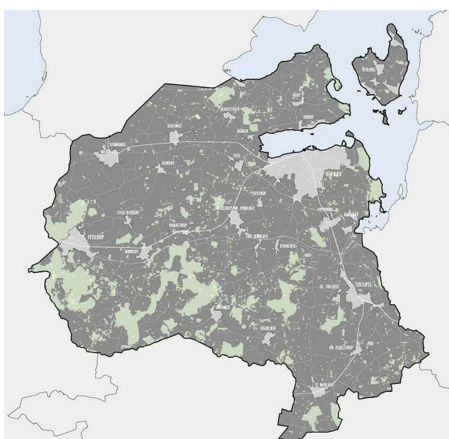
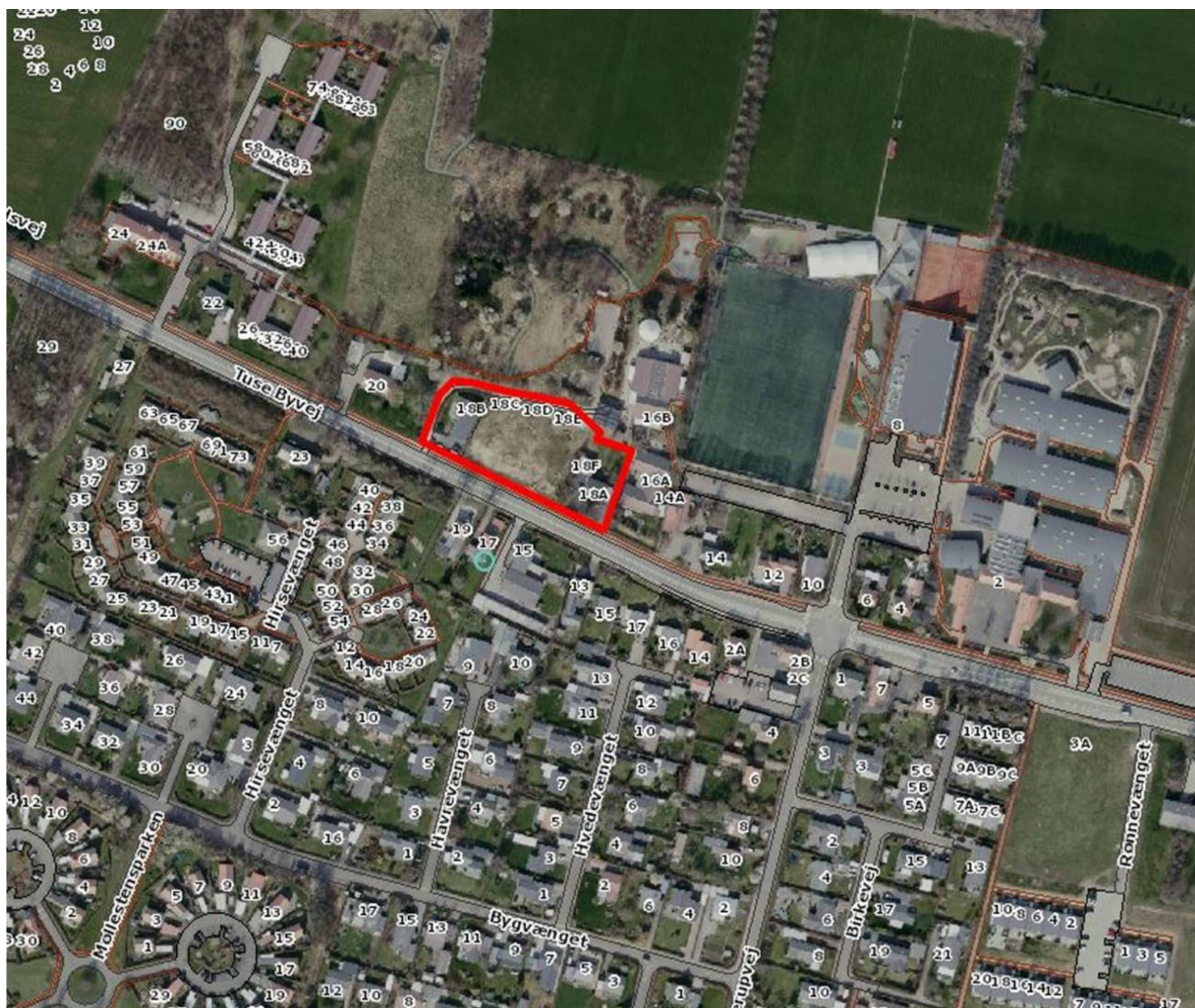


