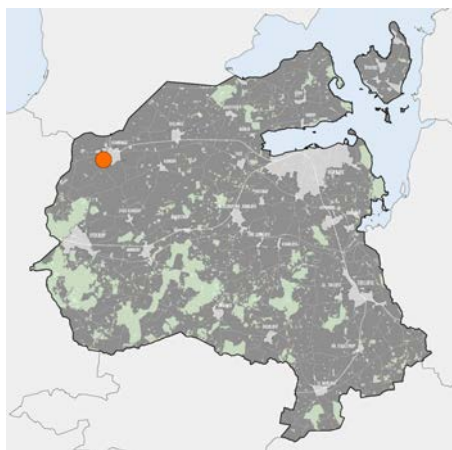


# Lokalplan nr. 10.11

Boliger ved Landlyst, Svinninge



## Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 25. maj 2021

Høringsperioden slut: 22. juni 2021

Vedtagelsesdato: 22. september 2021

Ikrafttrædelsesdato: 27. september 2021

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





## Formål og indhold

### Baggrund og formål

Holbæk kommune har en ambition om af udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FNs Verdensmål og den Strategiske Energiplan, som kommunen vedtog i 2020. Kommunen oplever samtidig en stor interesse for at bygge nyt og bosætte sig i Holbæk Kommune. Således er nærværende lokalplan et udtryk for dette. Kommunen forventer at bygherrerne og borgerne i denne og kommende lokalplaner vil implementere de nyeste forskrifter for energivenligt byggeri, når det kommer til materialevalg og opvarmning af huse og lejligheder. Kun på denne måde vil den fortsatte udbygning af Holbæk Kommune kunne bidrage til implementeringen af såvel den kommunale som den nationale klimastrategi.

Planlægningen er igangsat på baggrund af en ansøgning fra en privat projektudvikler, og udspringer fra projektudviklers ønske om en ny planlægning for området, der i højere grad end gældende lokalplan nr. 10.01 giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse.

Formålet med lokalplan 10.11 er, at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for etablering af et blandet boligområde ved at muliggøre ny bebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter. Lokalplanen fastlægger bestemmelser omkring bebyggelsens omfang, placering og udtryk, samt adgangsveje, grønne friarealer og parkering mv. Samtidig er formålet med lokalplanen at sikre en god sammenhæng med de omkringliggende områder med gode stiforbindelser og beskytte de kulturhistoriske jord- og stendiger.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i byzone i den sydvestlige del af Svinninge. Planområdet udgør ca. 13 ha. og afgrænses som vist på kortbilag 1.

Planområdet udgør den sydvestlige grænse af Svinninge by. Mod syd og vest grænser planområdet direkte op til det åbne land. Syd for planområdet ligger markerne mellem Gudmandstrup og Svinninge. Længere mod syd findes skovene og moseområderne omkring Aggersvold og via "Aggersvoldstien" og små kommuneveje er der adgang til den regionale rute Jyderupstien. Mod vest afsluttes lokalplanområdet til markerne i det åbne land.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til et parcelhuskvarterer, som er udbygget i perioden fra 1960'erne og frem til årtusindeskiftet.

Østgrænsen består af Ringstedvej. Videre mod øst ligger en række nyere boligområder. Nord for disse ligger et erhvervsområde, der tidligere har huset fødevarerfabrikken Beauvais, og som i dag er hjemsted for bryggeriet To Øl og nogle andre drikkevarer virksomheder.

Med placeringen i den sydvestlige del af Svinninge er der forholdsvis kort afstand til idrætsfaciliteter, skole, indkøbsmuligheder, togstation og den bynære skov Bjerregårdsskoven.

Der er med Kalundborgvej forbindelse til Kalundborg (30 km) og Holbæk (21 km). Der er en times kørsel til København. Mod syd forbinder Ringstedvej til Jyderup via Aggersvoldvej (11 km).

Svinninge station ligger på Odsherredbanen, der mod nord går til Odsherred og Nykøbing Sjælland, mens den mod øst går til Holbæk.

### Landskabelige karaktertræk

Inden for selve lokalplanområdet er der forholdsvis fladt med højdekoter ca. 10 meter over havets overflade.

Området gennemskæres af et nord-sydgående dige og tilhørende beplantning. Desuden findes beplantning i det meste af den nordlige grænse af lokalplanområdet og på en mindre strækning i den sydlige grænse af lokalplanområdet.

Det nord-sydgående dige og dets beplantning er karakterskabende for lokalplanområdet og har en stor kulturhistorisk og naturmæssig værdi. Hegn og diger er med til at skabe karakter i lokalplanområdet og er kilde til naturoplevelser.

Fra lokalplanområdet er der en smuk udsigt til landskabet mod vest til bakkerne ved Lysbjerg, mod sydvest til Hjembæk Kirke og mod sydøst til hatbakkerne ved Kundby.

### Bebyggelse og anlæg

Landlystvej løber igennem lokalplanområdet og er vejadgang for 3 ejendomme i området mod nord. Derudover ligger en bebyggelse ud til Ringstedvej, som nedrives. Der er desuden opført en del nyere rækkehuse og parcelhuse inkl. vejanlæg i den nord- og nordøstlige del af lokalplanområdet.

Langs det nord-sydgående dige løber Aggersvoldstien, der i dag fremstår som en grussti. Stien forbinder stinettet i Svinninge til det åbne land og landsbyen Gudmandstrup mod syd.



*Aggersvold sti mod syd*



*Landskab mod syd*



Landskab mod sydøst

## 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 boligområde med 161 nye boliger med tilhørende fællesfaciliteter og fælleshus.

### Delområder

Lokalplanområdet inddeles 5 overordnede delområder, med en række underliggende delområder, som vist på kortbilag 5.

Delområde 1 (1a og 1b) kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom ligger på 30.

Delområde 2 kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse. Den maksimale bebyggelsesprocent for delområde 2 som helhed er 40. Delområdet er opdelt i en række underliggende delområder 2a, 2b, 2c, 2d, 2e og 2f, der har forskellige tilknyttede bestemmelser. Delområdet indeholder desuden fælles arealer, som færdselsarealer, parkering og grønne opholds arealer. I delområde 2d kan der opføres fælleshus.

Delområde 3 kan anvendes til boligbebyggelse i tæt-lav i form af rækkehuse og dobbelthuse. Den maksimale bebyggelsesprocent for delområde 3 som helhed er 40.

Delområde 4 (4a, 4b og 4c) består af eksisterende boliger og kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse. Bebyggelsesprocenten for hver ejendom ligger på 30.

Delområde 5 kan anvendes til fællesarealer, herunder grønne områder, stier, veje, fællesparkering og støjvold. I delområde 5 kan der opføres bebyggelse til fælles brug, som mindre bygninger til områdets drift, fælles drivhuse, bålhytte, legehuse og lignende.

### En hensigtsmæssig indpasning af nye boliger

Samlet set vil planområdet fremover kunne rumme i alt 166 boligbebyggelser i form af 32 åben-lav boliger i form af parcelhuse og 134 tæt-lav boliger i form af rækkehuse eller dobbelthuse.

Lokalplanen sikrer en hensigtsmæssig forlængelse af Svinninge by og en god overgang til det åbne land, hvor der stadig holdes afstand til landsbyen Gudmandstrup mod syd.

Dertil sikrer lokalplanen, at den nye bebyggelse indpasser sig lokalområdet med hensyn til proportioner, materialitet og farvevalg, og at den nye bebyggelse dimensioneres og placeres således at skyggegener begrænses så vidt muligt. Der er lavet skyggediagrammer, der kan ses i bilag 13.

Den nye planlægning muliggør boligbebyggelse i én til to etager med en maksimal højde på 8,5 meter. Nedenfor er angivet snittegninger, som eksempler på byggeriet og forholdet til de nærmeste omgivelser.



### Gode fællesarealer, stiforbindelser og et grønt udtryk

Den nye planlægning sikrer, at der etableres store grønne fælles friarealer og veidisponerede færdsels- og parkeringsarealer.

