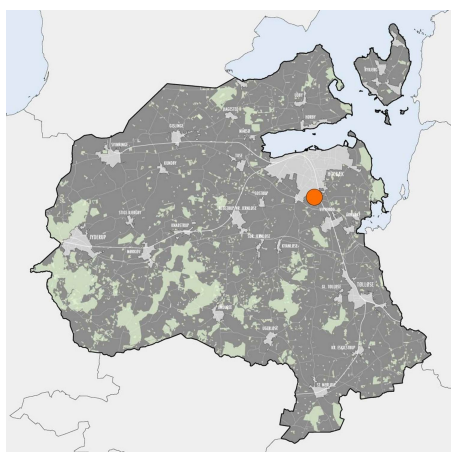


Lokalplan nr. 02.86

Kolonihaver ved Rørvangsparken og
Granløseparken



Status: Forslag

Høringsperiode start: 04. marts 2020

Høringsperioden slut: 01. april 2020

Vedtagelsesdato:

Ikrafttrædelsesdato:



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

02.86 Kolonihaver ved Rørvangsparken og Granløseparken

Lokalplanforslaget er udarbejdet efter et konkret ønske fra Kolonihaveforbundet, om at øge bebyggelsesprocenten fra 10% til 15%. Lokalplanforslaget har bestemmelser om eksisterende omgivelser, mulighed for opførelse af nye bebyggelser og anvendelse af området.

Baggrund

Lokalplansforslaget udarbejdes for at imødekomme Hf. Rørvangsparkens og Hf. Granløseparkens ønske om en højere bebyggelsesprocent. Lokalplansforslaget skal sikre en tidssvarende fremtidig brug af kolonihaverne. Lokalplanforslaget vil muliggøre en øget bebyggelsesprocent for kolonihaverne fra de nuværende 10% i den eksisterende lokalplan op til 15% af haveloddens areal. På hver havelod vil der dog maksimalt kunne bygges et hus på 50 m². Udover de 50 m², men inden for bebyggelsesprocenten på de 15%, kan der opføres to småbygninger (skure eller drivhuse) hver på op til 6 m². Se mere om bebyggelsens udformning i afsnittet om lokalplanens indhold.

Området er tidligere lokalplanlagt og for nuværende omfattet af lokalplan nr. 30 for et område til udvidelse af kolonihaveområdet Rørvangsparken.

Formål

Formålet med lokalplanforslaget er at sikre Rørvangsparken og Granløseparken som attraktive kolonihave- og rekreative områder, samtidig med at drikkevandsinteresserne i området beskyttes. Der er siden vedtagelsen af den eksisterende lokalplan nr. 30 etableret tre vandboringer i den sydlige del af området. Lokalplanen vil sikre eksisterende fælles friarealer, nuværende veje og rekreative stier. Herudover vil bestemmelserne i lokalplanen angive bebyggelsens omfang, placering og udseende. Bebyggelsesprocenten ændres, for at imødekomme det konkrete ønske fra Hf. Rørvangsparken og Hf. Granløseparken.

Lokalplanområdet

Planområdet ligger sydøst for Holbæk by. Arealet ligger i landzone og er omfattet af lokalplan nr. 30, der udlægger området til kolonihavebrug. Geografisk er industrivirksomheden Pharma Cosmos beliggende nordvest for området, derfor er dele af det allerede etablerede vestlige område berørt af en konsekvenszone for produktionsvirksomhed, se korbilag 3, bindingskort 2. Lokalplanområdet er ellers omgivet af landbrugsjord og beskyttet natur – herunder fredskov og skovbyggelinje. Der er drikkevandsinteresser indenfor området i form af borer, samt et gennemløbende beskyttet vandløb. Øst for området løber jernbanestrækningen.

Planområdet fremstår i dag åbent og grønt, med store naturområder og rekreativt areal. Arealet på ca. 353.000 m² er beliggende på matr. numre: 1f, 1k, 1l, 1q, St. Grandløse, Grandløse, 4d, 4f, 4g, 4h, 4i, Ll. Grandløse By, Grandløse, 7b Tåstrup, Holbæk Jorder.





Indtegning af lokalplanområdet

Lokalplanens indhold

Lokalplansforslaget fastlægger kolonihaveområdernes nuværende struktur med opdeling i arealer med havelodder og fælles grønne områder. Bebyggelsesprocenten for kolonihaverne øges efter ønsket fra kolonihaveforbundet. Trafiksystemet med køreveje, et stinet og arealer til lokal fællesparkering og ophold fastholdes også i nærværende lokalplansforslag. På det enkelte havelod vil lokalplansforslaget muliggøre etablering af et kolonihavehus samt to mindre småbebyggelser til f.eks. skur og/eller drivhus.

Bebyggelsen kan opføres i en etage med en maksimal højde på 5 meter. Bebyggelse skal placeres 2,5 meter fra skel, også skel mellem kolonihavelodderne. Hævet opholdsarealer placeres indenfor maks. 30 cm til naboskel. Nuværende vejadgang til lokalplanområdet samt stierne der forbinder havelodderne bibeholdes.

Lokalplansforslagets bestemmelser vil tage hensyn til drikkevandsinteresserne i området og sikre adgangsforhold for forsyningsselskabet.

Borgerinddragelse

Den 11. december 2017, blev der afholdt et formøde med bestyrelsen for Hf. Rørvangsparken og Hf. Grønløseparken. Til mødet blev det konkrete ønske fra bestyrelserne, i forhold til bebyggelsesprocenten på kolonihavehusene og øvrig bebyggelse drøftet.

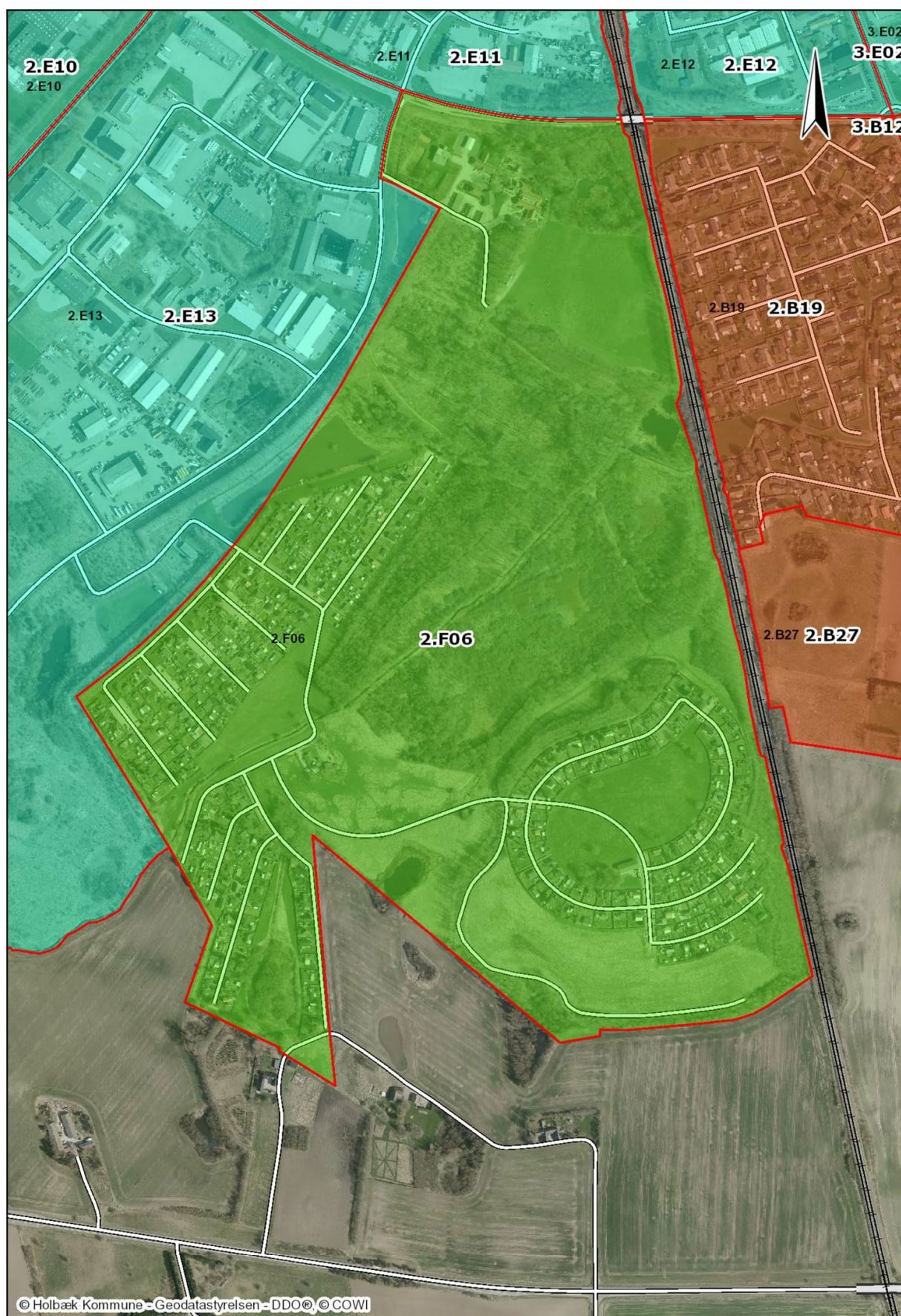
Lokalplansforslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

Kommuneplan 2017

Lokalplansforslaget ligger indenfor kommuneplanramme nr. 2.F06. Området er udlagt til rekreativt formål (kolonihaver og skov) og forsyningsformål. I Kommuneplanen 2017 er der øst for jernbaneterrænet udlagt en mulighed for fremtidig anvendelse til boligformål.