Lokalplan nr. 7.12

Boliger ved Tuse Byvej



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 02. november 2020

Høringsperioden slut: 30. november 2020

Vedtagelsesdato: 14. december 2020

Ikrafttrædelsesdato: 15. december 2020



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Baggrund

Planområdet har tidligere været kommunalt areal og blev solgt og udstykket til parcelhusgrunde i 2007. Det er en forudsætning for at opføre ny boligbebyggelse indenfor planområdet, at der udarbejdes nyt plangrundlag der muliggør anvendelse til boligformål.

Formål

Lokalplanens formål er at udlægge området til boligformål.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter, jf. kortbilag 3 til lokalplanen, matriklerne 20u, 20t, 20s, 20r, 20q, 20p samt del af 20a, alle Tuse By, Tuse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af åben lav i en etage med mulighed for udnyttet tagetage. Der er mulighed for at opføre 4 boliger (ud over de to eks. boliger indenfor planområdet). Der fastlægges bla. vejadgang, bebyggelsens omfang, placering og bebyggelsens ydre fremtræden.

Borgerinddragelse

Lokalplan og kommuneplantillæg har været i høring 4 uger.

Beslutningskompetencen vedrørende udsendelse i høring og endelig vedtagelse af planerne var delegeret til administrationen.

Lokalplan og kommuneplantillæg blev endeligt vedtaget af administrationen den 14. december 2020.

Behandling af høringssvar

Administrationen har ikke modtaget høringssvar i høringsperioden, og vedtages endeligt med mindre redaktionelle ændringer.

Statslig og regional planlægning

Planlægningen er ikke i strid med den statslige og regionale planlægning.

Kommuneplan 2017

Kommuneplantillæg

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme 7.001, som udlægger området til offentlige formål, herunder boliger, skole, idrætsanlæg, institutioner o. lign. Der blev udarbejdet et kommuneplantillæg som udlægger planområdet specifikt til boliger.

Der er fortsat stor efterspørgsel på boliger i Holbæk by og de nærmest beliggende byer til Holbæk by, herunder Tuse by. Planlægningen giver mulighed for 4 yderligere boliger i form af åben-lav, hvilket ikke skønnes at rykke ved boligbalancen i Tuse by.

Zoneforhold

Hele planområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Eksisterende lokalplaner

Planområdet er omfattet af lokalplan nr. 7.04 Tuse Lokalcenter. Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til institutions- og skoleformål. Lokalplanen aflyses for planområdet ved den endelige vedtagelse af lokalplan 7.12.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Planlægningen skønnes ikke relevant for nabokommuner.

Kystnærhedszone

Kystnære dele af byzonerne

Planområdet er beliggende indenfor de kystnære del af byzonerne.

Kravene til planlægning i de kystnære dele af byzonerne handler især om den måde, som byudviklingen finder sted på. Det er vigtigt, at der kan skabes rum for, at der kan ske den nødvendige byudvikling i byområderne, og at de åbne kyster kan friholdes og fortsat have stor natur- og landskabelig værdi. Planloven rummer en række bestemmelser om planlægning i den kystnære del af byzonen, herunder at kommunen i redegørelsen til lokalplansforslag for bebyggelse og anlæg, der vil påvirke kysten visuelt, skal gøre rede for påvirkningen.