Vejadgang til området vil ske fra Ringstedvej og Rugvænget. Der etableres p-pladser i henhold til kommuneplanens normer. Med etablering af støjvold nord for Kærblomst Alle og bestemmelser for placering af boligerne syd for Kærblomst Alle, sikrer lokalplanforslaget, at det nye boligområde ikke belastes af trafikstøj fra Ringstedvej, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj.

Nye stier vil skabe gode forbindelser internt i lokalplanområdet, ligesom stier på udvalgte steder i kanten af det nye boligområde gør det muligt at opleve landskabet mod syd og vest. Samtidig forbindes stierne til Svinninges eksisterende stinetsværk og til omgivelserne mod syd.

Med lokalplanen sikres bevarelsen af de eksisterende kulturhistoriske jord- og stendiger, og der fastlægges bestemmelser, der sikrer at området fremstår grønt med hække og beplantning til gavn for biodiversiteten.



Regnvand skal håndteres på egen grund bl.a. med anlæg til LAR. Langs veje og i de grønne områder sker en kombineret fordampning, nedsivning og bortledning med en maksimal afløbskoefficient på 0,5. Grøfter og lavninger i fællesområderne udformes, så de fungerer som forbundne kar og forsinkelsesbassiner. De eksisterende markdræn bevares eller omlægges og vil fremover bidrage til at håndtere regnvandet.

Derudover muliggør lokalplanen opførelse af bebyggelse til forskellige fællesaktiviteter for områdets beboere.

Nedenfor vises en illustrationsplan for området. Illustrationsplanen er kun vejledende og skal ses som en mulig udnyttelse af lokalplanen.



Illustrationsplanen er kun vejledende og skal ses som en mulig udformning af planforslaget.

-  Lokalplanområde
-  Støjgrænse
-  Vejadgang til lokalplanområdet
-  Adgang til bygning
-  Grønne områder og haver
-  Offentlig gang- og cykelsti (Aggersvoldstien)

## Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget har været i 4 ugers offentlig høring fra d. 25. maj 2021 til d. 22. juni 2021. I forbindelse hermed blev der afviklet et borgermøde d. 15. juni 2021.

## Behandling af høringsvar

Administrationen har modtaget 3 skriftlige høringsvar i høringsperioden.

Du kan se de fulde høringsvar samt et notat fra borgermødet her: [Samlet høringsvar inkl. borgermødenotat](#)

Du kan se behandlingen af høringsvarene her: [Høringsnotat](#)



## Redegørelse

### Anden Planlægning

### Statslig og regional planlægning

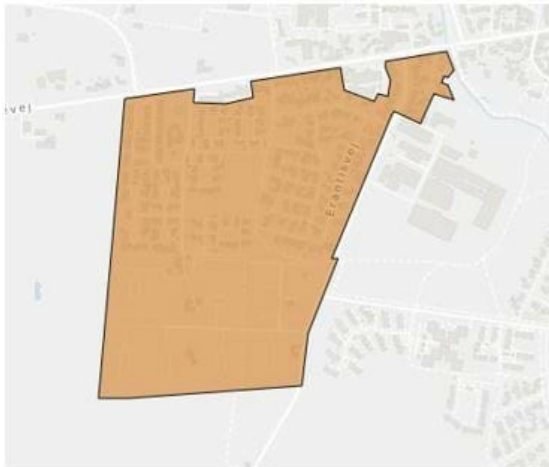
Det vurderes, at der ikke er forhold, der strider mod statslig eller regional planlægning.

### 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.

### Specifikke bestemmelser for lokalplanområdet:

Lokalplanområdet er omfattet af gældende Kommuneplanramme 10.B04 – Landlystvej, Ringstedvej, der udlægger området til boligområde. Kommuneplanrammen fastsætter at ny bebyggelse kan opføres som enten åben-lav, tæt-lav eller etageboliger i maksimalt to etager og med en max. højde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten må max. være 30 for åben-lav og max. 40 for tæt-lav og etageboliger.



Bestemmelser	
Omr. nr.	10.B04
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Åben/lav, tæt/lav og etageboliger
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	10 Svinninge
Max. bebyggelsesprocent	40%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Særlige bebyggelsesforhold	Åben/lav maks 30% - Tæt/lav og etageboliger maks 40%
Miljø	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse

### Generelle retningslinjer for kommunens udvikling relevant for lokalplanområdet:

#### Arealanvendelse

Boligområder skal anvendes til helårs boligformål. Som hovedregel kan der også etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, som naturligt kan passes ind i boligområdet. Det er umiddelbart tilladt, at der i forbindelse med den enkelte bolig drives erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed samt dagpleje og lignende liberale erhverv. Erhvervet skal drives af den der bebor boligen.

#### Parkering

Der skal minimum sikres 2 p-pladser pr. åben-lav bolig og 1,5 p-pladser pr tæt-lav bolig.

### Ophold og legearealer

Størrelse og placering af opholds- og legearealer skal fastsættes i forbindelse med lokalplanlægningen og/eller byggesagsbehandlingen. Opholds- og legearealerne skal være af god kvalitet med mulighed for ophold på et areal af privat/halvprivat karakter, hvor der er sol i eftermiddagstimerne i sommerhalvåret og beplantning, f.eks. i form af træer og buske.

I nye boligområder skal der som udgangspunkt udlægges minimum 10 % af det samlede grundareal til fælles friarealer. I områder til etagebebyggelse eller tæt-lav boliger er det særligt vigtigt, at der er friarealer, som har kvalitet i forhold til at fungere til ophold og leg. Det vil sige opholdsarealerne skal kunne indbyde til fysisk aktivitet og fungere som sociale rum for området's beboere samt anlægges med god tilgængelighed, gerne med (sti)forbindelser til andre grønne områder.

Derudover er der generelle rammer om facader og skilte i byzone, som gælder hvor der ikke i medfør af lokalplanlægning er fastsat andre bestemmelser om skiltning.

Der kan i lokalplanen gives mulighed for anlæg, som er nødvendige til området's forsyning. Det er en forudsætning, at anlæggene placeres, udføres og anvendes under størst mulig hensyntagen til det område, hvor de placeres. Bassiner til opsamling af regnvand indrettes, så de kan indgå som et rekreativt element.

### Smukke indfaldsveje

Indfaldsvejene til Holbæk by og de 17 lokalområdebyer skal fremstå som en æstetisk helhed. Helheden skal skabes gennem en regulering af bygningsfacaderne, ved at undgå dominerende reklamer, skiltning, oplag og hegning samt ved en samlet planlægning for beplantning mv. langs vejene.

## Temaplaner

De kommunale strategier og planer, der er relevant i forhold til lokalplanen, er beskrevet og vurderet nedenfor.

### Boligstrategi

Som det fremgår af Holbæk Kommunes boligstrategi vedtaget i 2020, er der efterspørgsel på mindre boliger, ligesom der er fokus på at skabe områder med blandede boformer, når der bygges nyt. Lokalplanen giver mulighed for både parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse. Det giver gode muligheder for forskellige ejerformer og alment byggeri, hvilket kan medføre en blandet beboersammensætning.

### Stiplan for Holbæk Kommune

Stiplanen, der blev vedtaget i 2009, er en langsigtet plan, der både skal sikre eksisterende stier og give mulighed for at gennemføre de nye stistrækninger, som er angivet i planen. Formålet med stiplanen er at få skabt sikre stier til skoler og stationer samt at få skabt bedre mulighed for at komme til at færdes i det åbne land.

Aggersvoldstien indgår som en del af stiplanen. Stien går i eget tracé og er grusbelagt. Aggersvoldstien vil med lokalplanen blive bevaret, og indenfor lokalplanområdet vil den blive befæstet og tilknyttet tryghedsskabende belysning.

### Landskabsplan

Landskabsplanen for Holbæk Kommune blev vedtaget i 2014. Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del landskabsplanens område 10 Gudmandstrup. Målsætning for området er at bevare det åbne landbrugsland. Som det fremgår af landskabsplanen vil der her kunne tillades en vis form for byudvikling. Med lokalplanen vil byudviklingen ske med respekt for adskillelsen mellem Svinninge by og landsbyen Gudmandstrup. Bebyggelsen vil blive placeret, så den opleves i tilknytning til den eksisterende bebyggelse i Svinninge. Ligesom der vil indgå bestemmelser til bevaring af stendiget, Aggersvoldstien og udvalgt eksisterende beplantning.

