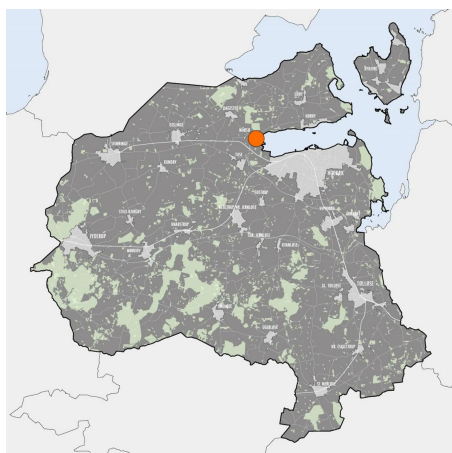


Lokalplan nr. 6.19

Boliger v. Mårsø



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 27. maj 2020

Høringsperioden slut: 22. juli 2020

Vedtagelsesdato: 04. september 2020

Ikrafttrædelsesdato: 16. september 2020

 **Holbæk
Kommune**
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en forespørgsel fra grundejer af lokalplanområdet om opførelse af tæt/lav boliger. Etableringen af boligområdet er i overensstemmelse med Holbæk Kommuneplan 2017.

Formål

Formålet med lokalplanen er at ændre området fra at være et landbrugsareal til et boligområde, med mulighed for at etablere op til 10 tæt/lav boliger i form af dobbelthuse. Lokalplanen sikrer desuden områdets landskabelige og naturmæssige kvaliteter. Boligerne vil udgøre en afrunding af Mårsø mod øst, og arealet vil, som kommuneplanramme 6.B10 foreskriver, overgå til byzone.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr. 3h, Mårsø By, Hagested. Lokalplanområdet ligger i udkanten af det østlige Mårsø, og omfatter et areal på ca. 5600 m². Bebyggelsen Mårsø udgøres af Gammel Mårsø og Mårsø, som adskilles af Nykøbingvej. Mens Gammel Mårsø har landsbypræg, er Mårsø præget af typehuse, storparceller- og rækkehuse.

Byen ligger på grænsen til Tuse Næs, og ligger med en smuk placering nær Hørby Skov og Holbæk Fjord. Mårsø har et center, og ligger blot 3 km fra Holbæk By og knap 3 km fra Tuse By.

Området er i dag beliggende i landzone. Hele området overføres til byzone med lokalplanens vedtagelse.

Lokalplanens indhold

Landskabet

Mårsø er beliggende mellem Holbæk By og Tuse Næs, nær Hørby Skov og Hagested Skov og med Holbæk Fjord som baghave. Terrænet indenfor lokalplanområdet bærer præg af det flade landbrugsareal ved og omkring Mårsø. De store gamle træer ved Gl. Tuse Næs Vej vurderes at være en kvalitet for området og være bevaringsværdige. De står som symbol på den gamle landevej ud til Tuse Næs.



Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 10 tæt/lav boliger. Boligbebyggelsen udformes som dobbelthuse, hvor den enkelte bolig har en størrelse på 100-110 m². Alle boligerne ligger tæt på fælles friareal, der er placeret midt i lokalplanområdet. Boligerne har desuden glimtvis udsyn mod syd og syd/øst.

Det er intentionen, at den nye bebyggelse skal holdes i et moderne, afdæmpet og enkelt formsprog.



Friarealer

Det nye boligområde får et grønt fælles friareal, som ligger umiddelbart op ad boligerne. Her etableres en legeplads samt en rekreativ regnvandssø. Det grønne fælles friareal skal håndtere en stor del af områdets overfladevand.

Trafik

Området trafikbetjenes fra vest via Gammel Tuse Næs Vej. Der skal indenfor lokalplanområdet etableres 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig samt en vendeplads. Derudover kan der anlægges 0,5 gæsteparkering pr. bolig. Vendeplads og eventuel gæsteparkering udføres i grus eller stenset. Så der kan ske nedsivning af regnvand fra det befæstede parkeringsareal.

