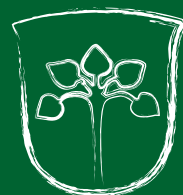


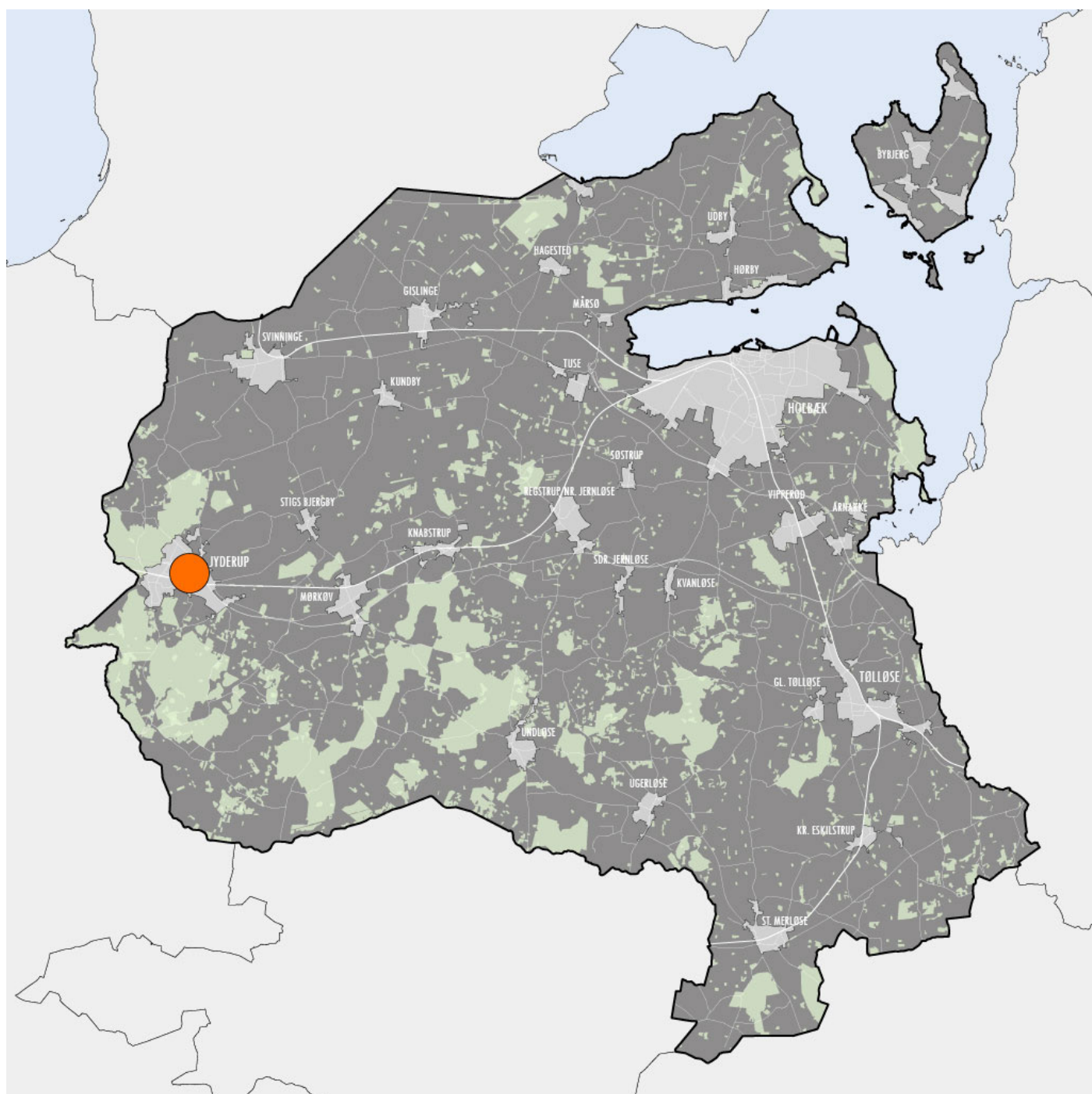
# LOKALPLAN 11.19

BOLIGER V. HOLBÆKVEJ 102, JYDERUP



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Kommunalbestyrelsen har den 13. november 2019 vedtaget lokalplan 11.19 og kommuneplantillæg 13.

Lokalplanen er offentliggjort den 26. november 2019. Lokalplanen var i offentlig høring i perioden den 28. marts 2019 til den 23. maj 2019.

## Baggrund

Baggrunden for at udarbejde en lokalplan for området er, at Holbæk Kommune har frasolgt den tidligere børneinstitution på Holbækvej 102. Køber ønsker at indrette boliger af typen tæt/lav og etagebolig. Lokalplanen udarbejdes således at eksisterende bevaringsværdige bygning med tidligere institutionsformål kan omdannes til maks. 14 etageboliger, samt at der kan etableres ny tæt/ lav bebyggelse i den vestlige del af området, der i alt vil kunne rumme maks. 4 rækkehuse.

## Formål

Det er planlægningens formål at tilvejebringe det planmæssige grundlag for realisering af et nyt boligområde centralt i Jyderup. I forlængelse heraf planlægges også for realisering af grønne fællesområder, som bl.a. ligger op ad Holbækvej samt skolens boldbaner. Lokalplanen har til formål at muliggøre boligformål i hhv. eksisterende bevaringsværdige bygning og i en ny tæt/lav bebyggelse.

Lokalplanområdet støder op til et eksisterende boligområde både nord og vest for matriklen. Den nye kommuneplanramme 11.B21 vil udover mulighed for bopligformål indebære samme bebyggelsesregulerende bestemmelser som den eksisterende ramme 11.O01 - med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter, en maksimal bebyggelsesprocent på 40 samt bebyggelse i maksimalt 1,5 etager. Det nye boligområde vil således passe ind i den eksisterende bebyggelse i området.

Omdannelsen af den eksisterende bevaringsværdige bygning, vurderes ved omdannelsen, at indebære en bæredygtig udvikling såvel ud fra en kulturel som en ressourcemæssig betragtning. En fortætning af pågældende grund med tæt/lav bebyggelse, vurderes tilsvarende at være udtryk for en bæredygtig udnyttelse af centralt beliggende arealer i Jyderup. Lokalplanen har tilmed til formål at sikre de byrumsmæssige kvaliteter såvel som at sikre bevaringen af den eksisterende institutionsbygningens arkitektoniske udtryk.

## Lokalplanområdet

Området er i dag udlagt til institutionsformål - tidligere anvendt til offentlige formål med tilhørende rekreativt areal - og er indhegnet med beplantning og højt stålhegn mod syd. Området er i dag forsynet med to adgangsveje og et parkeringsareal øst for den eksisterende institutionsbygning. Sydligt støder området op til boldbaner tilhørende Jyderup Skole, Fritidsklub, og Jyderup Hallen udlagt til offentlige formål. Ifm. salget af ejendommen står Jyderup Skoles boldhegn på matriklen. Boldhegnet tages ned og reetableres på Jyderup Skoles grund. I den forbindelse etableres et tilstødende levende hegn af ligusterhæk.

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 14gl



Området ligger centralt i Jyderup, og omfatter et areal på 4298 m<sup>2</sup>. Området ligger i gå- og cykelafstand fra Jyderup station og indkøbsmuligheder. Desuden er lokalplanområdet nabo til byens skole, hal og sportsarealer samt Jyderup Kirke.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Jyderup Skoles boldbaner, mod vest af et boligområde og mod øst af en boliggrund. Mod nord afgrænses området af Holbækvej. Området er beliggende i byzone, og forbliver i byzone. Ved lokalplanens vedtagelse ændres anvendelsen fra offentligt formål til boligformål.

## Lokalplanens indhold

### Området

Lokalplanen muliggør en udstykning, således der indenfor lokalplanområdet kan realiseres maks. 14 lejligheder og 4 tæt/lav boliger.

Lokalplanen har desuden til formål at skabe rammerne for bevaring af den eksisterende institutionsbygning, som er bevaringsværdig.

### Bevaringsværdig bebyggelse

Den eksisterende institutionsbygning, "De Gamles Hjem" i Jyderup, er udpeget som bevaringsværdig, i kategori 4. Bevaringsværdien er fastsat gennem SAVE-metoden, hvor bygningens arkitektoniske, miljømæssige og kulturhistoriske værdi, samt originalitet og tilstand, vurderes på en skala fra 1-9.

Institutionsbygningen er opført i 1927 og er et tidligt eksempel på de offentlige servicebygninger, som velfærdsstaten afstedkom i de følgende årtier.

Bebyggelsen fik sit nuværende omfang og udtryk i 1954, da institutionen blev tilbygget efter tegninger af daværende forstander for Bygmesterskolen, Karl Sørensen. Den velproportionerede og helt symmetriske bebyggelse bærer præg af Bygmesterskolens idealer om det gedigne, folkelige byggeri i dansk, traditionel byggeskik.



De bevaringsværdige træer som ligeledes er karakteristiske for området skal plejes gartnermæssigt korrekt, således de bevares sunde og harmoniske på stedet. Såfremt træerne rammes af sygdom el.lign., skal Holbæk kommune kontaktes mhp. en vurdering af træernes tilstand. Såfremt kommunen vurderer, at træerne af sundheds- eller sikkerhedsmæssige årsager bør fjernes, skal der genplantes et tilsvarende antal træer på stedet, som i kvalitet svarer til de træer, der fjernes.

### Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for at opføre maks. 14 etageboliger samt maks. 4 boliger af tæt/lav bebyggelse. Området opdeles i 2 delområder. Cirka halvdelen af

området udlægges til etageboliger á 75-90 m<sup>2</sup> i den eksisterende bevaringsværdige institutionsbygning. Resten af området udlægges til tæt/lav bebyggelse, som kan udstykkes med en grundstørrelse på minimum 250 m<sup>2</sup>. Alle boligerne får en tæt sammenhæng med friarealerne, der ligger placeret mellem boliggrupperne og med de tilgrænsende grønne områder.

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i to delområder:

I delområde A, hvor der kan indrettes etageboliger

I delområde B, hvor der kan opføres rækkehuse (tæt/lav) boliger

Det er intentionen, at den nye bebyggelse (rækkehusene) afspejler byggestilen fra den eksisterende bevaringsværdige bygning, idet den opføres i mursten og med sadeltag.

Friarealer

Delområde A inddeles med små grønne oaser, som kan benyttes frit af hele områdets beboere. De 4 tæt/lav boliger vil tilmed have egen have afgrænset af en hæk. Legepladsarealet vil ligeledes etableres med græs og afgrænses af en tæt hæk, således denne adskilles fra parkeringsarealet vest for.

Trafikbetjening/ stier mm.

Området vil trafikbetjenes fra Holbækvej via to vejadgange. Den ene vil betjene etageboligerne og den anden betjene både etageboliger og de fire tæt/lav boliger. Ind- og udkørsel til Holbækvej formodes at ske roligt, idet der er anlagt et helleanlæg på Holbækvej mellem de to indkørsler til boligområderne. Trafikken er altså i forvejen nede i fart.

Der anlægges som vist på kortbilag 5, to parkeringsarealer i forlængelse af de to indkørsler. Her etableres 1 parkeringsplads pr. etagebolig og 1,5 parkeringsplads pr. tæt/lav bolig. Derudover anlægges 1 gæsteparkering pr. tæt/lav bolig.