### Strategisk Varmeplan, 2015

Planlægning for varmforsyningen i Holbæk Kommune indgår som et vigtigt element i den overordnede strategiske energiplan for hele kommunen. Kommunen har i samarbejde med Holbæk Forsyning A/S og andre berørte parter gennemført en varmeplanlægning for hele kommunen. Målet er at opnå en fornuftig udfasning af brugen af fossile brændsler i varmforsyningen inden 2035 og at danne beslutningsgrundlag for fremtidens detailplanlægning af nye varmeløsninger i kommunen. Målet er en varmforsyning, som spiller godt sammen med det øvrige energisystem, og som bygger på de bedste erfaringer og nyeste teknologier. Strategien handler om de konkrete tiltag på kort sigt og skitserer, hvad der skal arbejdes med for at opnå målet frem til 2035

### Spildevandsplan 2020-2030

Spildevandsplanen beskriver, hvordan Holbæk Kommune ønsker at håndtere spildevandet i Holbæk Kommune. Planen er vedtaget af politikerne og er en plan for kommunens administration og for kloakforsyningen (Fors A/S). Samtidig giver planen borgene et indblik i, hvad Holbæk Kommune allerede har sat i værk for at beskytte naturen og miljøet og ikke mindst, hvad kommunen agter at gøre i fremtiden.

### Vandforsyningsplan 2012-2021

Vandforsyningsplanen er kommunens og vandværkernes plan, der skal sikre borgerne rent og sundt drikkevand i tilstrækkelige mængder. Vandforsyningsplanen skal sikre, at indvindingen af drikkevand planlægges således, at indvindingen ikke påvirker vandløb, søer og naturområder negativt i områder, hvor plante og dyrelivet er afhængig af grundvand. Der leveres vand fra Svinninge Vandværk.

### Drikkevandsinteresser og indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse

Staten er den offentlige myndighed, der kortlægger, hvor der er behov for grundvandsbeskyttelse i hele Danmark. De steder der kortlægges kaldes "områder med særlige drikkevandsinteresser" (OSD) og indvindingsoplande uden for OSD. Staten har afleveret grundvandskortlægning for 5 forskellige områder i Holbæk Kommune. Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser. Ligesom det ligger indenfor et indvindingsopland. Derfor må der ikke ske nedsivning af vejvand og andet vand fra befæstede arealer, der kan forurene grundvandet.

### Klimatilpasningsplan

I Holbæk Kommunes klimatilpasningsplan, der blev vedtaget i 2014, er der udvalgt 11 fysiske indsatsområder til nøjere undersøgelse af årsag til oversvømmelsesrisiko samt eventuelle afværgeforanstaltninger. Lokalplanområdet ligger ikke indenfor klimatilpasningsplanens indsatsområder. Af kommuneplanrammen fremgår det at området er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.

### Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af lokalplan nr. 10.01, der udlægger områdets anvendelse til boligformål med 90 parcelhuse og 33 tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse. Formålet med lokalplan 10.01 er bl.a.:

- at sikre en god disponering af friarealerne i bebyggelsen;
- at bevare eksisterende ststruktur i området og udbygge et lokalt stinet i Svinninge;
- at sikre en god vejforsyning, hvor det meste trafik afvikles til Ringstedvej, samt
- at muliggøre oplevelsen af det omgivende landskab med god sammenhæng og disponering af grønne friarealer og stier. Derudover er der udlagt områder til regnvandsbassiner og mulighed for opførelse af fælleshus.

Lokalplan nr. 10.01 aflyses i sin helhed af nærværende lokalplan 10.11 ved dens endelige vedtagelse.

### Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den bebyggelse, som er muliggjort med denne lokalplan, ikke vil medføre en påvirkning af nabokommunerne.

### Diverse udpegninger

#### Kirkeomgivelser

Den vestlige del af lokalplanområdet ligger i udkanten af kirkeomgivelser til Hjembæk kirke, der ligger ca. 3 km sydøst for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er dog ikke inden for selve kirkebyggelinjen, og der vurderes derfor ikke at være en væsentlig påvirkning af kirkeomgivelserne.

#### Beskyttede sten- og jorddiger

Inden for lokalplanområdet er der tre jord- og stendiger. I lokalplanområdets nordlige grænse ligger et øst-vest gående jord-/stendige, og langs Aggersvoldstien løber et nord-syd gående dige. Disse er begge beliggende i byzone. Derudover er der registreret et øst-vest gående jord-/stendige i lokalplanområdets sydlige skelgrænse, i grænsen mellem by- og landzone. En stor del af det sydlige dige er forsvundet, og er formentligt blevet pløjet væk. Lokalplanen indeholder bestemmelser til markering af det øst-vestgående diges oprindelige placering med beplantning.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer bevaring af de tre jord- og stendiger, herunder også eksisterende beplantning i forbindelse med digerne.

### Energi og forsyning

### Energiforsyning

Cerius A/S 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 varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal baseres på vedvarende energi.

Note\*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

### Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Svinninge Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk, der har kapacitet til udbygningen.

### Regn- og spildevand

Området skal udelukkende spildevandskloakeres. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning. Der er udlagt spildevandsledninger til de eksisterende boliger.

Regnvand skal afledes lokalt. Ligeledes anbefales det, at vejvand efter fornøden rensning skal nedsives. Nedsivningsanlæg skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Holbæk Kommune har fra projektudvikler modtaget en redegørelse for nedsivning i lokalplanområdet. Der etableres grøfter dimensioneret til at kunne klare en 5 års regnhændelse. Vejvand nedsives i grøfter med vegetationsdække og filtermuld for at tage hensyn til forureningsrisiko. Hertil er der planlagt enkelte lavtliggende områder, der kan aftage overløbsvand fra grøfter i forbindelse med skybrud. Det vurderes at overfladevand ikke vil påvirke søer, vandløb og vådområder væsentligt.

*Jordbundsundersøgelse fra Geosyd kan ses her.*

*Jordbundsundersøgelse fra Orbicon kan ses her.*

*Udviklers redegørelse for nedsivning kan ses her.*

Her kan ses eksempler på grøfter til håndtering af 5 års regnhændelse. Tegningerne, der kan åbnes ved at trykke på links herunder, er lavet som principsnit for lokalplanens regnvandshåndtering.

*Klik her for at se principsnit for regnvandshåndtering ved grøfter 1.*

*Klik her for at se principsnit for regnvandshåndtering ved grøfter 2.*

*Klik her for at se principsnit for regnvandshåndtering ved grøfter 3.*

---

### 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](http://www.laridanmark.dk)

### 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

Det er et politisk ønske at fremme en grøn og bæredygtig udvikling i Holbæk Kommune. I *Kommunalbestyrelsens arbejdsprogram 2020+* indgår "Grøn og bæredygtig udvikling" som et prioriteret fokusområde. Holbæk Kommune vil investere i blandt andet biodiversitet, energiømlægning og bæredygtigt byggeri. indsatsen prioriteres så den går på tværs af de kommunale kerneopgaver. Lokalplanen er derfor vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparemetre, som beskrevet nedenfor.

### Bymiljø og lokale værdier

Lokalplanområdet er placeret syd for eksisterende bygrænse, og hæfter sig mod nord på et parcelhusområde. Planområdet udgør derfor en naturlig udvidelse af Svinninge mod syd.

Lokalplanen muliggør opførelse af boligbebyggelse, som i højde og tæthed ligger tæt op ad det eksisterende i området. Ved at fastsætte en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og maksimalt antal etager til to sikres en god indpasning af det nye boligområde.

Lokalplanen tager hensyn skygge- og indbliksgener til tilstødende naboer, samt internt i planområdet.

Boligområdet kan udnytte den eksisterende infrastruktur, offentlig og privat service, og understøtter således den eksisterende bystruktur.

Det nye boligområde vil bidrage med nye borgere, medlemmer og kunder til Svinninges handelsliv, skoler, idrætsforeninger mv.