Dele af lokalplanområdet er udpeget som lavbundsareal, se kortbilag 4, bindingskort 3. Lavbundsarealer er vådområder og der må ikke gennemføres byggeri og anlægsarbejder, hvis det vil være til hinder eller i væsentlig grad besværliggøre et vådområdeprojekt. I den nordlige del af Rørvangsparken er der eksisterende kolonihavehuse i et lavbundsareal, som er tilknyttet Kalvemosen, de allerede eksisterende berørte kolonihavelodder, kan forsat blive liggende. I Rørvangsparken sydlige del er der et lavbundsareal tilknyttet en klynge træer, hvor der også ligger eksisterende bebyggelse inde for området.

Der er udpeget en økologisk forbindelse igennem lokalplanområdet. Den økologiske forbindelse ligger som en buffer rundt om Kalve å. I en økologisk forbindelse må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis spredningen af vilde dyr og planter derved forringes. Der ligger eksisterende bebyggelse indenfor den økologiske forbindelse, men der er endnu et område omkring Kalve å som er friholdt. Det vurderes at de ændringer som lokalplansforslag 2.86 ved tagelse tillader, ikke vil forringe spredningen af vilde dyr og planter. Der er ingen registrerede Bilag IV dyrearter i lokalplanområdet.



Eksisterende lokalplaner

Den eksisterende lokalplan nr. 30 blev udarbejdet med det formål at sikre de eksisterende kolonihaver, og udvikle kolonihaveområdet Rørvangsparken i overensstemmelse med områdets anvendelse som rekreativt område. Lokalplan 30 aflyses ved endelige vedtagelse af nærværende lokalplansforslag.

Kystnærhedszone

En lille del af lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen, tættere end 3 km fra kysten, mere specifikt 2,7 km fra fjorden. Det drejer sig om den nordligste del, hvor fire havelodder, alle eksisterende bebyggelse, ligger delvist i kystnærhedszonen, se kortbilag 2, bindingskort 1. Der er mellemliggende skov, samt eksisterende bymæssig bebyggelse, derfor vil planforslaget ikke påvirke kystlinjen visuelt. Ydermere er kolonihavernes maksimale bygningshøjde 6 meter. Lokalplansforslaget vurderes derfor ikke at have negativ indvirkning på oplevelsen af kysten



Kystnærhedszone

Diverse udpegninger

Konsekvenszone

En del af det allerede eksisterende bebyggede areal i lokalplanområdet er påvirket af en konsekvenszone, omgrænsende 500 m, omkring medicinalindustrivirksomheden Pharma Cosmos.

Kommunens udpegning af erhvervsområder til produktionsvirksomheder, skal friholdes for boliger, kontorbyggeri mv. Indenfor konsekvensområderne omkring disse erhvervsområder, kræves der ved planlægning på naboarealer en redegørelse for hvordan miljøkonflikter afværges. Dette gøres for at sikre produktionsvirksomhedernes driftsvilkår og udviklingsmuligheder, og i den forbindelse at Miljøstyrelsens grænseværdier er overholdt, så det ikke giver grundlag for at skærpe vilkårene for virksomhederne efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven om miljøgodkendelser og påbud.

Konsekvensområderne kan som udgangspunkt afgrænses som en fast grænse på mindst 500 meter omkring de udpegede erhvervsområder for produktionserhverv. Konsekvensområder kan også afgrænse ud fra en konkret vurdering af, hvilken forureningsbelastning de pågældende virksomheder har og virksomhedernes udviklingsbehov, f.eks. med udgangspunkt i virksomhedernes gældende miljøvilkår.



Konsekvenszone

Landskabsplan

Lokalplanområdet ligger inden for Landskabsplan 3, Allerup. Landskabsplanens formål er bl.a. at formidle overgangen mellem byen og landet. Lokalplansforslaget er ikke i strid med landskabsplanen for området. Der vil forsat sikres grønne arealer og adgang til skoven.

Beskyttet natur

Der er områder med naturbeskyttelse indenfor lokalplanområdet. Det drejer sig om et beskyttet vandløb, mose og sø, se kortbilag 2 og 3, bindingskortene. Området er en del af udpegningen af det Grønne Danmarkskort, og en økologisk forbindelse løber tværs igennem planområdet. Den økologiske forbindelse i nærværende lokalplansforslag er placeret ved allerede eksisterende bebyggelse, ved Kalvemose å, et beskyttet vandløb, se kortbilag 2, bindingskort 1.



Beskyttet natur

Grundvandsboringer

Der er tre grundvandsboringer i området tilhørende FORS A/S, se kortbilag 2, bindingskort 1. Lokalplansforslaget vil ikke betyde en ændring af forholdene omkring grundvandsbeskyttelse da BNBO (boringsnæreområder) friholdes for bebyggelse. Desuden sikres det via bestemmelserne, at FORS A/S har adgang til boringerne af den eksisterende græsadgangsvej som bibeholdes. Kolonihavebrugere skal være opmærksom på at området er udpeget som nitratfølsomt hvilket betyder, at grundvandet under kolonihaverne nemt påvirkes af menneskelig aktivitet, hvorfor bl.a. gødskning og brug af pesticider kan forurene grundvandet

Skovbyggelinjen & Udpegninger

Lokalplanområdet ligger inde for skovbyggelinjen. Skovbyggelinjer har til formål at sikre skovens værdi og landskabelige forhold. Skovbyggelinjer udlægges i en afstand af 300 meter fra skoven. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Ifølge lovbekendtgørelse om naturbeskyttelse Nr. 240 af 13. marts 2019 §17 stk. 3 gælder forbuddet ikke hvis der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere skoven end 300 meter. De eksisterende kolonihavehuse er omfattet af skovbyggelinjen. De mulige udlagte kolonihavelodder i lokalplanens sydlige del kræver reduktion af skovbyggelinjen, se kortbilag 3, bindingskort 2 . Skovbyggelinjen i dette område forventes ophævet når lokalplansforslaget vedtages endeligt. Kalvemosen som grænser op til lokalplanområdet er udpeget som fredskov. Fredskov er skovareal som skal dyrkes.



Skovbyggelinje

Trafikforhold

Lokalplanområdet veforsynes fra Rørvangsvej. Der er på anvendelsesplanen, kortbilag 7, fastlagt veje og stier i lokalplanområdet. Den eksisterende private fællesvej, græsvej, i den sydlige del af Granløseparken bibeholdes, så FORS fortsat kan tilgå borerne.

Offentlig service

Lokalplanområdet indgår i stiplanen både med forslag og anlæg til sti, se bindingskort 2, kortbilag 3. Formålet med rekreative stier er at give adgang til natur- og kulturoplevelser i det åbne land. Målene kan være skove, kyster, søer, moseområder, fortidsminder, udsigtspunkter, kulturmiljøer osv. Desuden skal rekreative stier være med til at øge befolkningens muligheder for at dyrke motion ved at gå, løbe eller cykle en tur i nærområdet. Det rekreative stinet vil være et væsentligt led i kommunens opbygning af en friluftsmæssig struktur. Stierne forbinder de attraktive områder indbyrdes og med de større byer. Kommunen kan skille disse ruter ad eksisterende veje og stier.

Den nærmeste offentlige transport er en busforbindelse fra Skagerakvej, som ligger 550 meter fra lokalplanområdet.

