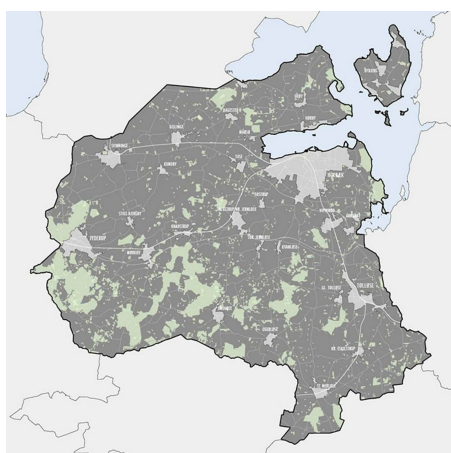


Lokalplan nr. 4.17

Fritidsområde bag Orø Hallen



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 03. maj 2021
Høringsperioden slut: 31. maj 2021
Vedtagelsesdato: 25. august 2021
Ikrafttrædelsesdato: 30. august 2021

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

Baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af forespørgsler fra forskellige lokale foreninger, der ønsker mulighed for etablering af nye idræts-, fritids- og foreningsfaciliteter ved Orø Hallen. Der er tale om et behov for flere både udendørs- og indendørs faciliteter. Herunder til børn og unge fra Orø Skole og Daginstitution, Foreningen Oasen, Togklubben Orø, det lokalhistoriske museum og Orø tennisklub. Med lokalplanen 4.17 vil arealet optimeres med flere idræts-, fritids- og foreningsfaciliteter for alle aldre og målgrupper på Orø.

I lokalplanen vil der sættes krav om bygningshøjde og udseende, således det passer ind i områdets nuværende udtryk og tager hensyn til eksisterende kulturværdier, såsom kirkebyggelinjen, der sikrer indsigten til og udsigten fra Bybjerg Kirke. Derudover sikrer lokalplanen en bevaring af det registrerede jord- og stendige langs det østlige skel. Lokalplanen vil desuden sikre en større biodiversitet ved at bevare eksisterende træer og bevoksning i skel samt give mulighed for mere vild bevoksning på udpegede areal indenfor området.

Lokalplanområdet

Planområdet omfatter et areal på ca. 3,1 ha. Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Bybjerg, på østsiden af Brøndevvej. Mod syd og øst er området beliggende ud til det åbne land, mens området mod nord og vest er afgrænset af boliger og Brøndevvej.



Området er for langt størstedelen ejet af Holbæk Kommune, mens en lille del mod syd er ejet af TDC. På dette lille område, matr. 2p er der opstillet en gittermast.

Området udgør et fladt landskab belagt med slået græs. Området anvendes i dag primært til boldspil. Arealet er omfattet af lokalplan nr. 58, der udlægger området til offentlige formål, idrætsanlæg og lign. Den gældende kommuneplanramme 4.F03 foreskriver en anvendelse til rekreativt område i byzone. Herunder sports- og idrætsanlæg, øvrige ferie- og fritidsformål.

En optimering af området vil være med til at understøtte idræts- og foreningslivet på Orø, med fokus på at invitere til fysisk aktivitet såvel som sociale møder på tværs aldersgrupper og sociale skel.

Lokalplanens indhold

Indenfor planområdet vil der ske en udvidelse af sport-, idræts- og foreningsfaciliteter. Der er tale om planlægning for en tilbygning til Orø hallen syd for eksisterende bebyggelse samt en bygning langs det sydlige skel. Lokalplanen åbner ligeledes op for etablering af et område for tennis- og paddletennis baner samt områder for lege- og træningsfaciliteter.

Indenfor et lille afgrænset område ved det sydlige skel vil lokalplanen fortsat give mulighed for en gittermast, som i dag står.

Området vil fortsat trafikbetjenes fra Brøndevvej, og umiddelbart ved indkørslen til området samt langs hallens østlige side ligger et fælles parkeringsareal, som bevares.

De grønne arealer og interne stier udformes overordnet set med græsbelægning, med mulighed for etablering af naturgræs til gavn for biodiversiteten i området.

Borgerinddragelse

Der er i forbindelse med opstart af lokalplanen afviklet et forfasemøde ved Orø Hallen, hvor de respektive foreningsinteressenter har mødtes med administrationen til en snak om behov og ønsker for området.

I høringsfasen er der afviklet et borgermøde. Du kan læse referatet fra borgermødet [her](#)

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 9 høringssvar i høringsperioden.

Du kan se behandlingen af høringssvarene [her](#)

Statslig og regional planlægning

Udviklingen af området har ikke indvirkning på hverken statslig eller anden regional planlægning.