## Borgerinddragelse

Forud for den offentlige høring blev forslaget sendt i fordebat. Under udarbejdelsen af lokalplanforslaget har lokalforum været inddraget mhp. at finde en løsning på boldhegnet, som skal reetableres på Jyderup Skoles grund. Samtidig har lokalforum været involveret i beslutningen omkring bevaring af eksisterende sti fra tidligere institutionsbygning på matrikel 14gl til skolens areal.

Lokalplanforslag 11.19 har været sendt i offentlig høring i perioden 28.marts - 23.maj 2019. Tirsdag den 7.maj 2019 blev der afholdt borgermøde på Jyderup Skole. Administrationen modtog ikke nogle høringssvar i perioden.



## Statslig og regional planlægning

Det er vurderet, at lokalplanen er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning. Hele Jyderup By er registreret som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvorfor lokalplanområdet er en del af OSD området. Holbæk Kommune skal derfor følge "Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse." Udpegningen har ingen konsekvenser for planforslagene, og der vil ikke være behov for at fastsætte retningslinjer herom, da planforslagene omfatter allerede lokalplanlagte byområder. Ligeledes vurderes det, at planlægning for boliger ikke udgør en risiko mht. grundvandsforureningen, jf. vejledningen.

## Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med eksisterende kommuneplanrammer. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg i relation til lokalplanen.

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt omfattet af kommuneplanramme 11.001, der foreskriver anvendelsen til offentligt formål. Derfor er der sammen med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der ændrer anvendelsen af arealet til boligformål.

Fremtidig boligramme for lokalplanområdet vil med kommuneplantillægget blive boligramme 11.B21, der foreskriver maksimalt 1,5 etage og maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, således boligområdet vil passe ind i området som helhed.

Det er vurderet, at lokalplanen i øvrigt er i overensstemmelse med den kommunale planlægning.

11.001

Områder: Home > Kommuneplan 2013 > Lokalplaner > Vedtaget > 11.001

**Ramme for Jyderup Skole og Jyderup Hallen 11.001**

Omr.no:	11.001
Navn:	Jyderup Skole og Jyderup Hallen
Anvendelse:	Skole og idrætsanlæg
Maks. bebyggelsesprocent:	45 for arealstat som helhed
Maks. etageantal:	2
Maks. bygn. højde:	8,5 m
Styrelsesrådets bestemmelse:	Maks. bygningshøjde for strukturanlæg: 11 m
Nuværende zone:	Byzone
Fremtidig zone:	Byzone

Holbæk Kommune | Høvedsvej 2 | 4300 Holbæk | Telefon: 72 34 34 38 | E-mail: plan@holbaek.dk



## Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 10-57, der planlægger for skole, børnehave, fritidsklub og hal. Lokalplanen udlægger matriklen til offentlig anvendelse.

Efter endelig vedtagelse af lokalplan 11.19 vil lokalplan 10-57 ophæves for lokalplanområdet.

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at planlægningen, som er muliggjort med denne lokalplan, ikke vil medføre en påvirkning af nabokommunerne.

## Diverse udpegninger

Den eksisterende institutionsbygning samt 4 større træer på lokalplanområdet er udpeget bevaringsværdige, hvilket fremgår af afsnittet "Lokalplanens indhold" på side 2. Bygningen er særligt værdifuld for området i form af sin bevaringsværdi, men også idet den er en del af den gamle bykerne "Jyderup By".

En del af delområde A ligger indenfor kirkebyggelinjen (se kortbilag 2).

## Trafikforhold

Lokalplanområdet har i dag 2 vejadgange fra Holbækvej. Lokalplanområdet skal fortsat trafikbetjenes via Holbækvej, men hvor vejadgang flyttes et par meter mod vest, således der frigives mere grønt friareal i delområde A. Vejadgangene er i dag udlagt på matrikelkortet i en bredde af hhv. 3,6 meter og 4,3 meter jf. kortbilag 3. Begge indkørsler ender blindt og der er derfor afsat plads til vendepladser på parkeringsarealerne jf. kortbilag 5, som vejadgangene fører til.

Området er beliggende tæt på Jyderup station, hvilket gør det attraktivt for beboerne i det nye boligområde at benytte cyklen ind til centrum samt offentlig transport. Der er afsat areal til cykelparkering på parkeringsarealet jf. kortbilag 5.



## Offentlig service

Planområdet ligger nabo til Jyderup Skole og Jyderup hallen. Desuden er der 470 meter til nærmeste børneinstitution, 250 meter til nærmeste dagligvarebutik samt 1,7 km. til Jyderup Station.

Se nærmere via dette link på kommunens hjemmeside [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk)



## 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

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal derfor tilsluttes fjernvarme.

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 Jyderup Østre Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

## Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret, og der er etableret en skelbrønd til området. Kloakanlægget på grunden frem til skelbrønd skal udføres af bygherre og fremtidig vedligeholdes af ejer. Anlægget skal færdigmeldes til Holbæk Kommune. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning. Regnvand kan ledes til den offentlige regnvandsledning. LAR-løsninger skal godkendes af Holbæk Kommune.

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

Da området tidligere har været anvendt til institutionsformål og udlagt med en del grønne området, fastsættes den maksimale befæstelsesgrad til 0,25. Jf. Spildevandsplanen for Holbæk Kommune fastsættes befæstelsesgraden for et område. Befæstelsesgraden angiver, hvor meget areal der må bebygges og befæstes, og hvor overfladevandet afledes direkte til offentlig regnvandsledning. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal der anvendes andre metoder til håndtering af vand fra det areal, der overskrider befæstelsesgraden. I disse tilfælde skal regnvandet forsinkes på egen grund

før det ledes til den offentlige regnvandsledning. Forsinkelsen kan bl.a. ske i et underjordisk system eller nedsives i faskiner.

Det anbefales, at regnvand nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandspejlet tillader det. 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.

Forsyningen har flere kloakledninger liggende i området. Hvordan der disponeres over ledningerne, er en dialog mellem grundejer og Forsyningen.

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2016-2020 for Holbæk Kommune. Da område 2.B20 tidligere har været brugt til skole er der kloakeret for regn- og spildevand. Regn- og spildevand skal ledes til de offentlige stikledninger, der er tilsluttet grunden (sydvestlige hjørne). Hvis Fors A/S skal overtage drift og vedligeholdelse af de nye hovedledninger til regn- og spildevand kræver det, at Fors A/S kan godkende dimensioneringen af det nye anlæg, samt at overtagelsesprisen for anlægget er 0 kr. Det er Fors A/S, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Eksempler på LAR-løsninger



Eksempel på parkeringsareal med permeabel belægning.



Eksempel på regnvandsbassin.

---

## Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" for Holbæk Kommune.

---

## Telekommunikation

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

---

## Bæredygtighed

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

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at regnvand 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.

Samtidig opfordrer Holbæk Kommune til at vælge bæredygtige løsninger, såsom at bygge i bæredygtige materialer bl.a. lavenergi vinduer.

### Transport

Området har gode forbindelser til Jyderup Station med under 2 kilometers afstand. Der kører en bus direkte til Jyderup station, med et busstoppested på Holbækvej mindre end 200 meter fra matriklen.

### Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering og affaldssortering skal ske som foreskrevet i Holbæk Kommunes affaldsregulativ. Regulativ for husholdningsaffald <https://holbaek.dk/media/4578206/husholdningsaffaldsregulativ2014.pdf>  
Tillæg til regulativ for husholdningsaffald <https://holbaek.dk/media/8995271/tillaeg-til-husholdningsaffaldsregulativ-juni-2015.pdf>

Lokalplanen fastsætter jf. kortbilag 5, at der etableres tre affaldspladser for de to boligdelområder, et på hver af parkeringsarealerne.

Lokalplanen opfordrer ydermere til:

- Opsamling og anvendelse af regnvand til fx vanding af beplantning i tørre perioder.
- Genanvendelse af regnvand til toiletskyl.

### Natur

På planområdet står 4 større træer, som er vurderet værende bevaringsværdig, da de er betydningsfulde for området i relation til den bevaringsværdige institutionsbygning og dermed lokalplanområdet som helhed. Det er derfor valgt af æstetiske hensyn at bevare træerne. Lokalplanen fastsætter derfor en bestemmelse for at beskytte træerne på matriklen. Lokalplanen fastsætter ligeledes, at beskæring og fældning af træerne først kan ske

efter Holbæk Kommunes yderligere konkrete vurdering og tilladelse.



Planområdet indeholder ikke derudover naturtyper ift. naturbeskyttelsesloven.

## Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at min. 10 % af området udlægges som fælles opholdsareal (ud over vej og parkeringsareal).

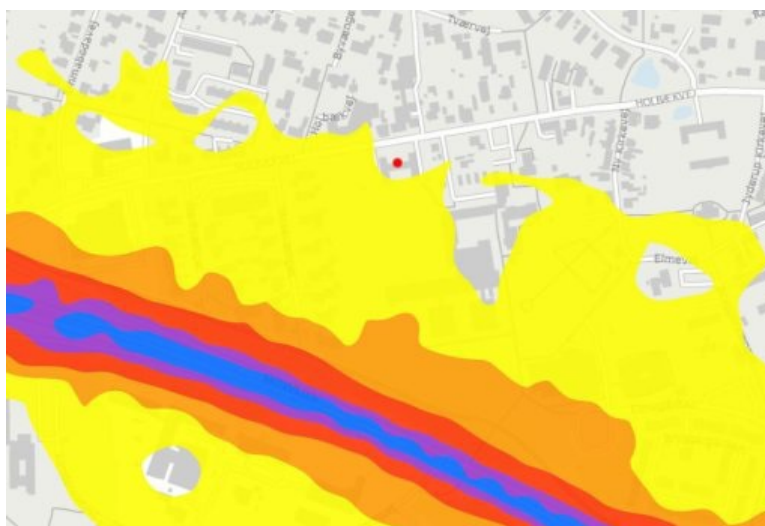
Der skal etableres en grøn afskærmning mod Holbækvej og nabo-boligområdet nord og vest for matriklen. Desuden indeholder lokalplanen jf. kortbilag 5 krav om cykelparkeringspladser, således bløde trafikanter tilgodeses.

## Miljø

### Støj

Lokalplanområdet ligger i et ikke-støjbelastet område. Ifølge miljøstyrelsens støjkort ligger lokalplanområdet indenfor grænseværdien 55-60 db. eller under værdien 55 db.

På kortet nedenfor ses en måling af støj fra Skovvejen. Den gule farver viser grænseværdien 55-60 db.



**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

Der er ikke registreret forurening på grunden. Grunden er områdeklassificeret som alle ældre byområder i Holbæk Kommune, hvilket betyder, at jordflytninger fra grunden skal anmeldes til Holbæk Kommune. 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](mailto: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](mailto: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. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27.

## Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagene (lokalplanen og kommuneplantillægget) miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer (Lbk 2018-10-25 nr. 1225 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslagene.

Ifølge lovens §8 stk.2, nr.2 udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene vurderes på baggrund af en foretaget screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planerne, da;

- kommuneplantillægget ikke medfører væsentlige ændringer
- planområdet er beliggende i byzone og er omgivet af bymæssig bebyggelse
- omfang og udformning af bebyggelse og anlæg reguleres med en tilpasning til eksisterende forhold, herunder vejforhold samt hensyntagen til eksisterende bevaringsværdig bygning

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

## Servitutter

Ejer- og rådighedshaver har forpligtelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang. 2T-Arkitekter og Ingeniør har leveret en landinspektørerklæring om servitutter, og bygherre/udvikler er påtaleberettiget.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 14gl, Jyderup By, Jyderup

17.03.1927-906632

Dok. om hegn, hegnsmur mv.

