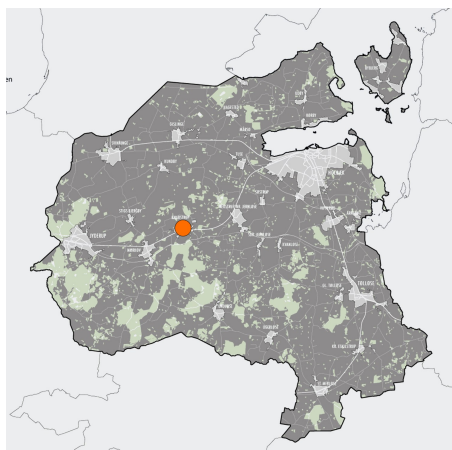
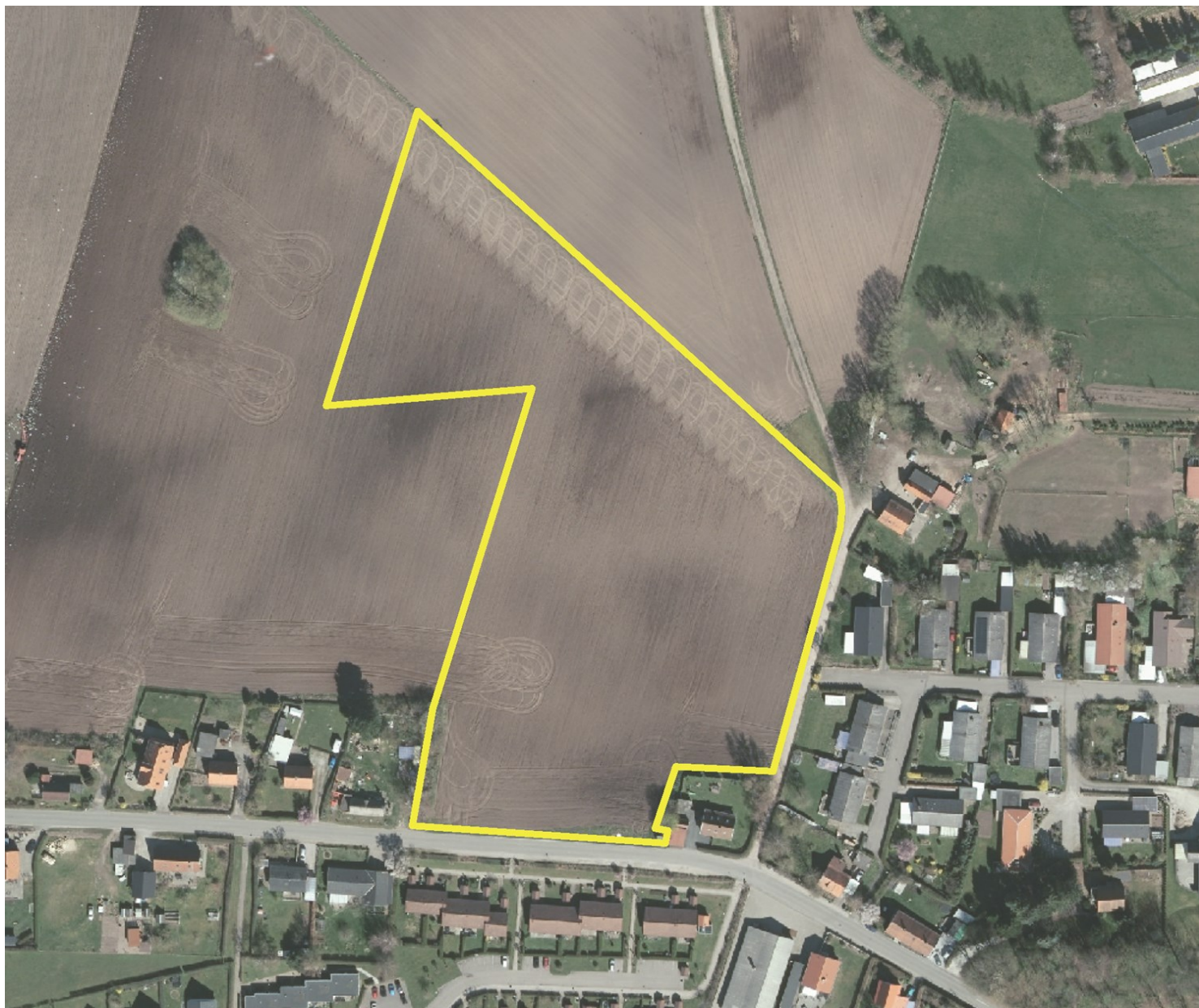


Lokalplan nr. 13.02

Alkes Have



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 08. september 2020

Høringsperioden slut: 03. november 2020

Vedtagelsesdato: 16. december 2020

Ikrafttrædelsesdato: 03. februar 2021

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

Baggrund og formål

Holbæk Kommune har udarbejdet kommune- og lokalplanlægning for opførelse af et bofællesskab i form af tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og fælleshus i Knabstrup.

Planlægningen udspringer af en særlig indsats, det tværgående projektsamarbejde "Knabstrup sætter kurs", igangsat af Projektudvalget for Udvikling af Lokalområderne og Udvalget for Kultur og Fritid i september 2018. Formålet med den særlige indsats var at sætte gang i en bredere udvikling i lokalområdet, og styrke fællesskabet ved at understøtte aktiviteter i lokalsamfundet.

Planlægningen er sat i værk på baggrund af en ansøgning fra Boligselskabet Sjælland, der sammen med en potentiel beboergruppe har rettet henvendelse til Holbæk Kommune med et forslag om at oprette almene boliger i form af et bofællesskab med 40 boliger i den nordvestlige del af Knabstrup. Imødekommelse af ansøgningen forudsætter nærværende planlægning i form af kommuneplantillæg nr. 27 og lokalplan nr. 13.02.

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for etableringen af bofællesskabet ved at muliggøre ny bebyggelse i form af tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og fælleshus.



Planområdet, som her på kortudsnittet ses markeret med gult, omfatter matr.nr. 2b, Nøkkentved By, Mørkøv.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Knabstrup ca. 12-13 km sydvest for Holbæk by. Planområdet omfatter matr.nr. 2b, Nøkkentved By, Mørkøv. Planområdet udgør et areal på ca. 2,3 ha, og er centralt beliggende i Knabstrup i den nordvestlige del af byen mellem Knabstrup station og Knabstrup Skole.

Lokalplanområdet ligger i et landskabeligt fladt område. Planområdet er tidligere kommunalt ejet og har ligget brak i nogle år inden det i 2009 blev tilsået med korn igen. Arealet har førhen været opdyrket med korn og andre afgrøder, dog ikke afgræsset. Arealet har ikke beskyttede naturtyper eller lignende som planlægningen af området skal tage hensyn til.