Den offentlige sti, Istidsruten, løber langs det sydlige skel og forbinder området med Holbæk Fjord, Gammel Hagested og Holbæk By, og kobler således boligområdet med de nærliggende kultur- og naturfaciliteter.

Regnvand/overfladevand

Overfladevand fra boligområdet ledes til en regnvandssø indenfor lokalplanområdet.

Borgerinddragelse

På grund af COVID-19 har administrationen vurderet, at det ikke var forsvarligt at afholde et borgermøde i høringsperioden. Det skal understreges, at det ikke er et lovkrav, at der afholdes borgermøder i forbindelse med offentlig høring af et planforslag.

Spørgsmål vedr. planforslaget har i høringsperioden kunnet rettes til Vækst og bæredygtighed, Plan og Byg på plan@holb.dk

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 3 høringssvar i høringsperioden. Du kan se behandlingen af høringssvarene [her](#)

Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2017-2029

I kommuneplan 2017 er området udlagt til fremtidig boligområde i henhold til rammebestemmelserne for 6.B10. Kommuneplanrammen fastsætter rammen for boliger med en maks. bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom, en maks. højde på 8,5 og maks. 1,5 etager.

Lokalplanlægningen skal endvidere ske i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer. For områder med tæt-lavt boligbyggeri foreskrives en befæstelsesgrad på maks. 50 %, samt at der anlægges minimum 1,5 p-plads pr. bolig. Derudover skal der udlægges fælles friarealer

af god kvalitet og hensigtsmæssig størrelse, minimum 10 % af lokalplanområdets størrelse.

6.B10 - Mårsø



Bestemmelser	
Omr. nr.	6.B10
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	06 Hagedsted
Max. bebyggelsesprocent (%)	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. højde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Specifik anvendelse	Boligområde
Generelle rammer	Link

Eksisterende lokalplaner

Arealet er ikke omfattet af gældende lokalplaner.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære påvirkning af nabokommuner.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende indenfor 3 km fra kysten, i kystnærhedszonen. Området er dermed omfattet af Planlovens § 16, stk. 3 og 4, som foreskriver, at der skal redegøres for ny bebyggelses visuelle påvirkning af omgivelserne. Den nye bebyggelse opføres indenfor bystrukturen, bag eksisterende bebyggelse set fra kysten, i maksimalt 8,5 m højde. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at områdets bebyggelse ikke påvirker kystlandskabet og oplevelsen af dette.

Diverse udpegninger

Landbrugsjord

Lokalplanen inddrager 5600 m² landbrugsjord til byzone. Jorden dyrkes i dag til landbrug.

Det er tale om inddragelse af et forholdsvis lille jordbrugsareal, der med Gl. Tuse Næs Vej ligger afskåret fra de større landbrugsjorder syd for området. Derved bibeholdes den sammenhængende landbrugsdrift omkring Mårsø. Lokalplanen udlægger landbrugsjorden til et mindre boligområde i naturlig forlængelse af Mårsø.

§ 3-beskyttet natur

Lokalplanområdet ligger lidt over 200 meter fra et naturbeskyttelsesområde, og ligger indenfor "oplande til Natura2000 beskyttelses område" med nærmeste Natura2000 område, Udby Vig 6,4 km væk. Langs planområdets nordlige skel er der registreret et jord- og stendige, jf. Naturbeskyttelseslovens §3. På diget findes der planter og eventuelt dyreliv, som beskyttes via lokalplanen.

Lokalplanen sikrer hermed, at der tages hensyn til den beskyttede natur, og at planlægningen ikke medfører ændringer af tilstanden. §3 udpegningen er dynamisk, og det er derfor altid de faktiske forhold, der bestemmer omfanget af beskyttelsen.

De store træer langs Gl. Tuse Næs Vej er bevaringsværdige og karakteristiske for området. Træerne ligger udenfor lokalplanområdet, men det anbefales at bevare disse fine store træer.

Skovbyggelinje

Planområdet ligger tæt på skovarealet, Hørby Skov, som kaster en skovbyggelinje ned på lokalplanområdet. Før byggeriet kan igangsættes, skal bygherre indhente en dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Grundvandsbeskyttelse

Planområdet er registreret til at være et område med drikkevandsinteresser.

