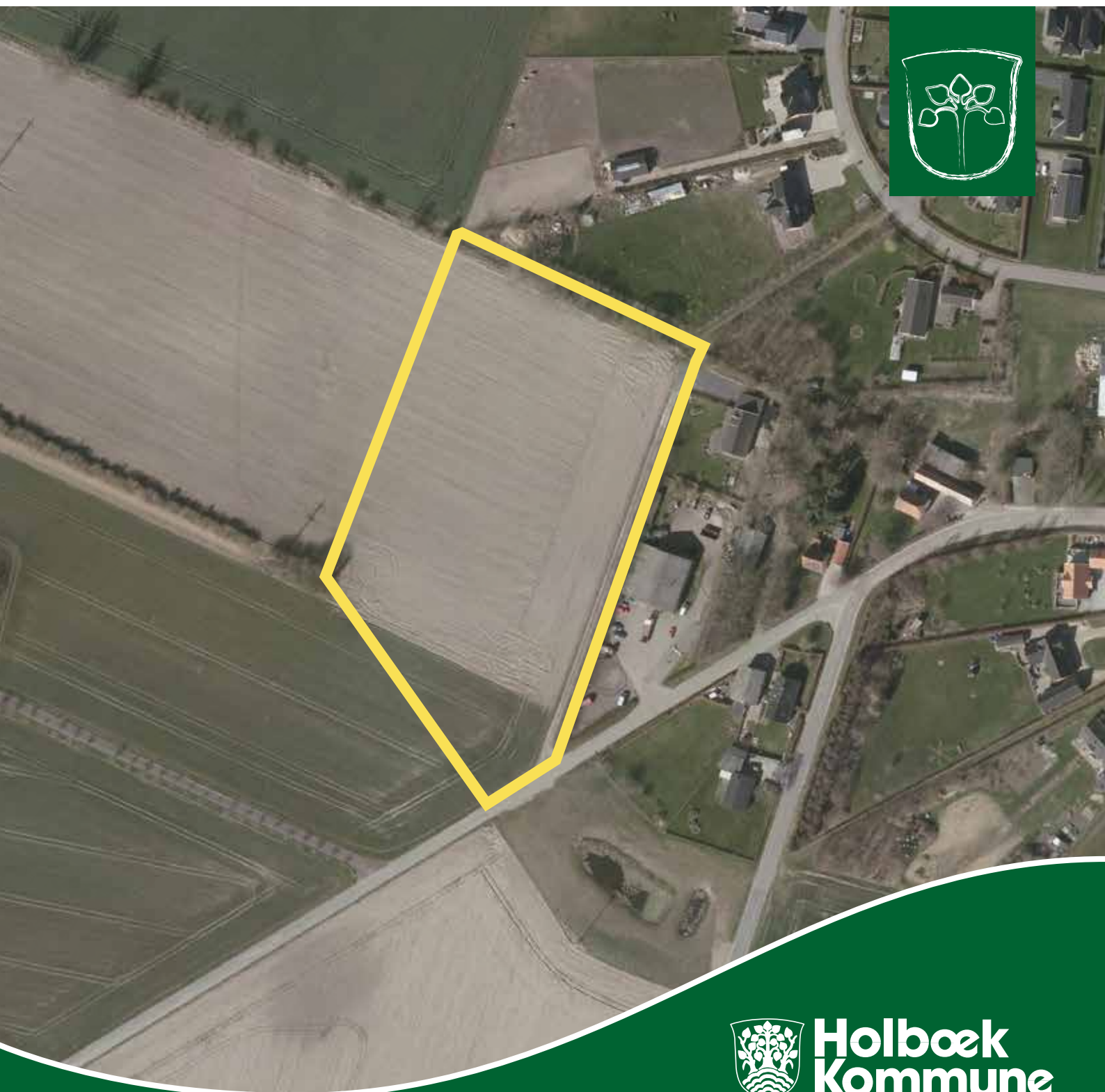
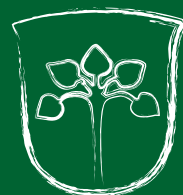


LOKALPLAN 6.18

BOLIGER I DET VESTLIGE HAGESTED



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Indholdsfortegnelse*

Baggrund og formål

Baggrund	1
Formål	1

Område og indhold

Lokalplanområdet	2
Lokalplanens indhold	3
Borgerinddragelse	5

Redegørelse

Statslig og regional planlægning	6
Kommuneplan 2013-2025	6
Eksisterende lokalplaner	6
Planlægning i forhold til nabokommuner	7
Kystnærhedszone	7
Diverse udpegninger	7
Trafikforhold	8
Offentlig service	8

Energi og forsyning

Bæredygtighed

Miljø

Servitutter

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse

Bestemmelser

Bilag

*Sidetal henviser til tallene i lokalplanens nederste højre hjørne

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra grundejeren om at etablere storparceller på arealet. Det vil sige store grunde med mulighed for at etablere en åben/lav bolig på hver grund. Området var ikke tidligere lokalplanlagt, men kommuneplanen udlægte en boligramme for arealet. For at muliggøre en mindre udvidelse af arealet mod syd (der udvides med ca. 1100 m²), samt at kunne bibeholde bebyggelsen i landzone blev der sideløbende udarbejdet et kommuneplantillæg for arealet. Rammeområdet blev bl.a. udvidet for at muliggøre en bedre vejforsyning til området.

Formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre 5 storparceller som afrunding af Gl. Hagested mod sydvest. Arealet forbliver i landzone.



Billede: Overblik over lokalplanområdet

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør ca. 1,7 ha og udstykkes fra matrikel nr. 11a – Gl. Hagested By, Hagested. Lokalplanområdet består af markareal hidtil udnyttet til kartoffeldyrkning, en grusvej, samt mod nord et grønt hegn og en offentlig sti. De fem parceller placeres i det vestlige Gl. Hagested, hvor der på arealet i dag er mark og en grusvej/sti. Bebyggelsen placeres, så den opleves i tilknytning til den eksisterende bebyggelse i Gl. Hagested og dermed opretholde landsbyafgrænsningen.



Lokalplanens indhold

Udstykningsprincip:

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 5 storparceller. Parcellerne placeres på række langs en stikvej til Præstebrovej og vil afrunde Hagestedes sydvestlige hjørne.