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og forbliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse. Området er omfattet af kommuneplanramme 4.F03 og er således kommuneplanlagt til sports- og idrætsanlæg samt øvrige ferie- og fritidsformål. Kommuneplanrammen fastsætter en bebyggelsesprocent på 15 for området samt en maksimal bebyggelseshøjde på 2 etager og 8,5 meter. Lokalplanen vil være i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Lokalplanområdet ligger indenfor Bybjerg by på Orø, der i Holbæk Kommuneplan 2017 er udpeget som et attraktivt bolig-, ferie og fritidsområde. Med lokalplanen vil forenings-, fritids- og sportsaktiviteter ved og omkring Orø hallen i højere grad forbindes, således at ude- og inde faciliteter for mange forskellige brugergrupper i højere grad kan sameksistere. Dette gælder på tværs af foreninger, klubber, skolen og børneinstitutionen i Bybjerg.

Anlægget udformes således, at der er mulighed for en flersidig funktion og anvendelse og dermed kan benyttes af forskellige befolkningsgrupper på tværs af alder.

Området ligger indenfor område for vandløbsoplade med Holbæk Fjord 600 meter væk. Planområdet er planlagt delvist separatkloakeret. Fors A/S har en spildevandsledning løbende tværs over matr. nr. 2n.

Området er desuden beliggende i *Område med drikkevandsinteresser*.

Området er registreret med fin lerblandet sandjord og en smule af området som fin sandblandet lerjord - med mulighed for nedsivning. Der vil stilles krav til bortledning af overfladevand generelt indenfor lokalplanområdet.

Kystnærhedszone

Området ligger indenfor kystnærhedszonen med knap 600 meter til Holbæk Fjord. Lokalplanen vil med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter ikke påvirke landskabet eller byen visuelt. Med en bevaring af beplantning på det registrerede jord- og stendige langs skel samt en mulighed for at lade området vokse med naturgræs og enkelte slåede stier, optimeres biodiversiteten indenfor området.

Eksisterende lokalplaner

Ved vedtagelse af indeværende lokalplan, vil gældende lokalplan nr. 58 for området aflyses.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det vurderes, at lokalplanens muligheder ikke vil påvirke nabokommuner, da der gives mulighed for en samling af forskellige forenings- og idrætsfaciliteter, som henvender sig primært til beboere på Orø.

Diverse udpegninger

4.17 Fritidsområde bag Orø Hallen

Der er ikke registreret nogle fortidsminder indenfor området, og der er ikke gjort nogle §3 registreringer på område.

Der er dog, jf. Museum Vestsjællands registreringer, gjort forskellige arkæologiske fund nær planområdet – både øst for, vest for og nord for planområdet. De omkringliggende fund viser, at der ligeledes kan være spor efter forhistorisk aktivitet eller bebyggelse indenfor arealet. Derfor anbefales det, at der forud for eventuelle jordarbejder, indhentes en udtalelse jf. museumslovens § 25.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Kirkebyggelinje på 300 meter

Planområdet ligger indenfor kirkebyggelinjen, der udspringer fra Bybjerg Kirke knap 200 meter nord for planområdet. Planområdet er i den forbindelse udpeget som kulturmiljø, og der tages derfor hensyn til udsynet til kirken ved at placere bygninger længst mod syd og vest og med en begrænset bygningshøjde på 8,5 meter, således disse ikke skæmmer ud- og indsigten til kirken.

Energi og forsyning

Tværs over arealet i den sydlige del indenfor matr. 2n løber en kloakledning (jf. kortbilag 2), som der skal tages hensyn til. Fors A/S er ejer af ledningen. Bebyggelse, større træplantninger, større opfyldninger, udgravninger og anbringelse af hegn parallelt med ledningerne må ikke ske inden for et bælte i en bredde på 2 meter til hver side af et lodret plan gennem ledningerne.

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. Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal baseres på vedvarende energi.

Hvis det ønskes at etablere kollektiv forsyning, skal der udarbejdes et projektforslag. Det er ikke muligt at få godkendt nye projektforslag til naturgas.

Nyt byggeri skal opfylde de til enhver tid gældende krav.

Vandforsyning

Området ligger indenfor eksisterende forsyningsområde Bybjerg, Orø Vandværk AmbA – et privat, alment vandforsyningsanlæg.

Nye fritids- og idrætsfaciliteter vil blive anlagt i et område med drikkevandsinteresser. Det betyder, at etablering af anlæg og aktiviteter, der medfører særlig risiko for forurening af grundvandet, så vidt muligt undgås.

Regn- og spildevand

Den vestlige del af området, ud for halbygningen, er separatkloakeret jf. Spildevandsplanen. På det mindre areal, der er udlagt til kloakopland, skal spildevand tilsluttes Fors A/S' anlæg. Regnvand kan ligeledes tilsluttes.



Illustration af kloakopland. Separatkloakeret område (blåt) og fælleskloakeret område (lyserødt).

På arealet, hvor byggefeltet for en tilbygning til Orø Hallen er placeret (se kortbilag 5) ovenpå eksisterende spildevandsledning, skal udvikler omlægge den deklarerede ledningen rundt om den nye facade. Omlægning bekostes af udvikler. Ny ledning skal udføres med 17 promille, og de to eksisterende brønde med ø600. Udvikler skal opmåle, TV inspicere, og rette deklarationen med den nye trace, som udført data leveres til Fors A/S,

4.17 Fritidsområde bag Orø Hallen

samt til byggesagen. Arbejdet skal udføres af en autoriseret kloakmester.