Trafikforhold

I medfør af lokalplanen opføres en adgangsvej samt parkeringspladser indenfor lokalplanområdet. Der gøres desuden plads til cykelparkering på den enkelte grund v. dobbelthusenes udhus.

Kollektiv busstrafik kører langs Tuse Næs Vej, med et busstoppested ca. 150 m fra lokalplanområdet. Holbæk Station og busterminal ligger i en afstand af ca. 6 km fra lokalplanområdet.

Langs lokalplanområdet ligger Istidsruten, der forbinder området med bl.a. Tuse Næs. Blot 100 meter fra lokalplanområdet løber fjordstien, som forbinder området med Holbæk Bymidte. Der er desuden gode cykelsti-forhold til Tuse Skole samt Absalon Skolen i Holbæk By.

Offentlig service

Området hører under Katrinedal skoledistrikt, afdelingen Tuse samt Dagtilbud Katrinedal. Holbæk Kommune har frit skolevalg i det omfang, der er plads til eleverne uden for eget skoledistrikt. For Holbæk Kommunes aktuelle servicetilbud henvises til kommunens hjemmeside www.holbaek.dk

Knap 3 km fra lokalplanområdet ligger Tuse By, som har en daginstitution, folkeskolen Tuse Skole, Tuse Hallen samt en Dagli' Brugsen. Blot 2,7 km. fra lokalplanområdet ligger daginstitution, Hagedsted naturbørnehus og Hagedsted Hallen.

Net- og elforsyning

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

I området er det muligt at tilslutte sig til kollektiv varmforsyning, idet der er naturgas-ledning i området. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyrr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

Det er muligt at arbejde med individuel opvarmning. I så fald skal opvarmning baseres på vedvarende energi, såsom luft-til-vand varmepumper. Iøvrigt gælder et forbud jf. varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der som dette område, er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Tuse Næs vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Spildevandsplanen udlægger området til spildevandskloakering. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning, jf. kortbilag 2.

Regnvand skal nedsives på egen grund, hvor jordbundsforholdene tillader det. Derudover foreskriver lokalplanen etablering af regnvandsbede og med mulighed for andre lign. løsninger på lokal håndtering af regnvand. Regnvandsanlæg og tærren skal udformes og placeres således, at vandet også ved ekstreme regnhændelser kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer.



Eksempel på nedsivning af regnvand Gødvad Enge, Tusindfryd i Silkeborg (ref. Constructa A/S Rådgivende Ingeniører og Arkitekter)

Tilladelser til kloaktilslutning samt nedsivning skal søges hos Holbæk Kommune.

Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning. Det forventes, at det udførte kloakanlæg overtages af Holbæk Forsyning 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 Holbæk Forsyning og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med FORS's overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før eventuel overtagelse kan finde sted. Det er Kommunalbestyrelsen, der afgør, om det ønskes at overtage spildevandsanlægget.

Note:

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.

Telekommunikation

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

Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling indenfor følgende temaer: Bymiljø og Lokale værdier, Landskab, Natur, Ressourcer og miljø, Økonomi og sundhed. Disse er beskrevet nedenfor.

Byggeri og planlægning

Opførelse af ny bebyggelse skal ske i overensstemmelse med de til enhver tid gældende krav i henhold til Bygningsreglementet, hvorved det sikres, at ressourceforbruget lever op til gældende lovgivning.

Planområdets disponering med hensyn til placering af bygninger tager højde for, at samtlige boliger får gode dagslysforhold og adgang til grønne friarealer. Bygninger indenfor lokalplanområdet skal udføres efter en samlet plan, og i sunde materialer. Det sikrer en høj kvalitet for såvel den enkelte bolig som for området som helhed.

Lokalplanen muliggør, at der kan opsættes solenergianlæg på boligernes tage.

Transport

Lokalplanen ligger blot 150 m fra kollektiv trafik og i direkte tilknytning til naturstien, Istidsruten, som fører til bl.a. skole og institution i Gl. Hagested.