Servituten er en privatretlig tilstandsservitut, og omhandler hegnspligt mod tidligere matr. nr. 14a. Bebyggelsesplanen indeholder bygninger og andre forhold i strid med hegnspligten. Servituten aflyses med henvisning til §20 i Tinglysningsloven

06.07.1933-1095

Dok. om byggelinjer mv.

Servituten er en rådighedsservitut, og omhandler en vejbyggelinje, der er placeret på en bestemt strækning af det der i dag er Holbækvej vejmidte og i en afstand fra det 12 meter ud. Her må ikke opføres bygninger eller udføres andre fasteanlæg af nogen art. Servituten aflyses ikke, men det vurderes, at der kan dispenseres for vejbyggelinjen for det pågældende område, hvor der er udlagt byggefelter udover byggelinjen. Her skal bygherre ansøge Holbæk Kommune om dispensation.

06.07.1933-1097

Dok. om byggelinjer mv.

Servituten er en rådighedsservitut, og omhandler en vejbyggelinje. Servituten aflyses ikke, men det vurderes, at der kan dispenseres for vejbyggelinjen for det pågældende område, hvor der er udlagt byggefelter udover byggelinjen. Her skal bygherre ansøge Holbæk Kommune om dispensation.

06.07.1933-1098

Dok. om byggelinjer mv.

Servituten er en rådighedsservitut, og omhandler en byggelinje, der er placeret på en bestemt strækning af det der i dag er Holbækvej vejmidte og i en afstand fra det 12 meter ud. På strækning må der ikke opføres bygninger eller udføres andre fasteanlæg af nogen art. Servituten aflyses ikke, men det vurderes, at der kan dispenseres for byggelinjen for det pågældende område, hvor der er udlagt byggefelter udover byggelinjen. Her skal bygherre ansøge Holbæk Kommune om dispensation.

26.09.1958-5056

Dok. om hegn, hegnsmur mv.

Servituten er en rådighedsservitut, og omhandler hegnspligt mod tidligere matr. nr. 14a. Bebyggelsesplanen indeholder bygninger og andre forhold i strid med hegnspligten. Bebyggelsesplanen indeholder bygninger og andre forhold i strid med hegnspligten. Servituten aflyses med henvisning til §20 i Tinglysningsloven

30.03.1971-4150

Dok. om hegn, hegnsmur mv., Vedr. 14af

Servituten er en tilstandsservitut, og omhandler et hegn i grænsen mod

Skovvejen. Ejer forpligter sig at opsætte og vedligeholde uigennembrydeligt hegn i grænsen mod Skovvejen. Dette vedrører ikke ejendommen, som ikke længere skal fungere som institution. Servituten aflyses.

15.11.1974-21206

Dok. om transformerstation/anlæg mv., forsynings-/afløbsledninger mv., Vedr. 13bz

Servituten er en privatretlig rådighedsservitut, og omhandler en transformerstation. Ejer forpligter sig til at lade transformerstation opføre på ejendommen samt at lade de nødvendige høj- og lavspændingskabler anbringe på ejendommen. Der må ikke opføres bygninger, plantes træer som vil få større rodnet over kablet eller i en afstand af 1m. Servituten vedrører ikke ejendommen. Servituten aflyses med henvisning til §20 i Tinglysningsloven

15.11.1974-21207

Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv., ikke til hinder for prioritering

Servituten er en privatretlig rådighedsservitut, og omhandler høj- og lavspændingskabler. Ejer forpligter sig til at lade nødvendige høj- og lavspændingskabler anbringe på ejendommen. Der må ikke opføres bygninger eller plantes træer, som vil få større rodnet over kablet eller i en afstand af 1m. Servituten aflyses ikke, men skal respekteres. Hvis ikke denne respekteres skal bygherre omlægge ledningen.

23.02.1994-8230

Dok. om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv., Prioritet forud for pantegæld

Servituten er en privatretlig rådighedsservitut, og omhandler tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ejendommen er pålagt tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg i medfør af bekendtgørelse nr. 904 af 24. juni 2016 om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, jfr. lovbekendtgørelse nr. 1211 af 9. oktober 2018 om varmforsyning. Lokalplanen er ikke i strid med servituten, og aflyses ikke.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførelse af lokalplanen kræver dispensation fra vejbyggelinjen.



## Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er privatejet, og lokalplanen er ikke afhængig af anden kommunal planlægning for at kunne gennemføres. Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes og beskriver således, hvilken karakter, området kan få. Derimod medfører lokalplanen ikke handlepligt og lokalplanen anviser ikke, hvornår området realiseres.



## 11.19 Boligområde v. Holbækvej, Jyderup

### Hjemmel

- 0.1 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

Lokalplanens formål er

- 1.1 at udlægge området til boligformål
- 1.2 at fastsætte bestemmelser for bevaring af eksisterende bygning

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 14 gl, Jyderup By, Jyderup jf. kortbilag 4
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og forbliver i byzone
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles delområderne A og B, som vist på kortbilag 5

### § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål (helårsboliger)
- 3.2 For delområde A gælder: etablering af maks. 14 etageboliger
- 3.3 For delområde B gælder: udstykning af maksimalt 4 grunde til tæt/lav boliger

### § 4 Udstykninger

- 4.1 Området må kun udstykkes i henhold til principperne vist på kortbilag 5
- 4.2 Tæt/lav boliger skal have en minimumsgrundstørrelse på 250 kvm

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde B fastsættes til 40
- 5.2 Ny bebyggelse i delområde B må kun placeres indenfor byggefelter på kortbilag 5
- 5.3 Tilbygning i delområde A må kun ske som anvist på kortbilag 7
- 5.4 Boligbebyggelse må maksimalt opføres i 1,5 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn
- 5.5 Anden bebyggelse såsom garager, carporte og mindre bygninger, skure og udhuse, kan opføres indenfor angivne byggefelter anvist på kortbilag 5

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde B gælder flg.:

- 6.1 Facader skal udføres i blankt rødt murværk
- 6.2 Tage skal udføres som saddeltag med en hældning på min. 25 grader og maks. 45 grader med mulighed for kvist
- 6.3 Tagflader skal udføres i røde tegl. Mindre partier kan udføres i andre materialer som metal og træ
- 6.4 Vinduer skal være sprossede, hvide vinduer
- 6.5 Der må ikke anvendes reflekterende materiale på tag og facader, med undtagelse af solceller, vinduer og glaspartier
- 6.6 Solceller må kun etableres som en integreret del af facaden og tagfladen

## § 7 Bevaring af bebyggelse

For bevaringsværdig bebyggelse udpeget på kortbilag 7 gælder at:

- 7.1 Bygningen skal bevares og må ikke nedrives
- 7.2 Bygningens facader skal bevares i blankt, rødt murværk og må ikke overfladebehandles
- 7.3 Bygningens tagdækning af røde vingetegl skal bevares. Ved udskiftning skal nye teglsten fremstå med en tykkelse, farvenuance og et udtryk svarende til den oprindelige tagsten og med et glanstal på maks. 10
- 7.4 Kviste i tagfladen skal bevares. Ved udskiftning skal nye kviste have størrelse og udtryk svarende til de oprindelige, med røde sider og hvide fronter samt zinkflunker, som kan bemales i rødbrune nuancer
- 7.5 Tilbygninger må kun opføres på sydvendte gavle eller i gårdrum mod syd, som vist på kortbilag 7
- 7.6 Nye åbninger i facaden må kun etableres i sydvendte gavle eller i gårdrummet mod syd, som vist på kortbilag 7
- 7.7 Ved udskiftning af vinduer i facade og i kviste, skal disse erstattes af vinduer, svarende til de oprindelige m.h.t. lod- og tværpost, samt underinddeling af sprosser (småsprossede, hvide dannebrogsvinduer)
- 7.8 Nye tagvinduer må kun etableres i tagflader, som ikke er synlige fra Holbækvej. Hvis eksisterende tagvinduer, som er synlige fra Holbækvej, skal udskiftes, skal disse reetableres med samme placering, i samme størrelse og med samme udtryk (med hvid ramme)
- 7.9 Solceller må kun placeres, så de ikke er synlige fra Holbækvej

## § 8 Vej, sti og parkeringsforhold

- 8.1 Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 5.
- 8.2 De to vejadgange til lokalplanområdet skal ske fra Holbækvej
- 8.3 Vejadgang A anlægges i min. 3,6 meters bredde og vejadgang B anlægges i min. 4 meters bredde som vist på kortbilag 5
- 8.4 Stier anlægges i 1,3 meters bredde
- 8.5 Der skal udlægges parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. etagebolig, 1,5 parkeringspladser pr. tæt/lav bolig samt 1 gæsteparkering pr. tæt/lav bolig jf. kortbilag 5

- 8.6 Vejadgang skal anlægges med asfalt
- 8.7 Stier og parkeringsarealer skal anlægges med permeabel belægning
- 8.8 Der skal etableres cykelparkering med en placering som anvist på kortbilag 5. Der skal etableres 1 plads pr. bolig. Minimum halvdelen skal være overdækket.

## § 9 Friarealer

- 9.1 I det lokalplanområde udlægges til etagebebyggelse, skal der anlægges fælles friarealer, der udgør minimum 10% af grundarealet, og skal placeres som anført på kortbilag 5. Friarealet omfatter ikke stier eller kørsels- og parkeringsarealer
- 9.2 Fælles friarealer skal bestå af hhv. lege-, aktivitets- og opholdsmuligheder. Der skal etableres legeplads som anvist på kortbilag 5
- 9.3 Indenfor fælles friarealer (delområde A) må ikke opføres bebyggelse, bortset fra mindre bebyggelse ifm. arealets funktion såsom skur, legehus el. lign.

## § 10 Øvrige ubebyggede områder

### Overordnet for området gælder:

- 10.1 Anlæg af ubebyggede arealer skal ske i henhold til principperne vist på kortbilag 5. Kortbilaget redegør for vejadgang, stier, parkering samt belægningstyper. Beplantningsprincipper uddybes på kortbilag 6
- 10.2 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
- 10.3 Eksisterende bevaringsværdig beplantning, som angivet på kortbilag 6, må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, og skal beskyttes ved bygge- og anlægsarbejderne, således som angivet i kommunens regulativ herom. Ved sygdom, forfald eller fældning skal beplantning reetableres.

### For delområde A gælder:

- 10.4 Fælles friareal skal generelt indrettes og beplantes som vist på kortbilag 6. Arealet skal henligge som græsflade, og beplantes således det er velegnet til ophold
- 10.5 Levende hegn mod Holbækvej skal bestå af en sammenhængende blomstrende hæk
- 10.6 Vejbed ifm. parkeringsarealerne plantes i grupperinger som vist på skitse 6, og skal bestå af eks. eg, lind, røn
- 10.7 Beplantning, der afgrænser og afskærmer legepladsområdet ud mod parkeringsarealet, skal bestå af en sammenvokset blomstrende hæk
- 10.8 Beplantning i skel, der afgrænser etageboligerne mod syd (skolens boldbaner), skal bestå af ligusterhæk, der opnår en højde på maks. 2 m.

### For delområde B gælder:



- 10.9 Beplantningen, der afgrænser tæt/lav boligerne mod Holbækvej samt mod naboskel vest for området skal bestå af ligusterhæk, der opnår en højde på maks. 1.80 m.
- 10.10 Beplantning, der afgrænser tæt/lav boligerne mod syd (skolens boldbaner) skal bestå af ligusterhæk, der opnår en højde på maks. 2 m.