Mht. den konkrete planlægning, er der bymæssig bebyggelse mellem planområdet og kysten og ny bebyggelse vil ikke blive højere end 8,5 m. Det vurderes derfor, at planlægningen ikke har nogen indvirkning på kystlinjen.

Diverse udpegninger

Fortidsminder

Der er en fortidsmindebeskyttelseslinje i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet. Muliggørelsen af boliger i lokalplanområde vil ikke påvirke det primære fredningsområde, som fortidsmindebeskyttelseslinjen omfatter.

Drikkevandsinteresser

Planområdet er beliggende indenfor område med drikkevandsinteresser. Anvendelse til boligformål er ikke i strid med udpegningen.

Natur

Der er ikke naturmæssige udpegninger indenfor planområdet.

Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder

Nærmest beliggende Natura 2000 område er Udby Vig ca. 8,7 km. fra planområdet, og påvirkes ikke af den ændrede planlægning.

Trafikforhold

Kollektiv trafik

Planområdet er beliggende ud til Tuse Byvej, hvor er der kollektiv bustrafik, som giver forbindelse til bl.a. Holbæk St. og Kalundborg St.

Vejadgang

Vejadgangen sker fra fra Tuse Byvej. På matrikel 20a er der udlagt en privat fællesvej som giver vejadgang til udstykningerne. Vejen er i dag blot hjulspor og der skal anlægges en vej inden nye boliger kan tages i brug. Vejen skal udlægges i min. 6,5 m og anlægges med en kørebane på min. 5,5 m. Kørebanen skal etableres i asfalt. Der skal være en vendeplads, så renovationskørsel er mulig.

Vejen skal muliggøre indkørsel/udkørsel til institutionsformål nord for lokalplanområdet.

Offentlig service

Planområdet er beliggende indenfor skoledistrikt Katrinedalskolen, som også er nærmest beliggende skole. Børneinstitutionen er beliggende lige op ad planområdet. Både skole og børneinstitution er beliggende indenfor gåafstand fra planområdet.

Energi og forsyning

Planområdet er beliggende indenfor et naturgasforsynet og seperatkloakeret område.

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Området ligger indenfor kollektivt varmforsyningsområde til naturgas. Varmeforsyningen kan endvidere udføres som fjernvarme. Der er dog ikke ved eksisterende forhold fjernvarme i nærområdet. Fjernvarmforsyning i Tuse By vurderes potentielt at kunne være en bruger- og samfundsøkonomisk god og klimavenlig løsning.

Bygningsopvarmning og varmt brugsvand kan ligeledes ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende strategisk varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal i så fald baseres på vedvarende energi. Holbæk Kommune gør opmærksom på, at opsætning af evt. ventilation/varmepumper skal leve op til miljøstyrelsens støjgrænser og at de opsættes med størst mulig hensyntagen til naboer. Energistyrelsen har udarbejdet en vejledning hertil: <https://ens.dk/ansvarsomraader/varme/stoejberegner-varmepumper>

Vandforsyning

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

Vandværket har tilladelse til at indvinde op til 110.000 m³ pr. år og har de seneste år indvundet godt 80.000 m³. Vi forventer at eventuelt ekstra vandforbrug således kan forsynes indenfor vandværkets eksisterende indvindingstilladelse.

Regn- og spildevand

Planområdet er beliggende indenfor separatkloakeret område. Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune.

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 indsætter for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.

Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Byggeri og planlægning

Planlægningen giver mulighed for at opføre boliger indenfor eksisterende byzone, hvor der allerede er etableret infrastruktur i form af vej, stier, ledninger mv. Med den stigende efterspørgsel på boliger i nærheden af Holbæk by, vurderes omdannelse til boliger indenfor eksisterende byzone, som en bæredygtig løsning til at imødekomme den stigende efterspørgsel til boliger, når alternativet er omdannelse af områder, hvor infrastrukturen ikke er på plads.