Størstedelen af lokalplanområdet blev i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 13.01 i februar 2010 udlagt til byzone og boligformål. Planområdet har en central placering i Knabstrup, og udlægget ses som en naturlig udvidelse af byen mod nordvest. Et areal på ca. 0,65 ha i den nordligste del af planområdet ligger dog fortsat i landzone.

Planområdet afgrænses mod vest af opdyrkede marker, der også er udlagt til byzone og boligformål, mens det mod øst ligger op ad et allerede udbygget boligområde med parcelhuse. Mod syd afgrænses området af Skolevej, og syd for denne ligger et boligkvarter med tæt-lav bebyggelse. Området omkring planområdet rummer også flere ældre delvist istandsatte huse fra omkring århundredskiftet.

Der ligger en gennemgående fælleskloakledning i planområdets nordvestligste hjørne med en deklarationslinje på 2 meter fra ledningens midte. Der må ikke plantes træer, bygges eller udstykkes grunde ind over de friholdte 4 meter. Dog må der gerne anlægges veje og stier på arealet.



Kig fra nord mod syd udover planområdet, der i dag udgør en relativ flad opdyrket mark. Det blå hus til venstre på billedet, Skolevej 24, ligger omkranset af planområdet mod nord og vest.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastholder områdets anvendelse som boligområde, og fastsætter bestemmelser om områdets anvendelse og indretning, herunder bygningernes placering, højde og ydre fremtoning, samt udearealer, parkering og trafikale forhold.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et projektforslag for et bofællesskab med 40 boliger med tilhørende fællesfaciliteter og fælleshus. Bofællesskabet vil blive udformet som tæt-lav bebyggelse i mindre klynger omkring et fælles grønt rekreativt areal.

Den nye planlægning sikrer at den nye bebyggelse indpasser sig lokalområdets landsbykarakter med hensyn til proportioner, materialitet og farvevalg, og at den nye bebyggelse dimensioneres og placeres således at skyggegener begrænses så vidt muligt.

Derudover sikrer den nye planlægning at der indarbejdes en stiforbindelse, så der skabes god sammenhæng mellem lokalplanområdet og de tilstødende arealer, og at tilkørsel og parkering placeres således at der tages bedst muligt hensyn til de nærmeste naboer.



Bofællesskabet vil blive udformet som tæt-lav bebyggelse i mindre klynger omkring et fælles grønt rekreativt areal. Visualiseringen er kun vejledende.

Borgerinddragelse

Projektet udspringer af den særlige indsats "Knabstrup sætter kurs", som var et længerevarende og forpligtende samarbejde mellem Holbæk Kommune og frivillige borgere i lokalområdet, og i den forbindelse har der været en del offentlighed omkring projektet.

Forud for planudarbejdelsen gennemførte Holbæk Kommune en idefase fra d. 5.-20. februar 2020. I den forbindelse modtog kommunen i alt to høringssvar, der primært omhandlede skyggegener og bebyggelsens omfang og placering.

Lokalplanforslaget var udsendt i offentlig høring i otte uger i perioden 08.09.2020 – 03.11.2020.

Det programsatte borgermøde mandag den 5. oktober 2020 blev aflyst som følge af få tilmeldinger, samt myndighedernes forlængelse af tiltag til håndtering af smittespredning af COVID-19 i Danmark.

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget to høringssvar i høringsperioden, der bl.a. omhandlede stier, beplantning og terrænregulering.

I forlængelse heraf blev ved den endelige vedtagelse af planerne foretaget mindre ændringer i lokalplanbestemmelserne. Ændringerne imødekommer bl.a. den kommende beboergruppes ønsker om at få mulighed for at plante frugttræer og -buske og etablere dyrkningsarealer til køkkenhave, samt etablere små bakker eller volde, der med læ og rumgivende egenskaber kan bidrage til gode opholds- og legeområder.

De indkomne høringssvar og den administrative behandling heraf blev forelagt ved den politiske behandling af sagen, og kan ses her.

Statslig og regional planlægning

Lokalplanen vurderes ikke at være i strid med anden statslig planlægning.

Kommuneplan 2017

Kommuneplan 2017 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer. Størstedelen af lokalplanområdet er i Holbæk Kommuneplan 2017 omfattet af kommuneplanramme 13.B05 Skolevej, der udlægger området til boligområde.

Kommuneplanrammen fastsætter at ny bebyggelse kan opføres som enten åben-lav eller tæt-lav i maksimalt 1,5 etager og med en maks. højde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten må maks. være 30 for åben-lav og maks. 40 for tæt-lav.

De emner, der i Kommuneplan 2017 er relevante i forhold til lokalplanen, er beskrevet og vurderet nedenfor:

Grundvand:

Der er udpeget særlige drikkevandsinteresser på arealet.

Etablering af nye boliger udgør som udgangspunkt ikke en trussel for drikkevandsinteresserne i området. Størstedelen af området er desuden tidligere planlagt til boligformål.

Da det øverste vestlige hjørne af matriklen ikke tidligere har været omfattet af en kommuneplanramme eller en lokalplan er der yderligere udpegninger på disse ca. 0,65 hA af matriklen.

Parkering:

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der minimum sikres 1,5 p-plads pr. tæt/lav bolig.

Landskabsområde:

Lokalplanområdet er karakteriseret som værende åbent landbrugslandskab.

Skovrejsningsområde:

Formålet med udpegningen er at give større mulighed for plantning af skov. Arealet udtages af udpegningen i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 27.

Særligt værdifuldt landbrugsområde:

De 0,65 hA i det nordvestlige hjørne af matriklen, der ikke tidligere er lokalplanlagt for, er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde i Kommuneplan 2017. Arealet udtages af udpegningen i forbindelse med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 27, idet den ændrede anvendelse til boligformål ikke er forenelig med denne udpegnings.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den foreskrevne anvendelse til boligformål, og bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering følger kommuneplanramme 13.B05, hvad angår bebyggelsesprocent, bebyggelsesstruktur, samt maks. bygningshøjde.

Kommuneplantillæg nr. 27 udlægger en ny kommuneplanramme, der kan erstatte eksisterende kommuneplanramme 13.Bo5 for så vidt angår planområdet i lokalplan nr. 13.02. De ca. 0,65 hA, der ikke er omfattet af eksisterende kommuneplanramme 13.Bo5 vil med kommuneplantillæg nr. 27 blive overført til byzone.

Lokalplan nr. 13.02 vurderes at være i overensstemmelse med den overordnede planlægning efter udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 27, hvorved en ny kommuneplanramme udlægges og den resterende nordvestlige del af planområdet overføres til byzone. jf. ovenstående.

Kommuneplantillæg nr. 27 kan læses her.

Eksisterende lokalplaner

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 13.01 fra 2010, der udlægger områdets anvendelse til boligformål med tilhørende grønne områder. I forbindelse med den enkelte bolig tillades at der drives liberalt erhverv. I forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 13.01 i februar 2010 blev størstedelen af matrikel 2B overført fra land- til byzone. Den nordvestligste del af matriklen, et areal på ca. 0,65 ha, der ikke er omfattet af lokalplan nr. 13.01, ligger dog fortsat i landzone.