## § 11 Belysning

- 11.1 Der skal etableres belysning langs vejforløb. Belysning må kun etableres langs vejforløb og ved ankomst til boliger. Belysning må ikke være højere end 3 meter.
- 11.2 Udendørs belysningsanlæg skal udformes, så der ikke opstår gener i form af blænding til omgivende beboelse

## § 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. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 12.2 Ledninger skal føres i jorden.
- 12.3 Der må som udgangspunkt ikke opsættes tv - og radioantenner, herunder parabolantener på bygninger.
- 12.4 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri. Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m må ikke placeres på bygningsfacader og tage synlige fra vej og pladser. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

## Regnvand

- 12.5 Befæstelsesgraden for området er maksimalt 0,25 (for etage- og tæt-lav boliger). På det areal, hvor befæstelsesgraden overstiges, skal regnvand håndteres via lokal afvanding af regnvand (tagvand og overfladevand fra belægninger). Eksempler på LAR-løsninger er regnvandsgrøfter/lavn timer, faskiner, regnvandsbassin, grønne tage og permeable belægninger

Befæstelsesgrad angiver, hvor stor en brøkdel af regn- og overfladevand, der maksimalt må afledes til det offentlige kloaksystem fra en ejendoms areal. En befæstelsesgrad på 0 svarer til at intet overfladevand må afledes til kloaksystemet. Hvorimod en befæstelsesgrad på 1 svarer til, at overfladevand fra hele matriklens samlede areal må afledes til kloaksystemet.

## § 13 Miljø

- 13.1 Der skal reserveres plads - jf. princippet på kortbilag 5 - til etablering af fælles renovation for lokalområdets boliger
- 13.2 Renovationsbeholdere skal placeres på fast belægning

## § 14 Grundejerforening

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af tæt/lav ejendommene er taget i brug.
- 14.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier og friarealer herunder også beplantning og anlæg til regnvandshåndtering.

- 14.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.
- 14.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i §11 nævnte fælles friarealer.

## § 15 Forudsætninger for ibrugtagning

- 15.1 Inden ibrugtagning skal etablering af vejadgange og parkeringsarealer være gennemført
- 15.2 Inden ibrugtagning skal etablering af fælles renovationspladser være gennemført
- 15.3 Inden ibrugtagning skal etablering af LAR løsninger til håndtering af regnvand være anlagt
- 15.4 Inden ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private- og offentlige anlæg for regn- og spildevand.

## § 16 Tilslutning til fællesanlæg

- 16.1 Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private- og offentlige anlæg for regn- og spildevand.

## § 17 Aflysning af lokalplaner

- 17.1 Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 10-57 for skole, børnehave, fritidsklub og hal. I forbindelse med indeværende lokalplans endelige vedtagelse, vil lokalplan nr. 10-57 blive afløst, for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i § 2.

## § 18 Aflysning af servitutter

Efter endelig vedtagelse af indeværende lokalplan aflyses nedenstående servitutter:

- 18.1 17.03.1927-906632, dok. om hegn- og hegsmur mv.
- 18.2 26.09.1958-5056, dok. om hegn- og hegsmur mv.
- 18.3 30.03.1971-4150, dok. om hegn, hegsmur mv., vedr. 14af
- 18.4 15.11.1974-21206, dok. om transformerstation/anlæg mv., forsynings-/afløbsledninger mv., vedr.13bz

For flg. servitutter gælder: servitutterne aflyses ikke, men idet det vurderes, at der kan dispenseres for hhv. vejbyggelinjen og byggelinjer for det pågældende område, hvor der er udlagt byggefelter udover byggelinjen, skal bygherre ansøge Holbæk Kommune om dispensation.

- 18.5 06.07.1933-1095, dok. om byggelinjer mv.
- 18.6 06.07.1933-1097, dok. om byggelinjer mv.
- 18.7 06.07.1933-1098, dok. om byggelinjer mv.

## § 19 Midlertidige retsvirkninger

- 19.1 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.

- 19.2 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.

## § 20 Lokalplanens retsvirkninger

- 20.1 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
- 20.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.
- 20.3 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

- 21.1 Lokalplan 11.19 – boliger ved Holbækvej 102, Jyderup er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 13.november 2019

## Oplysende kortbilag

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

### Kortbilag 1



Signaturforklaring  
 Lokalsplanafgrænsning

**Kortbilag 1** Luftfoto

0 50 100 150 200 m  
 1:4000 (ved udvalgt på A4, 100%)

### Kortbilag 2



Signaturforklaring

- Lokalsplanafgrænsning
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Matrikelafgrænsning
- Spiltevenstændighed ved angreb
- Regulering af vandledning
- Kirkebygning
- Kulthistorisk bevaringsværdi
- Højdekurve 1 meter
- Højdekurve 0,25

**Kortbilag 2** Bindingskort

0 10 20 30 40 50 m  
 1:1000 (ved udvalgt på A4, 100%)

### Kortbilag 3



Signaturforklaring

- Lokalsplanafgrænsning
- Afdeling
- Stier
- Parkeringspladser
- Lavning/grav
- Grupper af mindre træer
- Bevaringsværdige træer
- Grænse marker, træer
- Grænse marker, taar/lav
- Ligusterheak
- Blomsterheak

**Kortbilag 3** Illustrationsplan

0 5 10 15 20 25 m  
 1:500 (ved udvalgt på A4, 100%)

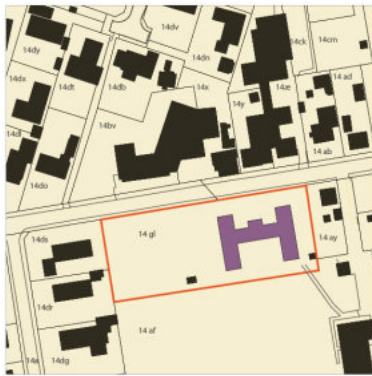
## Juridisk bindende kortbilag

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

### Kortbilag 4

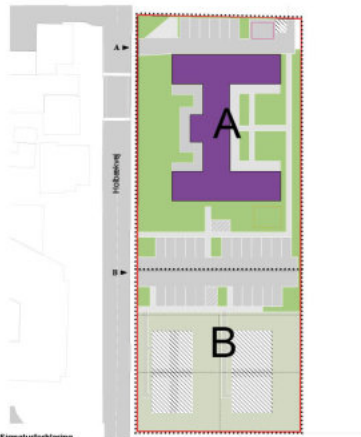
### Kortbilag 5

### Kortbilag 6



**Signaturforklaring**  
 Lokalsplanafgrænsning  
 Matrikelafgrænsning  
 Bevaringsværdig bygning  
 Byzone, forbliver i byzone

**Kortbilag 4** Område- og matrikelkort



**Signaturforklaring**  
 Lokalsplanafgrænsning  
 Adgangsvej  
 Byggefelter  
 Detonerkilde A og B  
 Grønne fælles arealer  
 Grønne arealer, tætløst bebyggede  
 Renoveringspladser  
 Udstykningsskema  
 Loggeland  
 Cykelstier  
 Parkeringsareal  
 Stier  
 Bevaringsværdig bygning

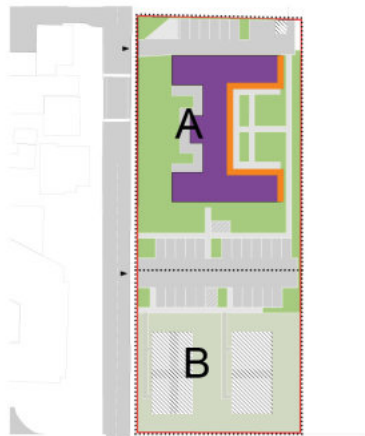
**Kortbilag 5** Anvendelsesplan  
 1:500 (sef. udvalgt på A4, 100%)



**Signaturforklaring**  
 Lokalsplanafgrænsning  
 Rødt græs  
 Private træer  
 Ligusterhaak  
 Bevaringsværdige træer  
 Trægrupper  
 Beplantningshaak

**Kortbilag 6** Beplantningsplan  
 1:500 (sef. udvalgt på A4, 100%)

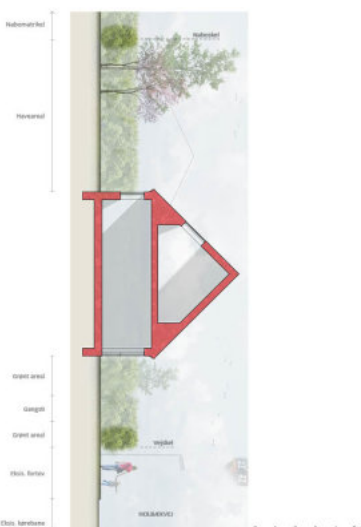
Kortbilag 7



**Signaturforklaring**  
 Lokalsplanafgrænsning  
 Detonerkilde A og B  
 Bevaringsværdig bygning  
 Facades hvor tilbygninger må opføres samt nye tilbygninger må opføres jf. § 58

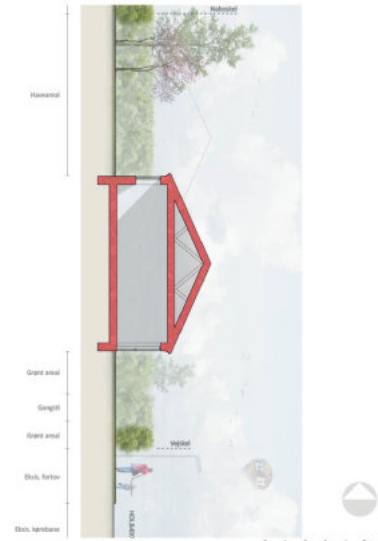
**Kortbilag 7** Bevaringsplan  
 1:500 (sef. udvalgt på A4, 100%)

Kortbilag 8



**Kortbilag 8** Principsnit 45°  
 1:500 (sef. udvalgt på A4, 100%)

Kortbilag 9



**Kortbilag 9** Principsnit 25°  
 1:500 (sef. udvalgt på A4, 100%)

## Kommuneplantillæg

Der er udarbejdet et Kommuneplantillæg for området. Du kan læse kommuneplantillæg 13 [her](#)

Kommuneplantillægget vedhæftes desuden som bilag bagerst i lokalplanens samlede pdf.