Parcellerne inddeles med delområder, som styrer muligheden for placering af de forskellige former for bebyggelse (Se fig. 1). Boligbebyggelse placeres tættest på stikvejen, så den opleves i tættest tilknytning til landsbyen og der skabes et godt forløb langs den lille vej. Dernæst kommer udhus og evt. staldbebyggelse. Storparcellerne afsluttes med et areal uden bebyggelse, som kan udnyttes til have, dyrefold (såfremt de korrekte tilladelser er opnået) eller lignende.

Veje og stier

Grusvejen på arealet vejforsyner i dag ejendommen Præstebrovej 48D. Grusvejens matrikel er imidlertid udlagt som en offentlig sti og ejes af Holbæk Kommune. Der anlægges en ny vej udenpå denne sti, således at biler og bløde trafikanter adskilles.

Beplantning og bevaring af beplantning

Holbæk Kommune har besigtiget de to hegn ved planområdet. Formålet var at vurdere omfanget af raste- og ynglepladser for flagermus. Lokalplanen indeholder på den baggrund krav om afstand og grøn rabat op til de grønne hegn. Der udlægges en 2 m afstandszone langs det østlige hegn - svarende til den eksisterende grønne rabat langs grusvejen (udlagt som offentlig sti) i dag. Langs det nordlige hegn udlægges en afstandszone på 1,5 m - her måles afstanden fra foden af diget, som den nordlige beplantning står på. Afstandszonerne udlægges for at beskytte de grønne hegn og deres rødder. Lokalplanen vil derudover beskrive mulighederne for udynding og beskæring. Se nærmere i lokalplanens afsnit om natur.



Fig 1. Udstykningsprincip: 5 storparceller, med boligerne placeret langs med den kommende vej.



Herover: Det nordlige hegn placeret på et dige
Herunder: Hegnet mod øst - afskærmer mod nærmeste nabo



Borgerinddragelse

Lokalplan 6.18 blev forelagt i offentlig høring. De hørings svar, der indkom i høringsperioden, og den administrative behandling heraf, kan ses i skemaet med hørings svar i afsnittet til højre.

I forbindelse med den offentlige høring var der desuden mulighed for at høre nærmere om lokalplanen på et borgermøde i Hagested Forsamlingshus.

Lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg blev udsendt i for-debat, forud for den offentlige høring om planforslaget.

Behandling af hørings svar

Der indkom 2 hørings svar i forbindelse med den offentlige høring

Du kan se behandlingen af de indkomne hørings svar her:

[Oversigt over hørings svar og deres behandling](#)

Administrationen modtog desuden 2 svar i forbindelse med forbedtten.

Du kan se behandlingen af de indkomne bemærkninger fra for-debatten her:

[Oversigt over forslag og bemærkninger fra forbedtten](#)

Statslig og regional planlægning

Områdets udvikling til boligområde vurderes ikke, at være i strid med hverken statslig eller regional planlægning.

Se separate afsnit om kystnærhedszone og Natura2000 områder.

Kommuneplan 2017

Langt størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanramme 6.B06. Der udarbejdes et kommuneplantillæg da lokalplanområdet er geografisk større end den eksisterende ramme 6.B06 Præsteengen Syd. Rammen udvides med et areal på ca. 1100 m². Selve rammebestemmelserne vil blive fastholdt, som de er, dog med den tilføjelse, at den fremtidige zonestatus kan være både landzone og byzone. Rammen udvides til dels for at muliggøre en bedre vejforsyning af området.



Eksisterende lokalplaner

Området er ikke tidligere lokalplanlagt. Der findes dog flere eksisterende lokalplaner for storparceller i Gl. Hagested. I disse lokalplaner er zoneforholdene reguleret på forskellig vis. I lokalplan 6.08 Præsteengen og 6.09 Præsteengen

Nord ligger alle storparceller helt i landzone. I lokalplan 6.06 ligger den del af parcellen som boligen placeres på i byzone, resten af arealet ligger i landzone.

Lokalplan 6.18 følger nyeste praksis i området og storparcellerne forbliver helt i landzone efter lokalplanens vedtagelse. Således flankeres hele den vestlige side af Gl. Hagested af store parceller beliggende i landzone. Disse vil udgøre afgrænsningen af byen.



På billedet ses de eksisterende lokalplaner i Gl. Hagested (gul streg), arealer der i dag er byzone (rød) og lokalplanforslag 6.18 som vil forblive i landzone.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Da der planlægges for et meget lille antal boliger, vurderes planlægningen ikke at ville påvirke nabokommunerne.

Kystnærhedszone

Området ligger i udkanten af kystnærhedszonen. Den maksimale højde for bebyggelsen bliver 8,5 meter, og området udformes så det får samme karakter som det omkringliggende. Området ligger desuden bag eksisterende bebyggelse og vurderes ikke at ville opleves visuelt fra kysten.

Diverse udpegninger

Drikkevandsinteresser:

Der er ikke registreret særlige grundvandsinteresser indenfor eller i nærheden af området. Planforslaget er hverken beliggende i indvindingsopland, nitratfølsomt indvindingsområde eller kortlægningsområde.

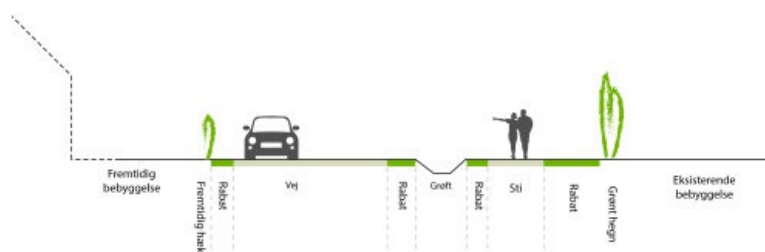
Kirkeomgivelser:

Lokalplanområdet er omfattet af kirkeomgivelser fra Hagested Kirke.

Kirken ligger ca. 750 meter væk, og det er hovedsageligt bymæssig bebyggelse, der præger arealet mellem kirken og det kommende lokalplanområde. Grundet afstanden og det bebyggede miljø vurderes planforslaget ikke at påvirke oplevelsen af kirken. For kommende bebyggelse vil den maksimale bygningshøjde være 8,5 m.

Trafikforhold

Området vejforsynes fra Præstebrovej. Den eksisterende grusvej er registreret som en offentlig sti. Der etableres en ny grusvej til forsyning af storparcellerne og den eksisterende bolig på Præstebrovej 48D. Sti og vej adskilles af en grøn grøft, så der er tydelig opdeling mellem gående og kørende trafikanter.