Lokalplan nr. 13.01 aflyses for det område, som er omfattet af lokalplan nr. 13.02, ved dens endelige vedtagelse. Lokalplan 13.02 medtager bestemmelser, der fastholder områdets nuværende anvendelse til boligformål tilhørende grønne områder. Derudover medtager lokalplanen bestemmelser, der skal sikre, at der etableres en gennemgående cykel- og gangsti, således at der sikres sammenhæng med de omkringliggende områder.

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde. Bygningsoptermning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Det forventes at lokalplanområdet varmforsynes med f.eks. solenergianlæg, varmepumper, jordvarme eller anden bæredygtig varmforsyning. Der må ikke stilles vindmøller op i lokalplanområdet.

Vandforsyning

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

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er ikke i sin helhed omfattet af Spildevandsplanen for Holbæk Kommune, og realisering af lokalplanen forudsætter derfor, at der bliver udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan. Lokalplanområdet skal udelukkende spildevandskloakeres og alt regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

- Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse lavet en undersøgelse af nedslivningsforholdene i området. Rapporten konkluderer, at størstedelen af lokalplanområdet ikke er egnet til nedslivning pga. højt grundvandsspejl og relativt impermeable lerlag. Læs den geotekniske rapport her.
- Det anbefales at regnvand nedsives på egen grund eller der etableres andre LAR-løsninger. I de områder hvor jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det, kan der etableres nedslivningsanlæg. Nedslivningsanlæg skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedslivningstilladelse hos Holbæk Kommune. Ved etablering af regnvandsbassiner kan overfladevand renses og tilbageholdes før det udledes i neddrolet form fra området. Der skal søges om udledningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Note*: Regnvandsbassinet skal kunne fungere som et teknisk bassin, men skal af hensyn til natur-/miljøforhold samt herlighedsværdien i boligområdet se så naturligt ud som muligt. Derfor fastsætter lokalplanens bestemmelser den maksimale hældning på regnvandsbassinet brinker til 1:5 - 1:10.

Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning.

Mere information:

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

Opfordring til bygherre: Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning. Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Natur, Miljø og Vand. Tilslutning til den offentlige kloak skal færdigmeldes af autoriseret kloakmester til Holbæk Kommune. Tilladelse til etableringer af LAR-løsninger skal søges hos Natur, Miljø og Vand i Holbæk Kommune.

Eksempler på LAR: Se flere eksempler på løsninger til lokal håndtering af regnvand på www.laridanmark.dk

Bæredygtighed

Bæredygtighed er et centralt aspekt i projektforslaget for den nye boligbebyggelse. Den nye boligbebyggelse opføres som et bofællesskab med fokus på socialt fællesskab og bæredygtig livsstil. Byggeriet opføres i bæredygtige materialer, som elementbyggeri i træ med træbeklædning. Derudover påtænker projektudvikler at anvende solceller, og indtænke løsninger for opsamling af regnvand til f.eks. fælles vaskeri.

Byggeri og planlægning

Lokalplanen sikrer at den nye boligbebyggelse indpasser sig lokalområdets landsbykarakter med lave boliger i mindre klynger omkring et fælles grønt rekreativt areal. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælleshus i op til 1,5 plan med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m, hvilket stemmer overens med skalaen i den eksisterende bygningsmasse i landsbyen.

Arkitekturen er udformet så den sikrer de fysiske rammer for et godt fællesskab. I den nye bebyggelse indgår et fælleshus med faciliteter, der understøtter fællesskabet, som eksempelvis faciliteter til fælles madlavning og spisning, fælles vaskeri, samt evt. lokaler til værksted, musik og hjemmearbejdspladser.

Byggeriet opføres i bæredygtige materialer, som elementbyggeri i træ med træbeklædning.

I forhold til den landskabelige bearbejdning af de fælles friarealer er det planlagt at anvende regnvandet rekreativt med vandrender og søer til glæde for både bebyggelsen og lokalområdet.

Transport

Lokalplanområdet er centralt beliggende i Knabstrup med god trafik tilgængelighed. Lokalområdet ligger tæt på Knabstrup station og vejforsynes fra Skolevej, der er en gennemgående kommunalvej i Knabstrup. Der er busstoppested på Skolevej, tæt på adgangsvejen til planområdet.

For at fremme forholdene for bløde trafikanter vil den lokalplan sikre arealreservation til en offentlig øst-vestgående stiforbindelse, der vil kunne etableres, når de tilstødende matrikler mod vest byudvikles. Derudover stiller lokalplanen krav om etablering af cykelparkeringspladser.

Da der er tale om nybyggeri til beboelse med mere end 10 p-pladser tilknyttet, skal alle p-pladser forberedes til elladestandere. Dette skyldes at Folketinget for at fremme etableringen af elladestandere har vedtaget en ændring af Byggeloven, og en ny bekendtgørelse om elladestandere, som trådte i kraft den 10. marts 2020.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering og affaldssortering skal ske som foreskrevet i Holbæk Kommunes affaldsregulativer:

Regulativ for husholdningsaffald

Regulativ for erhvervsaffald

Regulativ for kommunale tømningsordninger

Natur

Lokalplanområdet ligger i et landskabeligt fladt område. Planområdet har ligget brak i nogle år inden det i 2009 blev tilsået med korn igen. Arealet har førhen været opdyrket med korn og andre afgrøder, dog ikke afgræsset. Arealet har ikke beskyttede naturtyper eller lignende som planlægningen af området skal tage hensyn til.

Lokalplanen fastsætter af beplantningen hovedsageligt skal bestå af arter, som er naturligt forekommende i kulturlandskabet, såsom eg, hvidtjørn, vild æble, fuglekirsebær, pil, småbladet lind og hassel. Dette for at sikre at beplantningen i området tilpasser sig det omkringliggende landskab, særligt i delområde C, der til tre sider ligger direkte ud mod det åbne landskab. Derudover er arterne gode for vilde insekter (bestøvere), og dermed gavner valget af arter, der er naturligt forekommende i kulturlandskabet, også biodiversiteten, da insekter har en betydning for mange andre arter, som f.eks. fugle.

Det er planlagt at regnvandet skal anvendes rekreativt med vandrender og søer til glæde for både bebyggelsen og lokalområdet.

Sundhed og trivsel

Indarbejdelse og inddragelse af det fælles grønne som en aktiv del af beboernes fællesskab er en central del af projektforslaget for den nye boligbebyggelse. I lokalplanen sikres haver til hver enkel bolig, samt fælles opholdsarealer, der kan bidrage til at skabe rum for leg, fællesskab og dannelse af sociale netværk i bebyggelsen, der er bl.a. planer om etablere dyrkningsarealer til selvforsyning.