Ressourcer og miljø

Vand og Klimasikring

Regnvand skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt. Regnvandet skal ledes til et fælles regnvandsbassin, der udformes med rekreativ værdi for flora/fauna, læring og anvendelse.

Bevarelse af biodiversitet

Beplantning på det beskyttede stendige skal bevares, således eksisterende plante- og dyreliv kan eksistere og vokse.

Affaldshåndtering

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

Natur

Området ligger lidt over 200 meter fra et naturbeskyttelsesområde, og ligger derfor indenfor "oplande til Natura2000 beskyttelses område". Nærmeste Natura2000 område, Udby Vig ligger 6,4 km væk.

Der er foretaget en vurdering af Bilag 4 arter, og der er ikke registreret nogle Bilag 4 arter i EF-habitatdirektivet indenfor eller i nærheden af området. Der sker således ikke en væsentlig påvirkning af beskyttede arter.

Der er registreret et jord- og stendige langs det nordlige skel. Jord- og stendiget samt beplantningen herpå beskyttes for byggeri og anden aktivitet i lokalplanen.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen sikrer udendørs opholdsarealer af hensigtsmæssig størrelse og god kvalitet samt forbindelse til lokale stisystemer, der fremmer fysisk

aktivitet og adgang til det grønne. Der udlægges et fælles, offentligt friareal med legeområde samt mindre private haver i tilknytning til boligerne.

Fra området er der god tilgængelighed til:

- grønt område, Hørby Skov mindre end 500 m fra lokalplanområdet
- blått område, Holbæk fjord mindre end 500 m fra lokalplanområdet
- Offentlig transport mindre end 150 m fra lokalplanområdet

OBS. Det skal dokumenteres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj i boligområdet overholdes.

Støj

Der tages hensyn til støj i området ved at holde boligerne i en fornuftig afstand fra Tuse Næs vej. Gade & Mortensen Akustik A/S har udarbejdet en støjrapport, som viser, at grænseværdien for støj fra veje jf. Miljøstyrelsen kan overholdes ved at placere boliger i en afstand på min. 13 meter fra skel. Det er ikke muligt at etablere støjafskærmning af både pladsmæssige årsager samt af hensyn til det beskyttede jord- og stendige dige langs det nordlige skel.

Du kan læse hele støjrapporten her

Se 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

Region Sjælland har ingen oplysninger om jordforurening i området.

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

Lokalplanen vil ikke medføre byggeri eller andre anlæg på arealer af arkæologisk eller kulturhistorisk interesse.

Det beskyttede sten- og jorddige langs det nordlige skel, er i lokalplanen fredet med et 5 meter bredt bælte langs det nordlige skel. Her må der ikke bygges eller placeres anden form for anlæg.

Miljøvurdering

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

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

1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller

2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 1, skal kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Foreliggende lokalplan er udarbejdet for at muliggøre boligbebyggelse, i et allerede kommuneplanlagt boligområde. Planområdet udgør et areal på blot 5300 m² og området beholder sin zonestatus i den nye planlægning. Således vurderes, at det her er tale om mindre ændringer i forhold til gældende planlægning, i et mindre område på lokalt plan.

Lokalplanen 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:

- Området er planlagt til at ligge i byzone, og ligger i naturlig forlængelse af Mårsø by
- Planen fastsætter bestemmelse om maks. bygningshøjde på 8,5 m
- Planen ikke indebærer ændringer i eksisterende trafikale forhold
- planen tager hensyn til natur- og miljømæssige forhold
- planen tager hensyn til et fredet sten- og jorddige indenfor lokalplanområdet

Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering af Bilag 4 arter, og der er ikke registreret nogle Bilag 4 arter jf. EU-habitatdirektivet indenfor eller i nærheden af området.

Servitutter

Der er ingen servitutter indenfor lokalplanområdet.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Dispensation fra skovbyggelinje

Arealet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens 300 meter skovbyggelinje. Før byggeriet kan igangsættes, skal bygherre indhente en dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Holbæk Kommune er myndighed.