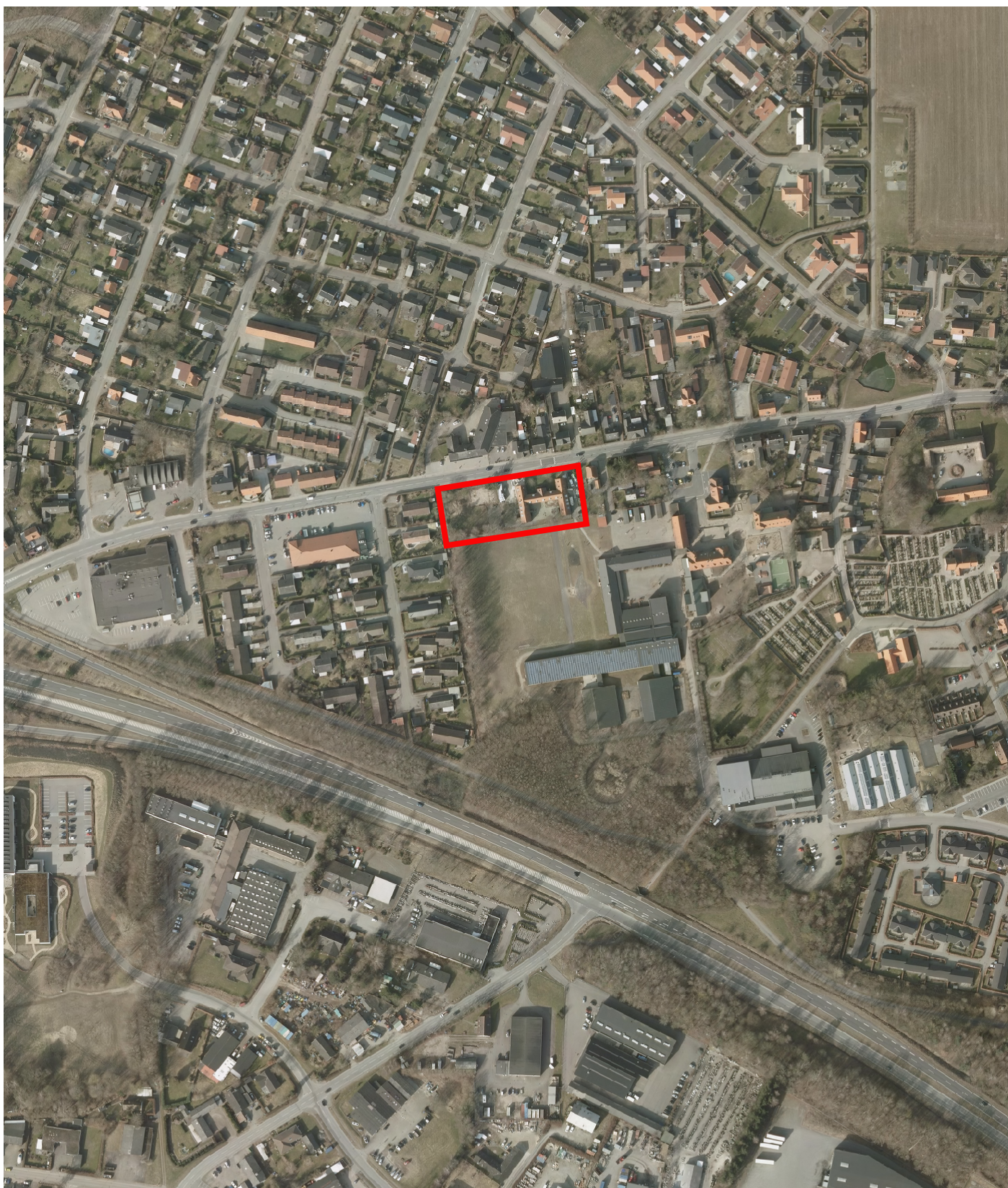
## Miljøvurdering

Du kan finde miljøscreeningen [her](#)

## Printvenlig version af lokalplanen

Lokalplan 11.19





## Signaturforklaring

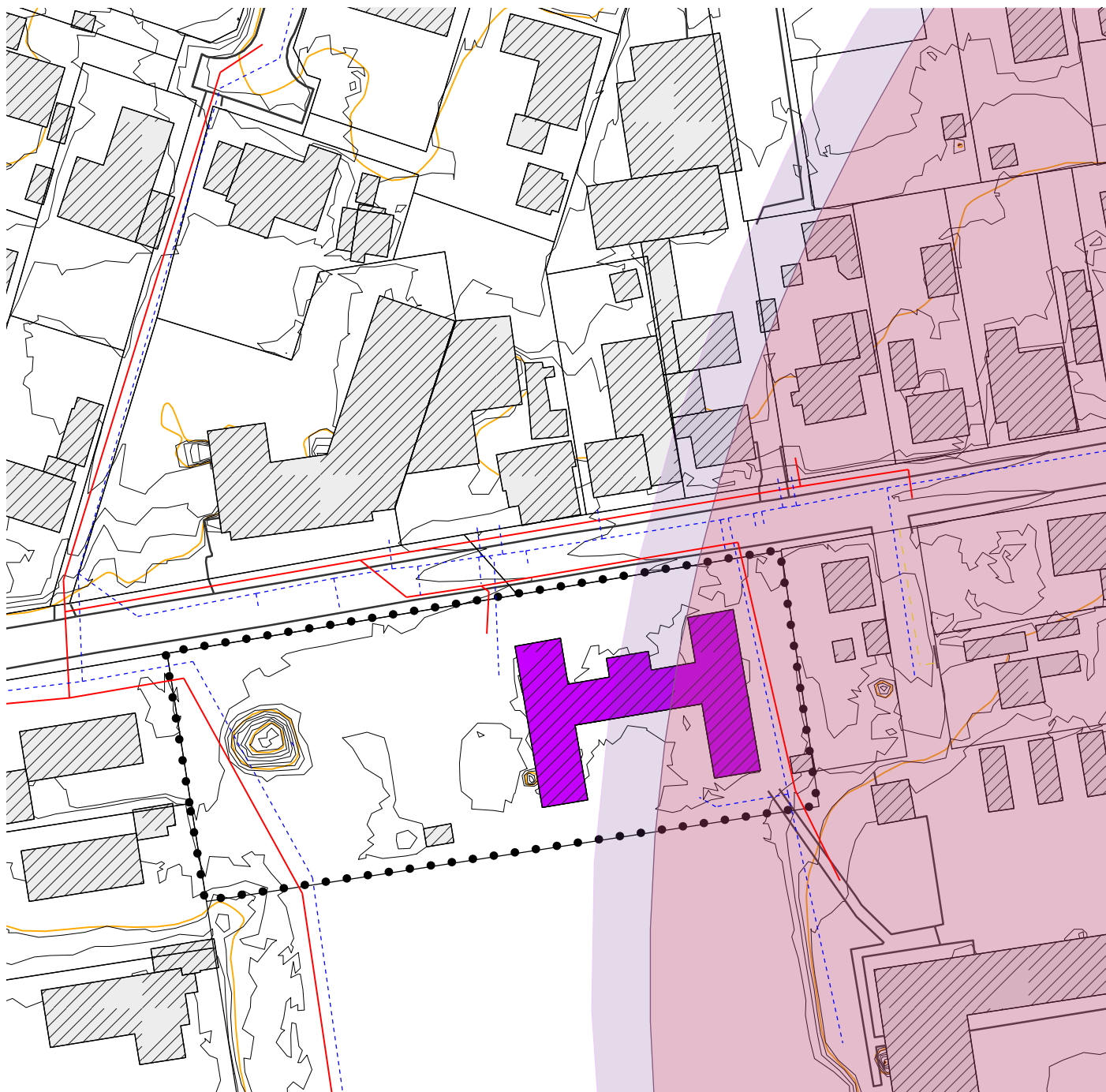
 Lokalplanafgrænsning



# Kortbilag 1 Luftfoto

0 50 100 150 200 m

1 : 4000 (ved udskrift på A4, 100%)



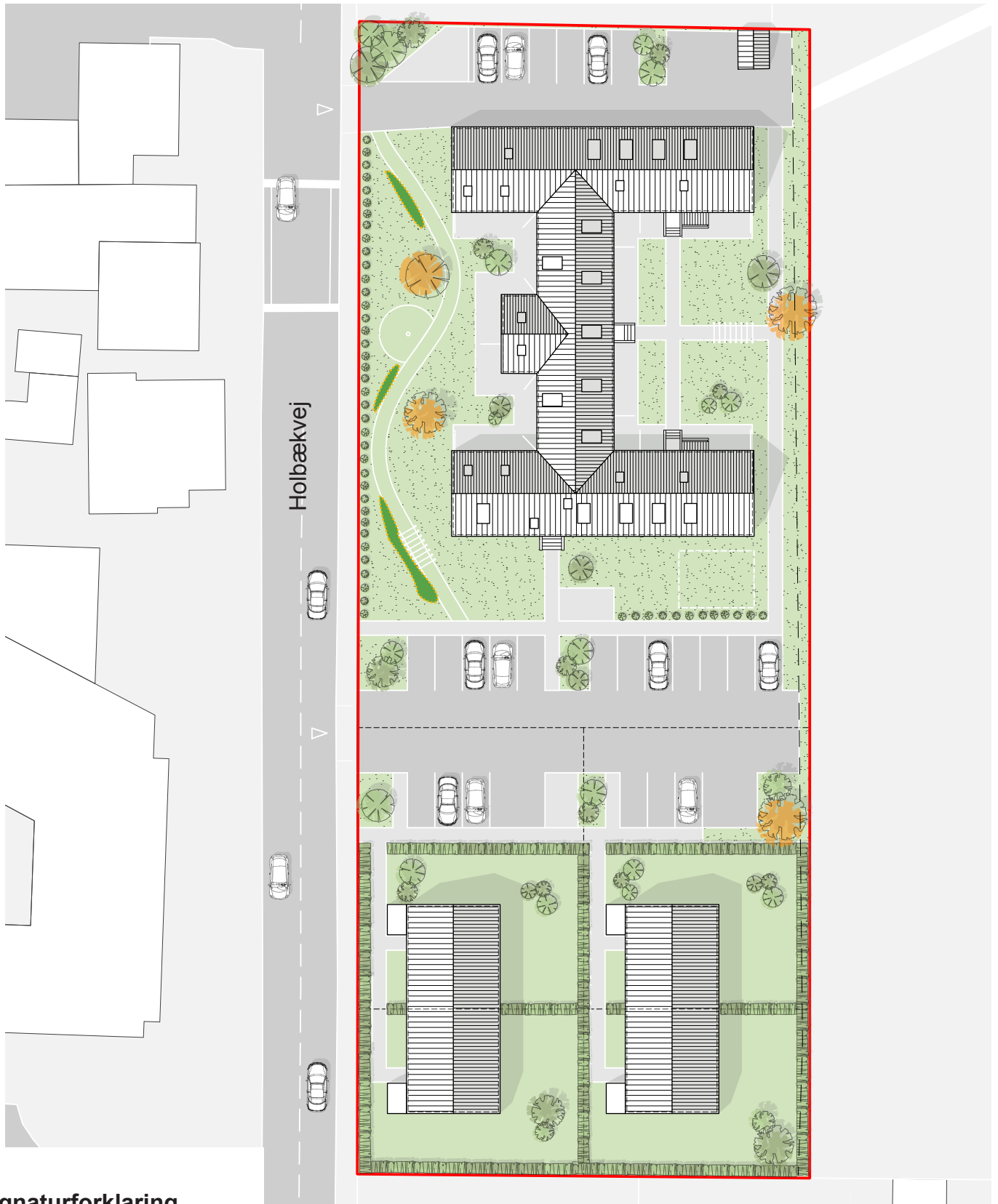
### Signaturforklaring

- |                    |                                    |                  |                                |
|--------------------|------------------------------------|------------------|--------------------------------|
| ●●●●●●●●           | Lokalplansafgrænsning              | ▭ (light purple) | Kirkebyggelinje                |
| ▭ (purple hatched) | Bevaringsværdig bygning            | ▭ (pink)         | Kulturhistorisk bevaringsværdi |
| — (black)          | Matrikelskel                       | — (orange)       | Højdekurver 1 meter            |
| — (red)            | Spildevandsledning vejl. angivelse | — (black wavy)   | Højdekurver 0,25               |
| - - - (blue)       | Regnvandsledning vejl. angivelse   |                  |                                |