Lokalplanen indebærer, at min. 15 % af området udlægges som fælles opholdsareal.

Lokalplanens realisering vil på flere områder bidrage positivt til området, særligt grundet den planlagte sti gennem området, som bl.a. fremmer sikkerheden mellem skole og hal altså den øst-vest gående kobling af byen. Lokalplanen sikrer både udsyn og forbindelser til det omgivende landskab.

Støj

Vejtrafikken i og omkring Knabstrup er hovedsagligt af lokal karakter. Skolevej, hvorfra den nye private adgangsvej tilsluttes, vil forventeligt få en øget personbiltrafik. Planens gennemførelse vil dog ikke medføre væsentlige ændringer i områdets støjbelastning, da der kun vil være tale om kørsel til og fra 40 boliger via en privat adgangsvej.

Boligbebyggelsens parkeringsplads kommer til at ligge som en bufferzone mellem Skolevej og boligerne, og boligerne forventes derfor ikke at blive påvirket af støj indendøre.

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støj kortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Jordforurening

Lokalplanområdet har været anvendt til landbrug, og der er ikke registreret affaldsdepoter eller kortlagte forureninger efter lov om forurennet jord. Holbæk Kommune forventer derfor, at området ikke er forurennet.

Hvis der i forbindelse 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.

Bilag IV-arter

Der er ikke viden eller formodning om forekomst af bilag-IV-arter indenfor lokalplanområdet. Denne vurdering er sket i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen. Der forventes derfor ingen påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.

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 planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 448 af 10/05/2017). Se screening for miljøvurdering 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.

Efter § 8, stk. 2, nr. 2 skal planer dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Forslag til lokalplan nr. 13.02 og Forslag til kommuneplantillæg nr. 27 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:

- størstedelen af planområdet allerede er udlagt til byzone og boligformål, og planforslagene ikke medfører væsentlige ændringer ift. bestående planmæssige forhold.
- planområdet udelukkende vurderes at vedrøre et mindre område på lokalt plan, og ses som en naturlig udvidelse af byen mod nordvest.
- planforslagene muliggør opførelse af boligbebyggelse, som i højde og tæthed ligger tæt op ad det eksisterende i området.
- anvendelsen til boliger ikke er i strid med grundvandsinteresserne i området.
- der ikke er væsentlige bindinger eller naturinteresser indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.
- planforslagene ikke medfører væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutredegørelse for de på matr.nr. 2B, Nøkkentved By, Mørkøv, lyste servitutter.

Følgende servitutter er lyst inden for lokalplanområdet:

Dokument lyst den 29.02.1984, løbenummer 5126-21

Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut om regn- og spildevandsledning, der løber hen over den nordlige del af matr.nr. 2b. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 12.11.1984, løbenummer 28936-21

Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut om nedgravet højspændingskabel, der berører det sydøstligste hjørne af matr.nr. 2b grænsende ud mod Skolevej og indtil matr.nr. 2f. Påtaleberettiget er Nordvestsjælland Elforsyning A.M.B.A.

Dokument lyst den 18.06.1985, løbenummer 15324-21 (rette løbenummer er 15341)

Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut om kloakledning. Vedrører ikke lokalplanområdet.

Dokument lyst den 13.11.1990, løbenummer 19912-21

Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut om telefonkabler, der løber hen over den nordlige del af matr.nr. 2b. Påtaleberettiget er KTAS.

Dokument lyst den 09.01.2003, løbenummer 592-21

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut om transformerstation, placeret i det sy-østligste hjørne af matr.nr. 2b grænsende ud mod Skolevej og indtil matr.nr. 2f.

Påtaleberettiget er Nordvestsjælland Energiforsyning Net A/S.

Dokument lyst den 15.04.2003, løbenummer 12059-21

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut om kloakledning. Vedrører ikke lokalplanområdet.

Dokument lyst den 27.03.2007, løbenummer 8055-21

Vedtægter for grundejerforeningen "Oasen". Vedrører ikke lokalplanområdet.

Ovenstående liste er vejledende, og ejer og rådighedshaver må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler samt vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledning. Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang inden lokalplanens realisering.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Der vurderes, at der ikke forudsættes tilladelser fra eksterne myndigheder for at realisere lokalplanen.

Ophævelse af landbrugspligt

For at området kan overgå til boligformål forudsættes landbrugspligten ophævet efter landbrugslovens § 7.

Lokalplanens gennemførelse

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

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.

Formål

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at sikre, at området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.
- 1.2 at fastsætte retningslinjer, der sikrer at den nye bebyggelse udformes og opføres i harmoni med områdets karakter.
- 1.3 at sikre gode parkerings-, adgangs- og opholdsarealer.
- 1.4 at sikre etablering af en offentligt tilgængelig cykel- og gangsti, således at der sikres sammenhæng med de omkringliggende områder.*

*OBS. Den eksisterende lokalplan nr. 13.01 udlægger et areal i 3 meters bredde til en offentligt tilgængelig cykel- og gangsti med belægning i asfalt og nedadrettet mastbelysning med et armatur på 5 m. Da det ikke vides hvornår tilstødende arealer byudvikles stiller denne lokalplan kun krav om arealudlæg på 3 m med belægning i slotsgrus, stenmel eller anden fast permeabel belægning.

Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 2. Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 2b, Nøkkentved By, Mørkøv.
- 2.2 Lokalplanområdet udgør ca. 2,3 hA. Hovedparten af lokalplanområdet er beliggende i byzone. Med denne lokalplans endelige vedtagelse overføres hele planområdet til byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles, som vist på kortbilag 5, i delområderne; A, B og C.

Anvendelse

3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende fællesarealer.

For Delområde A gælder:

3.2 Delområde A må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælles faciliteter og fælleshus, fælles friarealer, brandveje og stier, samt sekundære småbygninger, såsom affaldsskur og overdækket cykelparkering.

For Delområde B gælder:

3.3 Delområde B må kun anvendes til fælles friarealer, veje, stier og parkering, samt sekundære småbygninger, såsom affaldsskur og overdækket cykelparkering.

For Delområde C gælder:

3.4 Delområde C må kun anvendes til et rekreativt område med stiforløb og aktivitets- og opholdsmuligheder.

3.5 Der skal etableres et regnvandsbassin til opsamling af regnvand med en placering som vist på kortbilag 5.
I tilknytning til regnvandsbassinet kan der etableres mindre bygninger og anlæg til tekniske formål, f.eks. pumpestation.

Udstykninger

4.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelse skal placeres i mindre klynger, og placeres i afbrudte rækker af maksimalt 5 boenheder, som skal vinkles i forhold til hinanden i henhold til princippet vist på kortbilag 5.

5.2 Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 30.

5.3 Bebyggelse må maksimalt opføres i én etage med udnyttet tagetage, evt. med kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn. Bygningsdybden må ikke overstige 11 meter.