Med bevarelse af de kulturhistoriske jord- og stendiger og eksisterende beplantning fremhæves og beskyttes områdets historiske spor.

Der sikres en god opdeling mellem offentlige, halvoffentlige og private uderum ved en veldisponeret placering af bebyggelse i forhold til fællesarealer. Med bestemmelser om byggelinjer for placering af åben-lav byggeri sikres en god udnyttelse af solenergi.

Lokalplanens disponering sikrer en god størrelse på de fælles opholdsarealer, hvor der bliver mulighed for ophold og leg. Med bestemmelser for beplantning etableres forskellige uderum med varieret mikroklima. Således bliver det både muligt at nyde sol, gå i skygge og sidde i læ for vind.

Lokalplanen udlægger nye stier, der kobles på det eksisterende stinet i Svinninge, og sikrer derved gode forbindelser ind og ud af området for bløde trafikanter. Samtidig giver stier i udkanten af området mulighed for at nyde landskabet mod hhv. syd og vest.

### Landskab

Lokalplanen sikrer at det omkringliggende landskab mod syd og vest kan opleves fra hhv. Kærblomst Allé, via stier i kanten af lokalplanområdet og fra det store fælles friareal. De karakteristiske diger og deres beplantning udgør vigtige kulturhistoriske værdier og fungerer som pejlemærker i landskabet. Digerne sikres bevaret i lokalplanen. Derudover gives der mulighed for terrænregulering på op til 1,5 meter i form af mindre bløde bakker på udvalgte steder i det fælles grønne område.

### Natur

Lokalplanområdet har været anvendt til landbrug, og indeholder ikke særlige naturværdier.

Sten- og jorddigerne og deres beplantning fungerer som levested for mange arter. Lokalplanen fokuserer på at beplantning så vidt muligt skal bestå af hjemmehørende arter og at de grønne områder fremstår med vildt græs, frugttræer, bærbuske og andre arter, der fremmer biodiversiteten.

I forbindelse med lokal håndtering af regnvand graves grøfter og mindre lavninger, der med midlertidigt eller permanent vandspejl ligeledes kan fungere som levesteder for dyr og planter.

### Ressourcer og miljø

Lokalplanen udnytter allerede eksisterende arealreservation til byudvikling.

Der opfordres i lokalplanen til at jord så vidt muligt anvendes internt i området til terrænformer i det grønne område. På den måde minimeres omfanget jordtransport væk fra området, hvilket reducerer energiforbruget.

Lokalplanen muliggør at ny bebyggelse opvarmes med vedvarende energikilder.

Med byggelinjer på ejendomme udlagt til åben-lav bebyggelse reguleres placeringen af bygningerne, således at passiv solenergi kan udnyttes til varme. Der gives ligeledes mulighed for solceller på huset tage.

I områder udlagt til tæt-lavt byggeri gives mulighed for fælles affaldshåndtering, ligesom der gives mulighed for opførelse af huse til fælles anvendelse, f.eks. nærgenbrug, værksted eller andet.

Regnvand håndteres internt i området via grøfter og regnvandssøer og indgår dermed som et rekreativt element.

### Økonomi

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 162 nye boliger. Realisering af lokalplanen vil dermed potentielt bidrage med nye borgere til Svinninge, der vil kunne styrke lokalområdets handels- og foreningsliv mv., og understøtte de offentlige og private servicefaciliteter.

Med lokalplanområdets placering som en udvidelse af Svinninge by mod syd kobles området op på den eksisterende infrastruktur i forhold til trafik, kloak, vand, varme og el. Lokalplanen stiller krav om oprettelse af grundejerforening for lokalplanområdet, der skal stå for drift og vedligehold i området.

### Social og Sundhed

Lokalplanen muliggør et boligområde med boliger i forskellige typer og størrelser. Bolighederne kan udbydes til små familier, store familier, seniorer mv. med mulighed for almennyttige-, ejer-, andel- og lejeforhold, hvilket giver mulighed for en mangfoldig beboersammensætning.

Med lokalplanen etableres større grønne fælles arealer for ophold og aktivitet, som giver mulighed for at områdets beboere og gæster kan mødes på kryds og tværs af alder, både fysisk og socialt.

I tæt tilknytning til legepladser etableres der opholdsarealer, som kan indrettes med bord- og bænke systemer, køkkenhaver mv.

Lokalplanen giver desuden mulighed for opførelse af fælleshuse til forskellige fællesaktiviteter for områdets beboere.

Derudover fastlægger lokalplanen at færdselsarealer, som veje, fortov og de primære stier, udføres med fast belægning, såsom asfalt, belægningssten eller slotsgrus, samt at disse bliver tydeligt markeret, godt oplyste og trygge at færdes på.

### Miljø

#### Støj

Det er en forudsætning for et boligområde, at området udformes, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i boligområder kan overholdes. Den gældende vejledende grænseværdi for boligområder; herunder boligbebyggelse og udendørs opholdsarealer, ligger på 58 dB.

Planområdet er beliggende ved Ringstedvej, hvorfra der er trafikstøj. For at overholde de vejledende grænseværdier på 58 dB for bebyggelse mod Ringstedvej nord for Kærblomst Allé etableres en støjvold. Bebyggelse mod Ringstedvej syd for Kærblomst Allé placeres så bebyggelse og fælles friareal ikke udsættes for støj, der overskrider Miljøstyrelsens krav til vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i boligområder.

Der er blevet udarbejdet en støjrapport og en supplerende støjrapport. Disse viser, at der er behov for etablering af støjforanstaltninger i lokalplanområdets nordlige del, mens en støjgrænselinje kan sikre at boliger i delområde 2d ikke udsættes for støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

*Læs støjrapporten [her](#).*

*Læs den supplerende støjrapport [her](#).*

#### Jordforurening

Der er ikke registreret forurening på grunden. Hvis der efterfølgende 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](mailto:jord@holb.dk).

#### Fund og fortidsminder

Indenfor lokalplanområdet er der registreret to ikke-fredede fortidsminder. Der er blevet gennemført arkæologiske forundersøgelser og efterfølgende undersøgelse i 2017 af lokalplanområdets nordøstlige del. Den sydlige del af lokalplanområdet er indstillet til arkæologisk forundersøgelse. I Svinninge og nærmeste omegn findes der hyppigt fortidsminder ved jordarbejder, hvorfor Museum Vestsjælland anbefaler, at der indhentes en udtalelse efter museumslovens §25. Det kan forventes, at der i forbindelse med grave og anlægsarbejdet konstateres yderligere fund af fortidsminder. Hvis det sker, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27 stk. 2.

#### Bilag IV-arter

Planlægning skal ske i overensstemmelse med beskyttelseshensyn og bestemmelser for de internationale naturbeskyttelsesområder og internationalt beskyttede arter, herunder varetagelsen af forbuddet mod at beskadige eller ødelægge bilag IV-dyrearters yngle og rastekområder, samt bilag IV-plantearternes voksesteder.

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 direkte eller indirekte påvirkning af beskyttede arter.

#### Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanens 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 kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Forslag til lokalplan nr. 10.11 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:

- planområdet allerede er udlagt til byzone og boligformål, og lokalplanen ikke medfører væsentlige ændringer ift. bestående planmæssige forhold.
- lokalplanen giver mulighed for boligbebyggelse i naturlig forlængelse af Svinninge by.
- lokalplanen muliggør opførelse af boligbebyggelse, som i højde og tæthed ligger tæt op ad det eksisterende i området.
- anvendelsen til boligformål ikke er i strid med grundvandsinteresserne i området.
- der ikke er væsentlige bindinger eller naturinteresser indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.
- lokalplanen sikrer bevaring af den offentligt tilgængelige cykel- og gangsti, Aggersvoldstien, samt de bevaringsværdige stendiger.
- støjrapport viser, at der ikke er behov for støjvold mod Ringstedvej syd for Kærblomst Allé, og den allerede etablerede støjvold mod Ringstedvej nord for Kærblomst Allé lovliggøres med planen.
- lokalplanen ikke medfører væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område.

## Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutredegørelse for de på matr.nr. 41a, Svinninge By, Svinninge.

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen og vurderes ikke at være til hinder for lokalplanens gennemførelse.