□

Principssnit for vej og sti - Klik for større version.

Offentlig service

Børneinstitution:

Hagested Børnehus ligger under 1 km fra lokalplanområdet.

Skole:

Holbæk Kommune har frit skolevalg i det omfang, der er plads til eleverne uden for eget skoledistrikt.

Lokalplanområdet ligger indenfor skoledistriktet til Katrinedalskolen, der har afdelinger i Gislinge, Udby og Tuse.

For mere information se kommunens www.holbaek.dk



Energi og forsyning

Der findes forskellige større forsyningsledninger i området.

Rundt om arealet løber en 50kv Højspændingsledning, som medfører et forsigtighedsprincip på 25 meters afstand til boligbebyggelse.

Der løber en Spildevandsledning syd om lokalplanområdet og fra denne en mindre stikledning langs den eksisterende sti, der tilkobler boligen på 48D. Adressen Præstebrovej 48D forsynes ligeledes med naturgas via en paralleledning til stikledningen.

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 Fx jordvarmeanlæg, træpillefyr eller luft/vand varmepumpe.

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 Hagested vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til dette vandværk.

Regn- og spildevand

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og

Området skal udelukkende spildevandskloakeres og spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning. Alt regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse gennemført en undersøgelse af nedsivningsforholdene i området. Der er foretaget 5 nedsivningstests på arealet - på baggrund af dem konkluderes det, at det er muligt at nedsive på arealet.

[Læs notatet om nedsivning i sin fulde længde her](#)

Der er også udarbejdet et notat for vandhåndtering. På baggrund af notatet og notatet om nedsivning arbejdes der med en regnvandsløsning, der lægger op til at regnvand nedsives på den enkelte grund. Da arealet udlægges til storparceller med en min. grundstørrelse på 2.500 m² er det vurderet, at der vil være plads til at facilitere regnvandshåndteringen indenfor grundene. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Vand fra lokalplanområdets vej og sti ledes til en fælles grøft, hvorfra det nedsives. Det pågældende sted falder terrænet mod sydvest, bort fra de eksisterende bygninger i Hagedsted mod Svinninge-Audebo kanalen. Den nye boligvej vil få et længdefald på ca. 13 ‰ og grøften et tilsvarende fald. Det vil sige, at regnvand fra den nordlige del af vejen vil løbe i grøften mod Præstebrovej. Da hensigten er nedsivning i hele grøftens længde, opdeles grøften i sektioner med dæmninger på tværs af grøften. Vandet vil så stuve op i sektionerne og nedsive. Grøften dimensioneres til at håndtere regnvand op til en 5 års hændelse. Grøften etableres af udvikler af området på egen grund i forbindelse med byggemodning og er en forudsætning for ibrugtagning af området.

Skybrudssikring: Ved mere intens regn vil vandet fylde grøften og strømme over dæmningerne til næste sektion, for til sidst at strømme ud på Præstebrovej, og herfra strømme ad denne mod kanalen. Der vil være mulighed for at etablere et regnbed på ca. 200 m² lige før Præstebrovej (Se kortbilag 5). Derved kan også en 10 års regn tilbageholdes. Ved meget voldsomme længerevarende regnskyl (50-100 års regn) vil kapaciteten af grøft og regnbed dog ikke være tilstrækkelig, og vand vil strømme på Præstebrovej og terræn mod sydvest.

Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning.

Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver forsyningsselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningsselskabet på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen. Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem forsyningsselskabet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med forsyningsselskabets overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale

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

om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af forsyningsselskabet. Det er forsyningsselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.



Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til gældende affaldsregulativer for Holbæk Kommune.



Telekommunikation

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



Bæredygtighed

Planen er vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som er 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. Opvarmning af boligerne skal baseres på vedvarende energi.

Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til det sammenhængende stinet i Gl. Hagested. Der er god mulighed for at bevæge sig rundt til fods ad stierne i området både i selve landsbyen og med udsigt over de åbne marker.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet de til enhver tid gældende regulativer for Holbæk Kommune. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling

Lokalplanen stiller krav om at regnvand håndteres på egen grund og der opfordres til at regnvandet genanvendes og ses som en ressource og et rekreativt element.

Natur

Udstykningen placeres med kig udover markerne.

Lokalplanens bestemmelser fastsætter afstandskrav til de eksisterende grønne hegn omkring arealet. Afstandskravene fastsættes for at beskytte beplantningens rodnet og sikre at hegnene også i fremtiden vil findes som landskabelig elementer og ledelinjer i området.

Bilag IV-arter:

I det nordlige hegn findes flere ældre poppel- og piletræer med mange hulheder, der

sandsynligvis fungerer som raste- og ynglepladser for flagermus. Det østlige hegn består primært af yngre træer, hvor ca. 10-15 træer (ask, fugle-kirsebær og ahorn) vurderes at kunne fungere som raste- og ynglepladser for flagermus. Efter gennemført besigtigelse vurderes det, at træer med en diameter på 30 cm kan have betydning for flagermus.

Det vurderes, at de to hegn kan udtyndes uden at have negative konsekvenser for flagermus i området, så længe hovedstammen på træer med en diameter på ca. 30 cm og derover, samt træer med hulheder bevares.

Beskæring af større grene med eventuelle hulheder må kun ske efter udslusning og på et tidspunkt, hvor træet ikke huser ynglende eller overvintrende flagermus, dvs. i perioden mellem d. 1. september og d. 1. november, hvor det desuden er til mindst gene for ynglende fugle og beplantningen generelt.

Udslusning vil sige, at man sluser flagermusene ud fra deres opholdssteder, således at man ikke fælder et træ fyldt med levende flagermus. Den eneste metode, der kan anbefales, virker på den måde, at flagermusene kan flyve ud fra kolonien, men hindres i at komme ind igen, således at de må finde sig et andet opholdssted. Altså at man i løbet af nogle døgn sluser flagermusene ud efter nærmere råd fra vildtkonsulenten og derefter lukker åbningen. Det er nødvendigt, at det sker over nogle døgn, for det er ikke sikkert, at alle flagermus flyver ud hver nat.

Kontaktoplysningerne til den lokale vildtkonsulent findes via naturstyrelsens hjemmeside: naturstyrelsen.dk/naturoplevelser/jagt/kontakt-din-vildtkonsulent



Sundhed og trivsel

Fra lokalplanområdet er der let adgang til de mange offentlige stier rundt i Gl. hagested.