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

Transport

Lokalplanen ligger ud til Tuse Byvej med direkte stiforbindelse til skole og daginstitution. Der er ligeledes busforbindelser til Holbæk by.

Ressourcer og miljø

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

Sundhed og trivsel

Der er god tilgængelighed til stier, grønne områder, indkøb og offentlig transport.

Miljø

Støj

Området er beliggende ud til Tuse Byvej. Vejen er ikke en større vej, og er ikke støjkortlagt.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening indenfor planområdet og der vurderes ikke øget risiko for forurening 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 forurenede 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 Museum Vestsjælland 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 Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

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

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.

Planforslagene 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 planforslagene kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan:

- Forslaget er en mindre udvidelse af områdets nuværende faktiske anvendelse til boligformål
- Forslaget kommer ikke til at have en væsentlig indvirkning på miljøet.
- Der ændres ikke ved vigtige naturområder.
- Der etableres ikke miljøvurderingspligtig infrastruktur, bebyggelser eller anvendelse

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

Bilag IV-arter

Der er ikke registreret bilag IV arter indenfor området. Lokalplanen vil ikke påvirke beskyttede arter direkte eller indirekte. Der er ikke registreret gamle træer, som kan være bosted for flagermus.

Servitutter

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

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om gennemførelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

Lokalplanens gennemførelse vurderes ikke afhængig af tilladelse fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

Lokalplanens gennemførelse

Vejadgang

På matrikel 20a er der udlagt en privat fællesvej som giver vejadgang til udstykningerne. Vejen er i dag blot hjulspor og der skal anlægges en vej inden nye boliger kan tages i brug. Vejen skal udlægges i min. 6,5 m og anlægges med en kørebane på min. 5,5 m. Kørebanen skal etableres i asfalt. Der skal være en vendeplads, så renovationskørsel er mulig.

Hjemmel

§ 1.1 I henhold til lovekendtgørelse Lovbekendtgørelse 2020-07-01 nr. 1157 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 3 nævnte område.

Formål

§ 2.1 At give mulighed for opførelse af boliger i form af åben-lav.

Område og zonestatus

§ 3.1 Lokalplanområdet omfatter, jf. kortbilag 3 til lokalplanen, matriklerne 20u, 20t, 20s, 20r, 20q, 20p samt del af 20a, alle Tuse By, Tuse.

§ 3.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Anvendelse

§ 4.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål og fælles vejadgang.

Udstykninger

§ 5.1. Området må ikke udstykkes yderligere.

Bebyggelsens omfang og placering

§ 6.1 Bebyggelsesprocenten fastlægges til maks. 30 for den enkelte matrikel.

§ 6.2 Der må maks. opføres et enfamilieshus i form af åben-lav pr. matrikel. Der kan herudover opføres bebyggelse til carport, garage, udhuse mm. i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser herfor.

§ 6.3 Bebyggelse skal etableres bag ved vejbyggelinjen, jf. kortbilag 3. Vejbyggelinjen er 20 meter fra vejmidte, Tuse Byvej.

§ 6.4 Bebyggelse til boligformål skal være maks. 1 etage med udnyttelig tagetage.

Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1 Facader på beboelsesbygninger skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes. Mindre bygningsdele (op til halvdelen af bygningens samlede facadeareal) kan udføres i andre materialer.

§ 7.2 Mindre bygninger som f.eks. garager, carporte og udhuse skal opføres i tegl, træ eller glas. Tage og mindre bygningsdele kan være i andre materialer.

§ 7.3 Tage på beboelsesbygninger skal udformes som tegltage med en taghældning på mellem 25 og 45 grader.

§ 7.4 Tage på mindre bygninger som f.eks. garager, carporte og udhuse kan opføres med en anden taghældning eller som fladt tag.

§ 7.5 Solceller og solfangere skal oplægges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter i symmetri med taget. Ophængning eller integreringen af solceller og solfangere må ikke ske på facader.