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

Dokument lyst den 09.11.1956 - 5341

Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut om 10 kV ledning med tilhørende master beliggende langs matr.nr. 41a's sydlige skel.

Dokument lyst den 04.10.1961 - 7013

Dokument om adgangsbegrænsning mv.

Servitut om adgangsbegrænsninger fsva. matr.nr. 41a's østlige afgrænsning ud mod kommunevejen Ringstedvej.

Dokument lyst den 05.10.1961 - 7068

Dokument om adgangsbegrænsning mv.

Servitut om adgangsbegrænsninger fsva. matr.nr. 41a's østlige afgrænsning ud mod kommunevejen Ringstedvej.

Dokument lyst den 30.03.1966 - 3130

Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut om privat ledning løbende i matr.nr. 41a's vestlige skel i nord-sydlig gående retning.

Dokument lyst den 01.07.1970 - 8256

Dokument om byggelinjer mv.

Servitut om byggelinjer fsva. matr.nr. 41a's østlige afgrænsning ud mod kommunevejen Ringstedvej.

Dokument lyst den 08.03.1977 - 7330

Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Deklarationen om vandledning, der forløber over matr.nr. 41a i nord-sydlig gående retning. Deklarationen sikrer vandledningens placering, samt at påtaleberettiget må foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i fornødent omfang, og at ejeren skal tåle dette. Endvidere er ledningen beskyttet med deklaraationsbælte, som gælder i 2 meters bredde på begge side af ledningens midte.

01.04.1977 - 9894

Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Deklarationen om vandledning, der forløber over matr.nr. 41a, og er placeret i det nordøstlige hjørne af ejendommen. Deklarationen sikrer vandledningens placering, samt at påtaleberettiget må foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i fornødent omfang, og at ejeren skal tåle dette. Endvidere er ledningen beskyttet med deklaraationsbælte, som gælder i 2 meters bredde på begge side af ledningens midte.

17.03.2006 - 9344

Dekl. om natursti m.v.

Deklaration om en natursti, der forløber over matr.nr. 41a i nordsydlig gående retning. Deklarationen sikrer ret til at anlægge og vedligeholde af stien.

24.01.2019 - 1010442195

Servitut om brugs- og forkøbsret.

Servitut om brugs- og forkøbsret for ejeren af matr.nr. 41o, fsva. Et areal grænsende op til ejendommen matr.nr. 41o.

10.04.2019 - 1010648648

Dok om 0,4 kV og 10 kV Elkabler

Servitut om 0,4 og 10 kV elkabler placeret med udgangspunkt i matr.nr. 41a 's nordlige skel og herfra løbende sydøst over i eksisterende privat fællesvej.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

### Museumsloven

Som tidligere beskrevet under Fund og fortidsminder findes der hyppigt fortidsminder ved jordarbejder i Svinninge og nærmeste omegn. Det kan derfor forventes, at der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres yderligere fund af fortidsminder. Bygherre skal være opmærksom på at hvis der under anlægsarbejde påtræffes jordfaste fortidsminder eller anden kulturhistoriske anlæg jf. museumslovens §27 nr. 473 af 7. juni skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsminder og Museum Vestsjælland adviseres.

Museet skal herpå indenfor en frist på 4 uger komme med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens §26, stk. 1-2

### Ophævelse af landbrugspligt

Lokalplanområdet består af landbrugsjord beliggende i byzone.

Jordene er pålagt landbrugspligt og derfor forudsætter en anvendelse efter lokalplanen, at landbrugspligten ophæves på de arealer, der er omfattet af lokalplanen. Ophævelse af landbrugspligten, ændret anvendelse, samt udstykning skal ske efter landbrugslovens regler. Bygherre skal i forbindelse med udstykning søge om ophævelse af Landbrugspligten. Ophævelsen sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykninger.

## Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er privatejet, og realisering af lokalplanens indhold vil derfor ske på privat foranledning.

## Mindretalsudtalelser

Der er ingen mindretalsudtalelser til lokalplanen.



## Bestemmelser

### Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.
- at fastlægge en overordnet grøn struktur for området, der sikrer en god disponering af grønne fælles friarealer og hensigtsmæssig overgang til det omgivende landskab.
- at fastlægge en overordnet vejstruktur, der sikrer gode adgangs- og parkeringsforhold.
- at fastlægge en stistruktur, der sikrer god sammenhæng med de omkringliggende områder, og muliggør oplevelsen af det omkringliggende landskab.
- at udlægge områder og etablere anlæg til lokal håndtering af regnvand.
- at sikre bevarelsen af de kulturhistoriske jord- og stendiger.

### § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 Område- og matrikelkort og udgør ca. 13 ha. Lokalplanområdet omfatter nedenstående matrikler, samt alle parceller, der efter den 1. februar 2021 udstykkes herfra.

Matr.nr. 7c, 7fr, 7x, 41a, 41c, 41d, 41e, 41f, 41g, 41h, 41i, 41k, 41l, 41m, 41n, 41o, 41p, 41q, 41r, 41s, 41t, 41u, 41v, 41x, 41y, 41z, 41x, 41æ, 41ø, 41aa, 41ab, 41ac og 82 alle Svinninge By, Svinninge.

2.2 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

2.3 Lokalplanområdet er inddelt i 5 delområder, som angivet på kortbilag 5. De forskellige delområder omfatter følgende matrikelnumre, samt alle parceller der efter den 1. februar 2021 udstykkes herfra.

- Delområde 1 (1a og 1b) omfatter matr.nr. 41d, 41e, 41f, 41g, 41h, 41i, 41k, 41l, 41m, 41n, 41o, 41p, 41q, 41r, og del af matr.nr. 41a alle Svinninge By, Svinninge.
- Delområde 2 (2a, 2b, 2c, 2d, 2e og 2f) omfatter matr.nr. 41s, 41t, 41u, 41v, 41x, 41y, 41z, 41x, 41æ, 41ø, 41aa, 41ab, 41ac og 82 og del af matr.nr. 41a alle Svinninge By, Svinninge.
- Delområde 3 omfatter matr.nr. 41c og en del af matr. 41a alle Svinninge By, Svinninge.
- Delområde 4 (4a, 4b, og 4c) omfatter matr.nr. 7fr, 7c og 7x alle Svinninge By, Svinninge.
- Delområde 5 omfatter del af matr.nr. 41a Svinninge By, Svinninge.

### § 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet kan udstykkes til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesarealer, som vist på kortbilag 5.

3.1.1 Delområde 1 (1a og 1b) og 4 (4a, 4b og 4c) må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse.

3.1.2 Delområde 2 (2a, 2b, 2c, 2d, 2e og 2f) må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (helårsboliger) i form af rækkehuse med tilhørende fællesarealer. Der kan desuden etableres fælles affaldssystemer og et hus til fælles formål med placering, som vist på kortbilag 5.

3.1.3 Delområde 3 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (helårsboliger) i form af dobbelthuse og rækkehuse med tilhørende fællesarealer.

3.1.4 Delområde 5 skal anvendes til fælles arealer og støjvold og må kun bebygges med bebyggelser til fælles brug, som angivet i §§ 5.2 og 5.3. Der skal udlægges et areal, markeret med F på kortbilag 5, hvor der kan opføres bebyggelse med hertil tilknyttet parkering til fælles formål for områdets beboere. Det kan eksempelvis være beboerhus, lokal byttecentral, komposteringsplads mv. Der skal i den forbindelse etableres minimum én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til fælles formål.

3.2 Der skal udover ovenstående etableres grønne fælles friarealer, og områder til lokal afledning af regnvand bestående af hhv. grøfter og lavtliggende områder, som angivet på kortbilag 5.

3.4 Der kan opføres tekniske anlæg til områdets fælles forsyning jf. §10.

### § 4 Udstykninger

4.1 Udstykning skal ske efter principperne som vist på kortbilag 5.

4.1.1 Veje skal udstykkes i særskilte matrikler.

4.2 I delområde 3 kan der uanset ovenstående udover udstykning til dobbelthuse også udstykkes til rækkehuse.

4.3 For udstykning til tæt-lav bebyggelse i delområde 2 (2a, 2b, 2c, 2d, 2e, og 2f) og 3 skal grundstørrelse være minimum 180 m<sup>2</sup>.