For yderligere information se Holbæk Kommunes hjemmeside: 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 et naturgasområde, men der er ikke ført naturgasledninger til området. Bygningsopvarmning skal ske i henhold til den til enhver tid gældende varmeplan for Holbæk Kommune.

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 FORS A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til dette vandværk.

Regn- og spildevand

Området er ikke spildevandskloakeret. Da hovedparten af området er beliggende indenfor 300 meters beskyttelseszone for FORS indvindingsboringer, skal spildevand fra ejendommene opsamles i samletanke og bortskaffes til renseanlæg. Godkendt spildevandshåndtering kan være opsamling i samletanke, der er etableret på de enkelte havelodder eller opsamling i lukkede beholdere, der tømmes i grundejerforeningens samletank. Tømning af tankene og rensning af spildevandet skal ske i overensstemmelse med Regulativ for Kommunale Tømningsordninger for Holbæk Kommune.

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

Affald og genbrug

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

Bæredygtighed

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

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet, at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt.

Lokalplansforslaget vil overordnet fremme en bæredygtig anvendelse af området, indenfor følgende parametre: Bymiljø & lokale værdier, landskab, natur og ressourcer og miljø.

Byggeri og planlægning

Den cirkulære bebyggelsesstruktur sikres og lokalplansforslaget muliggør at ny bebyggelse tilpasses landskabet og de eksisterende havelodder.

Tilgængelighed

De offentlige tilgængelige områder er i sammenhæng med Kalvemose å en stor rekreativ værdi i Holbæk by. De store grønne arealer vil sikres og de karakteristiske beplantningsbælter som indrammer området vil bibeholdes. Havelodderne er placeret sådan, at de interne veje og stier forbinder dem og inviterer borgere til at færdes trygt imellem områdets bebyggelser. Den landskabelige værdi fremhæves og føres videre.

Ressourcer og miljø

Lokalplanforslaget sikrer afstand til vandboringer og sætter krav om håndtering af regnvand på egen grund.

Natur

En del af lokalplanområdet er beliggende i en økologisk forbindelse. Som følge af udpegningen til økologisk forbindelse indgår arealet også i Kommuneplanens foreløbige udpegning til grønt Danmarkskort.

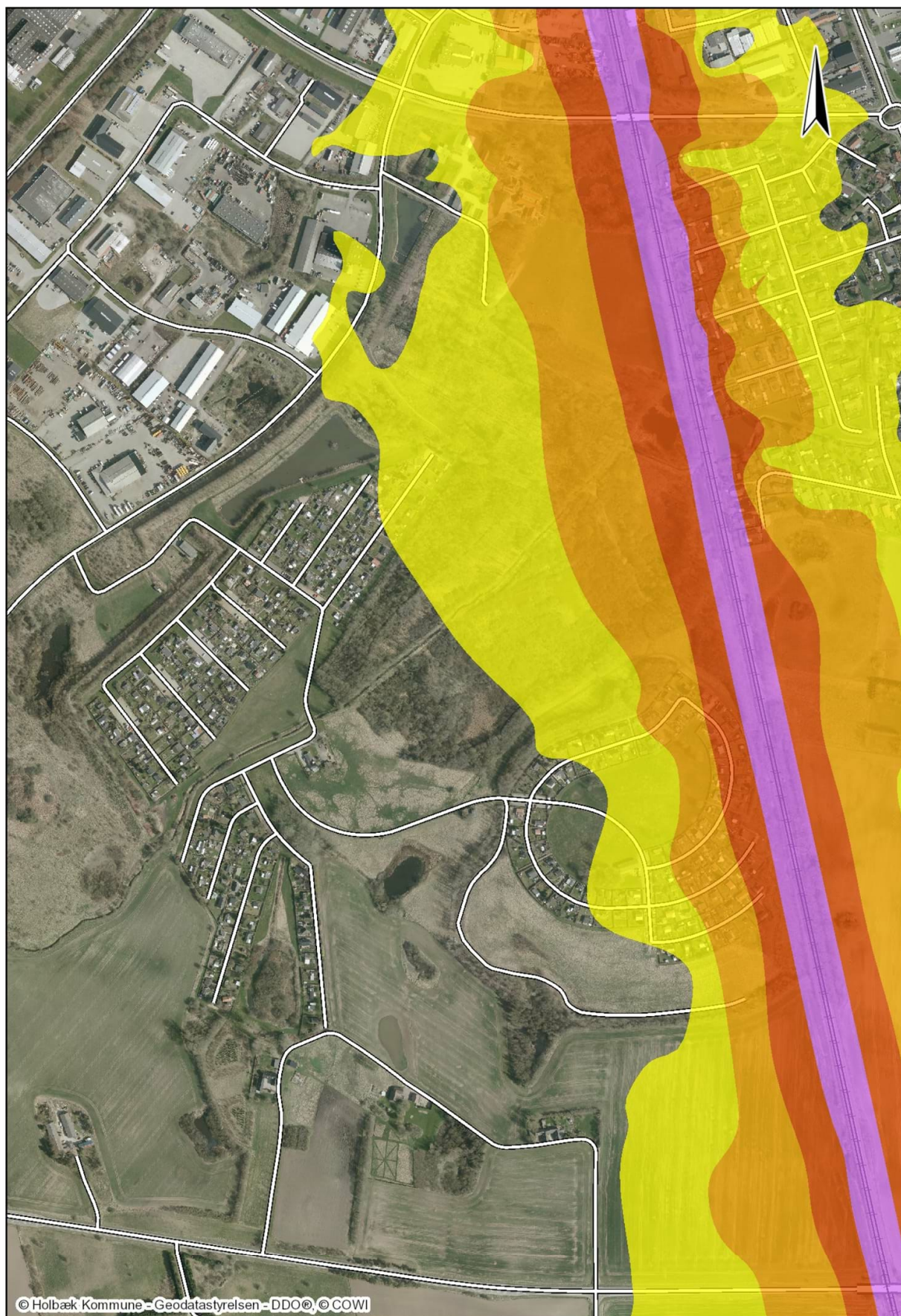
Sundhed og trivsel

Lokalplanområdet er beliggende i en rekreativ kommuneplanramme, som forudsætter at anvendelsen af området kun må benyttes til fritidsformål. Den grønne struktur og gode adgang til området, er en vigtig parameter for at sikre gode rekreative muligheder for Holbæks borgere.

Støj

Lokalplanområdet er beliggende i et område påvirket af jernbanestøj. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 foreskriver en mindsteafstand på 50 m fra jernbanen, mellem arealer til støjfølsom anvendelse og nærmeste spormidte, i samtlige tilfælde, uanset støjniveau. Ønskes mindsteafstanden overskredet, foreskriver vejledningen, at der bør eftervises at grænseværdien for vibrationsniveau på 75 dB, kan forventes overholdt. Der er tale om et allerede etableret område, som desuden anvendes til kolonihaveophold, ikke helårsbeboelse. Vurderingen er, at Holbæk Kommune finder støjkravene overholdt med mulighed for øget bebyggelsesprocent til 15 %, for samtlige eksisterende lodder i Granløseparken, uden krav om støjafskærmning. Lokalplanforslaget muliggør fritidsboliger, som man ikke vurderer ift. vibrationer. Der vil i nærværende lokalplansforslag være bestemmelser for sikring af et beplantningsbælte med en bredde på min. 15 meter, mellem jernbaneterrænet og kolonihavelodderne, se kortbilag 7, anvendelseskort.

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).