5.4 Hovedadgangen til boligerne skal så vidt muligt orienteres mod det fælles grønne friareal.

5.5 Mindre bygninger, såsom skure og udhuse, må maksimalt opføres med en bygningshøjde på 3,5 m.

5.6 Tekniske anlæg til områdets forsyning med vand, el og kloak skal indpasses i området under hensyntagen til nabobebyggelse.

Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Facader skal udføres i teglsten, teglspån, natursten, naturskifer eller med træbeklædning.
Teglfacader skal fremstå i blank mur med teglsten i røde, gule eller brune nuancer eller med filset eller pudset overflade i jordfarver eller en blanding heraf med sort eller hvidt.
Træfacader må ikke fremstå som bjælkehytter af rundtømmer el.lign., og skal fremstå i træets naturlige farve eller i jordfarver eller en blanding heraf med sort eller hvidt.

6.2 Tage skal udføres som tage med ensidig taghældning eller som symmetriske sadeltage uden valm.
Taghældningen må ikke overstige 55 grader. Tage skal beklædes med teglsten i røde, gule, brune eller sorte nuancer, galvaniseret stål eller stål i sorte nuancer, sort eller mørkegrå tagpap, naturskifer eller eternit. Tage skal afsluttes mod gavl uden udhæng og tag med teglsten skal lægges i mørtel mod gavl.

6.3 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med undtagelse af vinduer og mindre glaspartier. Glansværdien for materialer skal være på 20 eller derunder.

6.4 På sadeltage må der opsættes facade- eller heltagskviste. Kviste skal tilpasses bygningens arkitektur og udformes, så de harmonerer med facadens opdeling og proportioner.

6.5 Vinduesrammer og døre skal fremstå med overflader af træ eller træ/metal.
Inddækninger, sålbænke og vinduesrammer skal i fremtræde i jordfarver eller en blanding heraf med sort eller hvidt og må ikke fremstå i blanke og reflekterende materialer. Vinduesrammer på ovenlys skal fremstå i mørke farver.

6.6 Ventilationsanlæg og lignende tekniske installationer placeres under hensyntagen til nabobebyggelse, se i øvrigt § 10.1.

6.7 Udvendige kabler og ledninger må ikke være ført, så de er synlige.

6.8 Skiltning, belysning og opsætning af andet facadeudstyr skal tilpasses bygningens arkitektur. Facadeskilte skal samordnes med den øvrige skiltning inden for samme facade, så der opnås en god helhedsvirkning.

Skiltning og flagning i reklameøjemed er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

Belysning af skilte skal være nedadrettet. Belyste skilte skal være afdæmpede og må ikke blænde, pulsere eller blinke.

For mindre bygninger gælder:

6.9 Mindre bygninger, såsom skure og udhuse, skal udføres i teglsten, teglspån, natursten, naturskifer eller med træbeklædning.

Teglfacader skal fremstå i blank mur med teglsten i røde, gule eller brune nuancer eller med filset eller pudset overflade i jordfarver eller en blanding heraf med sort eller hvidt.

Træfacader må ikke fremstå som bjælkehytter af rundtømmer el.lign., og skal fremstå i træets naturlige farve eller i jordfarver eller en blanding heraf med sort eller hvidt.

6.10 Tage på mindre bygninger, såsom skure og udhuse, skal udføres som symmetriske sadeltage uden valm, flade tage eller tage med ensidig taghældning. Tage skal beklædes med teglsten i røde, gule, brune eller sorte nuancer, galvaniseret stål eller stål i sorte nuancer, sort eller mørkegrå tagpap, naturskifer eller eternit. Vegetationstag som sedumtag kan også anvendes.

Vej, sti og parkeringsforhold

7.1 Veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skolevej. Veje skal anlægges som private veje, og udlægges i princippet som vist på kortbilag 5.

Adgangsvej A-A og Adgangsvej B-B anlægges med kørebane i en mindst bredde af mindst 5 m, som skal befæstes med fast belægning som f.eks. asfalt eller belægningssten, og afgrænses med kantsten eller bånd i stål, granit- eller betonsten.

Indenfor Delområde A og B skal der sikres vendemulighed for renovationskøretøjer mv.

Brandveje, som ikke er en del af andre belagte arealer, skal etableres i plastræringsnet, græsæringssten eller lignende, så de fremstår så grønne som muligt.

7.2 Stier

For at sikre nem tilgængelighed til fælleshus, legeområde og køkkenhave skal der udlægges stier i det grønne fælles friareal i princippet som vist på kortbilag 5. Stier udlægges med en samlet breddetracé på minimum 2 meter, og med en minimumbelægningsbredde på 1 meter i permeabel belægning, som f.eks. grus eller knust tegl.

Der skal anlægges en offentlig tilgængelig cykel- og gangsti, sti A-A, med en minimumsbelægningsbredde på 3 meter i fast permeabel belægning, såsom slotsgrus eller stenmel, eller med belægning i asfalt. Stien skal mødes med den planlagte cykel- og gangsti i det tilstødende planområde i knudepunkterne, som vist på kortbilag 5.

7.3 Parkering

Der skal anlægges parkering svarende til 1,5 antal parkeringspladser pr. bolig.

Parkeringspladserne skal placeres indenfor Delområde B, og udformes som fællesparkering med parkeringslommer, i princippet som vist på kortbilag 5.

Parkeringsarealer skal etableres med en anden belægning end kørebanearealerne. Parkeringsarealer skal etableres med permeabel belægning, som f.eks. brosten, chaussesten, græsærning el.lign.

Parkeringsarealer kan beplantes med træer jf. § 8.3.

7.3 Cykelparkering

Der skal anlægges min. 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

Cykelparkeringspladserne skal placeres samlet eller i mindre enheder i tilknytning til boligklyngerne, evt. som vist på kortbilag 3 og 5. Mindst halvdelen af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede.

Friarealer, ubebyggede arealer, beplantning m.m.

8.1 Der udlægges privat fælles friareal som vist på kortbilag 5. Anlæg af ubebyggede arealer skal ske efter en samlet plan i henhold til principperne vist på kortbilag 5.

8.2 Det fælles friareal skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Arealet skal henligge som græsflade og beplantes således at det er velegnet til ophold. Minimum 10 % skal udlægges til legeområde.

8.3 Beplantning skal ske i form af græsklædte arealer med grupper af træer og buske, som med læ og rumgivende egenskaber kan bidrage til gode opholdsarealer. Beplantningen skal bestå af arter, som er naturligt forekommende i området, såsom eg, hvidtjørn, vild æble, fuglekirsebær, pil, småbladet lind og hassel. Dertil kan der inden for delområde A plantes frugttræer og -buske, samt etableres dyrkningsarealer til køkkenhave.