Syd for lokalplanområdet løber en 50 kv højspændingsledning.

Elbranchens Magnetfeltudvalg og KL (Kommunernes Landsforening) har i 2010 udarbejdet en vejledning til forvaltning af forsigtighedsprincip ved miljøscreening, planlægning og byggesagsbehandling.

I vejledning arbejdes der med et forsigtighedsprincip - hvilket for en 50 kv højspændingsledning indebærer en respektafstand på 25 m fra ledningen til ny boligbebyggelse.

Princippet er overført til denne lokalplan og fremgår af lokalplanens kortbilag.

[Læs hele vejledningen her.](#)

Miljø

Jordforurening

Der er ikke registreret forurening på grunden. Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette godkendes af Holbæk Kommune, som kan kontaktes på jord@holb.dk.

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

Museum Vestsjælland har gennemført en arkæologisk forundersøgelse af arealet. På baggrund af forundersøgelsens resultater er det konstateret, at der på dele af arealet findes væsentlige fortidsminder. De væsentlige fortidsminder er lokaliseret i et større sammenhængende område i den vestlige del af lokalplanområdet, samt i to mindre områder mod øst. Se nærmere på Lokalplanens kortbilag.

Ved forundersøgelsen fandt man spor efter bebyggelse fra perioderne vikingetid og ældre middelalder. Bebyggelsessporene består af hustomter samt materiale- og affaldsgruber, der har størst tæthed i den vestlige del med mange gruber og stolpehuller. Dog vurderes to mindre, separate hustomter mod vest også at være væsentlige for forståelsen af den tidsmæssige udvikling af bebyggelsen på stedet.

Der skal foretages yderligere udgravning af arealerne vurderet til at indeholde væsentlige fortidsminder, inden arealet kan frigives til anlægsarbejde. Det resterende areal er frigivet til anlægsarbejde. Som en opfølgning på forundersøgelsen museet udarbejdet et budget for de påtænkte undersøgelser og fremsendt dette til byherre.

Det er en forudsætning for at der kan udføres anlægsarbejde på de udpegede arealer, at der foreligger dokumentation for at de lovpligtige arkæologiske undersøgelser er gennemført.

Såfremt der på det frigivne areal i forbindelse med grave- og anlægsarbejder alligevel konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.



Fig. 2: På de lyserøde arealer er der fundet spor af fortidsminder.



Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 287 af 16. april 2018). 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:

- Da der er tale om en plan, der giver mulighed for et meget begrænset antal boliger.
- Da anvendelsen netop er boliger.
- Da lokalplanområdet ikke er omfattet af væsentlige interesser inden for landskab, kultur eller lign.
- Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer bilag IV-arter og beplantning, hvor disse er omfattede af væsentlige interesser.

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

Se hele screeningen af de miljømæssige påvirkninger her:

[Miljøscreening af planer](#)



Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

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

Dato/løbenr. 11.11.1111-904925-21 Oltidsminder er forbeholdt det offentlige.

Servitутten kan ikke umiddelbart stedfæstes. I.h.t. Miljøportalen eksisterer der ingen fredede fortidsminder på matr. nr. 11a.

Såfremt der ønskes nærmere undersøgelse af dokumentet må dette rekvireres på Rigsarkivet.

Dato/løbenr. 11.11.1111-904932-21-S0017 Oltidsminder er forbeholdt det offentlige.

Servitутten kan ikke umiddelbart stedfæstes. I.h.t. Miljøportalen eksisterer der ingen fredede fortidsminder på matr. nr. 11a.

Såfremt der ønskes nærmere undersøgelse af dokumentet må dette rekvireres på Rigsarkivet.

Dato/løbenr. 06.02.1879-904926-21 Dokument om vedligeholdelsespligt.

Vedrører matr.nr. 1m og 64 Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

Servitутten vedrører ikke lokalplanområdet. Servitутten forbliver på matr.nr. 64 og 1m.

Dato/løbenr. 13.08.1962-5617-21 Dokument om forsynings- og afløbsledninger.

Vedrører matr.nr. 1a, 1b, 1bs og 11a m. fl. Servitутtarealet er ikke nærmere stedfæstet idet der endnu ikke er foretaget en detailopmåling af lokalplanarealet og eventuelle tekniske installationer (højspændingsledninger, spildevandsanlæg m.v.) Der er således antaget et forsigtighedsprincip i servitутtbesvarelsen.

Servitутten vedrører lokalplanområdet i overensstemmelse med med ovennævnte bemærkninger. Servitутten forbliver på matr. nr. 11a m.fl.

Dato/løbenr. 14.08.1962-5647-21. Dokument om forsynings- og afløbsledninger.

Vedrører matr.nr. 12a og 63 m.fl.

Servitутten vedrører ikke lokalplanområdet.

Dato/løbenr. 19.05.1965-4369-21. Dokument om vandværk m.v.

Vedrører matr.nr. 12a og 12r m.fl Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

Servitутten vedrører ikke lokalplanområdet.

Dato/løbenr. 22.12.1965-12294-21. Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.

Vedr. matr.nr. 11a Gl. Hagedsted by, Hagedsted.

Servitутten vedrører ikke lokalplanområdet. Servitутten forbliver på matr.nr. 11a.

Dato/løbenr. 31.08.1973-16542-21. Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.

Vedr. matr.nr. 5ø og 11a m.fl. Gl. Hagedsted by, Hagedsted.

Servitутten vedrører ikke lokalplanområdet. Servitутten forbliver på matr.nr. 11a.

Dato/løbenr. 17.07.1990-12407-21. Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.

Vedr. matr.nr. 11a Gl. Hagedsted by, Hagedsted.

Servituten vedrører ikke lokalplanområdet. Servituten forbliver på matr.nr. 11a.

Dato/løbenr. 14.09.1992-16018-21. Dokument om forbud mod salg.

Vedr. matr.nr. 11a Gl. Hagedsted by, Hagedsted.

Servituten vedrører ikke lokalplanområdet. Servituten forbliver på matr.nr. 11a.

Dato/løbenr. 04.08.1994-28878-21. Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.

Vedr. matr.nr. 11a Gl. Hagedsted by, Hagedsted.

Servituten vedrører ikke lokalplanområdet. Servituten forbliver på matr.nr. 11a.

Dato/løbenr. 18.08.1994-101396-21. Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.

Vedr. matr.nr. 12aq Gl. Hagedsted by, Hagedsted.

Servituten vedrører ikke lokalplanområdet. Servituten forbliver på matr.nr. 12aq.