Gul 55-60 dB
Orange 60-65 dB
Rød 65-70dB
Lilla 70-75 dB

Jordforurening

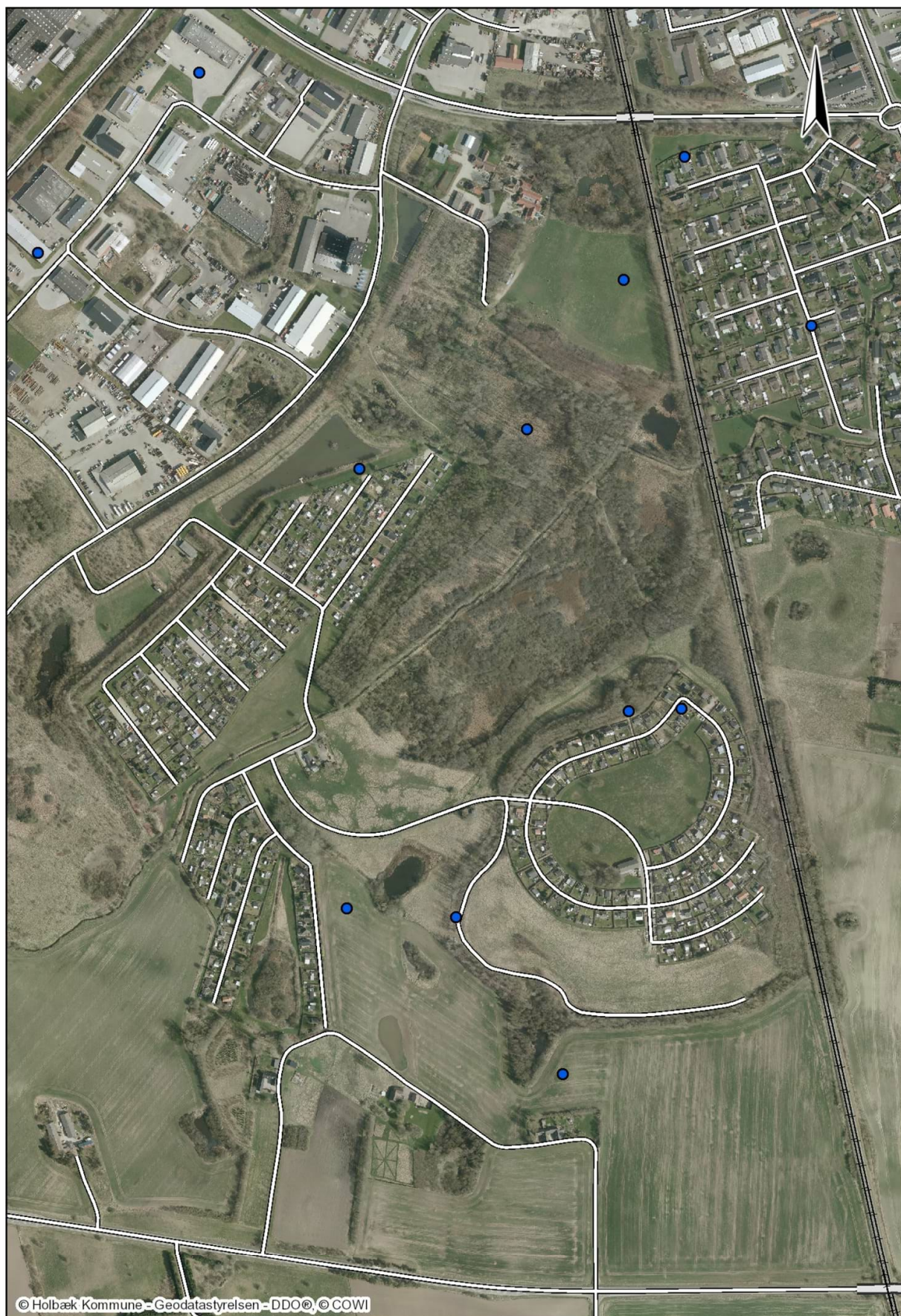
Der er ikke registreret jordforurening på V1 eller V2 niveau i lokalplanområdet. Området er påvirket af regionens bufferzone på 250 m, i forhold til overfladevand, se kortbilag 2, bindingskort 1. Lokalplansforslaget vil ikke muliggøre ny bebyggelse i bufferzonen.

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 forurenede jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der er registreret fire ikke-fredede fortidsminder i lokalplanområdet. I alle tilfældene drejer det sig om enkeltfund. På de tre af stederne er fundene dateret til stenalderen og et enkelt sted er fundet dateret til bronzealderen.

Det endnu ikke udnyttede område til kolonihaver beliggende ud mod vådområdet kan have været et attraktivt bosættelses-/opholdsområde i forhistorisk tid. Udenfor lokalplanområdet mod syd, men op til kanten af samme vådområde er registreret et fund af en pilespid, der angiver aktivitet tilbage fra noget af vores ældste forhistorie, hvilket er lidt af en sjældenhed. Hvis der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres yderligere fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.



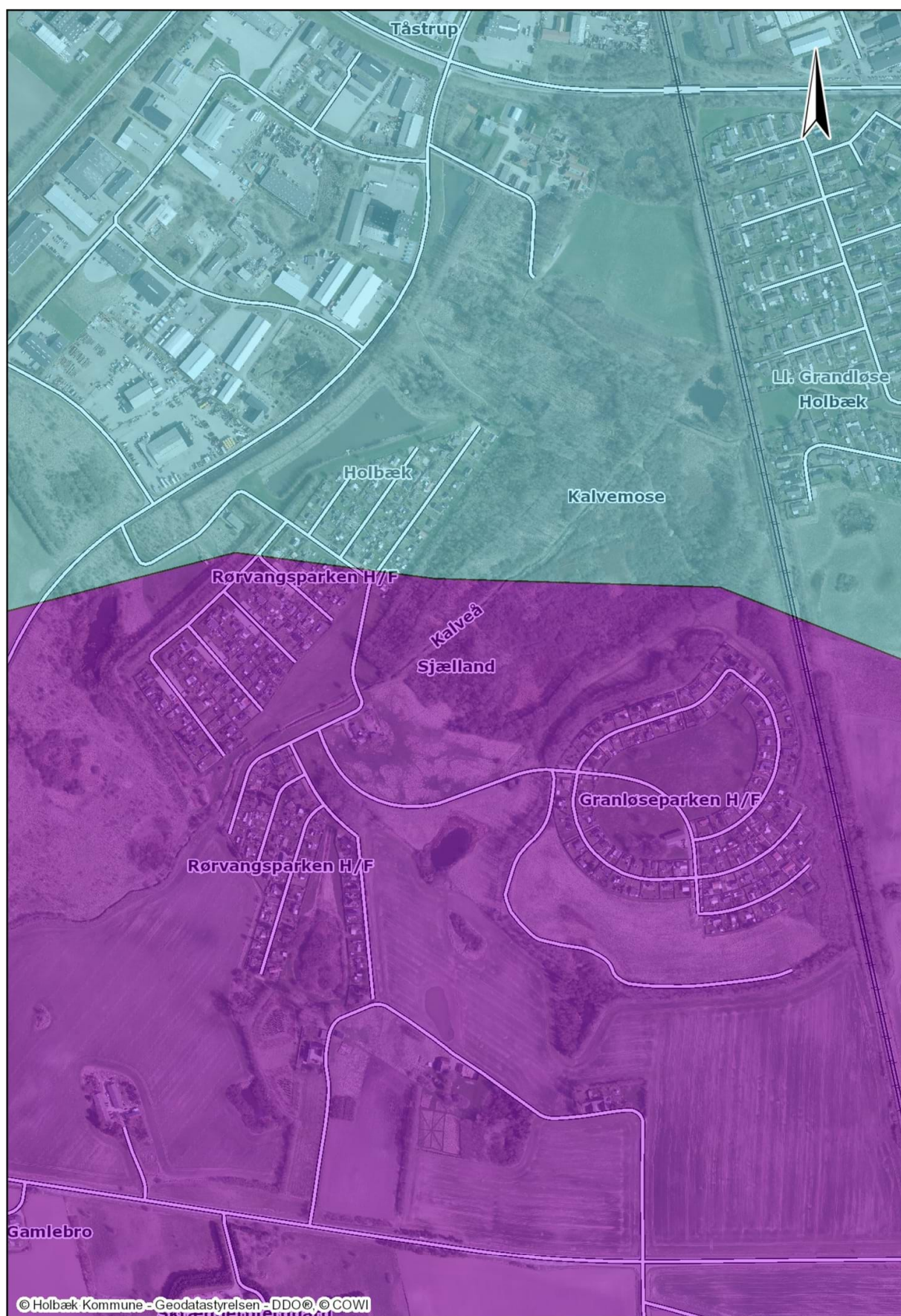
Miljøvurdering

Området ligger overvejende i OSD-område (Områder med Særlige Drikkevandsinteresser) og delvist i OD-område (Områder med drikkevandsinteresser), som er arealer udpeget af hensyn til beskyttelse af grundvandet. Dele af området er af Staten udpeget som Nitratfølsomt og Boringsnære Beskyttelsesområder (BNBO), til beskyttelse af 3 af FORS A/S indvindingsboringer som er beliggende sydligst i lokalplanområdet. Nærværende lokalplansforslag vil sikre de tre vandboringer, ved kun at muliggøre bebyggelse i form af kolonihaver og fælleshuse udenfor BNBO. Det vurderes på baggrund heraf, at lokalplansforslaget ikke vil have en negativ effekt på grundvandet.