Såfremt tilbygning til Orø Hallen skal kloakeres vil der pålægges udvikler et øget tilslutningsbidrag (antal bidrag = areal matrikel /800 m²).

Håndtering af regn- og spildevand fra hele den østlige del af planområdet skal ske ved egne anlagte spildevandsløsninger.

Det anbefales, at regnvand nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres, således vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer.



Reference: www.laridanmark.dk

Ved ekstreme regnhændelser kan ledningssystemet ikke bortlede alt regnvand. Derfor er området udlagt med permeabel belægning, både på parkeringsarealet og friarealet. Her kan regnvandet samle sig i lavninger, således nærliggende bygninger, infrastruktur og andre værdifulde anlæg ikke tager skade.

NB. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos 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. 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.

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 byggeri indenfor for nye områder skal opfylde de til enhver tid gældende energikrav i nugældende bygningsreglement, og at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt.

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

Transport

Planområdet ligger i tilknytning til det sammenhængende vejnet i Bybjerg, som fører til bl.a. Bybjerg Skole.

Ressourcer og miljø

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

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en regnvandssø/ -grøft, og planlægger for permeabel belægning på parkeringsarealet.

Natur

Lokalplanområdet omfatter i dag udelukkende græsarealer tiltænkt boldspil og sparsom bevoksning i skel.

Den nye bebyggelse placeres på hhv. grusareal syd for hallen og det sydligste græsareal. Indenfor planområdet gives der mulighed for etablering af mere naturlig bevoksning med naturgræs, græslandsplanter og slåede stier samt etablering af en rekreativ LAR-løsning. En regnvandssø eller -grøft vil bidrage til naturlig opsamling af regnvand og desuden skabe mulighed for dyreliv, som i dag eksisterer i meget begrænset omfang ved det registrerede jord- og stendige langs skel.

Det vurderes, at der ikke er egnede yngle -eller levesteder for padder. Der er dog registreret flere ældre træer med hulheder, der kan fungere som levesteder for flagermus indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen beskytter beplantning i skel, og planlægningen vil derfor ikke have en negativ indvirkning på Bilag IV-arter.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at størstedelen af området udlægges som rekreative arealer til forenings-, sports- og idrætsfaciliteter. Derudover hører vejadgang og parkeringsareal.

Planens fokus på plads til flere forenings-, sports- og idrætsfaciliteter vil være med til at styrke Bybjerg som et samlingssted for sociale og fysiske aktiviteter på tværs af generationer.

Miljø

Støj

Området ligger ikke i nærheden af større veje, baner eller støjende virksomheder. Den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB for påvirkninger af boliger med støj fra vejtrafik skal overholdes, da området ligger i nærhed til beboelse. Trafikken til og fra området kan påvirke omgivelserne, men det nuværende og fremtidige støjniveau på de omkringliggende veje vil være omtrent uændret. For den eksisterende adgangsvej vil trafikmængden øges minimalt.

Aktiviteter på tennis- og paddletennisbane vil give anledning til støj i omgivelserne. Det forventes dog, at en 80 meter afstandszone mellem eksisterende boliger i naboområdet mod vest, indenfor hvilken der ikke må etableres støjende aktiviteter uden at der også etableres afskærmning, er tilstrækkelig til at sikre, at naboer ikke bliver væsentligt generet.

Jordforurening

Der er ikke viden eller formodning om jordforurening på arealet. Flytning af jord kræver tilladelse fra Holbæk Kommune.

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 fortidsminder indenfor området. Der er dog, jf. Museum Vestsjællands registreringer, gjort forskellige arkæologiske fund nær planområdet – både øst for, vest for og nord for området.

De omkringliggende fund viser, at der ligeledes kan være spor efter forhistorisk aktivitet eller bebyggelse indenfor arealet. Derfor anbefales det, at der forud for eventuelle jordarbejder, indhentes en udtalelse jf. Museumslovens § 25

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. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere ændringer). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planen.

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.

Planforslaget 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:

- Lokalplanområdet ligger i forlængelse af Bybjerg by samt eksisterende sports- og fritidsaktiviteter ved Orø Hallen og kan dermed knyttes til eksisterende infrastruktur
- Der er tale om udvidelse af et område til fritidsaktiviteter, der styrker bysamfundet i Bybjerg og omegn
- Der tages hensyn til de omkringliggende kulturmiljøer

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

Bilag IV-arter

Der er ikke fundet bilag IV-arter indenfor området. Der forventes ingen påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.

Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

Ejer- og rådighedshaver har forpligtelsen til at afløse servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 2n, Bybjerg By, Bybjerg:

Dokument lyst den 09.01.1990 nr. 00446 om kloaksystem om ledninger og brønde.

Servitut om areal, der er tinglyst vedr. kloaksystem om ledninger og brønde. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er FORS A/S og Kommunalbestyrelsen.