4.4 Arealer udlagt til fælles friareal jf. kortbilag 5 må ikke udstykkes.

4.5 Uanset ovenstående kan mindre udstykninger finde sted til tekniske anlæg og infrastruktur.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1. Boligbebyggelse må kun opføres inden for de byggefelter, der med skravering er angivet på kortbilag 5.

5.2 Fælleshus og andre bebyggelser til fællesformål skal, hvis de opføres, placeres inden for byggefelt angivet med F på kortbilag 5. Bebyggelse her indenfor kan opføres i maksimalt to etager og med samlet maks. størrelse for det bebyggede areal på 300 m<sup>2</sup>.

5.3. Mindre bebyggelser til fælles formål kan placeres uden for byggefelter.

5.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over eksisterende terræn.

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

#### Åben-lav bebyggelse - Parcelhuse

For delområde 1 (1a og 1b) og 4 (4a, 4b og 4c) gælder i øvrigt:

5.6 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30.

5.7 Bebyggelse i delområde 1a må højst opføres i én etage. Beboelsesbygninger kan i delområde 1b, 4a, 4b og 4c opføres i to etager, som angivet på kortbilag 6.

5.8 Facadehøjde

5.8.1 For delområde 1b må facadehøjden, målt ved skæring mellem yderfacade og tagets overflade, maksimalt være 7 m over eksisterende terræn.

5.8.2 For delområde 1a, 4a,4b, og 4c gælder at facadehøjden, målt ved skæring mellem yderfacade og tagets overflade, maksimalt må være 3,5 m over eksisterende terræn.

5.9 Beboelsesbygninger skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod vej og 2,5 m fra naboskel.

5.10 Sekundære bygninger som garager, carporte, udhuse og lignende, der ikke indgår som del af en beboelsesbygning, må opføres i en højde på maksimalt 4,5 m.

5.10.1 Sekundære bygninger må ikke placeres nærmere skel mod vej end 2,5 m og skal holdes i en afstand på mindst 0,4 m fra skel mod nabo eller sti.

5.10.2 Inden for en afstand af 2,5 m fra skel må ingen del af en bygnings ydervæg eller tag være højere end 2,5 m.

### Tæt-lav bebyggelse Rækkehuse og dobbelthuse

For delområde 2 (2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f) og 3 gælder i øvrigt:

5.11 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40.

5.12 Beboelsesbygninger må højst opføres i hhv. én etage og to etager, som angivet i kortbilag 6.

5.13 Beboelsesbygninger skal placeres parallelt med adgangsvej.

5.14 I delområde 2d, 2e og 2f skal bygningerne placeres så der er opstår afbrydelser, der skaber kig, forskydning og variation.

5.14.1 Længden på en samlet bygningsenhed må maksimalt være 30 meter.

5.14.2 Bygningslængerne skal udformes således, at de for minimum hver 20 meter brydes af enten fremspringende og tilbagetrukne partier eller variation i facadebeklædning med f.eks. beplantning eller træ.

5.15 I delområde 2d kan fælleshus placeres indenfor byggefeltet angivet på kortbilag 5. Fælleshuset må opføres i maksimalt to etager og et bebygget areal på maks. 200 m<sup>2</sup>.

5.16 Facadehøjden, målt ved skæring mellem yderfacade og tagets overflade, må for både beboelse og fælleshus maksimalt være 5 m over eksisterende terræn.

5.17 Sekundære bygninger som garager, carporte, udhuse og lignende må ikke placeres nærmere end skel mod vej end 0,4 m.

### § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Boligbebyggelsen skal fremtræde med facader og gavle i træ, skifer, blank mur, pudset vandskuret eller tilsvarende overfladebehandlet murværk. Fibercement kan tillades på mindre bygningsdele.

6.2 Facader skal fremstå i dæmpede jordfarver i gule, røde, brune, grå, hvide eller sorte nuancer, som angivet i bilag 9. Facader på mindre bygningsdele kan desuden ske i andre farver, som angivet i bilag 9. Træhuse kan males i de nævnte nuancer, men kan desuden fremstå med synligt træ.

6.3 Fælleshuse kan desuden beklædes med stål, som f.eks. cortenstål, der ikke giver refleksioner, der medfører gener for omgivelserne.

6.4 Ingen facader, tage eller bygningsdele må have en glansværdi der overstiger 25.

6.5 Tagterrasser må kun etableres oven på bebyggelsens stueetage.

6.6 Tage skal fremstå som vegetationstage, sorte, grå eller røde tage.

6.7 Der må ikke anvendes plast- eller ståltage på boligbebyggelse.

6.8 Tilbygninger skal have samme tagmateriale som den beboelsesbygning, den er tilknyttet eller udføres som grønt tag, glas tag eller tagpap.

6.9 Sekundære bygninger kan beklædes med træ, skifer og fibercement.

6.10 Facader på sekundære bygninger skal fremstå i farver, der ligger inden for de angivne på bilag 9.

### § 7 Vej, sti og parkeringsforhold

7.1 Vejadgang til området skal ske fra Ringstedvej og Rugvænget, som vist på kortbilag 5.

7.2 Færdselsarealer (veje, stier, vendepladser og parkering) udlægges i princippet som vist på kortbilag 5.

7.3 Veje og stier udlægges som privat fællesveje og -stier. Dog udlægges stien benævnt X-Y på kortbilag 5 som offentlig sti.

### Veje

7.4 Fordelingsvejen Kærblomst Allé udlægges, som angivet på kortbilag 7, i en bredde på min. 11,3 m og anlægges med min. 5,5 m kørebane. Mindst 3 steder indsnevres kørebane til 3,5 m. Principper for fordelingsvejen er vist på snittegning A-a og B-b i bilag 8A.

7.5 Boligvejene Valmuehaven, Mælkebøttenhamen, Kamillehaven, Kornblomsthamen, Knopurthaven og Kløkkeblomsthamen udlægges, som angivet på kortbilag 7, i en bredde på min. 9,8 m og anlægges med min. 5,5 m. Principper for boligvejene er vist på snittegning C-c i bilag 8B.

7.6 Boligvejen Kløverhamen ensrettes og udlægges, som angivet på kortbilag 7, med kørebane på 3,5 m, samt vekslende rabat, længdeparkering og grøft. Et eksempel er angivet i snittegning D-d i bilag 8B.

7.7 Hvor vejene Kærblomst Allé og Valmuehamen krydser stien, benævnt X-Y på kortbilag 7, skal der indrettes en hævet flade der tilgodeser trafikikkerheden for cyklende og gående.

7.8 Blinde veje skal afsluttes med vendepladser på minimum 10x15 m.

### Stier

7.9 Stien, benævnt X-Y på kortbilag 7, befæstes med asfalt eller belægningssten. Færdselsarealet udlægges med en bredde på 3 m og minimum 0,5 m rabatareal i hver side. Der etableres belysning i vestsiden af stien, som angivet på snittegning E-e i bilag 8C.

7.10 Derudover anlægges stier med fast belægning eller som grusstier, som angivet på kortbilag 7. Færdselsarealet udlægges med en bredde på 1,5 m med minimum 0,5 m rabatareal i hver side som angivet i snittegning F-f i bilag 8C.

7.11 Over de grønne fælles friarealer kan der udlægges trampestier fx som klippede græsbaner eller som grusstier, som angivet på snittegning G-g i bilag 8C.

### Parkering

7.12 Ved opførelse af énfamiliehuse og dobbelthuse skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkering skal placeres på egen grund.

7.13 Ved opførelse af rækkehuse skal der anlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringen kan ske som fællesparkering eller som en del af vejudlægget. Fælles parkeringspladser skal afmærkes i kørebanelægningen.

### Cykelparkering

7.14 Fælles cykelparkeringspladser kan placeres samlet eller i mindre enheder i tilknytning til boligklyngerne, som vist på kortbilag 5.