Der er foretaget en screening af lokalplansforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lbk nr. 1225 af 25. oktober 2018 med senere ændringer). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget. Forslag til lokalplan nr. 2.86 vurderes på baggrund af miljøscreeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Forslaget forsætter områdets nuværende funktion og er i overensstemmelse med den overordnede planlægning
- Forslaget kommer ikke til at have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Der kommer ikke til at ske anlægsarbejde som konsekvens af forslaget. Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.



Lilla OSD-område
Blå OD-område

Servitutter

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 7b, Tåstrup, Holbæk Jorder

Dokument lyst den 03.03.1928 nr. 3959-21, dokument om boringer mv.
Servitut ang. Holbæk Kommune ret til boring og indvinding af vand på matriklen
Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres

Dokument lyst den 01.02.1982, nr. 2532-21, Byggelinje
Ikke relevant da det ligger uden for lokalplanområdet

Dokument lyst den 11.02.1985, nr. 3902-21, Dok om naturgas/anlæg mv.
Ikke relevant da det ligger uden for lokalplanområdet

Dokument lyst den 10.01.1994, nr. 1114-21, Forsyning/afløb
Ikke relevant da det ligger uden for lokalplanområdet

Dokument lyst den 06.05.1996 nr. 11512-21, Forsyning/afløb
Servitut ang. etablerede vandledning, brønde mm.
Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 7f, Ll. Grandløse By, Grandløse

Dokument lyst den 11.11.1997 nr. 28542-21, Dok om transformerstation/anlæg mv
Ikke relevant da det ligger uden for lokalplanområdet

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Der søges om tilladelse fra Miljøstyrelsen til at ophæve skovbyggelinjen for området med de ubebyggede kolonihavelodder.

Lokalplanens gennemførelse

Området ejes af Holbæk Kommune, der er udvikler af kolonihaveforeningerne.

Hjemmel

I henhold til lovebekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre de eksisterende kolonihaver og muliggøre områdets anvendes til rekreative formål, naturarealer, kolonihaver, fælles friarealer samt anlæg i form af rekreative veje og stier.

§ 2 Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr.: 7b Tåstrup, Holbæk Jorder. Matr. Nr. 1l, 1f, 1q 4f, 4g, 4h, 4i, Ll. Grandløse By, Grandløse og del af 1k Ll. Grandløse By, Grandløse

2.2 Områdets zonestatus forbliver landzone.

§ 3 Bonusvirkning

3.1 § Lokalplanen medfører at der ikke skal søges om landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til ny bebyggelse.

§ 4 Anvendelse

4.1 Området må kun anvendes til kolonihavebebyggelse.

4.2 Delområde 1 friholdes til fælles friarealer som vist på kortbilag 7

4.3 Delområde 2 friholdes til naturareal som vist på kortbilag 7

4.4 I lokalplanområdet må der placeres fælleshuse til brug for området, herunder kiosk og lignende mindre butikker til områdets daglige forsyning. Se byggefelter 1 og 2 på kortbilag 7.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Placering og inddeling af kolonihavelodderne i lokalplanområdet skal ske i overensstemmelse med de på kortbilag 7 angivne retningslinjer.

5.2 Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 15% for den enkelte kolonihavelod.

- 5.3 Der må placeres ét kolonihavehus på hver lod. Kolonihavehuset må maks. udgøre 50 m². Udover kolonihavehuset, kan der opføres to mindre småbygninger/overdækninger på samlet 12 m².
- 5.4 Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage. Kolonihavehuset må opføres med en maksimal højde på 5 meter. Andre småbygninger må opføres med en maks. højde på 3 meter, dog maks. 2,5 meter hvis tættere på havelods afgrænsning end 2,5 meter.
- 5.5 Kolonihavehuset skal placeres mindst 2,5 m. fra haveloddets afgrænsning. Småbygninger/overdækninger kan placeres i havelods afgrænsning dog således at vedligeholdelse kan ske fra egen havelod.
- 5.6 Hævede opholdsarealer må maks. hæves 30 centimeter over terræn, indenfor 2 meters afstand fra nabohavelods afgrænsning. Yderligere hævede opholdsarealer må ikke give væsentlige indbliksgener til nabo.
- 5.7 De i § 3 nævnte fælleshuse skal placeres indenfor de på kortbilag 7 (anvendelseskort) angivne byggefelt 1 og 2.
- 5.8 Der må ikke opsættes husstands vindmøller.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Ydervægge skal beklædes med træmateriale.
- 6.2 Tagene skal udformes som saddeltage eller tag med ensidig taghældning, med en hældning på mindst 30 grader.
- 6.3 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer, med et glanstal over 20. Solceller, solfangere og tagvinduer er dog undtaget.
- 6.4 Der må ikke opsættes nogen form for kommerciel skiltning eller reklamering udover på de i § 3.3 nævnte bygninger.
- 6.5 Hverken antenner eller paraboler må opsættes i en højde så de er over 5 m fra terræn. Antenner og paraboler skal opsættes under størst muligt hensyn til de øvrige kolonihaver, samt omgivelsernes karakter som åbent rekreativt areal.

§ 7 Vej og sti

- 7.1 Der udlægges veje og stier som vist på kortbilag 7.
- 7.2 Stamvej skal være befæstet med asfalt, og ligge i forlængelse af den eksisterende vej. Vejen har funktion af brandvej, og skal være 3 m. bred med fri passage og offentlige tilgængelige.
- 7.3 Den private fællesvej, græsvejen, som vist på kortbilag 7, skal friholdes som adgang til vandboringerne i det sydlige område af hensyn til vandboringerne.

§ 8 Parkering

- 8.1 Parkering må ikke ske på de enkelte havelodder men kun på de eksisterende og udlagte p-pladsområder langs den gennemgående vej jf. kortbilag 7. Biler over 3500 kg og uindregistrerede køretøjer må ikke henstilles inden for lokalplanområdet.
- 8.2 Vendepladserne vist på kortbilag 7 skal have en radius på 13 meter, og friholdes så redningskøretøjer kan vende.

§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 9.1 Den allerede eksisterende og bevaringsværdige beplantning i randbeplantningsbælter 1 og 2 som vist på kortbilag 7 (anvendelseskort) må ikke fjernes. Beplantningerne skal genetableres, såfremt de går ud eller fjernes efter aftale med kommunen.
- 9.2 Beplantningsbæltet (1) mod jernbanen skal være min. 15 meter bredt. Beplantningsbæltet (1) skal have en fysisk og visuelt afskærmende funktion i forhold til jernbanen og skal bestå af et skovbælte med underbevoksning i form af buske, fortrinsvis med naturligt hjemmehørende arter. Beplantningsbæltet (2), er en fysisk og visuelt afskærmende randbeplantning omkring kolonihaveområdet, og skal have en karaktergivende funktion bestående af skovtræer med en underbevoksning af buske.
- 9.3 Hegn omkring det enkelte kolonihavelod skal opføres som hæk. Hæk må have en maksimal højde på op til 1.80 meter.
- 9.4 Der må ikke terrænreguleres med mere end +- 0,5 meter i forhold til det nuværende terræn.
- 9.5 Befæstningsgraden af hvert havelod må maks. udgøre 40 % af haveloddet.
- 9.6 Delområde 1 skal fremstå som græsareal med fritstående træer i grupper.
- 9.7 Delområde 2, skal fremstå som naturareal, evt. med græsning.
- 9.8 Kolonihavehuse der tilsluttes vandforsyning, skal samtidig tilsluttes en opsamlingstank.
- 9.9 Håndtering og opsamling af regnvand skal ske på eget lod.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen

- 10.1 Hvis et kolonihavehus tilsluttes vandforsyning, skal det samtidig tilsluttes en opsamlingstank.
- 10.2 Kolonihavehuse kræver ikke godkendelse af den kommunale byggemyndighed. Det forudsættes at sådanne huse opføres i overensstemmelse med reglerne i nærværende lokalplan.