Hele servituten kan læses her

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af konkrete projektforslag. Størstedelen af lokalplanområdet er ejet af Holbæk Kommune. En mindre del af TDC, som har en gittermast stående indenfor et mindre areal ved det sydlige skel. Realisering af lokalplanen, herunder byggemodningen, vil blive gennemført på Orø Hallens, Foreningen Øasens, Orø Skole og -Dagsinstitutions samt Orø Tennis Klubs 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 lovekendtgørelse nr. 646 af 19. maj 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1 Formål

Lokalplanens formål er:

1.1 at udlægge området til offentlige formål samt andre anvendelser, der er målrettet områdets primære brug, herunder forenings-, idræts-, undervisnings- og kulturelle formål

1.2 at fastlægge placering af bebyggelse, vejadgang og parkering

1.3 at sikre en beskyttelse af eksisterende jord- og stendige inkl. beplantning i skel

2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og består af matrikel 2p, en del af matrikel 2f samt matrikel 2n og dele af matrikel 1a, Bybjerg By, Orø

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone

2.3 Planområdet inddeles i 3 delområder

Delområde I omfatter matr. 2p og dele af matr. 2n

Delområde II omfatter dele af matr. 2n

Delområde III omfatter dele af matr. 2f g og dele af matrikel 1a

3 Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder jf. kortbilag 4

3.1 Delområde I må kun anvendes til halbygninger, vejadgang, parkering og en gittermast

3.2 Delområde II må kun anvendes til offentlige formål, herunder sport-, forenings-, uddannelses- og fritidsformål med tilhørende faciliteter såsom bålhytte/ pavillion, multibane, bygning til skole-, forenings- og fritidsformål samt lokalhistorisk museum, mindre servicebygninger samt rekreativ LAR-løsning. Desuden må området anvendes til kulturelle formål i tilknytning til området, såsom koncert- og teaterforestillinger med opstilling af faciliteter for midlertidige arrangementer

3.3 Delområde III må kun anvendes til offentlige formål, herunder sport-, forenings-, uddannelses- og fritidsformål med tilhørende faciliteter såsom boldbaner med tilhørende skur. Området kan tilmed anvendes til kulturelle formål i tilknytning til området, såsom koncert- og teaterforestillinger med opstilling af faciliteter for midlertidige arrangementer

4 Bebyggelsens omfang og placering

4.1 Bebyggelsesprocenten for hele planområdet fastsættes til 15%

For delområde I gælder:

4.2 Bebyggelse skal placeres i henhold til principperne vist på kortbilag 5, indenfor de angivne byggefelter. Der må desuden opføres en gittermast indenfor matr. nr. 2p og angivne felt, jf. kortbilag 5

4.3 Bebyggelse må maks. opføres i 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over eksisterende terræn

4.4 Der kan opføres mindre bygninger, der understøtter den idræts- og foreningsmæssige brug af området såsom skure. Disse kan opføres enten som fritliggende bygninger, som sammenbyggede med bebyggelsen eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger. Mindre bygninger må ikke opføres med en højde større end 2,5 m over terræn og kan placeres udenfor byggefelt

For delområde II gælder:

4.5 Bebyggelse skal placeres indenfor de angivne byggefelter på kortbilag 5. Bygningerne placeret på matrikel 2n skal overholde de beskrevne deklarationsbestemmelser mht. afstand, mulighed for drift mv. for spildevandsanlægget og spildevandsledning

4.6 Bebyggelse må maks. opføres i 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over eksisterende terræn

4.7 Der kan opføres mindre bygninger, der understøtter den idræts- og foreningsmæssige brug af området såsom skure, pavilloner, redskaber til motion, leg og o.lign. Disse kan opføres enten som fritliggende bygninger, som sammenbyggede med bebyggelsen eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger. Mindre bygninger må ikke opføres med en højde større end 2,5 m over terræn. Mindre bygninger kan placeres udenfor

4.17 Fritidsområde bag Orø Hallen

byggefelt

Nb. Bålhytte skal placeres min. 20 meter fra naboskel, for at undgå væsentlige gener

Nb. Overfladevand fra bebyggelse, paddle tennis- og tennisbaner samt multibane skal håndteres på egen matrikel

For delområde III gælder:

4.8 Mindre bebyggelse, såsom klubhus, skal placeres indenfor angivne byggefelt vist på kortbilag 5

4.9 Redskaber til motion, leg og o.lign kan opføres indenfor angivne felt vist på kortbilag 5

Nb. Matrikel 2f vurderes ikke at være tilsluttet Fors A/S' system, og der kan ved eventuel tilslutning til systemet forventes at skulle betale tilslutningsbidrag svarende til gældende takster.

