buske i de grønne områder jf. § 8.1.5.-
- 11.2 Terrænregulering i forbindelse med etablering af grønne områder, herunder evt. vådområde/lille sø eller mindre "bakker" skal tage hensyn til det eksisterende terræn og skal ske min. 3 meter fra skel.
- 11.3 Der kan etableres grøfter i de grønne områder for forsinkelse og for imødegåelse af tilstrømning af overfladevand til de enkelte grunde.
- 11.4 Hegn i skel skal være bøgehække, *fagus sylvatica* eller avnbøg, *carpinus betulus*. Fælleshegn plantes i skel. Øvrige hegn (hække) skal plantes på egen grund, 30 cm fra skel, således at hegnet (hækken) til enhver tid kan holdes på egen grund. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn, dog maks. 1,8 meter.
I skel mod friarealer kan hegn undlades.
- 11.5 Beplantning i de grønne områder skal bestå af grupper af sargents æble, vild æble, hassel, benved, hunderoser og lignende kratdannende planter. Egentlige træer skal være frugttræer. Mellem delområde II og III skal plantningen bestå af mindre buske som rød snebær eller fjeldribs samt enkelte træer som kræge og alm. tjørn. Alternativt kan der plantes hæk i henhold til 10.4
- 11.6 Beplantning langs veje skal bestå af stammede tjørn. Alm. Hvidtjørn eller podede arter som glansbladet tjørn eller hanesporetjørn.

- 11.7 Beplantning på skråningsarealet mod jernbanen skal bestå af lave kratdannende buske som sargents æble, fjeldribs, slåen, benved mm.
- 11.8 I de grønne områder må der ikke etableres byggeri. Dog kan der etableres legepladser og mindre legehuse samt tekniske bygninger til fælles formål, eksempelvis transformere m.v.
- 11.9 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Eksempelvis må opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 12 Tekniske anlæg

- 12.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur.
- 12.2 Alle ledninger, herunder el-ledninger til udvendig belysning skal udføres som jordkabler.

§ 13 Støj

- 13.1 Der skal etableres en støjskærm langs Nygårdsvej med en højde på 1,8 m og langs Roskildevej, med en højde på 2,5 m.
- 13.2 Støjskærmene skal etableres som angivet på kortbilag 5.
- 13.3 Støjskærmes udformning skal i princippet være som angivet i nedenstående.
Støjskærmene skal udformes med en fast, lyddæmpende plade (eternit) mod grunden og med en åben lodret listebeklædning mod vejen. Listebeklædningen skal være 25x50 mm. Listebeklædningen, stolper og løsholter skal være trykimprægneret træ.
- 13.4 Støjskærmningen beplantes med delvis stedsegrønne klatre- eller slyngplanter, således at den fremstår grøn mod såvel Nygårdsvej som Roskildevej. Alternativt kan der plantes en hæk foran støjskærmen mod Nygårdsvej.

§ 14 Grundejerforening

- 14.1 Der skal oprettes to grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 20 ejendomme er taget i brug.
- 14.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier og friarealer, herunder grøfter og eventuelle anlæg i forbindelse med lokal afvanding, LAR.
- 14.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagningen

- 15.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal den være tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for spildevand.
- 15.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles regnvandshåndteringssystem være etableret indenfor den etape, som bebyggelsen er en del af. Og bebyggelsen skal være tilsluttet anlægget.
- 15.3 Inden ibrugtagning skal der være etableret støjskærme inkl. beplantning.

§ 16 Midlertidige retsvirkninger

- 16.1 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.
- 16.2 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 endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

- 17.1 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.
- 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 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.

Vedtagelsespåtegelse

Lokalplan 20.23 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 11. september 2019.