Dato/løbenr. 27.05.2008-10331-21. Dokument om landejendom uden beboelsesbygning.

Vedrører matr.nr. 12aq Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

Dokumentet vedrører ikke lokalplanområdet.

Servituten forbliver på matr. nr. 12aq.

Dato/løbenr. 24-09-2008-20523-21 Påtegning på deklaration nr. 28878, tinglyst 4-8-1994.

Vedrører matr.nr. 12aq, 12bh og 12au Gl. hagedsted By, Hagedsted i.h.t. påtegningstekst.

Dokumentet findes ikke i akten.

Dokumentet vedrører ikke lokalplanområdet

Servituten forbliver på matr.nr. 12aq m.fl.

Dato/løbenr. 15.04.2009-5556-21 Dokument om kloakanlæg m.v. Vedrører matr.nr. 11a.

Dokumentet vedrører ikke lokalplanområdet.

Servituten forbliver på matr.nr. 11a.

Dato/løbenr. 15.04.2009-5554-21 Dokument om kloakanlæg m.v. Vedrører matr.nr. 12aq.

Dokumentet vedrører ikke lokalplanområdet.

Servituten forbliver på matr.nr. 12aq.

Dato/løbenr. 18.08.2009-14791-21. Deklaration om trampesti og rekreativt område.

Vedrører matr. nr. 12aq Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

Servituten vedrører ikke lokalplanområdet.

Servituten forbliver på matr. nr. 12aq.

Dato/løbenr. 21.05.2013-1004554484. Deklaration om videresalg.

Vedrører matr. nr. 12aq Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

Dato/løbenr. 25.08.2015-1006654569. Deklaration om kloakanlæg. Vedrører matr.

nr. 11a Gl. Hagested By, Hagested.

Servitutarealet er ikke nærmere stedfæstet idet der endnu ikke er foretaget detailmåling af lokalplanarealet og eventuelle tekniske installationer (højspændingsledninger, spildevandsanlæg m.v.) Der er således antaget et forsigtighedsprincip i servitutbesvarelsen.

Servituten vedrører lokalplanområdet i overensstemmelse med ovennævnte bemærkninger.

Servituten forbliver på matr.nr. 11a.



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.

Dispensation til dyrehold:

Der kræves tilladelse fra Holbæk Kommune til etablering af dyrehold, bl.a. i forhold til gældende afstandskrav.

Ophævelse af landbrugspligten:

Arealet anvendes til landbrugsformål og det forudsættes at landbrugspligten ophæves for at den i lokalplanen beskrevne anvendelse kan realiseres, dette kræver en tilladelse efter landbrugslovens §7.

Bonusvirkning:

Efter Planlovens §15 stk. 4, kan en lokalplan for et område, der skal forblive i landzone, indeholde bestemmelser om, at lokalplanen erstatter de tilladelser efter §35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for, at lokalplanen kan føres ud i livet. Bestemmelsen giver hjemmel til den såkaldte bonusvirkning af lokalplaner, for så vidt angår landzonetilladelser.



Lokalplanens gennemførelse

Området til etablering af boligbebyggelse er privatejet, og realisering af lokalplanens indhold vil ske på privat foranledning.

Holbæk Kommune ejer det omkringliggende stiareal.

Etablering af den nødvendige infrastruktur til vejbetjening og regnvandshåndtering foregår på privat foranledning og ikke på kommunalt ejet areal.



6.18 Boliger i det vestlige Hagested

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 området til boligformål og boligbebyggelse i form af enfamiliehuse med mulighed for hobby-landbrug*.
**Etablering af dyrehold kræver yderligere tilladelse fra Holbæk Kommune.*
- 1.2 At fastlægge en udstykningsplan med delområder til placering af beboelse mod landsbyafgrænsning og hobbylandbrug mod det åbne land.
- 1.3 At sikre, at bebyggelsen udformes og opføres med et materialevalg, der harmonerer med landsbytraditionen og den eksisterende bebyggelse i Gl. Hagested - som nærmere beskrevet i lokalplanens §7 om bebyggelsens ydre fremtræden.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikel 11a Gl. Hagested by, Hagested, del af den omkringliggende vejmatrikel, samt alle parceller som efter lokalplanens vedtagelse udstykkes herfra.
- 2.2 Ved lokalplanens vedtagelse forbliver arealet i landzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles, som vist på kortbilag 4 i delområderne: A, B og C.

§ 3 Bonusvirkning

- 3.1 Udstykning og bebyggelse af delområde A og B efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

§ 4 Anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse på storparceller og dertilhørende småbygninger, garager, mindre stalde og lignende.
- 4.2 Anvendelse af lokalplanens delområder:
Delområde A: Må kun anvendes til boligbebyggelse til helårsbeboelse, garage og småbygninger af en karakter, som normalt forefindes i et villaområde.
Delområde B: Må kun anvendes til have, staldbygninger (jf. § 6.1), garager, udhuse og andre sekundære bygninger.
Delområde C: Må kun anvendes til grønt areal - til have, græsning, dyrkning og lignende. Delområdet må ikke bygges.

§ 5 Udstykninger

- 5.1 Området må kun udstykkes i henhold til principperne vist på kortbilag 4.
- 5.2 Der må ikke udstykkes parceller mindre end 2500 m².
- 5.3 Der må maksimalt udstykkes 5 parceller indenfor lokalplanområdet.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Der må maksimalt opføres 250 m² beboelsesbygning på den enkelte grund.
- 6.2 Der må maksimalt opføres 250 m² bygning til stald, udhus og lignende sekundære bygninger på den enkelte grund.
- 6.3 Beboelsesbygninger må maksimalt opføres i 1,5 etage.