4.10 Bebyggelse må ikke opføres med en højde større end 2,5 m over terræn

5 Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde I gælder:

5.1 Bebyggelsens facader skal udføres i mursten, som blank mur. Facader kan beklædes med stålplader eller profilerede plader. Facader skal fremstå i farverne rød, sort, grå eller hvid

5.2 Bebyggelsens tage skal fremstå i bølgeplader, palleflader, eternit, tagpap eller stål, og skal fremstå i materialernes naturlige farver eller brune eller sorte

5.3 Mindre bebyggelsens facader, herunder pavillion må kun bygges i træ og skal fremstå i naturlige materialer

5.4 Tage på mindre bebyggelse skal fremstå i bølgeplader, palleflader, eternit, tagpap, og skal fremstå i materialernes naturlige farver eller brune eller sorte. Alternativt kan tage på mindre bygninger udføres som grønne tage i græs, sedum eller lignende

5.5 Tage skal have en taghældning på 15-35 grader

5.6 Tage skal udformes på en sådan måde, at det sikres, at de ikke giver blændingsgener. Malede/ glasserede tagmaterialer må maks. have et glanstal på 30

5.7 Der kan opsættes solfangere, solcelleanlæg og lignende solanlæg. Disse skal etableres som integreret i tagfladen eller facaden. Disse skal have samme farve som det tag eller den facade, det påsættes. Ligeledes skal lister, beslag og lignende til montering af solenergianlæg have samme farve. Dog kan der på tage med sedum/græs opsættes solenergianlæg af anden farve end grøn. Solfangere og solcelleanlæg skal være antirefleksbehandlede

For delområde II gælder:

5.8 Bebyggelsens facader skal udføres i mursten, som blank mur. Facader kan beklædes med stålplader eller profilerede plader. Facader skal fremstå i farverne rød, sort, grå eller hvid

5.9 Bebyggelsens tage skal fremstå i bølgeplader, palleflader, eternit, tagpap eller stål, og skal fremstå i materialernes naturlige farver eller brune eller sorte

5.10 Mindre bebyggelsens facader, herunder pavillion må kun bygges i træ og skal fremstå i naturlige materialer

5.11 Tage på mindre bebyggelse skal fremstå i bølgeplader, palleflader, eternit, tagpap, og skal fremstå i materialernes naturlige farver eller brune eller sorte. Alternativt kan tage på mindre bygninger udføres som grønne tage i græs, sedum eller lignende

5.12 Tage på større bygninger skal have en taghældning på 15-35 grader

5.13 Tage skal udformes på en sådan måde, at det sikres, at de ikke giver blændingsgener. Malede/ glasserede tagmaterialer må maks. have et glanstal på 30

5.14 Der kan opsættes solfangere, solcelleanlæg og lignende solanlæg. Disse skal etableres som integreret i tagfladen eller facaden. Disse skal have samme farve som det tag eller den facade, det påsættes. Ligeledes skal lister, beslag og lignende til montering af solenergianlæg have samme farve. Dog kan der på tage med sedum/græs opsættes solenergianlæg af anden farve end grøn. Solfangere og solcelleanlæg skal være antirefleksbehandlede

For delområde III gælder:

5.15 Facader på mindre bebyggelse skal udføres i træ, alternativt sedum facader. Facaderne skal fremstå sorte, brune, grå eller røde

5.16 Bebyggelsens tage skal fremstå i tegl, eternit, tagpap eller stål og skal fremstå i materialernes naturlige farver. Alternativt kan tage udføres som grønne tage i græs, sedum eller lignende

5.17 Tage skal have en taghældning på min 15 grader

5.18 Tage skal udformes på en sådan måde, at det sikres, at de ikke giver blændingsgener. Malede/ glasserede tagmaterialer må maks. have et glanstal på 30

5.19 Der kan opsættes solfangere, solcelleanlæg og lignende solanlæg. Disse skal etableres som integreret i tagfladen eller facaden. Disse skal have samme farve som det tag eller den facade, det påsættes. Ligeledes skal lister, beslag og lignende til montering af solenergianlæg have samme farve. Dog kan der på tage med sedum/græs opsættes solenergianlæg af anden farve end grøn. Solfangere og solcelleanlæg skal være antirefleksbehandlede

6 Vej, sti og parkeringsforhold

4.17 Fritidsområde bag Orø Hallen

For delområde I gælder:

6.1 Vejadgang til området må kun ske fra Brøndevvej, og skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 5. Adgangsvej skal befæstes med grus, asfalt eller belægningssten

6.2 Intern vejadgang, udmatrikuleret til brug for grundejer af matr. nr. 2p, skal udlægges efter princippet vist på kortbilag 5. Den interne vej skal befæstes med grus, asfalt eller belægningssten i en bredde af 3,5 meter, således køretøjer lejlighedsvis kan færdes

6.3 Parkering må kun etableres som fællesparkering og inden for arealet "Område til parkering" vist på kortbilag 5. Parkeringsareal skal etableres med belægning i grus, belægningssten eller græsarmet. Cykelparkering må dog anlægges inden for hele lokalplanområdet jf. § 6.4

6.4 Der skal udlægges parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m² til offentligt formål. Handicapparkeringspladser må kun etableres med fast belægning såsom asfalt, jævne systemfliser el.lign.