8.4 Hegn i skel må kun udføres som hæk eller levende hegn.

8.5 Terrænregulering skal ske med bløde kurver.

I delområde A må der inden for det fælles grønne friareal mellem boligerne, jf. kortbilag 5, ske terrænregulering med +/- 1 meter i mindre områder, der maksimalt udgør sammenlagt 1/3 af det grønne fælles friareal mellem boligerne. Denne terrænregulering skal udformes som små bakker eller volde, der med læ og rumgivende egenskaber kan bidrage til gode opholds- og legeområder.

Inden for delområde C kan der i forbindelse med anlæg af bassin, render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand terrænreguleres med +/- 1 meter i forhold til det eksisterende terræn for at sikre at en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted.

Derudover må der inden for delområde A, B og C ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 meter.

8.6 Afledning af regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Der skal anlægges et regnvandsbassin med en placering, som vist på kortbilag 5. Bassinet skal udformes med flade brinker, maks. hældning 1:5. I forbindelse med bassinet kan der etableres anlæg, der er nødvendige for driften. Der skal sikres adgang til drift og vedligeholdelse af regnvandssøen.

8.7 De tekniske anlæg i området skal så vidt muligt skjules ved beplantning.

8.8 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Eksempelvis må henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

Belysning

9.1 Der skal etableres belysning langs adgangsvej, parkeringsareal, samt stiforbindelser.

9.2 Belysningen må ikke virke blændende, og mastbelysning samt pullertbelysning skal udføres med nedadrettet lyskilde.

9.3 Belysning langs Adgangsvej A-A, ved parkeringsareal, samt langs cykel- og gangsti A-A, kan være mastebelysning i max højde på 5 meter.

9.4 I det grønne fælles friareal skal belysning udføres som pullertbelysning langs stier og ved opholdsarealer.

Tekniske anlæg

10.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformerstationer, elfordelingsskabe, samt teknikskab og nedgang for pumpebrønde skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

10.2 Ledninger skal føres i jorden.

10.3 Området skal forsynes med fælles antenneanlæg, kabelnet og lignende signalanlæg. Der må som udgangspunkt ikke opsættes tv - og radioantennetårne, herunder parabolantennetårne på bygninger. Parabolantennetårne med en diameter mindre end 1 m kan dog tillades opstillet på terræn efter nærmere anvisning.

10.4 Renovationsbeholdere skal placeres i mindre bygninger eller skal placeres og afskærmes, således at de syner mindst muligt og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter.

10.5 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, tilpasses bygningens form og følge tagets hældning.

Grundejerforening

12.1 Da området ikke må udstykkes er der ikke krav om etablering af grundejerforening.

Forudsætninger for ibrugtagen

13.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal den offentligt tilgængelige gang- og cykelsti, Sti A-A, Adgangsvej A-A og Adgangsvej B-B, parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt og beplantede. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

Aflysning af lokalplaner

14.1 Lokalplan nr. 13.01 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i § 2.

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 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.

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.

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

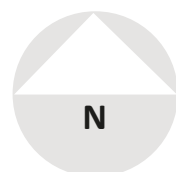
17.1 Forslag til lokalplan nr. 13.02 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den XX.XX.2020



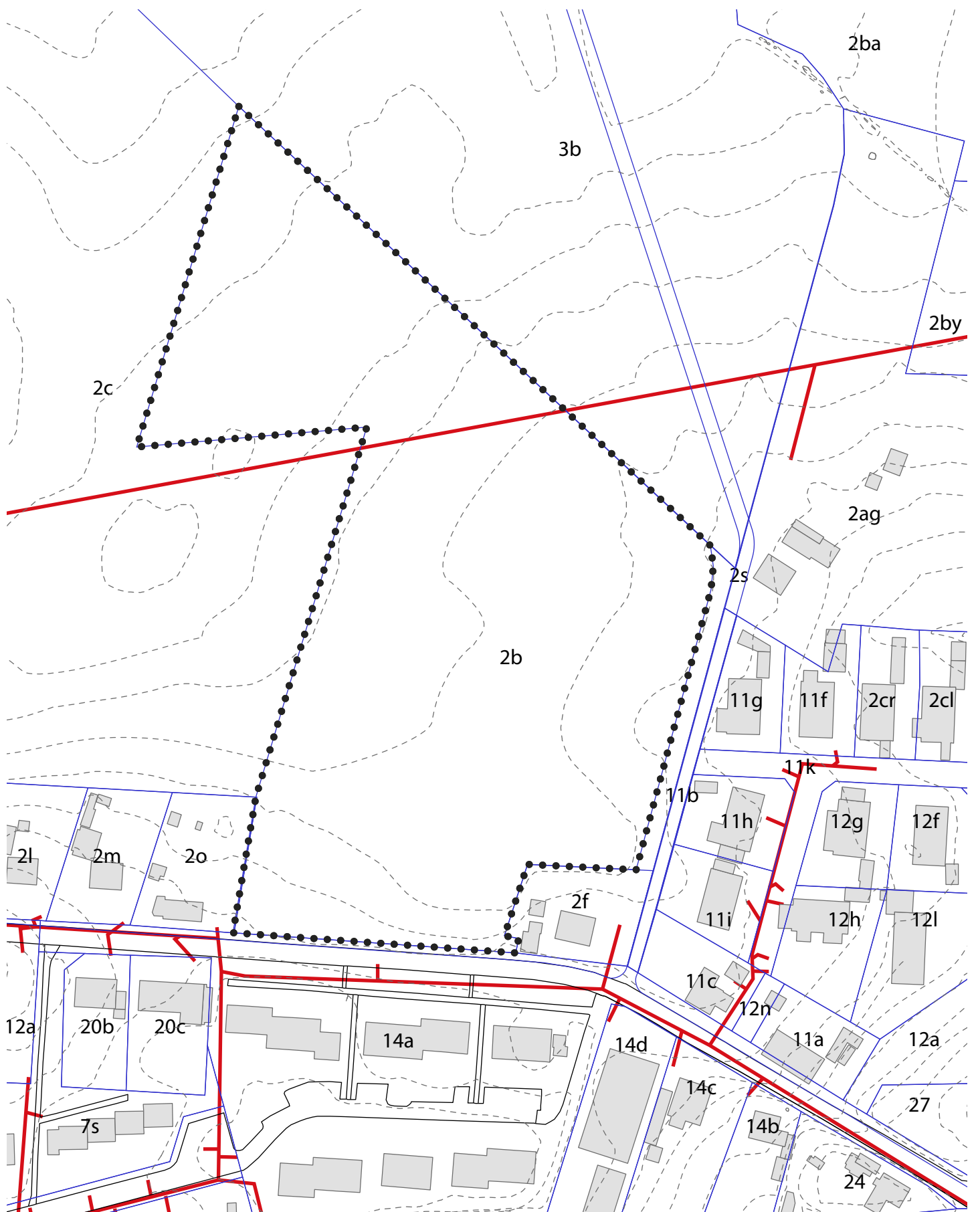
• • • • Lokalplanafgrensning

0 10 20 30 50 70 m

1:1500 (ved udskrift på A4 100 %)



Kortbilag 1 Luftfoto



•••• Lokalplanafgrensning

— Kloakledning spildevand

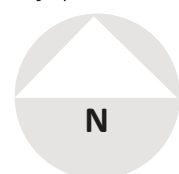
— Matrikelafgrsning

- - - 0,5 m h3jdekurver

2b Matrikelnummer

0 10 20 30 50 70 m

1:1500 (ved udskrift p3 A4 100 %)



Kortbilag 2 Bindingskort

Placering af ledninger, r3r, h3jdekurver og lign. er kun vejledende.