§ 11 Aflysning af lokalplaner

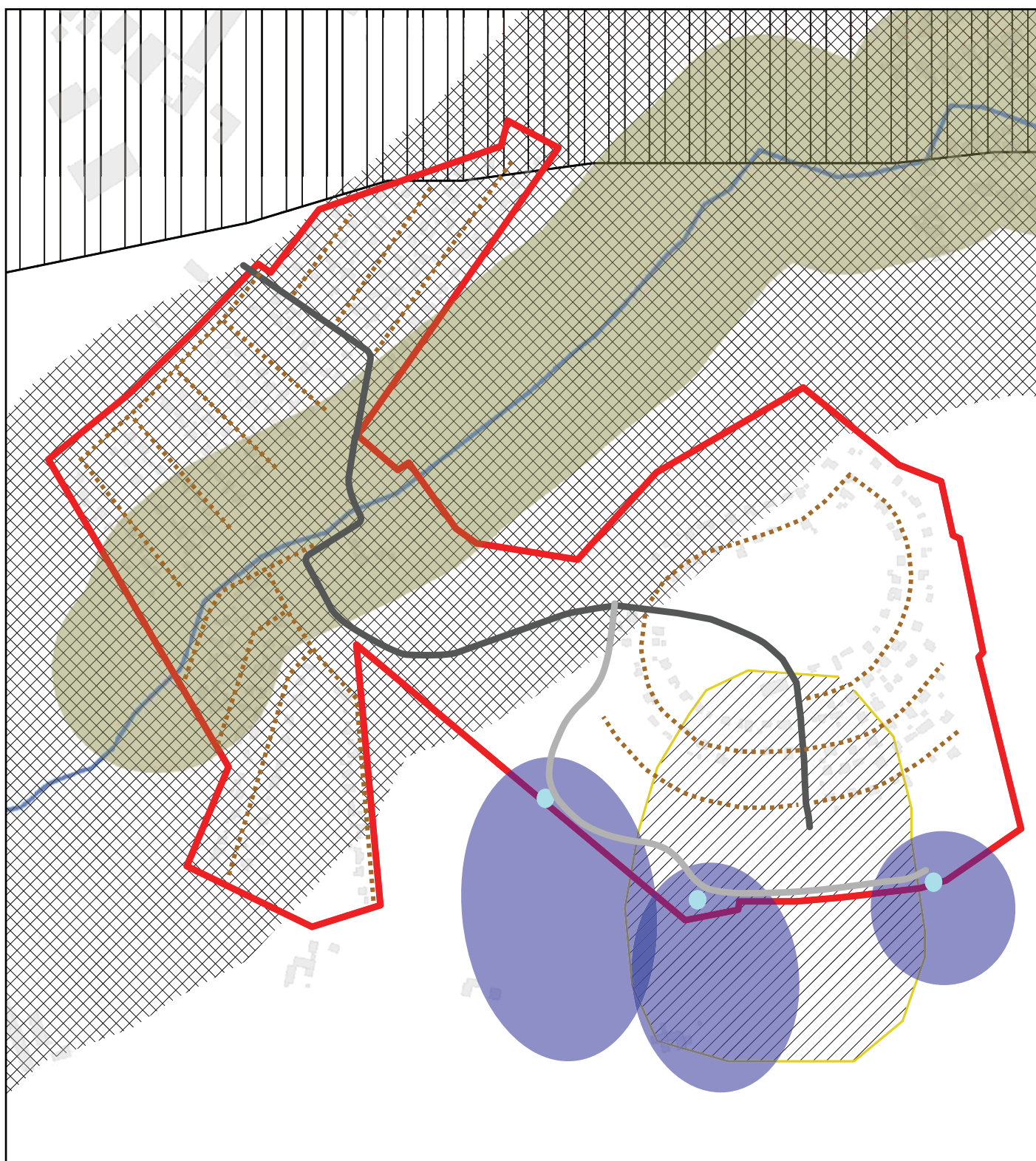
11.1 Ved vedtagelse af lokalplanforslag 2.86 Kolonihaver for Rørvangsparken og Granløseparken, aflyses Lokalplan nr. 30.














— Lokalplangrænse

Kortbilag 1 Luftfoto

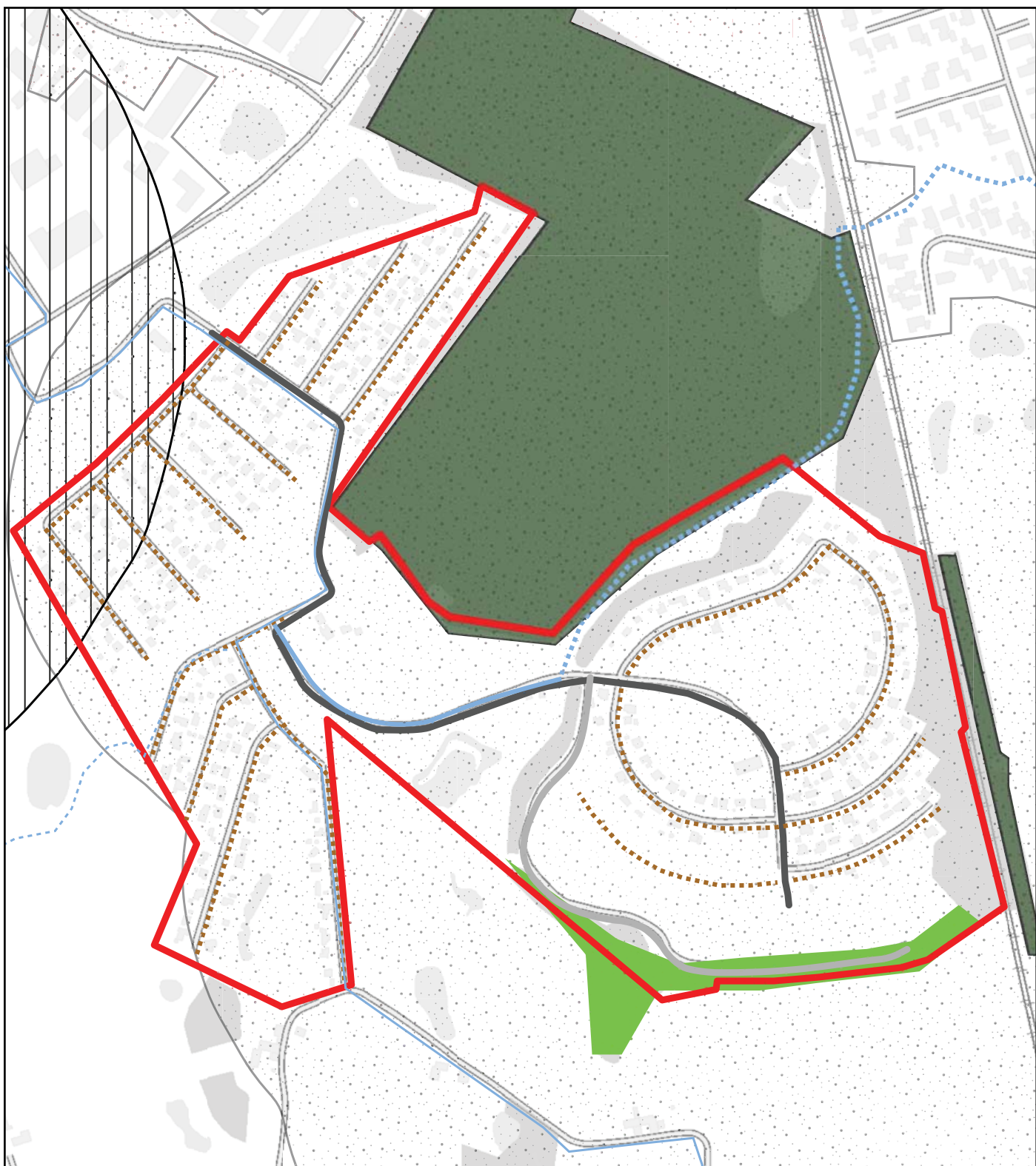




- | | | | |
|---|-----------------------|---|--------------------------|
|  | Boringer |  | Overfladevand bufferzone |
|  | BNBO |  | Stamvej |
|  | Økologisk forbindelse |  | Interne veje |
|  | Kystnærhedszone |  | Græsvej |
|  | Beskyttet vandløb |  | Lokalplanområde |
|  | Nitratfølsomme område | | |