For delområde II og III gælder:

6.5 Der kan etableres slåede stier samt trampestier indenfor området

6.6 Eksisterende parkering opretholdes indenfor delområde III

NB. Det er muligt at etablere standere til opladning af elbiler på parkeringsarealer indenfor hele planområdet

7 Sti

7.1 Eksisterende sti indenfor delområde III, som forbinder fritidsområdet med Bybjerg Skole skal, bevares

8 Skiltning

For delområde I og II gælder:

8.1 Der må opsættes et skilt pr. forening ved vejadgang. Skiltet må etableres i en højde på maks. 3,5 m. Skiltet må max. være 0,3 m² stort, og må kun belyses med dæmpet nedadrettet belysning

8.2 Der må skiltes for hver funktion ved opsætning af et skilt på facaden, med bemaling direkte på facaden eller løse bogstaver i en højde på maks. 3,5 m. Skiltet må max. være 0,3 m² stort, og må kun belyses med dæmpet nedadrettet belysning

8.3 Alle skilte på facader skal udformes, så de tilpasses bygningens arkitektur og respekterer facadens opdeling med døre, vinduer, materialer og farvesætning. Belyste skilte må ikke blænde, pulsere eller blinke

For delområde III gælder:

8.4 Der må ikke opsættes skilte

9 Terræn

For delområde I og II gælder

9.1 Der må maksimalt terrænreguleres +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn. Der kan dog indenfor angivne felt jf. kortbilag 5, terrænreguleres yderligere og maksimalt - 3 meter ifm. anlæg af LAR-løsning. Terrænregulering må ikke foretages nærmere end 2 meter fra skel

For delområde III gælder:

9.2 Der må maksimalt terrænreguleres +/- 4 meter, der er nødvendige for at anlægge bakke indenfor angivne felt, jf. kortbilag 5. Terrænregulering må ikke foretages nærmere end 2 m. fra skel

10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

For hele området gælder:

10.1 Eksisterende jord- og stendige skal beskyttes for byggeri og anden oplæg, idet digerne markerer en overgang i landskabet fra land til by. Beplantningen på digerne må ikke fjernes, da beplantningen har betydning for biodiversiteten i området

10.2 Beplantning i skel mellem matr. 2n og 2f skal bevares

10.3 Der må ikke ske opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende indenfor lokalplanområdet, ej heller henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg.

10.4 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag. Oplag skal ske i bygninger eller dertil indrettede lukkede gårdrum

For delområde II gælder:

10.5 Areal omkring aktivitetssområder og bygninger skal primært bestå af vildgroende græslandsplanter med klippede stier eller trampestier. Øvrig beplantning må kun etableres således det understøtter den givne funktion, såsom en grøn afgrænsning af trænings- og legefaciliteter. Der kan

4.17 Fritidsområde bag Orø Hallen

plantet små grupper af mindre frugttræer, med et maks. antal på tre (frugt)træer i hver gruppe. Formålet er at skabe mindre rumdannelser

10.6 Såfremt beskæring af beplantning omkring tennis- og paddletennis baner ønskes, kræves dialog og en særskilt tilladelse fra Holbæk Kommune

10.7 Al regnvand skal håndteres indenfor lokalplanområdet. Såfremt overfladevand ikke kan håndteres indenfor området, skal der etableres en rekreativ regnvandssø eller -bed indenfor delområde II

For delområde III gælder:

10.8 Der kan indenfor angivne område, jf. kortbilag 5 etableres en bakke, et spredningskorridor areal med vildgroende græslandsplanter med klippede stier eller trampestier samt trænings- og legeareal. Øvrig beplantning må kun etableres således det understøtter den givne funktion, såsom en grøn afgrænsning af trænings- og legefaciliteter

Nb. Bakken må udelukkende fyldes med ren jord, og skal fremstå grøn med græs eller vildgroende græslandsplanter

10.9 Eksisterende trampesti, som løber fra delområde III i højre nordlige hjørne og langs skel mellem matr. nr. 2m og 1a til Bybjerg Skole, skal bevares

11 Belysning

11.1 Belysning af tennis- og multibane jf. kortbilag 5 skal etableres med en maksimal mastehøjde på 8,5 m. Belysningen skal være rettet mod banearbejdet og ikke overskride det anlæg, hvorpå banerne er etableret, med mere end 3 meter. Belysningen må ikke overstige 140 LUX

12 Tekniske anlæg

For delområde II gælder:

12.1 Alle ledninger, herunder el-ledninger til udvendig belysning, skal udføres som jordkabler

12.2 Master til belysning af tennisbane må have en maks. højde på 8,5 meter og en lysstyrke på maks. 140 lux, for at sikre mindst spildlys til omgivelserne. Belysning kan udformes med 3g LED armatur.