• • • Lokalplanafrænsning

■ Friarealer

■ Regnvandsbassin

▷ Vejadgang til lokalplanområdet

▶ Adgang til bygning

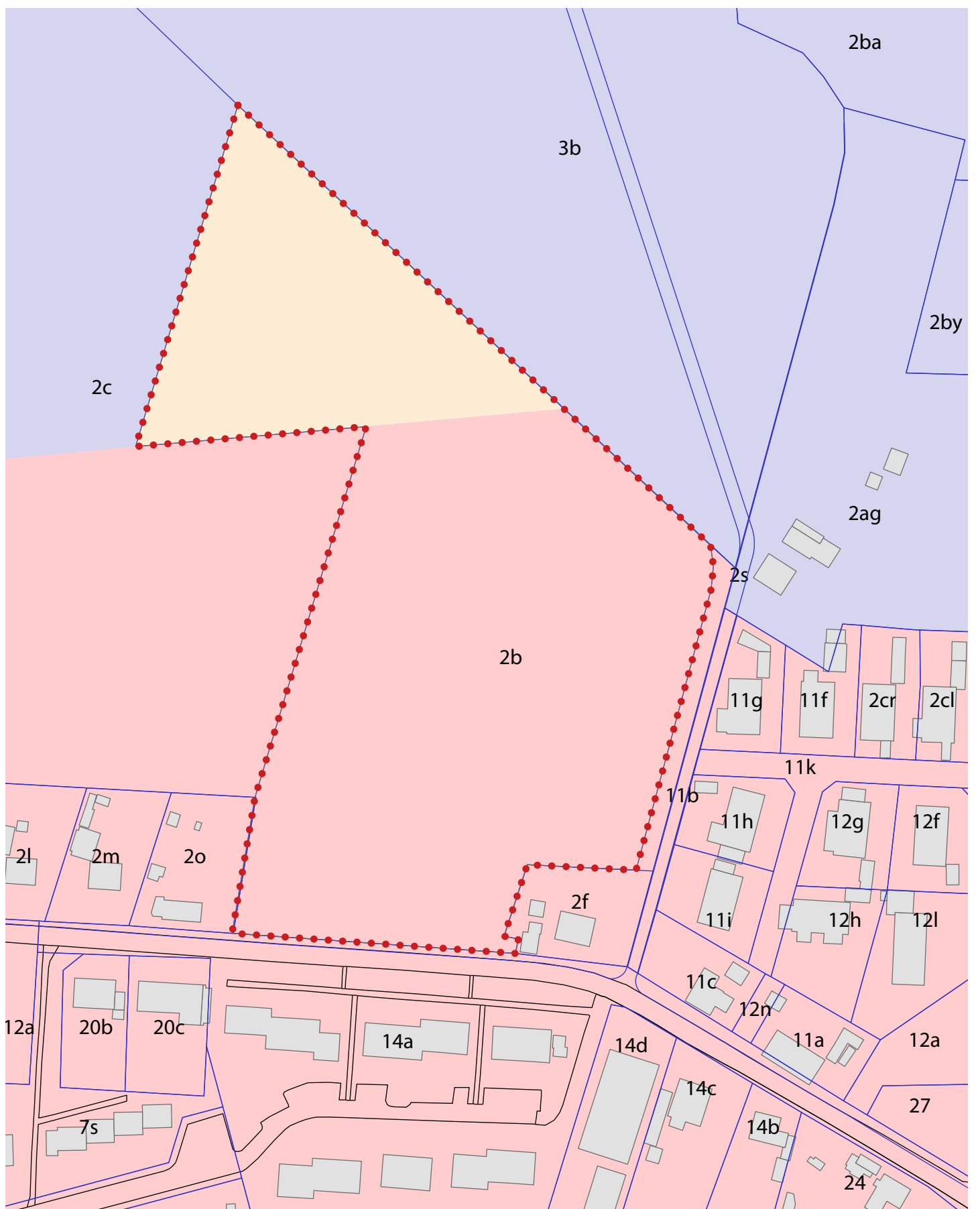
--- Offentlig gang- og cykelsti

0 10 20 30 50 70 m

1:1500 (ved udskrift på A4 100 %)