Vej, sti og parkeringsforhold

§ 8.1 Vejadgang til området sker fra Tuse Byvej ad privat fællesvej som vist på kortbilag 3. Vejen skal udlægges i min. 6,5 m og anlægges med en kørebane på min. 5,5 m. Kørebanen skal etableres i asfalt. Fortove skal anlægges med en fast belægning som asfalt eller belægningssten.

§ 8.2 Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom. Overkørsler må anlægges i maksimalt 5 meters bredde.

§ 8.3 Der skal udlægges parkering svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal 1 parkeringsplads anlægges. Parkeringsplads i carport og/eller garage kan indgå.

Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

§ 9.1 Hegn i skel må kun udføres som hække.

§ 9.2 Hække langs veje skal plantes minimum 30 cm inde på parcellen og efterfølgende holdes på egen grund.

Belysning

§ 10.1 Vejbelysning skal placeres og udformes, så der skabes velbelyste overflader, så det føles trygt og sikkert at færdes for såvel gående som kørende. Vejbelysning skal placeres og udformes så der ikke opstår blændingsgener til naboer. Udendørs belysning på egen grund skal placeres og udformes, så der ikke opstår blændingsgener for naboer.

Tekniske anlæg

§ 11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el og gasskabe samt ventilation* skal integreres i hovedbygningens arkitektur eller placeres i sammenhæng med andet byggeri på grunden og inddækkes så de integreres som en del af disse, f.eks. tilsvarende affaldssystemer. Installationer på tag skal afskærmes på en måde, så de fremstår som en integreret del af arkitekturen. Transformestationer skal indpasses i området under hensyn til, at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

§ 11.2 Ledninger skal føres i jorden.

§ 11.3 Affaldssystemer skal placeres i mindre bygninger, eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra veje og stier, og fremstår tilpasset og underordnet områdets karakter i videst muligt omfang.

§ 11.4 Solfangere, solpaneler, solceller og lignende solenergianlæg skal opsættes som en integreret del af bebyggelsen, og skal placeres og være antirefleksbehandlede på en sådan måde at de ikke giver blændingsgener til naboer.

§ 11.5 Området kan forsynes med fælles antenneanlæg, kabelnet og lignende signalanlæg.

* Holbæk Kommune gør opmærksom på, at opsætning af evt. ventilation/varmepumper skal leve op til miljøstyrelsens støjgrænser og at de opsættes med størst mulig hensyntagen til naboer. Energistyrelsen har udarbejdet en vejledning hertil:

<https://ens.dk/ansvarsomraader/varme/stoeberegner-varmepumper>

Miljø

§ 12.1 Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at bebyggelsen udformes, så de til enhver til gældende vejledende grænseværdier for trafikstøj og støj fra virksomheder kan overholdes.

Forudsætninger for ibrugtagen

§ 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn- og spildevand.

Aflysning af lokalplaner

§ 14.1 Lokalplan 7.04 aflyses for så vidt angår den del af lokalplanen, der er sammenfaldende med denne lokalplan, som anført i § 3.

Midlertidige retsvirkninger

§ 15.1 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.

§ 15.2 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.

Lokalplanens retsvirkninger

§ 16.1 Efter Holbæk Kommunalbestyrelses 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.