Ophævelse af landbrugspligt

Da arealet er udlagt til landbrugsformål, forudsættes landbrugspligten ophævet for at den i lokalplanen beskrevne anvendelse kan realiseres.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projektforslag. Lokalplanområdet er privat ejet. Realiseringen af lokalplanen herunder byggemodningen vil blive gennemført på ejernes foranledning.

Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området vil få. Derimod medfører lokalplanen ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Hjemmel

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

1. Formål

1.1 at udlægge areal til tæt/lav boliger, herunder dobbelthuse (helårsboliger)

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 4, og omfatter del af matr. nr. 3h, Mårsø By, Hagested

2.2 Området er beliggende i landzone. Med den offentlige bekendtgørelse af Holbæk Kommunes administrative vedtagelse af planen, overføres hele lokalplanområdet til byzone

3. Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles friarealer

4. Udstykninger

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

4.2 For lokalplanområdet gælder, at grundene som min. skal være 300 m²

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Boligbebyggelse må kun opføres indenfor det angivne byggefelt, jf. kortbilag 5

5.2 Bebyggelsesprocenten er maks. 40

5.3 Boligbebyggelse må opføres i maks. 2 etager

5.4 Boligbebyggelse må opføres i en højde på maks. 8,5 m over terræn

5.5 Mindre bebyggelse såsom skure og drivhuse kan placeres udenfor byggefeltet

5.6 Fælles carport skal ske indenfor anviste område for parkeringspladser og handicapparkeringspladser jf. kortbilag 5

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Boligbebyggelsens facader skal udføres i mursten, som blank mur eller pudset, eller pudset porebeton

6.2 Boligbebyggelsens facader skal fremstå som rå mursten eller hvide pudsede flader, mindre facadepartier må fremstå i træ eller metal

6.3 Småbygninger, såsom private og fælles udhuse samt miljøstation, skal fremstå med træbeklædte facader, enten ubehandlede eller i sort, mørkegrå eller mørkebrun farve. Drivhuse er undtaget denne bestemmelse, og må også fremstå i glas eller PVC

6.4 Boligbebyggelse, private og fælles udhuse samt overdækninger, skal udføres med flade tage eller ensidig taghældning på maks. 10 grader.

Drivhuse og legehuse er undtaget denne bestemmelse, og må også udføres med saddeltag

6.5 Tage på boligbebyggelse, private og fælles udhuse skal dækkes med tagpap, tagplader eller udføres som beplantede, grønne tage.

6.6 Tage på boligbebyggelse, private og fælles udhuse skal fremstå sorte, mørkegrå eller mørkebrune, med mindre de beplantes

6.7 Tage på mindre bebyggelse såsom drivhuse, legehuse, udestuer samt private overdækninger skal udføres i tagpap, plademateriale, grønne beplantede tage, glas eller PVC og skal fremstå sorte, mørkegrå, mørkebrune eller klare

6.8 Der kan opsættes udvendige skilte eller lignende på bygninger, hvis der drives liberalt erhverv i egen bolig. Skiltet må max. være 0,3 m² stort, og må kun belyses med dæmpet nedadrettet belysning

7. Vej, sti og parkeringsforhold

7.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Gl. Tuse Næs Vej som vist på kortbilag 5

7.2 Vejadgang og adgangsstier skal anlægges efter principperne vist på kortbilag 5

7.3 Adgangsvej udlægges til privat fællesvej, og skal anlægges med fast belægning og nedadgående belysning

7.4 Der skal anlægges fælles bilparkeringsplads efter principperne vist på kortbilag 5

7.5 Der skal anlægges minimum 1,5 bilparkeringsplads pr bolig, 0,5 gæsteparkeringsplads pr. bolig og min 1 cykelparkering per bolig. Cykelparkering kan ske på egen grund

7.6 Der skal anlægges fælles affaldsø jf. kortbilag 5, med maks. 50 meters gangafstand fra affaldsø til bolig

8. Terræn

8.1 Terrænet må reguleres maks. +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn

9. Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

9.1 Jord- og stendiget langs det nordlige skel, jf. kortbilag 5, skal bevares

9.2 Beplantning langs det nordlige skel skal bevares som et tæt levende hegn

9.3 Der må ikke ske opførelse af byggeri eller anden form for aktivitet, som ændrer på tilstanden langs det nordlige skel