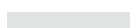









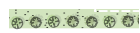
1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

## Kortbilag 2 Bindingskort



### Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Adgangsvej
-  Bebyggelse
-  Stier
-  Parkeringsarealer
-  Lavning/ grøft

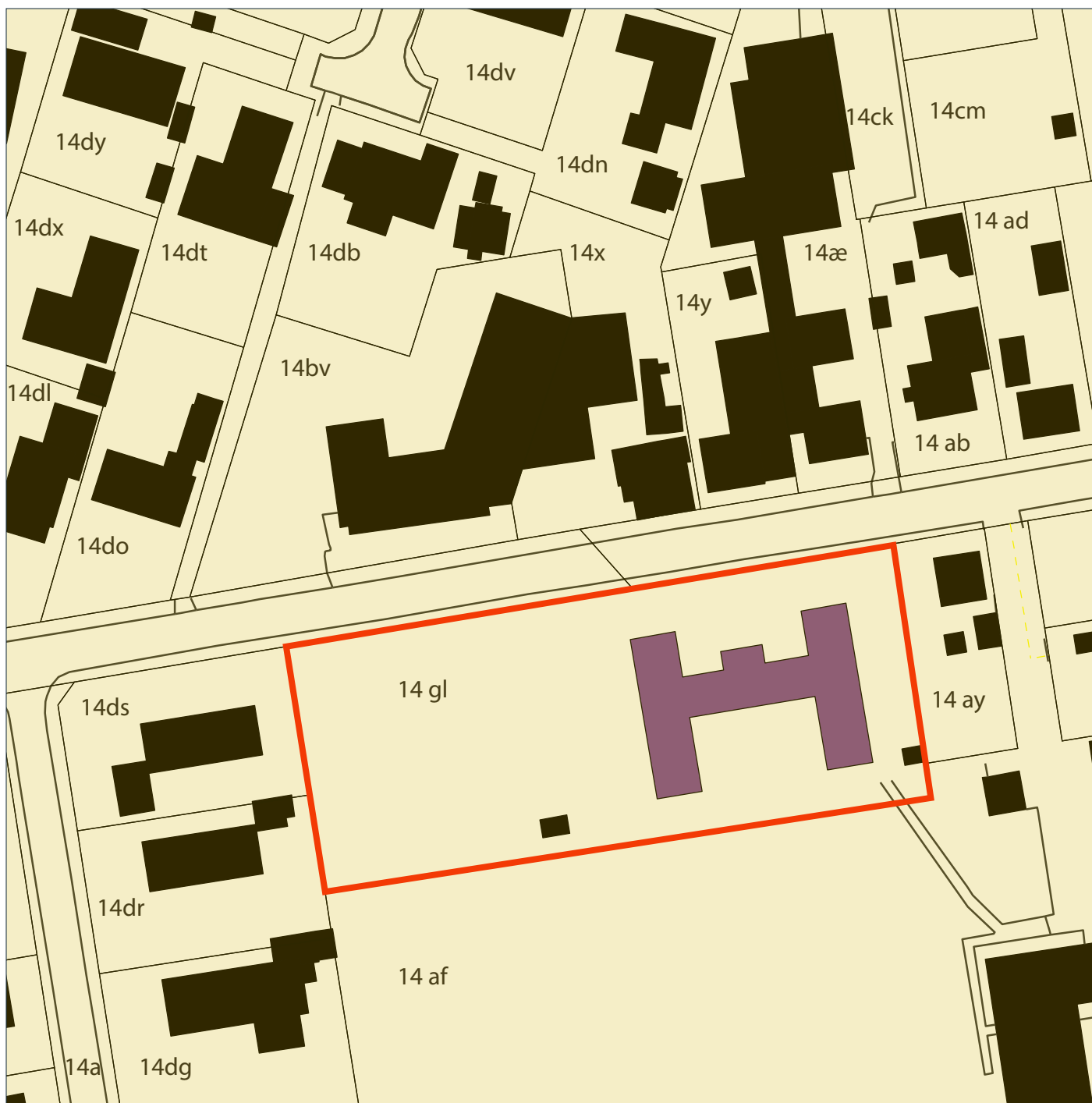
-  Grupper af mindre træer/
-  Bevaringsværdige træer
-  Grønne fælles friarealer
-  Grønne arealer, tæt/ lav
-  Ligusterhæk
-  Blomsterhæk







0 5 10 15 20 25 m

## Kortbilag 3 Illustrationsplan

1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)

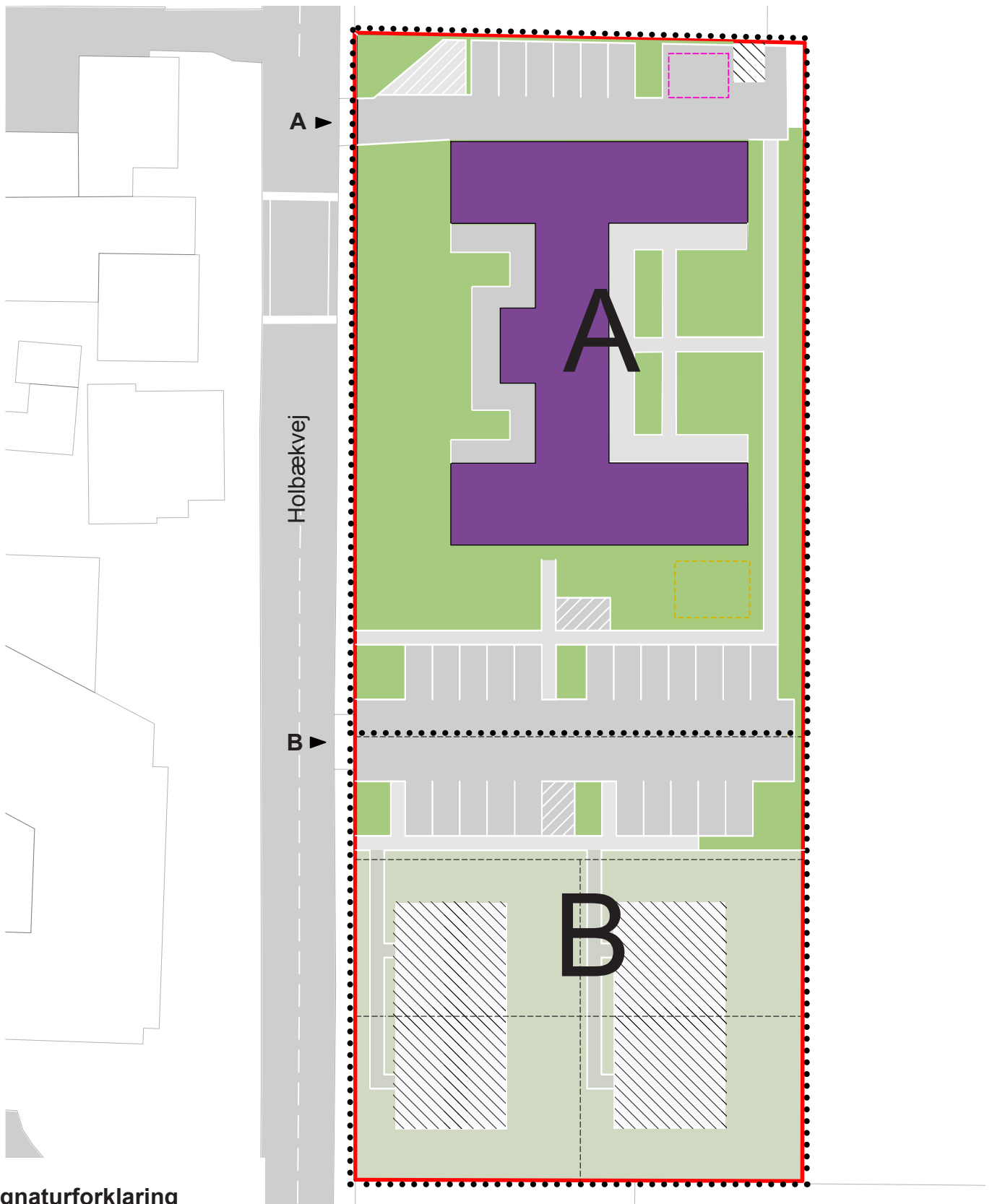


### Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelskel
-  Bevaringsværdig bygning
-  Byzone, forbliver i byzone

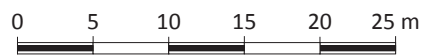


## Kortbilag 4 Område- og matrikelkort



**Signaturforklaring**

- |  |                                     |  |                         |
|--|-------------------------------------|--|-------------------------|
|  | Lokalplanafgrænsning                |  | Udstykningsprincip      |
|  | Adgangsvej                          |  | Legeplads               |
|  | Byggefelter                         |  | Cykelparkering          |
|  | Delområde A og B                    |  | Parkeringsareal         |
|  | Grønne fælles friarealer            |  | Stier                   |
|  | Grønne arealer, tæt/ lav bebyggelse |  | Bevaringsværdig bygning |
|  | Renovationspladser                  |  |                         |










**Kortbilag 5 Anvendelsesplan**

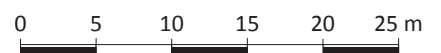
1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)



**Signaturforklaring**

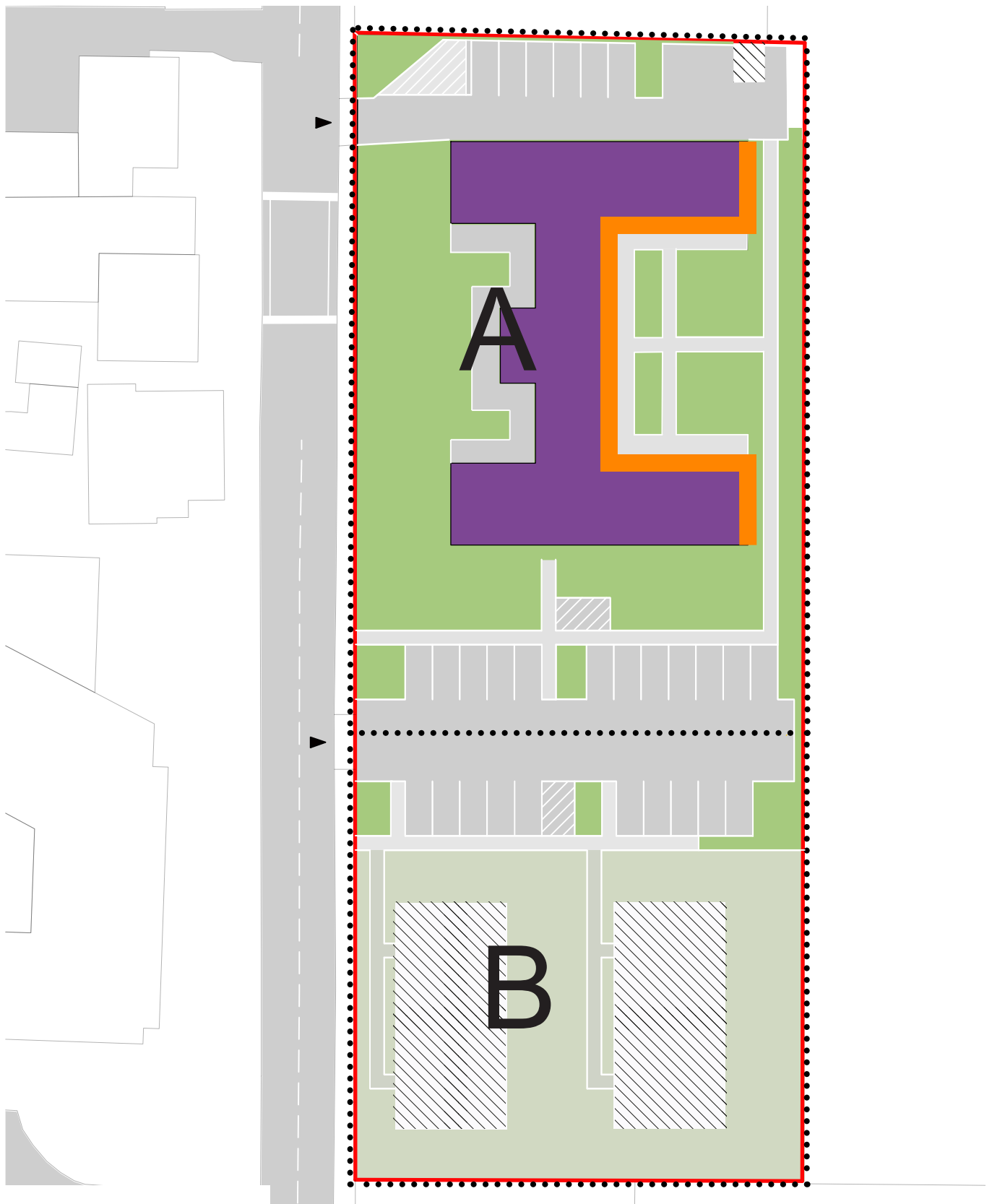
-  Lokalplanafgrænsning
-  Klippet græs
-  Private haver
-  Ligusterhæk