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

§ 16.3 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

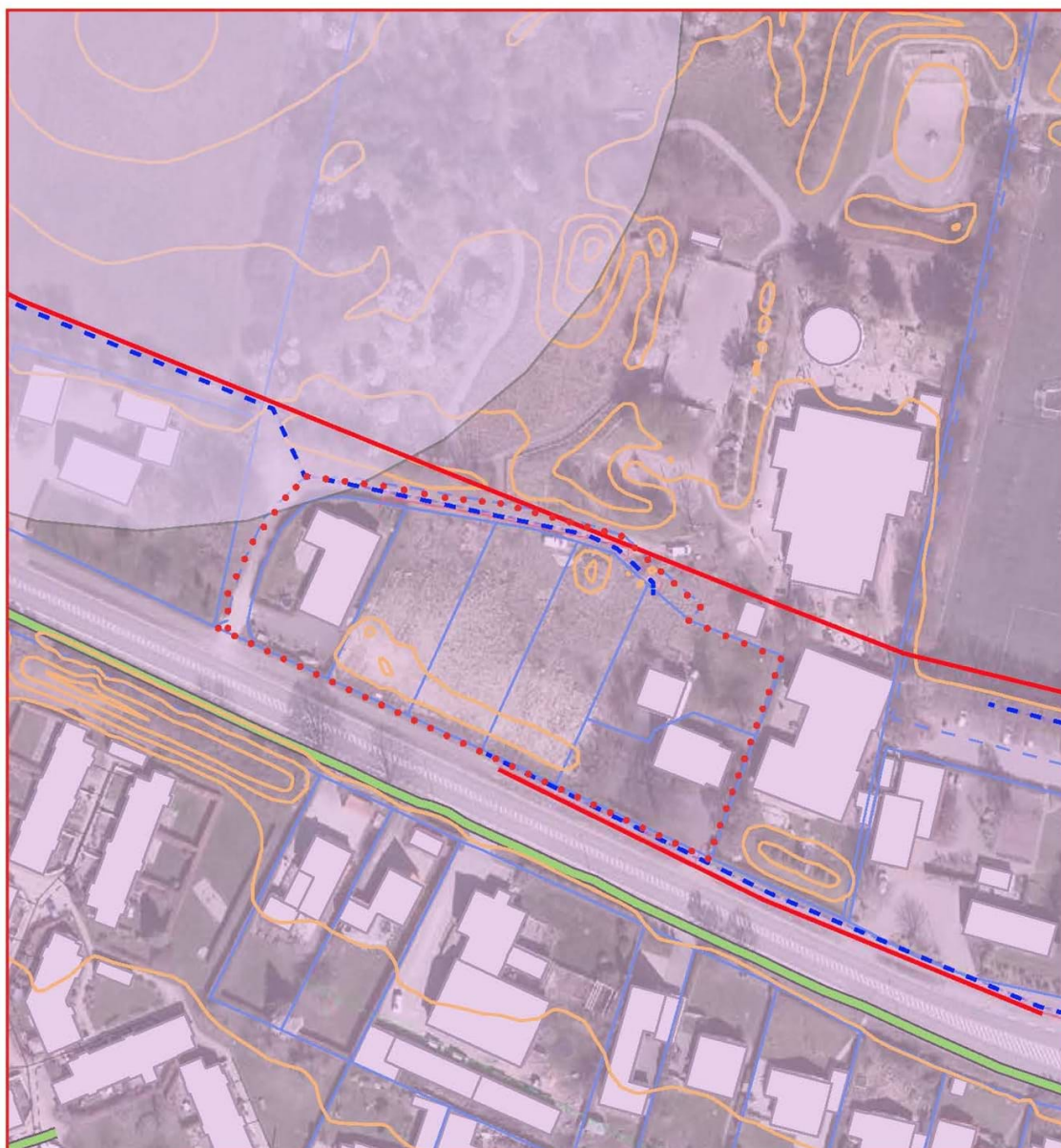
§ 17.1 Lokalplan 7.12 er vedtaget endeligt af administrationen den 14. december 2020.