 Lokalplanområde

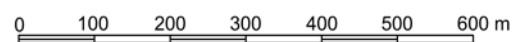


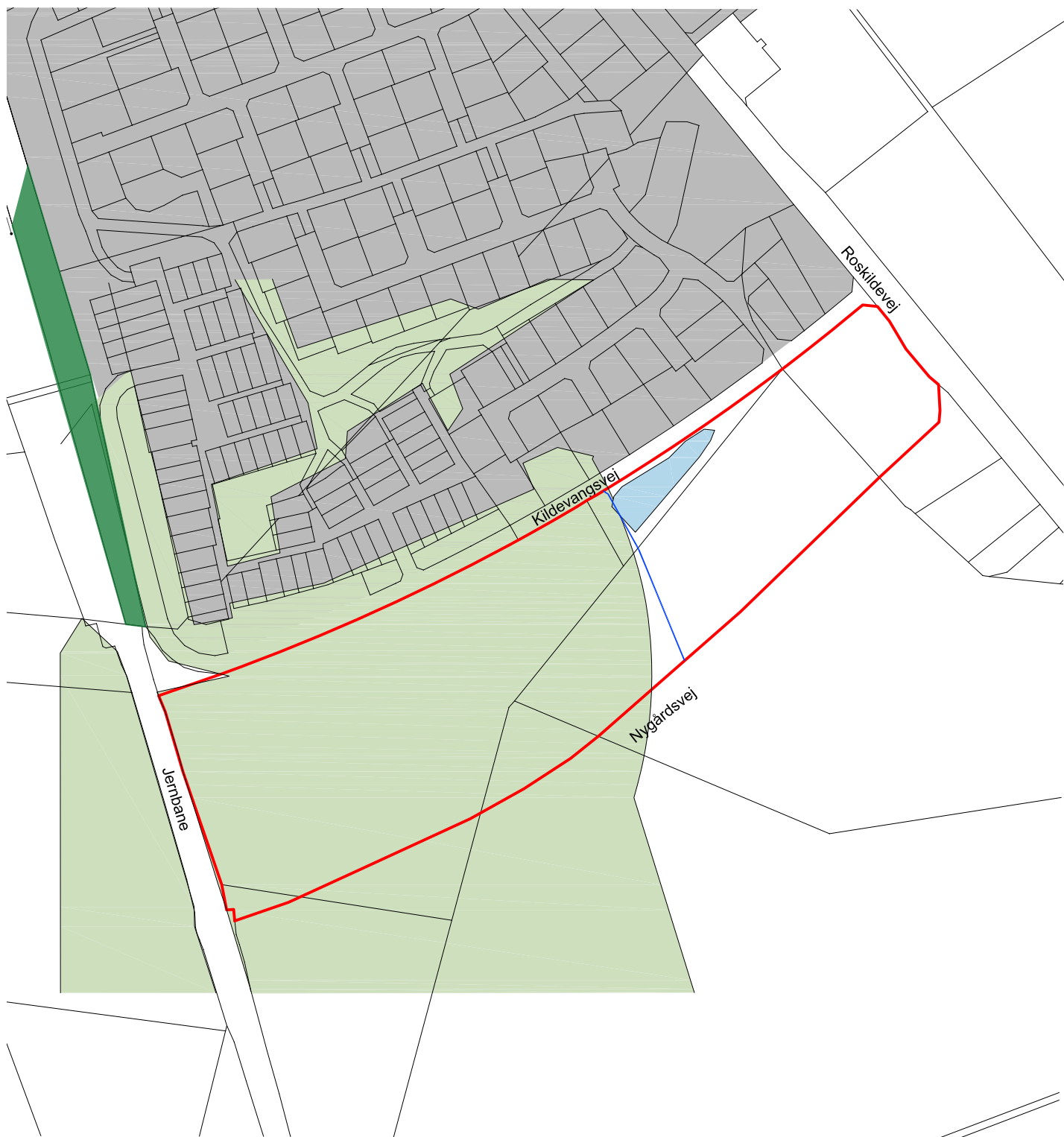
Kortbilag 1

Luftfoto

Mål 1:10.000

0 100 200 300 400 500 600 m





-  Lokalplanområde
-  Regnvandsbassin
-  Skovbyggelinje
-  Regnvandsledning
-  Fredskov



Kortbilag 2
Bindingskort

Mål 1:4000





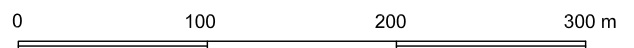
- Lokalplanområde
- Plantning
- Plantning / mindre træer
- Uklippet / klippet græs
- Privat grund med bøgehæk
- Vej / vendeplads
- Bassin
- Højdekurve