Kortbilag 2 Bindingskort 1

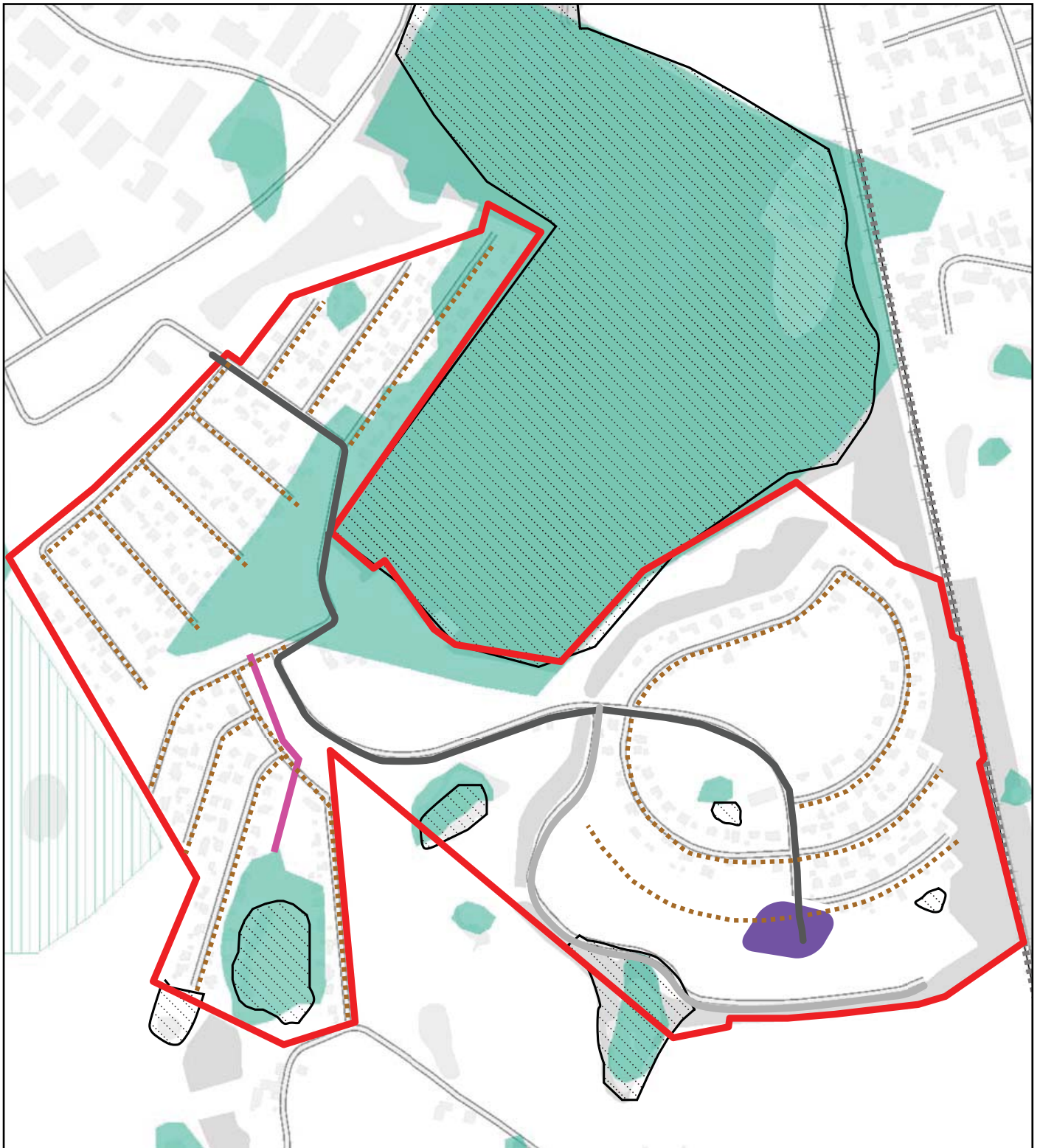














- | | | | |
|---|--------------------------|---|------------------------------------|
|  | Konsekvenszone |  | Stamvej |
|  | Skovbyggelinje |  | Interne veje |
|  | Fredskov |  | Bygninger |
|  | Rekreativ sti / forslag |  | Lokalplanområde |
|  | Rekreativ sti / ny anlæg |  | Privat fællesvej / græsvej |
| | |  | Ønsket reduktion af skovbyggelinje |

Kortbilag 3 Bindingskort 2

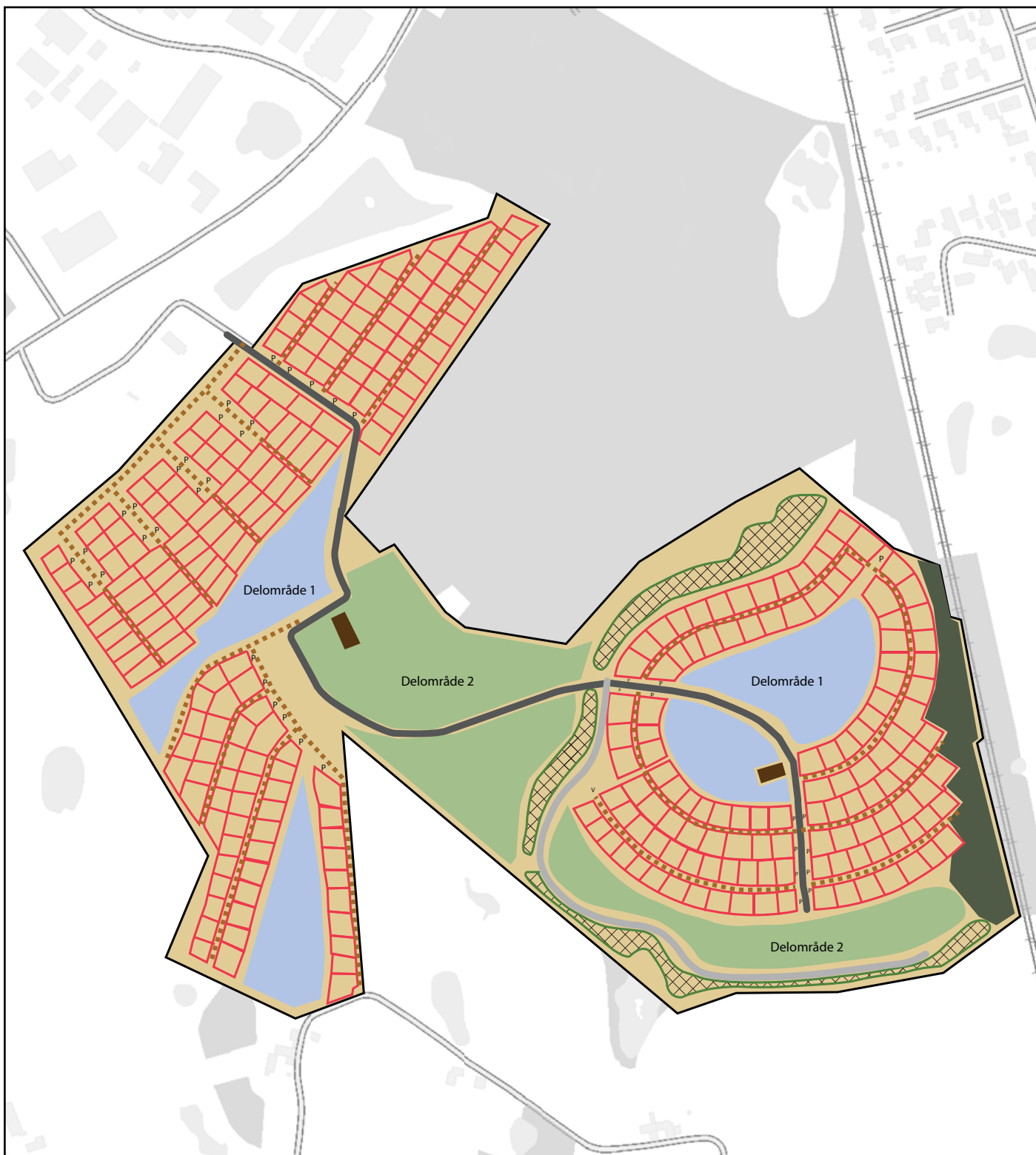











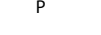




- | | | | |
|---|------------------------------|---|---------------------------|
|  | Risiko for vådt område |  | Interne veje |
|  | Rørlagt vandløb |  | Stamvej |
|  | Genoprettelige lavbundsareal |  | Privat fællesvej, Græsvej |
|  | Lavbundsarealer |  | Jernbane |
|  | Beskyttet naturtyper |  | Lokalplanområde |