Lokalplanafgrænsningen

Kortbilag 1 Luftfoto





Lokalplanafgrænsningen



Regn- og spildevandsafledning



Højdekurve - 1 meter



Fortidsmindebeskyttelse



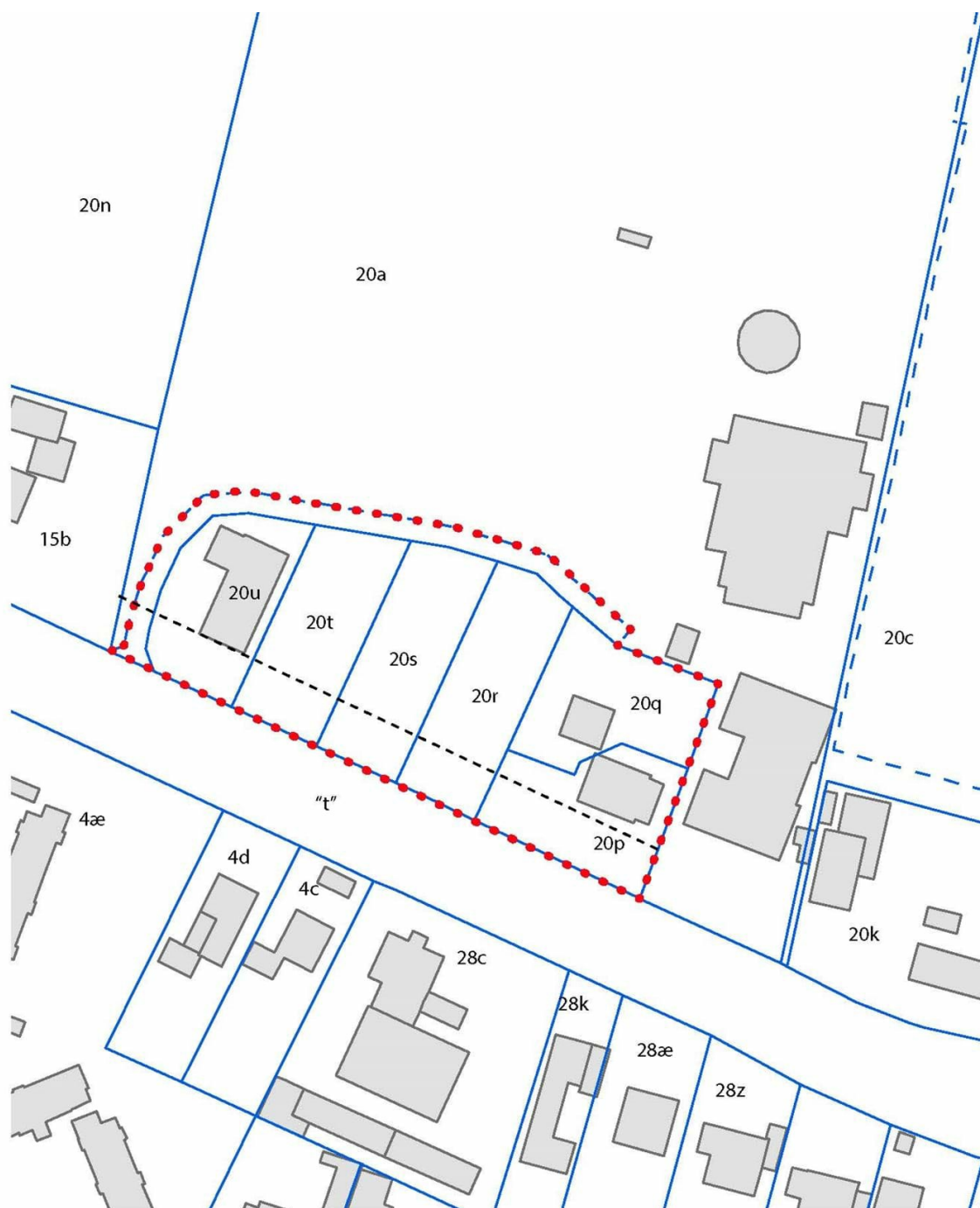
Kystnærhedszone



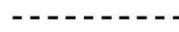


Naturgas

Kortbilag 2 Bindingskort





-  Lokalplanafgrænsningen
-  matrikelskel
-  Vejbyggelinje



Kortbilag 3 Område- og matrikelkort