## § 8 Øvrige ubebyggede områder; hegn, beplantning, terræn og LAR

8.1 Fællesarealet må ikke bebygges. Undtaget herfor er opførelsen af bebyggelse til fælles brug, som beskrevet i §§ 3.1.4, 5.2 og 5.3, samt mindre bygninger til områdets drift, fælles drivhuse, bålhytte, legehuse og lignende.

8.2 På fællesarealet skal der etableres legeområder, som angivet på kortbilag 5.

8.2.1 Legeområderne skal udformes så børn i forskellige aldersgrupper udfordres motorisk og sansemæssigt. Det kan f.eks. være med placering af forskellige naturmaterialer, som træstammer og trædesten, anlæg af mindre løbe og cykelstier eller etablering af kolbøttestænger.

8.3 Jord- og stendiger, som er angivet på kortbilag 5, skal bevares. Beplantning på disse skal ligeledes bevares i en minimumshøjde på 2 m og

følge principper for beplantning angivet i §§ 8.10.1 og 8.10.2.

8.4 Ubebyggede arealer 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 ikke finde sted inden for lokalplanområdet. Handicapbusser er undtaget herfor.

### Hegn mod vej

8.5 Levende hegn (hække) må ikke plantes nærmere skel mod vej og sti end 0,3 m.

Indenfor en afstand af 1 m fra vejskel er det ikke tilladt at etablere faste hegn med en højde, der overstiger 1 m.

8.6 I forbindelse med levende hegn kan der uanset ovenstående etableres låger ved indkørsler samt adgangslåger af sædvanligt omfang med en højde på op til 1,8 m.

8.7 Inden for en afstand på mellem 1 m og 5 m fra vejskel er det ikke tilladt at etablere faste hegn med en højde, der overstiger 1,8 m.

8.8 Faste hegn med en højde over 1 m skal i overvejende grad dækkes af beplantning. Låger af sædvanligt omfang medregnes dog ikke i vurderingen af, om et hegn i overvejende grad dækkes af beplantning.

8.9 Højden måles fra naturligt terræn ved hegnets placering.

### Beplantning

8.10 Beplantning i de fælles friarealer og grønne områder skal følge principperne i beplantningsplanen, der kan ses i kortbilag 10.

8.10.1 Eksisterende beplantning i lokalplanområdet nordlige og sydlige skel skal bevares og vokse frit og have karakter som et læhegn. Der kan udføres mindre udtynding til sporadiske åbninger og solindfald.

8.10.2 Beplantning på det nord- sydgående jord- og stendige langs Aggersvoldstien skal bevares som tæt hegn af tjørn, mirabel og seljerøn med indblandet hyld og rose. Beplantningen kan stynes ned til 2 meter.

8.10.3 Der skal jf. §12 etableres en støjvold. Støjvolden må ikke efterfyldes med muldjord. Støjvolden skal fremstå med vejkantervegetation og afspejle den vegetation, der findes naturligt i det omgivende landskab, og som allerede nu har indfundet sig på volden. Støjvolden kan derudover beplantes med grupper af løvfældende træer og buske, såsom eg og fuglekirsebær, hvidtjørn, slåen, alm. hyld og hunderose.

8.10.4 Det grønne område mod Ringstedvej syd for Kærblomst Allé skal gives et vildt udtryk med arter der er typiske for de danske grøftekanter. Hertil kan der i sporadiske grupper plantes buske og træer, der er naturligt forekommende på uopdyrkede arealer i det åbne land som f.eks. hunderose, æblerose, hvidtjørn, alm. hyld, kræge, mirabel, pil og tørst.

8.10.5 Langs Kærblomst Allé skal der etableres vejtræer på begge sider af vejen, for at give vejen karakter og rumlighed til bebyggelsen og vejen. Beplantningen skal have et uformelt udtryk og bestå af blomstrende karakterfulde træer, som f.eks. frugttræer, hvidtjørn, rødtjørn, kirsebær, seljerøn, alm røn. Der må gerne etableres en blanding af flere arter. Træerne skal placeres med max. 6 m afstand, som i princippet vist på kortbilag 10.

8.10.6 Et beplantningsbælte i den syd- og vestlige skelgrænse ved område 1b skal formidle overgangen mellem by og det åbne land. Der skal etableres grupper af træer på lige linje i skel, således at beplantningen fremstår som en række i skel med åbninger, som i princippet vist på kortbilag 10. Beplantningen skal sikre bebyggelsens tilpasning til landskabet og overgangen til det åbne land. Åbninger på maks. 10 m skal sikre delvist solindfald til haver og bebyggelse. Trægrupperne skal bestå af arter som ofte forekommer i skel i det åbne land og som er stedstypiske, som f.eks. hvidtjørn, kræge, mirabel, surkirsebær, hassel, hyld, stynet pil eller poppel.

8.10.7 For områder udlagt som skybrudssikring og dermed lavere liggende områder, hvor der kan opstå midlertidigt eller permanent vandspejl må der ikke plantes træer og buske på den syd og vestlige brink. Ved den nord- og østlige brink kan der plantes træer, som er karakteristiske for våde uopdyrkede arealer i det åbne land, som f.eks. pil og rødel.

8.10.8 Beplantning i øvrige områder i fællesarealer og langs stier skal følge princippet på kortbilag 10. Områderne skal delvist fremstå med en ekstensiv karakter og med beplantning af løvfældende træer og buske, som eksempelvis frugttræer og bærbuske.

### Terræn og lokal afledning af regnvand (LAR)

8.11 På boliggrunde må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturligt terræn og ikke tættere på naboskel end 1 meter. Det markerede område på kortbilag 5 må der uanset ovenstående foretages terrænregulering på op til +/- 0,75 m i forhold til det naturlige terræn. Terrænregulering på boliggrunde må ikke medføre at ekstra overfladevand ledes uden for matriklen.

8.12 I de fælles friarealer og i det grønne areal mod Ringstedvej syd for Kærblomst Allé kan der efter princippet angivet på kortbilag 5, anlægges jordformationer med en maks. højde på 1-1,5 m over omgivende terræn. Disse skal gives en naturpræget og organisk udformning som mindre bakkeformationer, der afsluttes i flade, bløde kurver.

8.13 Terrænregulering i og mod skel må ikke ske med støttemure, men skal afsluttes i flade, bløde kurver med maksimal hældning på 1:5.

### Lokal afledning af regnvand (LAR)

8.14 Regnvand skal håndteres på egen grund.

8.15 Afledning af regnvand skal håndteres indenfor lokalplanområdet.

8.15.1 Der skal langs veje etableres grøfter til lokal afledning af regnvand, som angivet på kortbilag 5.

8.15.2 Der skal etableres lavere liggende områder til skybrudssikring i de fælles friarealer, som angivet på kortbilag 5.

8.16 Eksisterende markdræn skal bevares. Ved ny bebyggelse skal eksisterende markdræn omlægges, således at den eksisterende afvanding ikke reduceres.

8.17 Der kan etableres vandhuller i de fælles friarealer, som angivet på kortbilag 5.

8.18. I forbindelse med ovenstående §§8.15. og 8.17 kan terrænet reguleres med +/-1 meter. Terræn på brinker mod midlertidige eller permanente vandhuller og områder til skybrudssikring må ikke anlægges med en større hældning end 1:5 og må ingen steder være dybere end 1 meter.

8.19 Det skal sikres at overfladevand fra vej ikke forurener grundvandet. F.eks. med filtermuld eller andet i regnvandsgrøfter og under parkeringspladser.

## § 9 Belysning

9.1 Der skal etableres belysning langs adgangsvej, parkeringsareal og langs stien, benævnt X-Y på kortbilag 5. Der kan derudover etableres belysning på øvrige stier og opholdsområder.

9.2 Belysningen skal være afskærmet, så det ikke generer omboende. Belysning langs veje, parkering og stier skal etableres som pullertbelysning eller mastebelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4,2 meter.

## § 10 Tekniske anlæg

10.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og varmepumper samt ventilation skal placeres så de ikke er synlige fra vej og fællesarealer. De kan f.eks. inddækkes i trækonstruktion og have perforeret metalgitter bemalet som de øvrige sekundære bygningsdele.