Kortbilag 4 Bindingskort 3

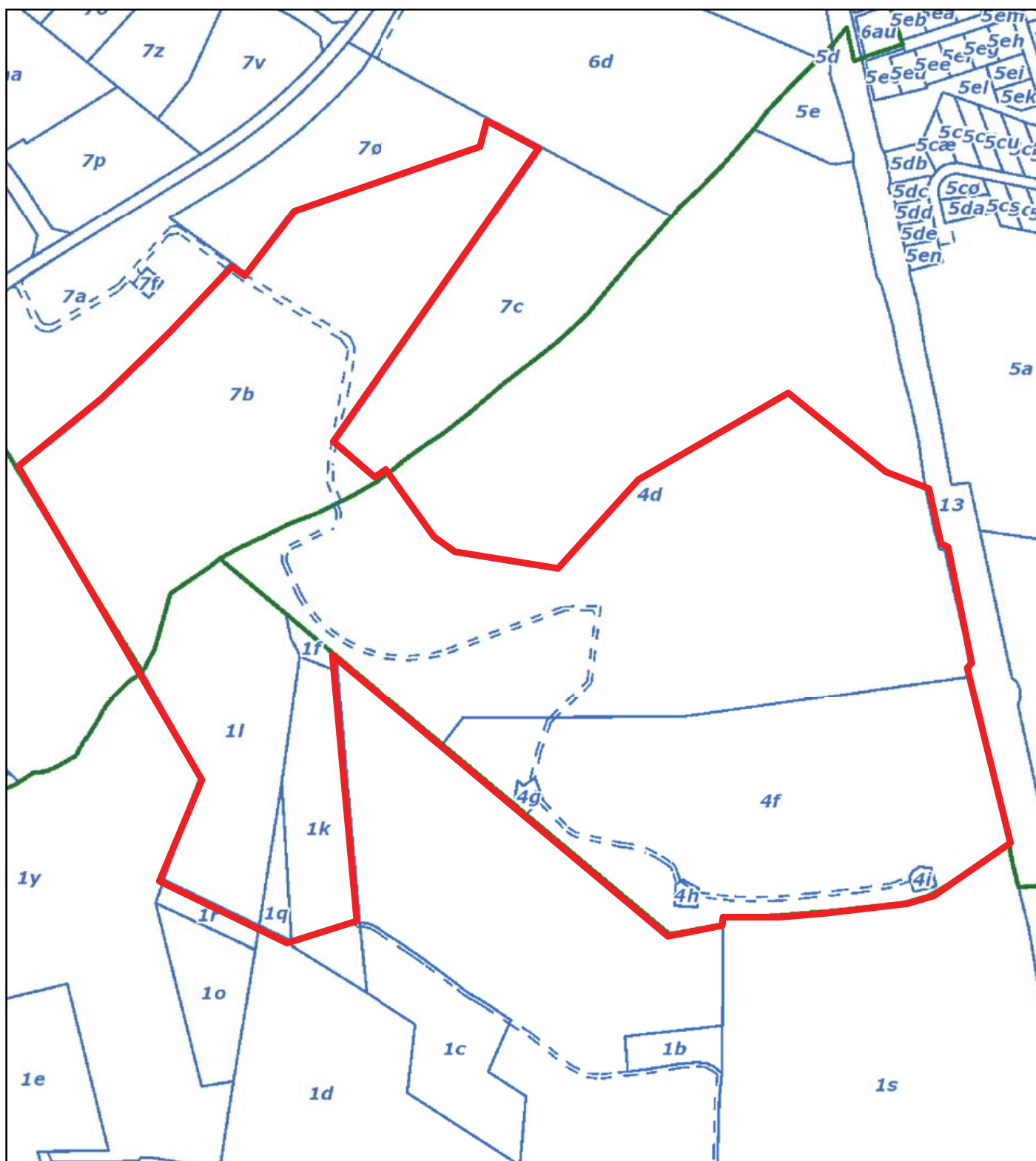




- | | | | |
|--|------------------------------|---|---------------------------|
|  | Delområde 1, Fælles friareal |  | Delområde 2, Naturareal |
|  | Lokalplanområde |  | Privat fællesvej, græsvej |
|  | Havelodder |  | Stamvej |
|  | Byggefelter |  | Interne veje |
|  | Beplantningsbælte 1 |  | Parkering |
|  | Beplantningsbælte 2 |  | Vendeplads |

Kortbilag 5 Illustrationskort

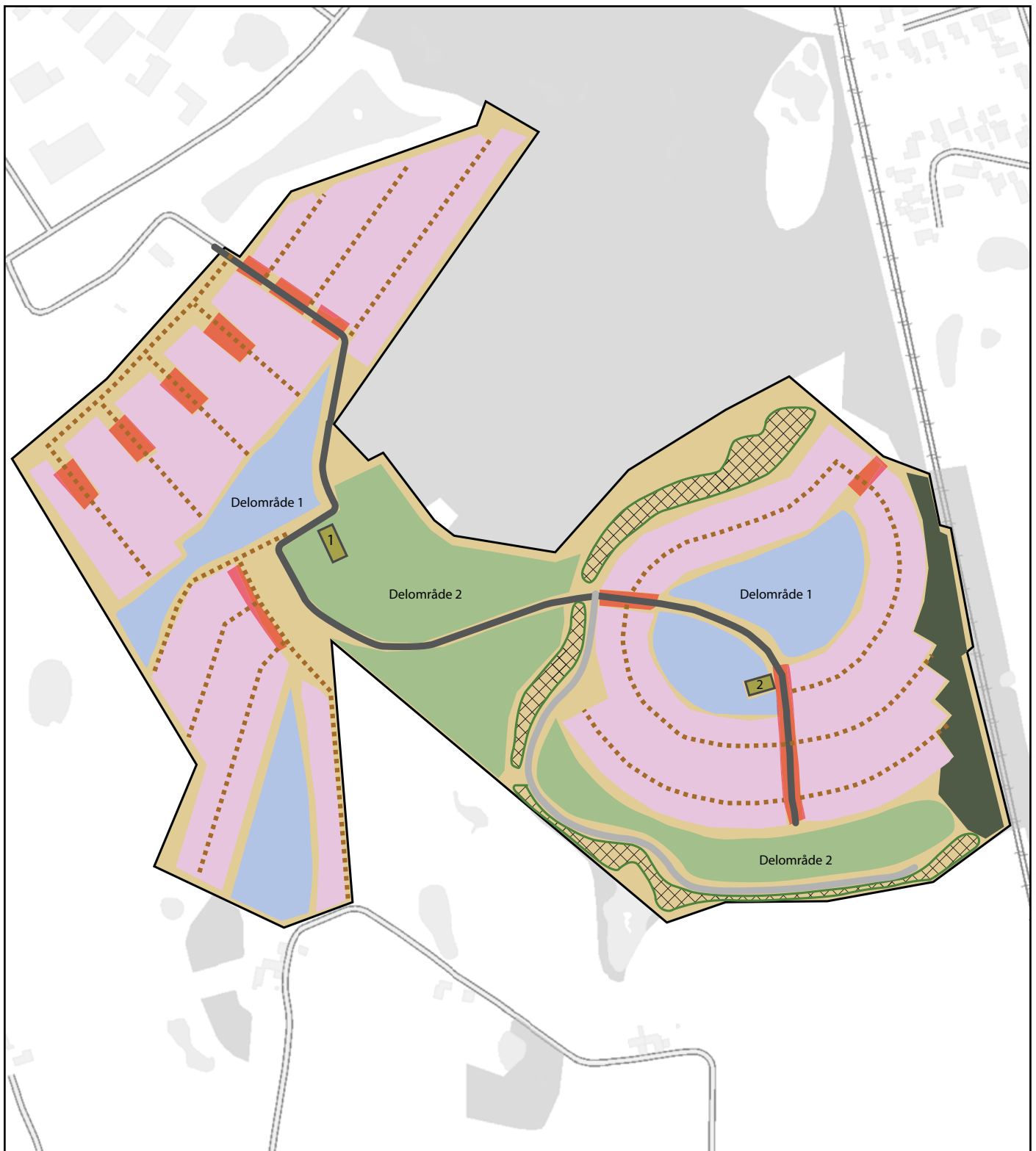















- Matrikelskel
- Lokalplangrænse
- Ejerlavsgrense

Kortbilag 6 Matrikelkort





- | | | | |
|--|------------------------------|---|---------------------------|
|  | Delområde 1, Fælles friareal |  | Delområde 2, Naturareal |
|  | Områder til havelodder |  | Parkeringsområder |
|  | Byggefelter 1 & 2 |  | Lokalplanområde |
|  | Beplantingsbælte 1 |  | Interne veje |
|  | Beplantingsbælte 2 |  | Privat Fællesvej, græsvej |
|  | Stamvej | | |

Kortbilag 7 Anvendelseskort