Beplantning ved boliger

9.4 Boligernes for- og baghaver skal afgrænses af hæk eller anden buskopvækst. Beplantning i det sydlige skel, mod Gl. Tuse Næs Vej må maks. være 1,5 meter i højden

Fælles friarealer

9.5 Fælles friareal skal afgrænses af lavt buskads mod parkeringspladsen og adgangsvejen, som vist på kortbilag 5

9.6 Beplantning langs det vestlige skel skal bestå af uklippet busket, såsom aronia, potentilla og klitrose, med en maks. højde på 1,5 meter

9.7 Der udlægges fælles friarealer, som vist på kortbilag 5

9.8 Der skal anlægges legeområde indenfor anviste felt, jf. kortbilag 5. Legeområdet kan anlægges som en naturlegeplads

10. Tekniske anlæg

10.1 El- og gasskabe samt ventilation til de enkelte boliger skal være indesluttet i bygningerne eller udføres som en del af bygningernes arkitektur

10.2 Fritliggende tekniske anlæg, såsom transformestationer, skal placeres under hensynstagen til nabobebyggelse og udføres i en materialitet og farveskala tilsvarende udhuse og mindre bygninger i området

10.3 Ledninger skal føres i jorden

10.4 Der skal anlægges tekniske løsninger til håndtering af regnvand indenfor anviste område, jf. kortbilag 5

11. Energi og forsyning

11.1 Solenergianlæg må kun opsættes på bygningers tage, og integreret i tagfladen med samme hældning som taget, således der ikke skabes blændingsgener for naboer, og indenfor bygningshøjde jf. § 5.4

11.2 Glanstallet for solenergianlæg må maks. være 30

12. Grundejerforening

12.1 Samtlige grundejere indenfor lokalplan nr. 6.19 har pligt til medlemsskab i grundejerforeningen

12.2 Grundejerforeningen skal senest oprettes, når 50 % af boligerne indenfor lokalplanområdet er taget i brug

12.3 Grundejerforeningen har pligt at udarbejde sine vedtægter, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Senere ændringer skal ligeledes godkendes af Kommunalbestyrelsen

12.4 Grundejerforeningen har pligt at tage skøde på fælles friarealer indenfor lokalplanområdet

13. Forudsætninger for ibrugtagen

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før at den er tilsluttet den kollektive vandforsyning samt private og/eller offentlige anlæg for regn- og spildevand

13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før adgangsvej, parkeringsareal og områdets fælles opholdsarealer, inkl. legeområde, samt LAR-løsninger er anlagte og beplantede i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser

14. Lokalplanens retsvirkninger

14.1 Efter Holbæk Kommunes endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der omfattes af planen, kun udstykkes, anvendes og bebygges i overensstemmelse med planens bestemmelser, jf. planlovens § 18