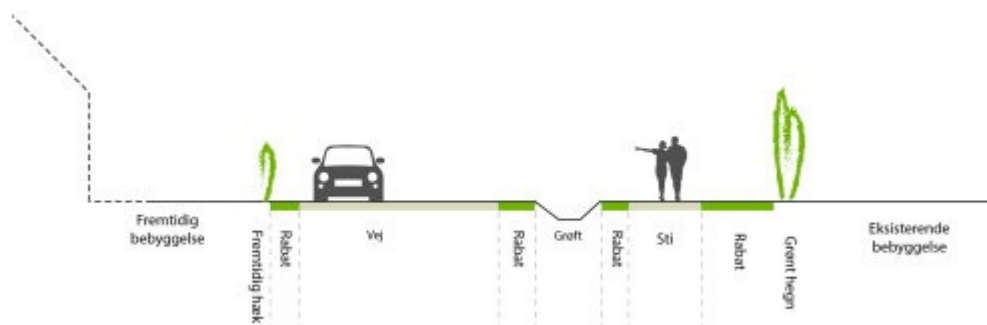
- 6.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn.
- 6.5 Der må ikke opføres boligbebyggelse indenfor en afstand af 25 meter fra højspændingsledningen, der løber sydvest om området. jvf. kortbilag 5.
- 6.6 Bebyggelse placeres minimum 5 meter fra vejkant jf. byggelinje på kortbilag 4.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Tage på boligbebyggelse og landbrugsbygninger skal udformes som sadeltage med mulighed for kvartvalm.
- 7.2 Tage på boligbebyggelse og landbrugsbygninger skal udformes med en taghældning mellem 30 og 50 grader.
- 7.3 Udhuse, garager og carporte kan opføres med fladt tag.
- 7.4 Tage skal udføres i tegl, skiffer eller tagpap.
- 7.5 Udestuer må udføres med mindre taghældninger og tag i glas.
- 7.6 Tagmateriale må maksimalt have et glanstal på 30 - undtaget herfra er glastage på udestuer og drivhuse.
- 7.7 Bebyggelsens facader skal fremstå i blank mur, pudset, filset eller træbeklædt, kombineret med mindre bygningsdele i glas og stål.
- 7.8 Huse må ikke fremstå som bjælkehuse.

§ 8 Vej, sti og parkeringsforhold

- 8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Præstebrovej. Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 4.
- 8.2 Adgangsvej A-A udlægges i minimum 6 m bredde og anlægges med 4 m kørebane. Der etableres grøn rabat på hver side af kørebane. En del af græsrabatten kan udformes som grøft til afledning af regnvand. Vejen kan ligge i grus.
Princip for vej, sti og grøft:



- 8.3 Adgangsvejen A-A udlægges som privat fællesvej.
- 8.4 I tilknytning til adgangsvejen skal der sikres vendemuligheder for lastbiler (renovationsbiler, flyttebiler mv.). Vendeplads etableres i overensstemmelse med placeringen vist på kortbilag 5 (markeret med "v").
- 8.5 Der må kun etableres 'en overkørsel pr. ejendom til vej. Overkørsler må anlægges i maksimalt 5 meters bredde.
- 8.6 Der skal sikres vejadgang til Præstebrovej 48D via adgangsvej A-A.

- 8.7 Sti B-B forbliver en offentlig sti ved lokalplanens vedtagelse. Stien skal forblive anlagt i min 2 meters bredde.
- 8.8 Den eksisterende grønne rabat (på 2 meters bredde) mellem det østlige grønne hegn og stien bevares. Jvf. afstandszoener til beskyttelse af hegn på kortbilag 5.
- 8.9 Der skal være 1,5 meters afstand fra foden af diget ved det nordlige hegn til skel på nærmeste storparcel. jvf. afstandszoener til beskyttelse af hegn på kortbilag 5.
- 8.10 Der skal udlægges parkering svarende til min. 2 parkeringspladser pr. parcel på hver parcel..

§ 9 Terræn

- 9.1 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 1 meter. Ved etablering af anlæg til regnvandshåndtering, kan der tillades yderligere terrænregulering.

§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 10.1 Hegn i naboskel må kun udføres som hæk. Hække mod vej og stier skal plantes på egen grund min. 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inde på egen grund. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som hækken, dog maks. 1,8 meter. Dog må indhegning af dyrehold udføres som elektrisk hegn på træ- eller metalstolper suppleret med 1-2 vandretliggende lægter.
- 10.2 Grønne hegn udpeget på kortbilag 5 kan være yngle- eller opholdssted for flagermus. Hovedstammen på træer med en diameter over 30 cm, samt træer med hulheder skal bevares. Beskæring af større grene med eventuelle hulheder må kun ske efter udslusning og på et tidspunkt, hvor træet ikke huser ynglende eller overvintrene flagermus. Beskæring skal ske mellem d. 1. september og d. 1. november, da det udover flagermusene er til mindst gene for ynglende fugle og beplantningen generelt.*

**Beskæring af de grønne hegn må udover det nævnte først ske efter en konkret vurdering og med tilladelse fra Holbæk Kommune.*

§ 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 hensyn til, at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 11.2 Der kan etableres regnbed indenfor lokalplanområdet, jvf. princip for placering på kortbilag 5.

§ 12 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 3 ejendomme er taget i brug.
- 12.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje og friarealer, herunder også beplantning og anlæg til regnvandshåndtering.
- 12.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 12.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de fælles arealer og adgangsvejen, herunder anlæg til regnvandshåndtering.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagen

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- 13.1 Adgangsvej og sti er anlagt i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Herunder at der er etableret vejadgang til Præstebrovej 48D.
- 13.2 Der er etableret grøft og anlæg til håndtering af regnvand.
- 13.3 Bebyggelsen er tilsluttet spildevandskloaknettet.

§ 14 Midlertidige retsvirkninger

- 14.1 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.
- 14.2 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 forslagens offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 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.
- 15.2 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 Plandata.dk.
- 15.3 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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 6.18 – For boliger i det vestlige Hagested er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 23. oktober 2019.

Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1



Luffoto

Kortbilag 2



Matrikelkort

Kortbilag 3



Illustrationsplan

Juridisk bindende kortbilag

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

Kortbilag 4

Kortbilag 5



Anvendelsesplan



Bindingskort

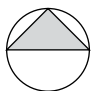


Lokalplanafgrænsning

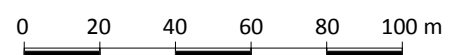
— Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 1