12.3 Etablering af anlæg, herunder kunstgræsbaner på arealet, må ikke give anledning til forurening af overfladevand og grundvand. Der skal søges om og opnås en tilladelse til håndtering af overfladevand fra et anlæg inden det etableres

13 Forudsætninger for ibrugtagning

13.1 Bebyggelse, som skal bruge varme- og vandforsyning, skal være tilsluttet varme- og vandforsyning inden ibrugtagning

13.2 Bebyggelse indenfor område med kloakopland (syd for eksisterende halvbygning) skal tilsluttes forsyningens ledning inden ibrugtagning

14 Aflysning af lokalplaner

14.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, aflyses gældende lokalplan nr. 58

15 Midlertidige retsvirkninger

15.1 Indtil forslaget er endelig vedtaget af Kommunalbestyrelsen må området ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der 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

16 Lokalplanens retsvirkninger

16.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må de bygninger, 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 PlanSystemDK

17 Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 4.17 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen onsdag den 25. august 2021



Lokalplanområdets afgrænsning

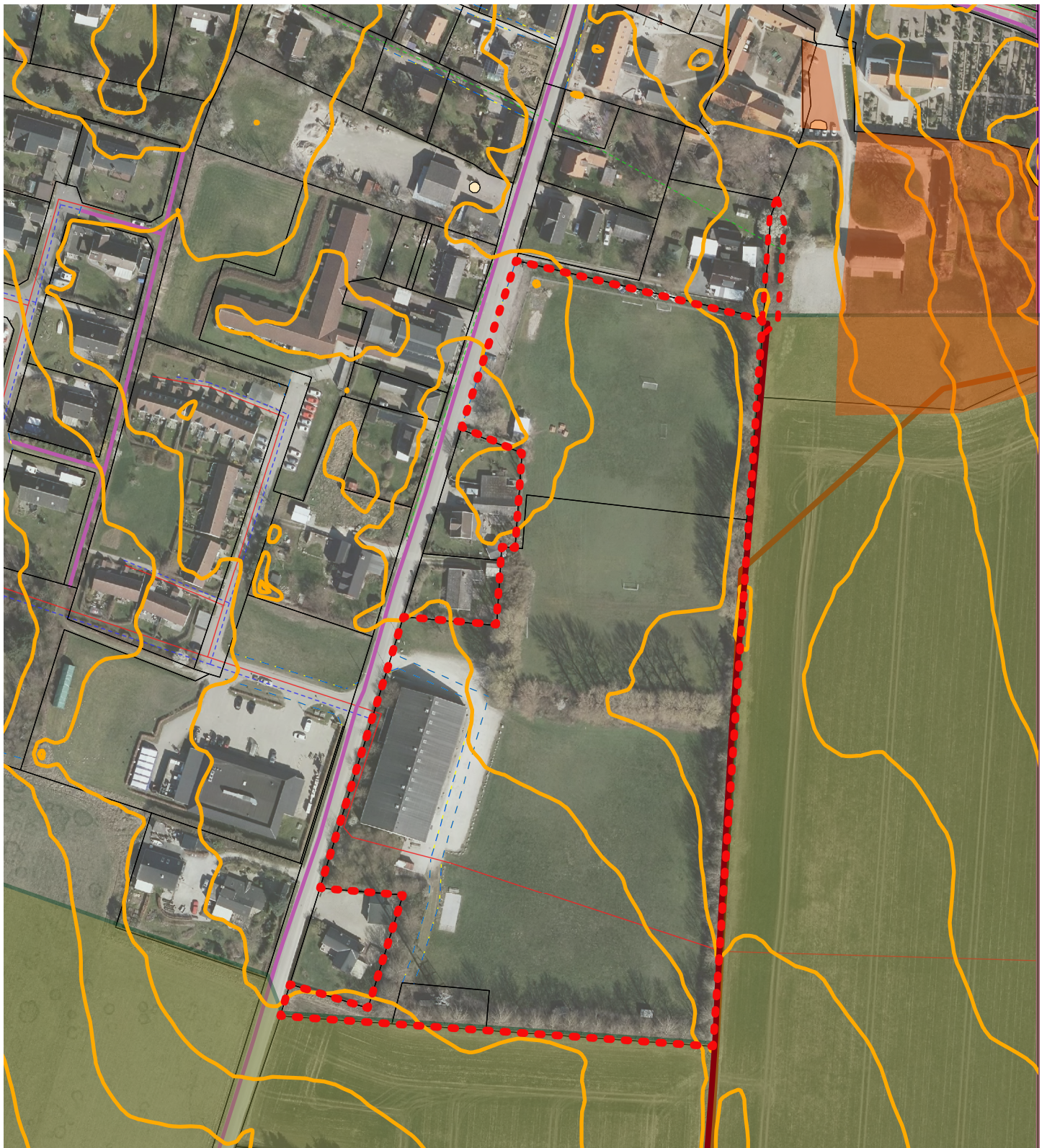


Kortbilag 1

Luftfoto

1: 4000





- Lokalplanområdets afgrænsning
- Stier
- Kystnærhedszone (hele arealet)
- Fredet område
- Højdekoter 1 m.
- Særlig værdifuld landbrugsjord
- Beskyttet jord- og stendige
- Kloakledning