-  Bevaringsværdige træer
-  Trægrupper
-  Blomstrende hæk



1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)

**Kortbilag 6 Beplantningsplan**

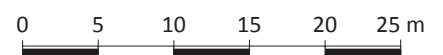


### Signaturforklaring

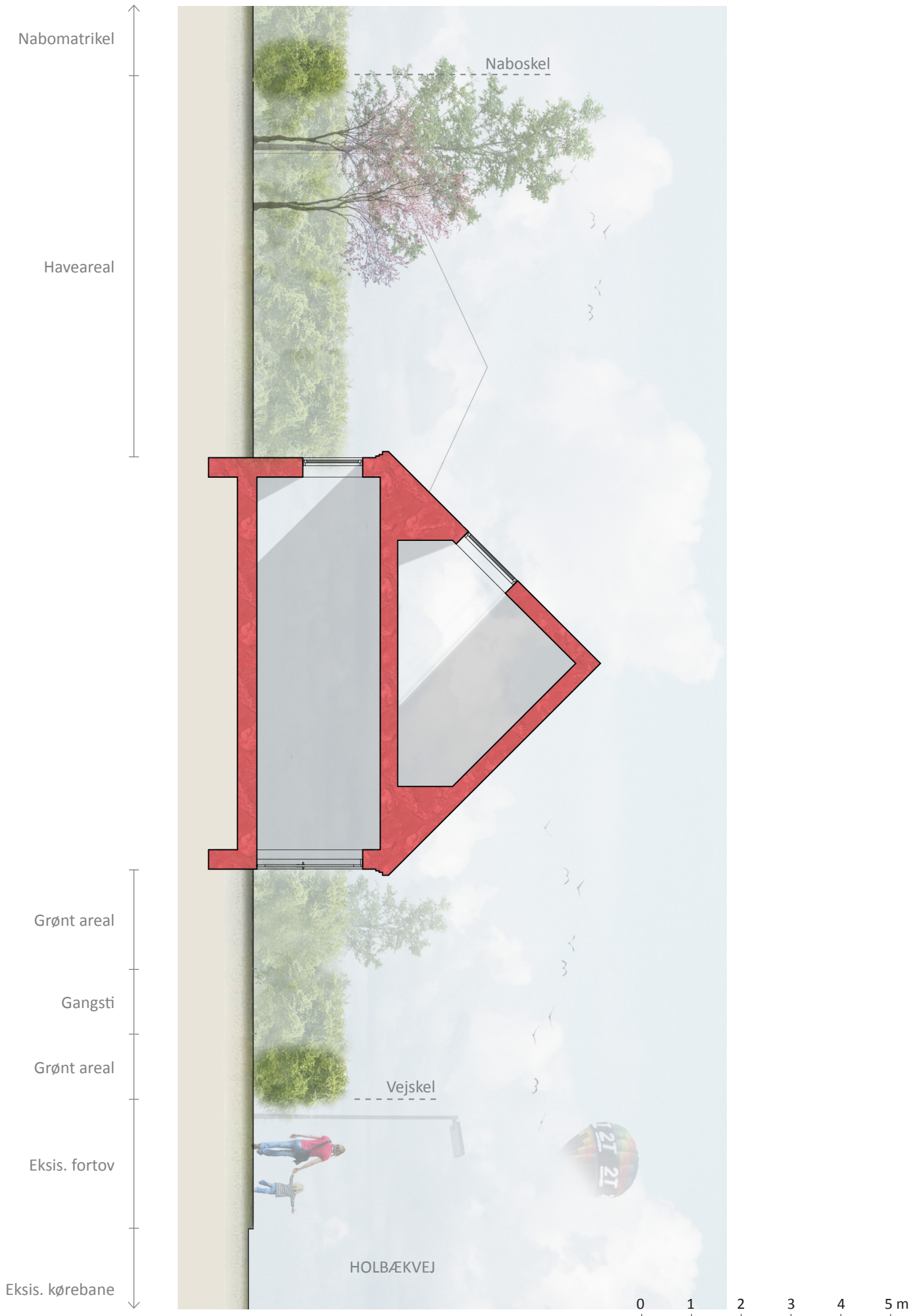
- Lokalplanafgrensning
- Delområde A og B
- Bevaringsværdig bygning
- Facader, hvor tilbygninger må opføres samt nye åbninger må opføres jf. §8



## Kortbilag 7 Bevaringsplan

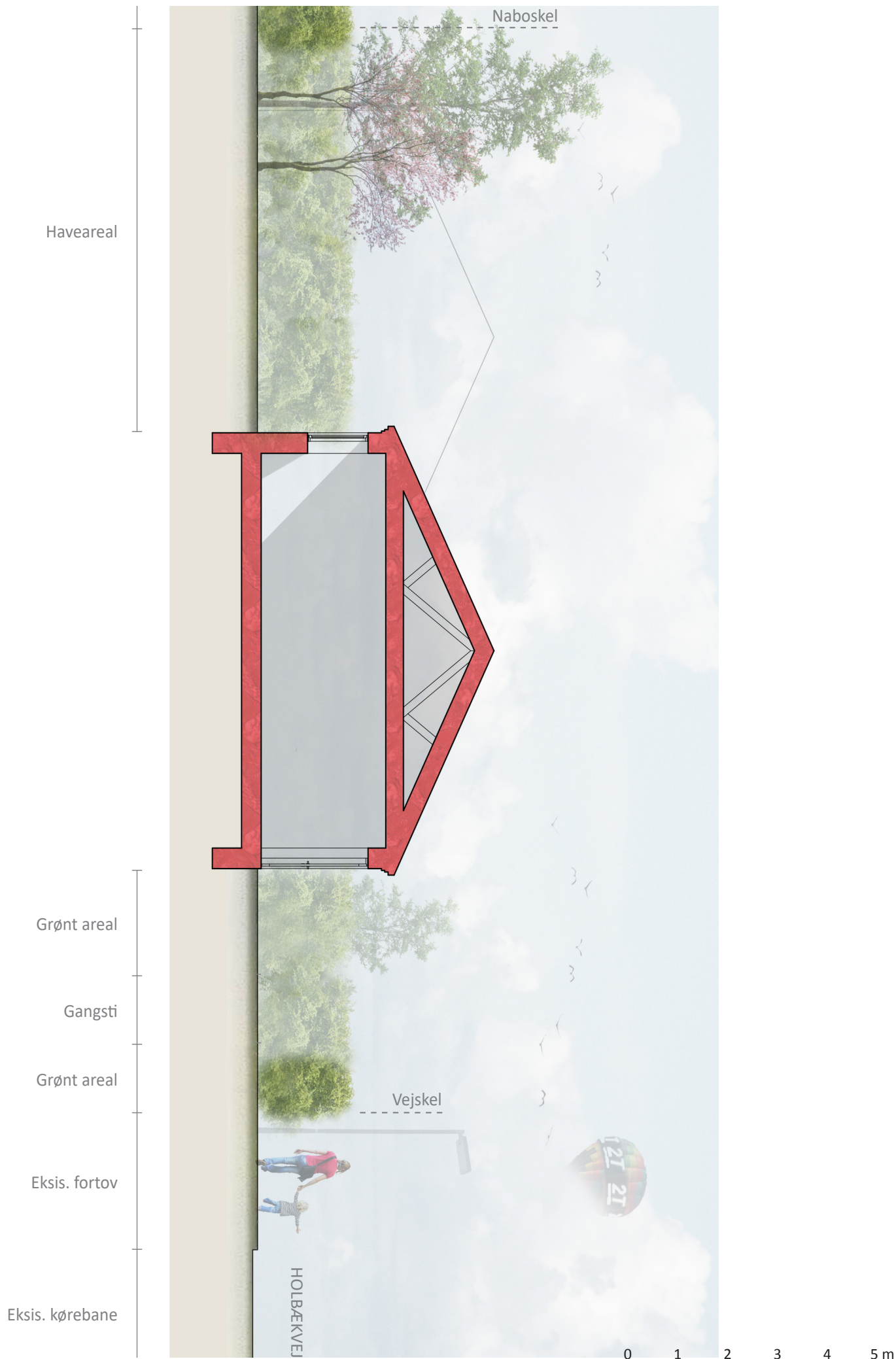


1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)



# Kortbilag 8 Principsnit 45°





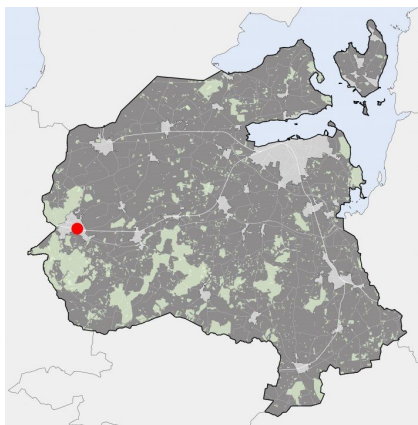
# Kortbilag 9 Principsnit 25°

0 1 2 3 4 5 m

1 : 100 (ved udskrift på A4, 100%)

# Kommuneplantillæg nr. 13

Boligområde v. Holbækvej, Jyderup



## Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 28. marts 2019

Høringsperiode slut: 23. maj 2019

Vedtagelsesdato: 13. november 2019

Ikrafttrædelsesdato: 26. november 2019



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG ÅBEN LAND

## Boligområde v. Holbækvej, Jyderup - 13

### Formål

Kommuneplantillæg nr.13 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 11.19 – boliger på Holbækvej 102. Holbæk Kommune har frasolgt den tidligere børneinstitution og køber ønsker at indrette boliger i den eksisterende bevaringsværdige bygning samt at opføre supplerende ny bebyggelse.

Kommuneplantillæg nr.13 udlægger således området, som tidligere blev brugt til institutionsformål, til boligformål. Anvendelsen ændres således fra offentligt formål til boligformål. Området ligger i dag i byzone, og forbliver byzone efter vedtagelsen af lokalplan 11.19 og kommuneplantillæg nr.13.