Luffoto



Målestok: 1:2000



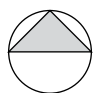


Matrikelkort og Luftfoto

Kortbilag 2

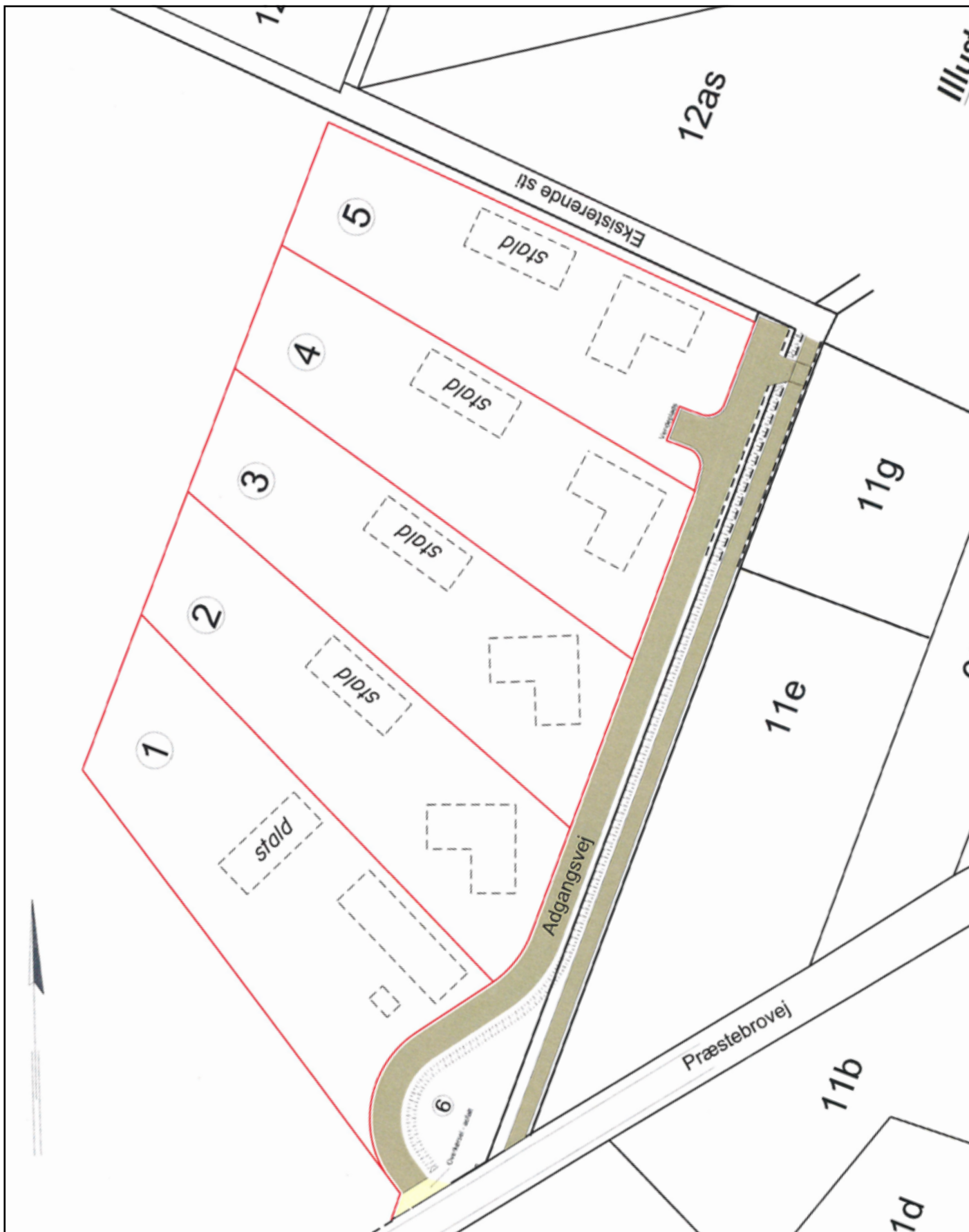
--- Lokalplanafgrensning

— Matrikelafgrænsning



Målestok: 1:2000



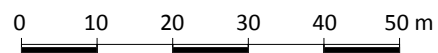


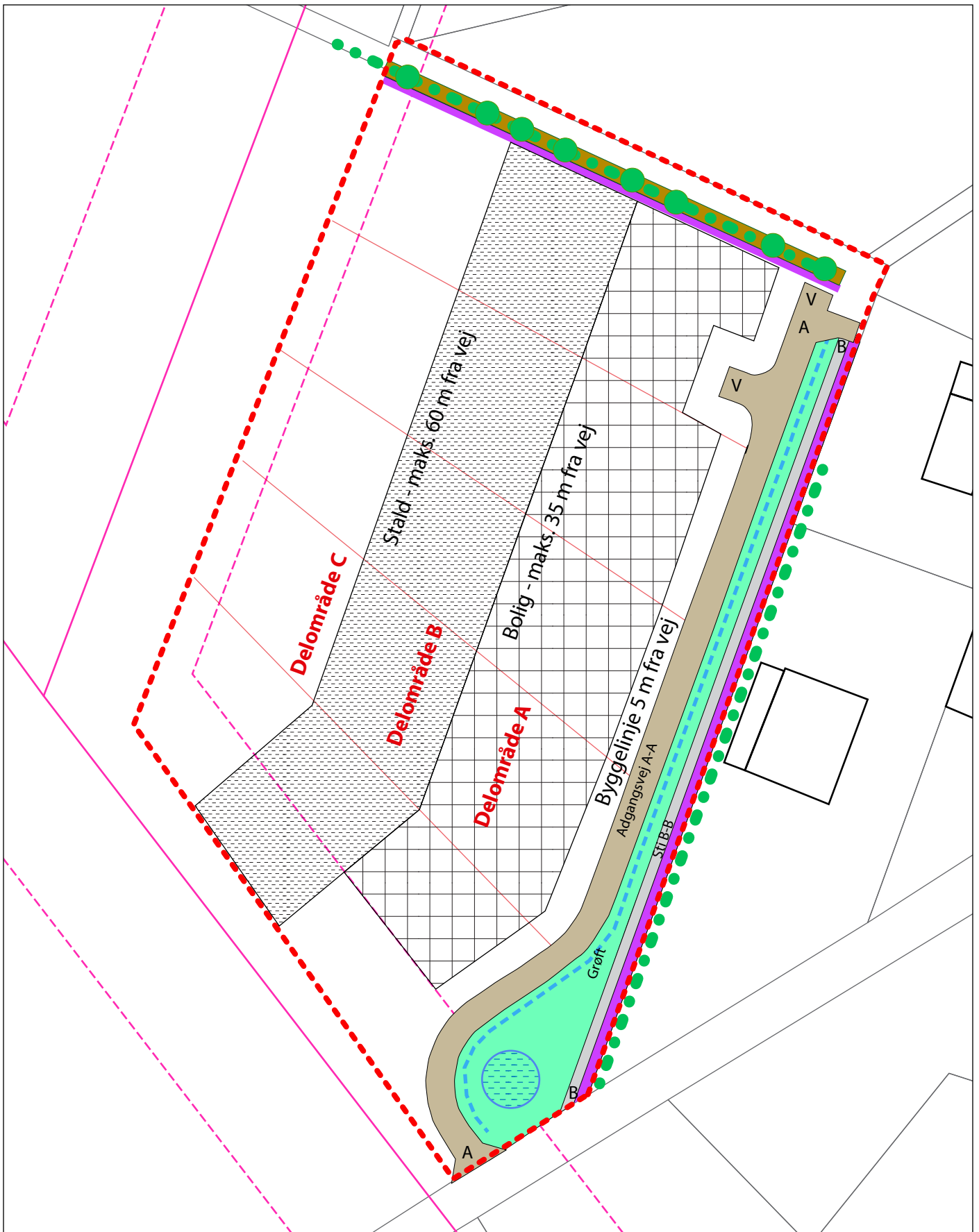
Illustrationsplan

Kortbilag 3



Målestok : 1:1000





Anvendelsesplan

Placering af ledninger, rør og lign. er kun vejledende.

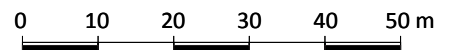
- - - Lokalplanafgrænsning
- Princip udstykning
- Højspændingsledning 50 kv
- - - Forsigtighedsprincip højspændingsledning 25 m anbefalet afstand til bolig
- ● ● Eksisterende grønne hegn
- Dige
- Afstandszone - hegn og digefod

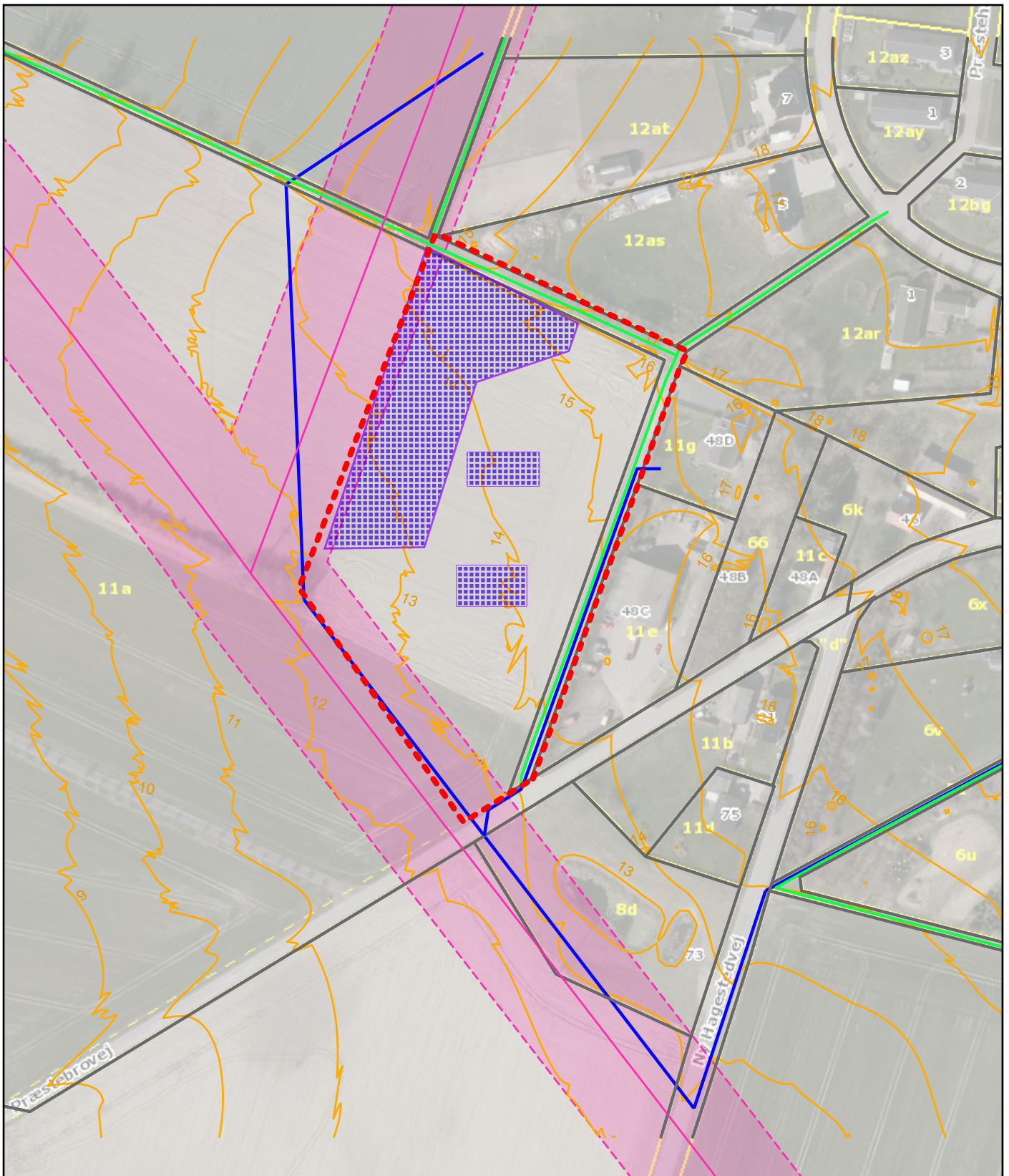
- Grønt areal (fælles)
- Grøft
- Delområde A - Boligbebyggelse
- Delområde B - Stald og lignende
- Muligt regnvandsbed

Kortbilag 4



Målestok : 1:1000



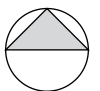


Bindingskort

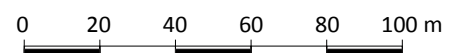
Placering af ledninger, rør, højdekurver og lign. er kun vejledende.

- - - Lokalplanafgrænsning
- - - Højdekurver
- Højspændingsledning 50 kv
- Forsigtighedsprincip højspændingsledning
25 m anbefalet afstand til bolig
- Spildevandsledning
- Eksisterende stier
- Fortidsminder.
Der skal gennemføres udgravning og dokumentation jvf.
§27 i museumsloven før det markerede areal kan bebygges.

Kortbilag 5



Målestok : 1:2000



Kommuneplantillæg

Der blev udarbejdet et til Kommuneplantillæg for området.

Du kan læse kommuneplantillægget her:

[Kommuneplantillæg nr. 1 - Boliger i det Vestlige Hagested](#)