Kortbilag 2 Bindingskort

1: 2000





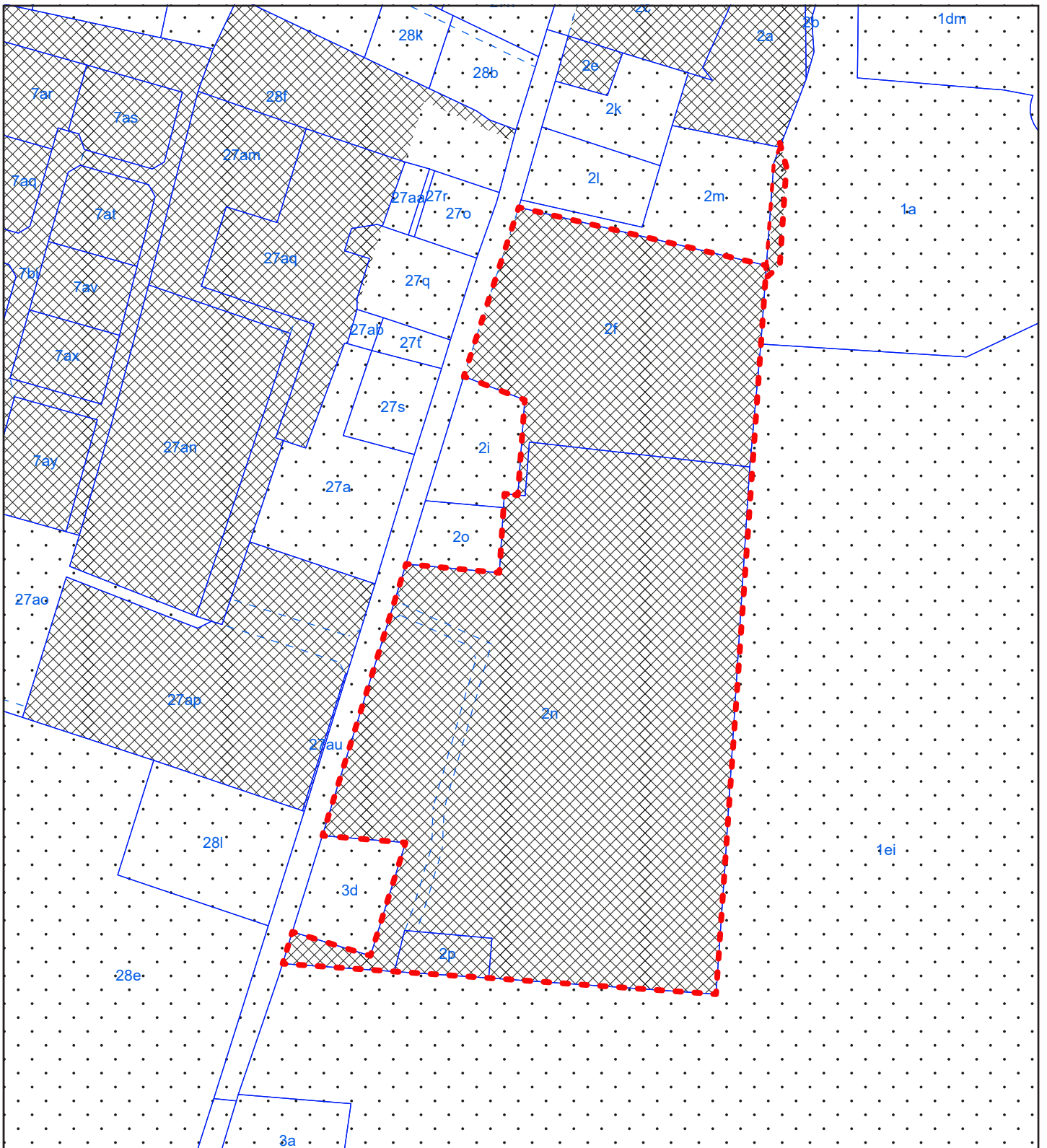
- | | | | |
|---|-------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Lokalplanområdets afgrænsning |  | LAR-område |
|  | Bygning |  | Multibane |
|  | Orø Hallen |  | Tennis og Paddle bane |
|  | Sti |  | Højt græs med græslandsplanter |
|  | Vej og parkering |  | Slået græs |
|  | Bevaringsværdig beplantning |  | Opholdsareal ved bygning |
|  | Telemast |  | Petanquebane |
|  | Legeplads | | |
|  | Kælkebakke | | |



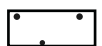



Kortbilag 3 Illustrationsplan

1: 2000





-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Byzone
-  Landzone
- 2m Matrikelnumre
-  Matrikelskel



Kortbilag 4

Område- og matrikelkort

1: 2000





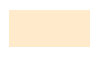
Lokalplanområdets afgrænsning



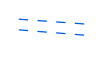
Delområde afgrænsning



Vejadgang



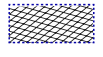
Eksisterende parkering og vejareal



Vejareal



Eksisterende bygning, Orø Hallen



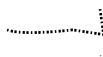
Byggeløst



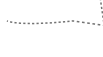
Bevaringsværdigt jord- og stendige



Bevaringsværdig beplantning



Eksisterende sti



Mulig ny sti



Område til tennis og paddle tennis



Højdekurver



Mulighed for terrænregulering



Mulighed for vildtgroende planter, lege- og idrætsfaciliteter



Mulig placering af LAR-løsning



Kloakledning



Eksisterende petanquebane



Kortbilag 5 Anvendelsesplan

1: 2000