14.2 Lokalplanen medfører 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

14.3 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

15. Vedtagelsespåtegning

15.1 Lokalplan 6.19 for boligområde ved Mårsø er endeligt vedtaget af Holbæk Kommunes administration den 04.09.2020



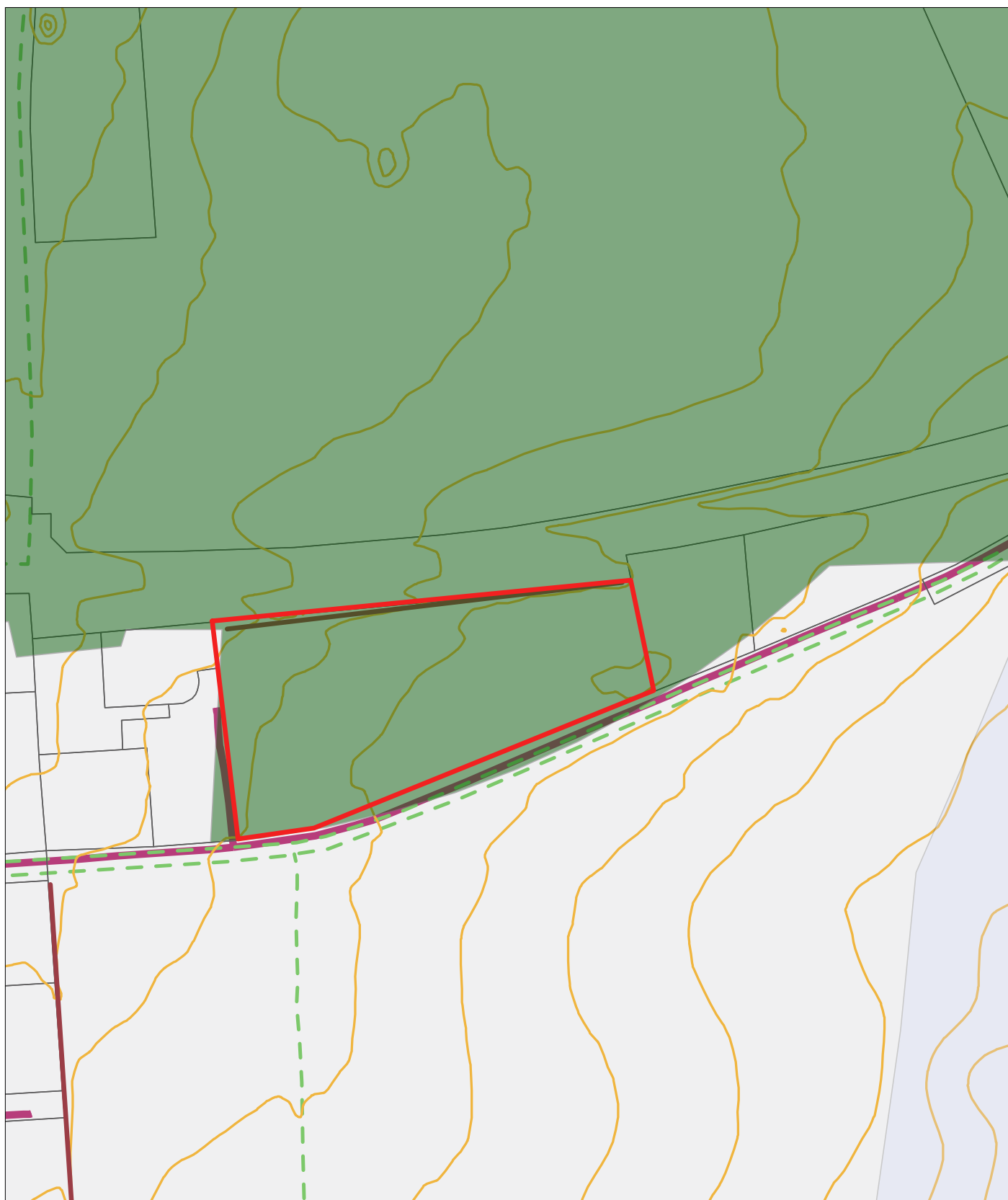
--- Lokalplanafgrensning

05 0 100 150 200 250 m

1 : 5000 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 1 Luftfoto





Ledninger og lignende er angivet med en vejledende placering

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Skovbyggelinje
- - - Offentlige stier, herunder Istidsruten
- Højdekurver 1 m.
- Forsyningsledninger
- Kystnærhedszone (hele området)
- Strandbeskyttelseszone