Kortbilag 3 Illustrationsplan



•••• Lokalplanafrænsning

Byzone

— Matrikelafgrænsning

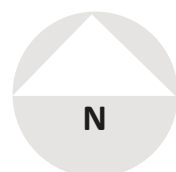
Landzone

2b Matrikelnummer

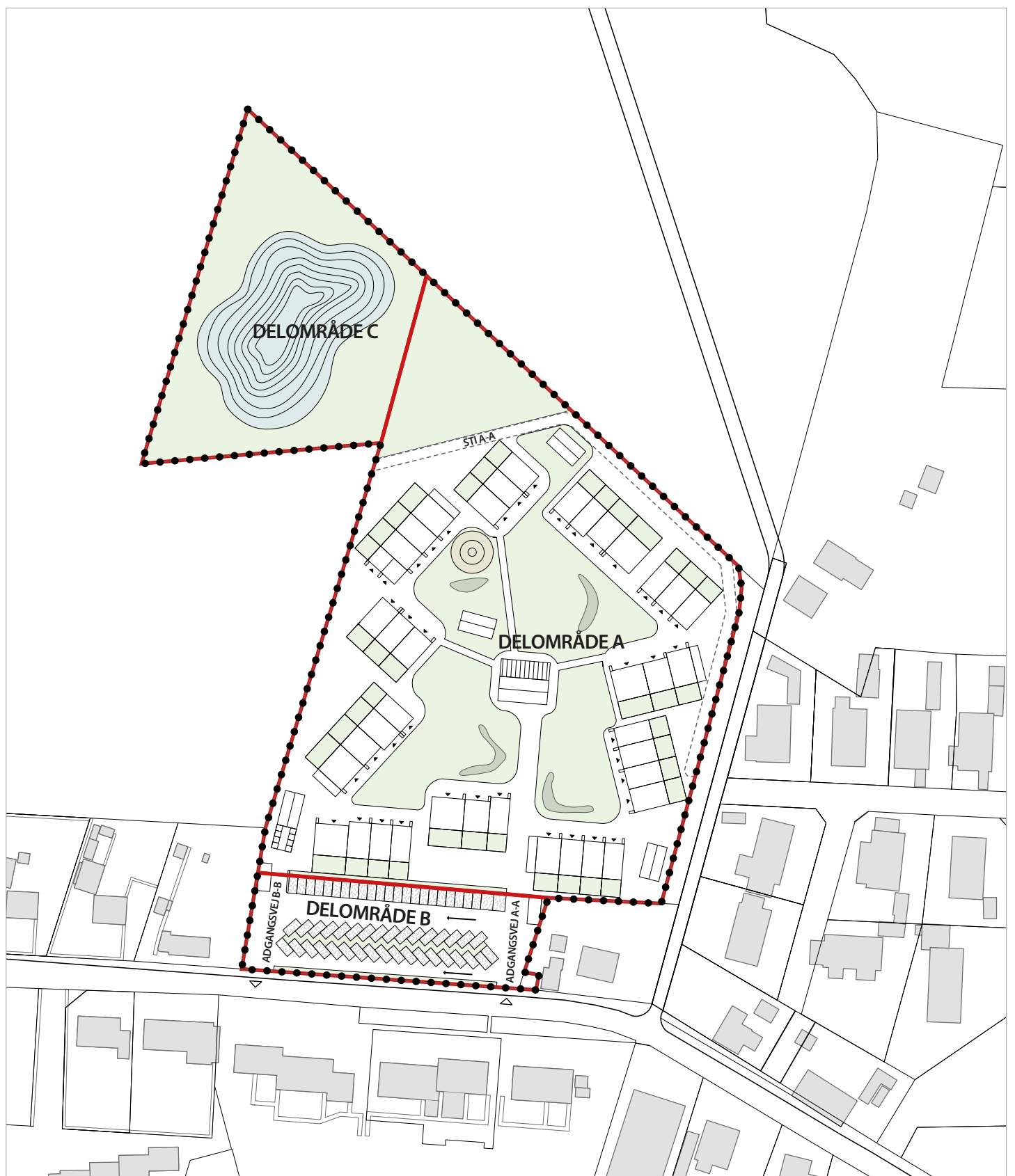
Areal, der overføres til byzone

0 10 20 30 50 70 m

1:1500 (ved udskrift på A4 100 %)



Kortbilag 4 Område- og matrikelkort



•••• Lokalplanafgrensning

— Delområdeafgrænsning

► Adgang til bygninger

▷ Vejadgang til lokalplanområdet



Parkering



Legeområde,
mulig placering



Terrænregulering,
mulig placering



Friarealer



Skur, mulig
placering



Sti A-A,
Offentlig gang- og cykelsti

0 10 20 30 50 70 m

1:1500 (ved udskrift på A4 100 %)



Kortbilag 5 Anvendelsesplan

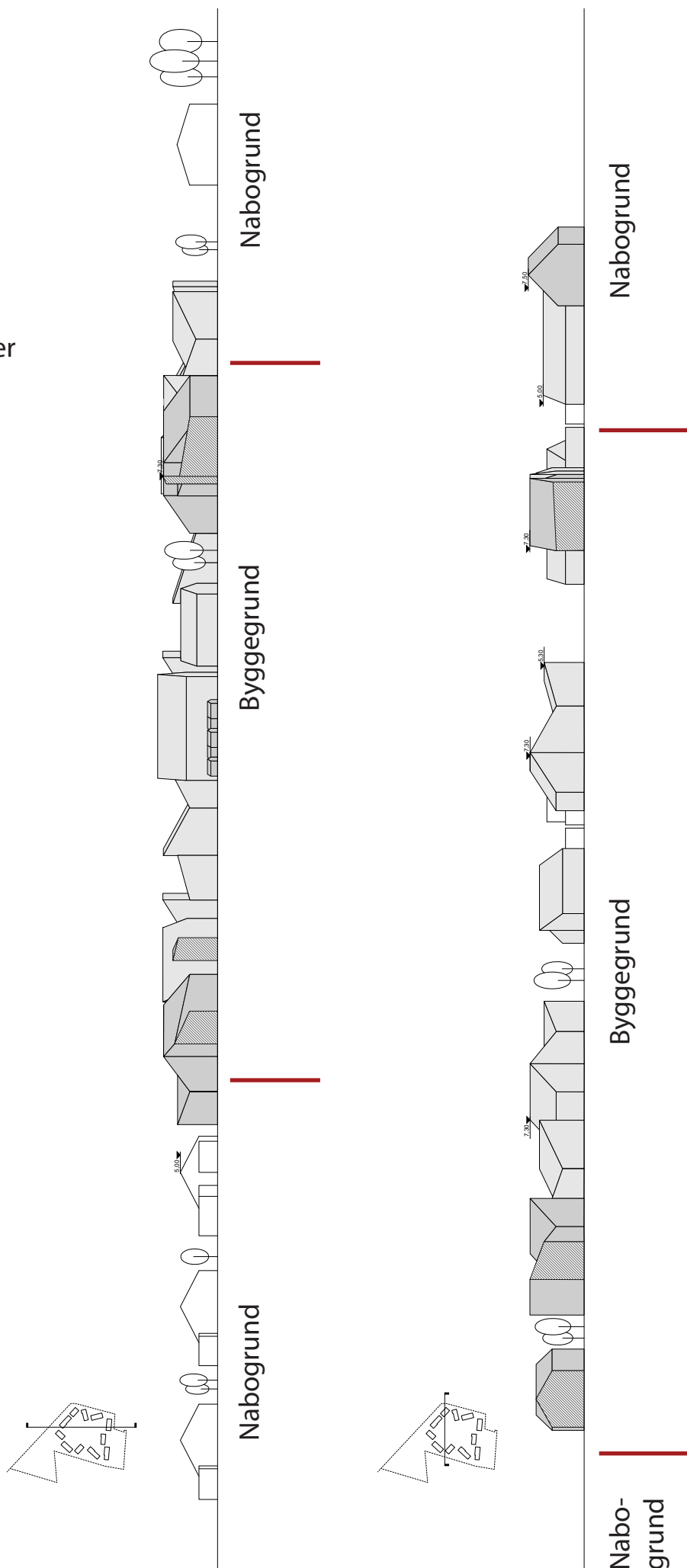
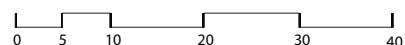


Kortbilag 6 Aksonometri

SNIT

-  Snit flade
-  Nye bygninger
-  Eksisterende bygninger
-  Skel

SKALA 1:750



SKYGGEDIAGRAMMER

21. Marts



Kl: 09:00



Kl: 12:00



Kl: 15:00



Kl: 18:00

SKYGGEDIAGRAMMER

15. Juli



Kl: 09:00



Kl: 12:00



Kl: 15:00



Kl: 18:00



Kl: 20:00

SKYGGEDIAGRAMMER

21. December



Kl: 09:00



Kl: 12:00



Kl: 15:00