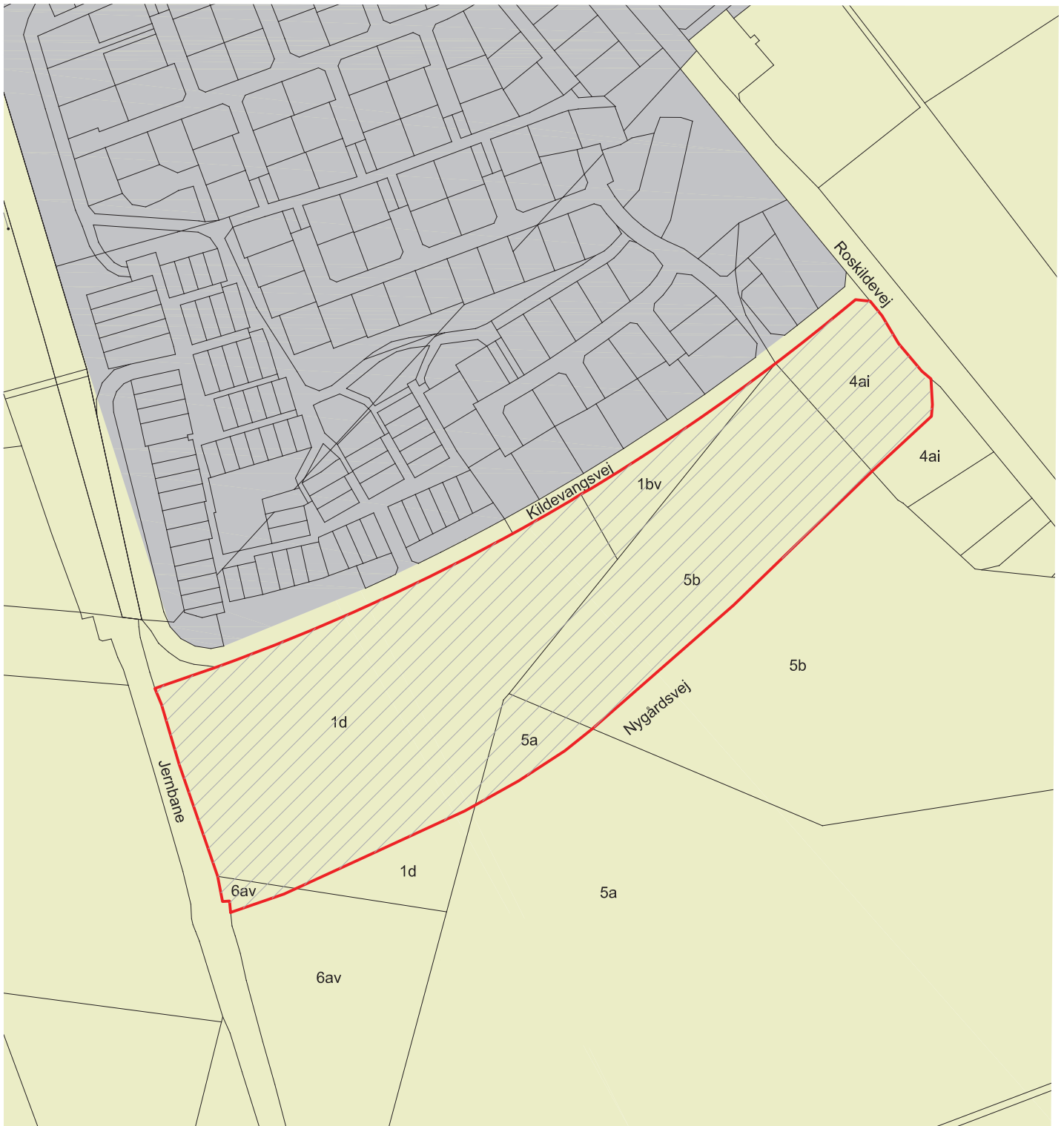


Kortbilag 3

Illustrationsplan

Mål 1:4000





Lokalplanområde



Matrikelnumre

Ågerup By, Ågerup 1bv, 1d, 4ai, 5a, 5b, 6av

Skel



Byzone



Landzone



Areal, der overføres til byzone

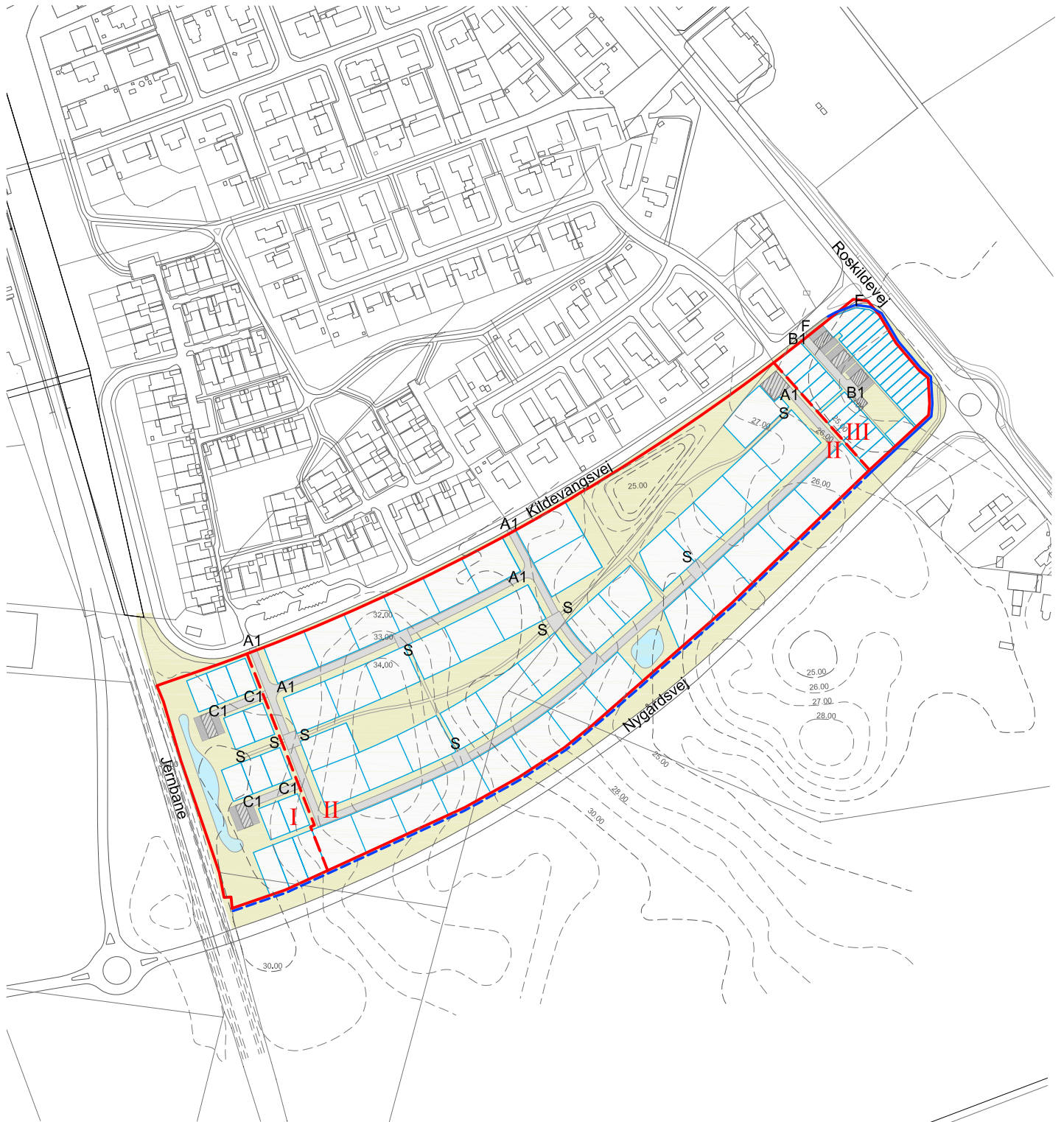















Kortbilag 4

Område- og matrikelkort

Mål 1:4000





- | | | | |
|---|---------------------------|---|-----------------|
|  | Lokalplanområde |  | Regnvandsbassin |
|  | Delområde |  | Højdekurve |
|  | Skel - udstykningsprincip |  | Grønne områder |
|  | Vej og type |  | Støjhegn 1.8 m |
|  | Sti og type |  | Støjhegn 2.5 m |
|  | Fortov | | |
|  | Vendeplads | | |
|  | Parkering | | |



Kortbilag 5
Anvendelsesplan

Mål 1:4000