0 20 40 60 80 100 m

1 : 2000 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 2 Bindingskort





Signaturforklaring

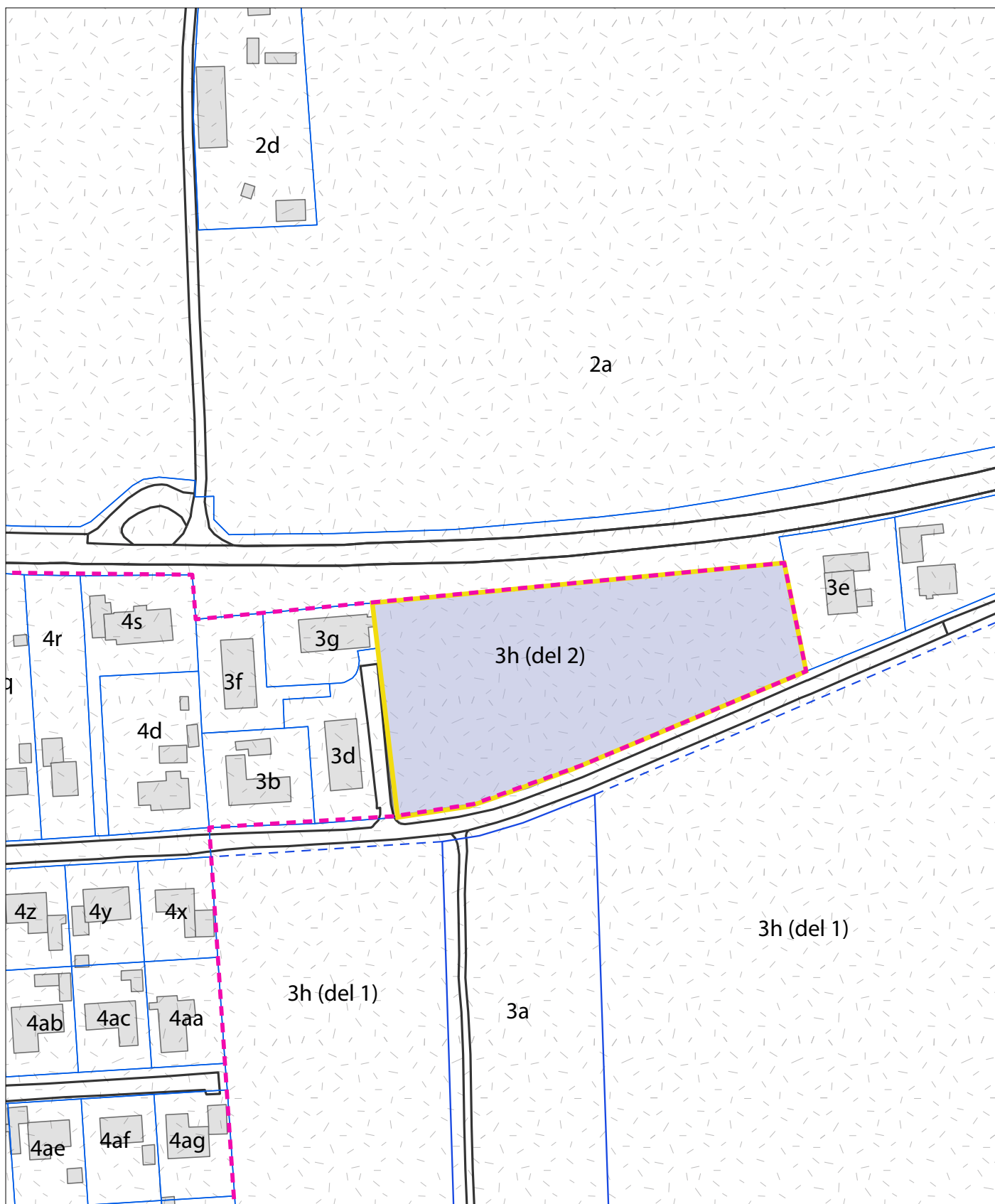
	Byggefelt		Legeareal
	Regnvandssø		Parkeringsareal
	Adgangsvej		Fælles friareal

0 10 20 30 40 50 m

1 : 750 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 3 Illustrationsplan





Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Landzone
- Overføres til byzone
- - - Kommuneplanlagt byzone

02 04 06 08 0 100 m

1 : 2000 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 4 Område- og matrikelkort





Signaturforklaring

— Lokalplanafrænsning	Parkeringspladser	Legeareal
Byggefelt	Vejareal	Regnvandsbassin
Udhus og cykler	Fodgængerareal	Privat have
Affaldsø	Tilslutningssti	Fælles friareal
Handicapparkering	Fredet dige og træer	Græsarmeret vendeareal



1 : 750 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 5 Anvendelsesplan