### Indhold

Området består af matr.14 gl, Jyderup By, Jyderup.



Matr. 14gl er på nuværende tidspunkt omfattet af kommuneplanramme 11.001, der foreskriver anvendelsen til offentligt formål - skole og idrætsanlæg. Da området fremtidigt vil benyttes til boligformål, vil kommuneplantillæg nr.13 ændre anvendelsen til boligformål. Det nye kommuneplantillæg ændrer desuden eksisterende ramme geografisk. Området er forsynet med 2 parkeringsarealer og 2 adgangsveje, hvoraf den ene flyttes et par meter. Det vurderes således, at et nyt boligområde på arealet, både ift. eksisterende byliv og trafikale omstændigheder, er velplaceret til boligformål i Jyderup Bymidte.

Eksisterende ramme:

# 11.001

Du er her: [Home](#) > [Kommuneplan 2013](#) > [Lokalområder](#) > [Vedtaget](#) > 11.001

## Ramme for Jyderup Skole og Jyderup Hallen 11.001

Omr. nr.	11.001
Navn	Jyderup Skole og Jyderup Hallen
Anvendelse	Skole og idrætsanlæg
Maks. bebyggelsesprocent	40 for området som helhed
Maks. etageantal	2
Maks. bygn. højde	8,5 m
Supplerende bestemmelser	Maks. bygningshøjde for idrætsanlæg 11 m
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone



Holbæk Kommune | Kanalstræde 2 | 4300 Holbæk | telefon: 72 36 36 36 | e-mail: [plan@holb.dk](mailto:plan@holb.dk)

Fremtidig boligramme for matr. nr. 14 gl vil med kommuneplantillæg nr.13 blive boligramme 11.B21, der foreskriver etageboliger samt tæt-lav beboelse i maks. 1,5 etage, med en bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte ejendom og en maks. bygningshøjde på 8,5 m.

### Forhold til anden planlægning

Det er vurderet, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning. Hele Jyderup By er registreret som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvorfor matr. nr. 14 gl er en del af OSD området. Holbæk Kommune skal derfor følge "Bekendtgørelse nr.1697 af 21. december 2016 om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse."

Udpegningen har ingen konsekvenser for planforslagene, og der vil ikke være behov for at fastsætte retningslinjer herom, da planforslagene omfatter allerede lokalplanlagte byområder. Ligeledes vurderes det, at planlægning for boliger ikke udgør en risiko mht. grundvandsforureningen, jf. vejledningen.

Holbæk Kommune har vurderet, at planen ikke vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder.

## Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagene (lokalplanen og kommuneplantillægget) miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer (Lbk 2018-10-25 nr. 1225 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslagene.

Ifølge lovens §8 stk.2, nr.2 udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene vurderes på baggrund af en foretaget screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planerne, da;

kommuneplantillægget ikke medfører væsentlige ændringer, da planområdet er beliggende i byzone og er omgivet af bymæssig bebyggelse omfang og udformning af bebyggelse og anlæg reguleres med en tilpasning til eksisterende forhold, herunder vejforhold samt hensyntagen til eksisterende bevaringsværdig bygning  
Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslagene.

## Høring

Forslag til kommuneplantillæg nr.13 (samt lokalplanforslag 11.19) er i høring i perioden fra den 28. marts til den 23. maj 2019.

Herefter vil Kommunalbestyrelsen tage stilling til planforslagene.

## Rammer

**Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:**

- [11.O01](#)
- [11.B21](#)

**Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

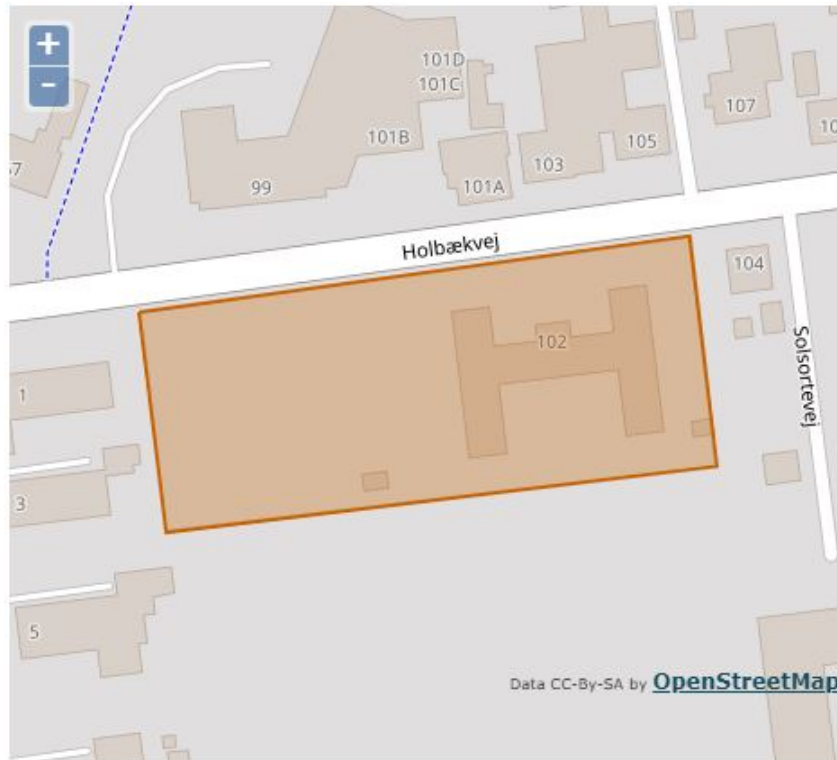
- [11.O01](#)

## Nye rammer

Følgende rammer bliver udlagt i tillægget:

NYE RAMMER

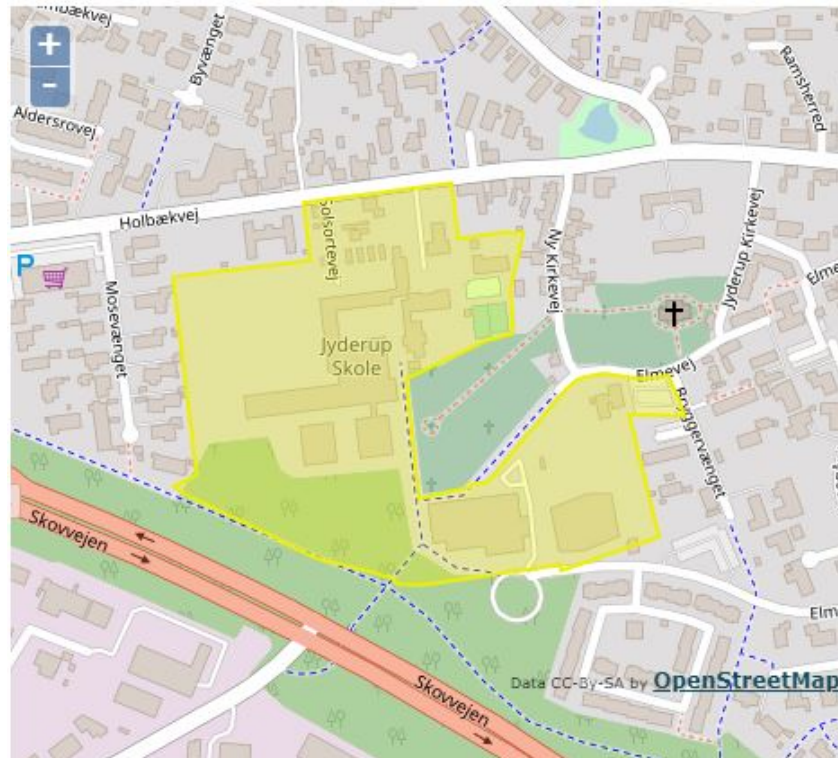
# 11.B21 - Boligområde v. Holbækvej



## Bestemmelser

<b>Omr. nr.</b>	11.B21
<b>Generel anvendelse</b>	Boligområde
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Max. bebyggelsesprocent (%)</b>	40
<b>Max. antal etager</b>	1.5
<b>Max. højde (m)</b>	8.5
<b>Generelle rammer</b>	<a href="#">Link</a>

# 11.O01 - Jyderup Skole og Jyderup Hallen



## Bestemmelser

<b>Omr. nr.</b>	11.O01
<b>Generel anvendelse</b>	Område til offentlige formål
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Byzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Jyderup
<b>Max. bebyggelsesprocent (%)</b>	40
<b>Max. antal etager</b>	2
<b>Max. højde (m)</b>	8.5
<b>Notat</b>	Maks. bygningshøjde for idrætsanlæg 11 m.
<b>Generelle rammer</b>	<a href="#">Link</a>

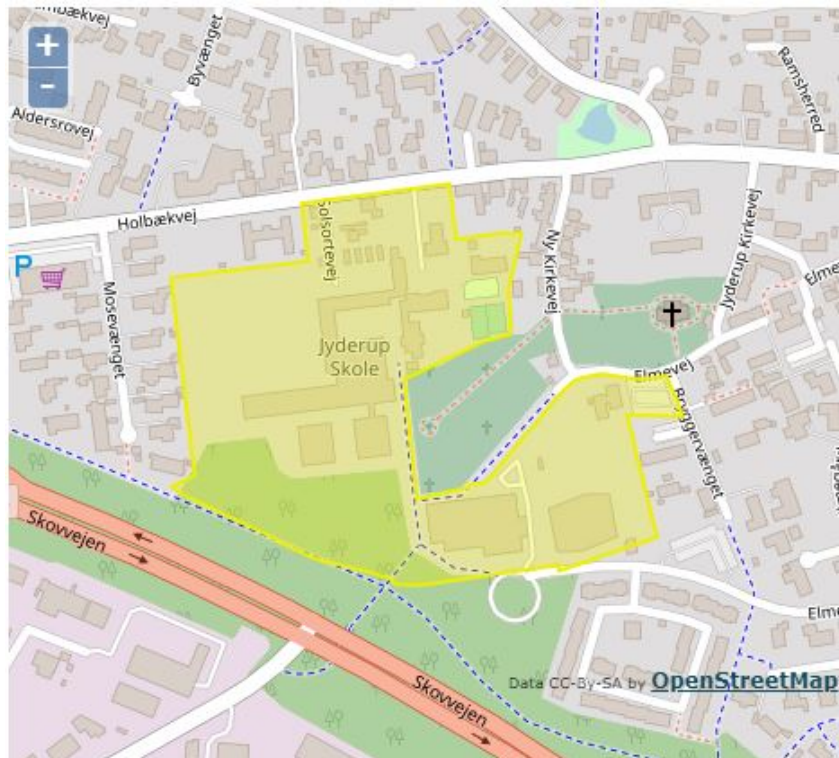


## Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

AFLYSTE RAMMER

# 11.O01 - Jyderup Skole og Jyderup Hallen



## Bestemmelser

<b>Omr. nr.</b>	11.O01
<b>Generel anvendelse</b>	Område til offentlige formål
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Byzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Jyderup
<b>Max. bebyggelsesprocent (%)</b>	40
<b>Max. antal etager</b>	2
<b>Max. højde (m)</b>	8.5
<b>Anden anvendelse</b>	Skole og idrætsanlæg
<b>Særlige bebyggelsesforhold</b>	Maks. bygningshøjde for idrætsanlæg 11 m
<b>Generelle rammer</b>	<a href="#">Link</a>