10.1.1 Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

10.2 Ledningsanlæg skal føres i jorden.

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

10.4 Der må ikke opsættes minivindmøller i lokalplanområdet.

10.5 Såfremt der etableres fælles affaldssystemer skal de placeres i mindre bygninger eller placeres og afskærmes, således at de syner mindst muligt og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter.

10.6 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, placeres på tag og følge tagets hældning.

### § 11 Miljø

11.1 Der må ikke etableres skorstene til brændeovne/pejse i bebyggelsen.

### § 12 Støj

12.1 Der skal etableres en støjvold mod Ringstedvej nord for Kærblomst Allé, som angivet på kortbilag 5. Støjtolden skal udformes som angivet i bilag 11.

12.2 Mod Ringstedvej syd for Kærblomst Allé skal bebyggelse og fælles friareal placeres vest for støjgrænselinjen, som illustreret på kortbilag 5.

12.3 Ovenstående foranstaltninger skal sikre at boligområdet ikke udsættes for trafikstøj, der overstiger miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj i boligområder; herunder bebyggelse og udendørs opholdsarealer, der ligger på 58 dB.

### § 13 Forsyning

13.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning, samt de offentlige anlæg for spildevand.

13.2 Efter godkendelse fra kommunalbestyrelsen kan §13.1 fraviges til fordel for lokal forsyning via. eksempelvis luft/vand-varmepumpe eller lign.

### § 14 Grundejerforening

14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af bolighederne er taget i brug.

14.2 Grundejerforeningen er pligtig til at sørge for drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier, LAR-løsninger og grønne fælles arealer, herunder beplantning og belysning, samt evt. fælleshuse. Grundejerforeningen kan først overtage ansvar for fællesområderne når disse er etableret og godkendt af Holbæk Kommune jf. §15 om ibrugtagningstilladelse.

14.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter. Grundejerforeningens vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

14.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de anlagte veje, herunder parkeringspladser langs vej samt stier, LAR-løsninger og grønne fælles arealer, hvis ejer eller Holbæk Kommune kræver det.

14.5 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

### § 15 Forudsætning for ibrugtagning

15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret stier og fællesarealer tilknyttet den enkelte afsluttede bebyggelse jf. kortbilag 5.

15.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før befæstet vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen er etableret jf. § 7.

15.3 Senest ved ibrugtagning af 90 % af den samlede byggeri i delområde 2a, 2b, 2c og 3 skal LAR-anlæg, stisystemer og fællesarealer herunder legeområder og belysning nord for Kærblomst Alle være anlagt.

15.3.1 Mindre arealer inden for delområderne 2a, 2b 2c og 3, som er nødvendige til brug for byggeplads og kørsel i forbindelse med færdiggørelse af den resterende del af bebyggelsen kan dog undlades. Sådanne arealer skal være anlagt senest ½ år efter ibrugtagning af

den sidste del af bebyggelsen inden for de nævnte delområder.

15.4 Senest ved ibrugtagning af 90 % af den samlede byggeri i delområde 2d, 2e og 2f skal LAR-anlæg, stisystemer og fællesarealer herunder legeområder og belysning syd for Kærblomst Allé være anlagt.

15.4.1 Mindre arealer inden for delområderne 2d, 2e og 2f, som er nødvendige til brug for byggeplads og kørsel i forbindelse med færdiggørelse af den resterende del af bebyggelsen syd for Kærblomst Allé kan dog undlades. Sådanne arealer skal være anlagt senest ½ år efter ibrugtagning af den sidste del af bebyggelsen inden for delområdet.

### §16 Aflysning af lokalplan

16.1 Lokalplan 10.01 aflyses i sin helhed.

### § 17 Retsvirkninger

17.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må de ejendomme, der er omfattet af planen, efter planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

17.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan ske som hidtil. Lokalplanen medfører i sig selv ikke krav om etablering af de anlæg mv. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

17.3 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.

### § 18 Vedtagelsespåtegning

18.1 Forslag til lokalplan 10.11 Boligområde i Svinninge er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 22. september 2021.











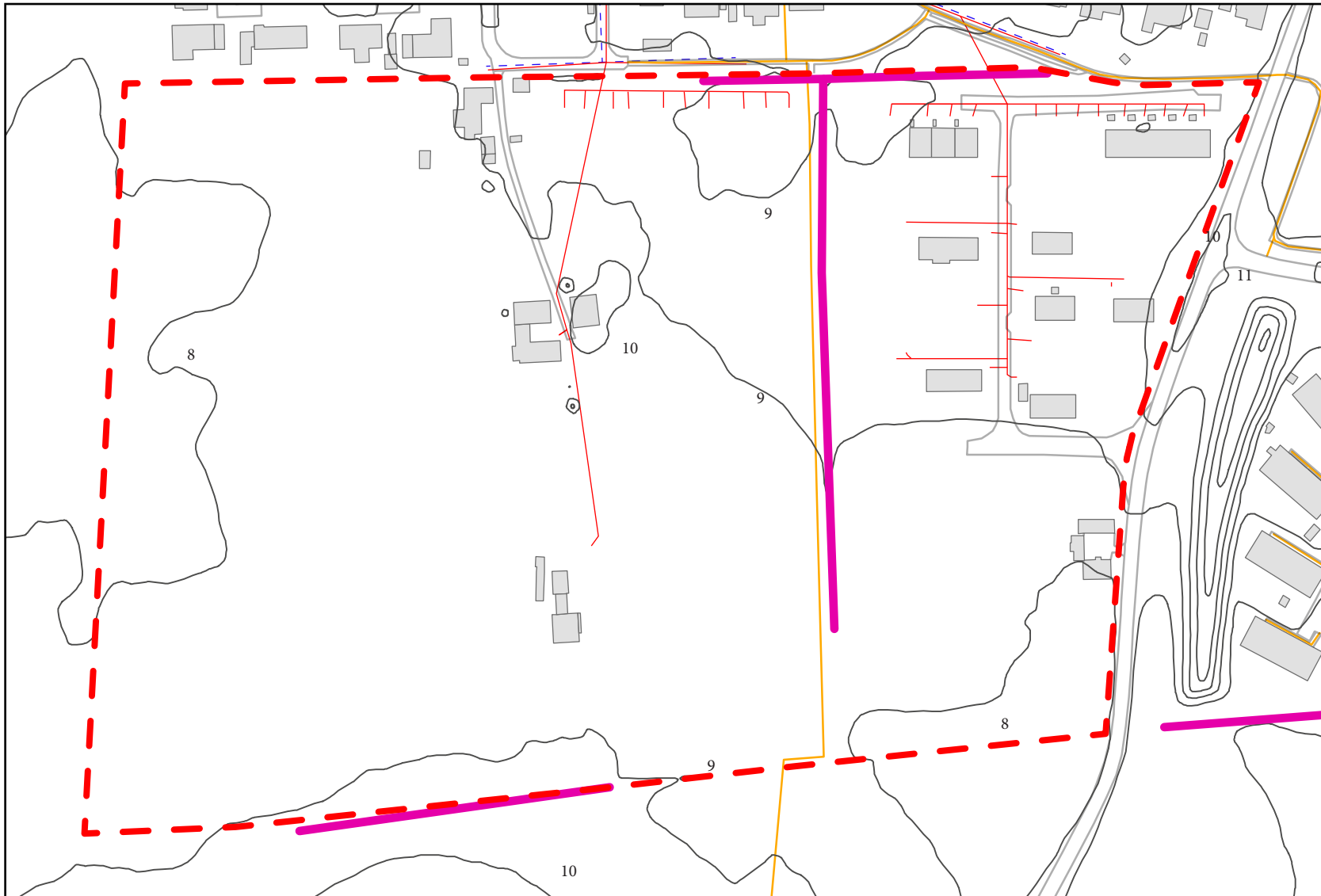
 Lokalplanområde

0 50 100 150 200 250 m

1 : 5000 (ved udskrift på A4, 100%)



**Kortbilag 1**  
Luftfoto



-  Lokalplanområde
-  Højdekurver med koter
-  Jord- / stendige
-  Sti
-  Kloakledninger



1 : 2500 (ved udskrift på A4, 100%)









## Kortbilag 2

### Bindingskort



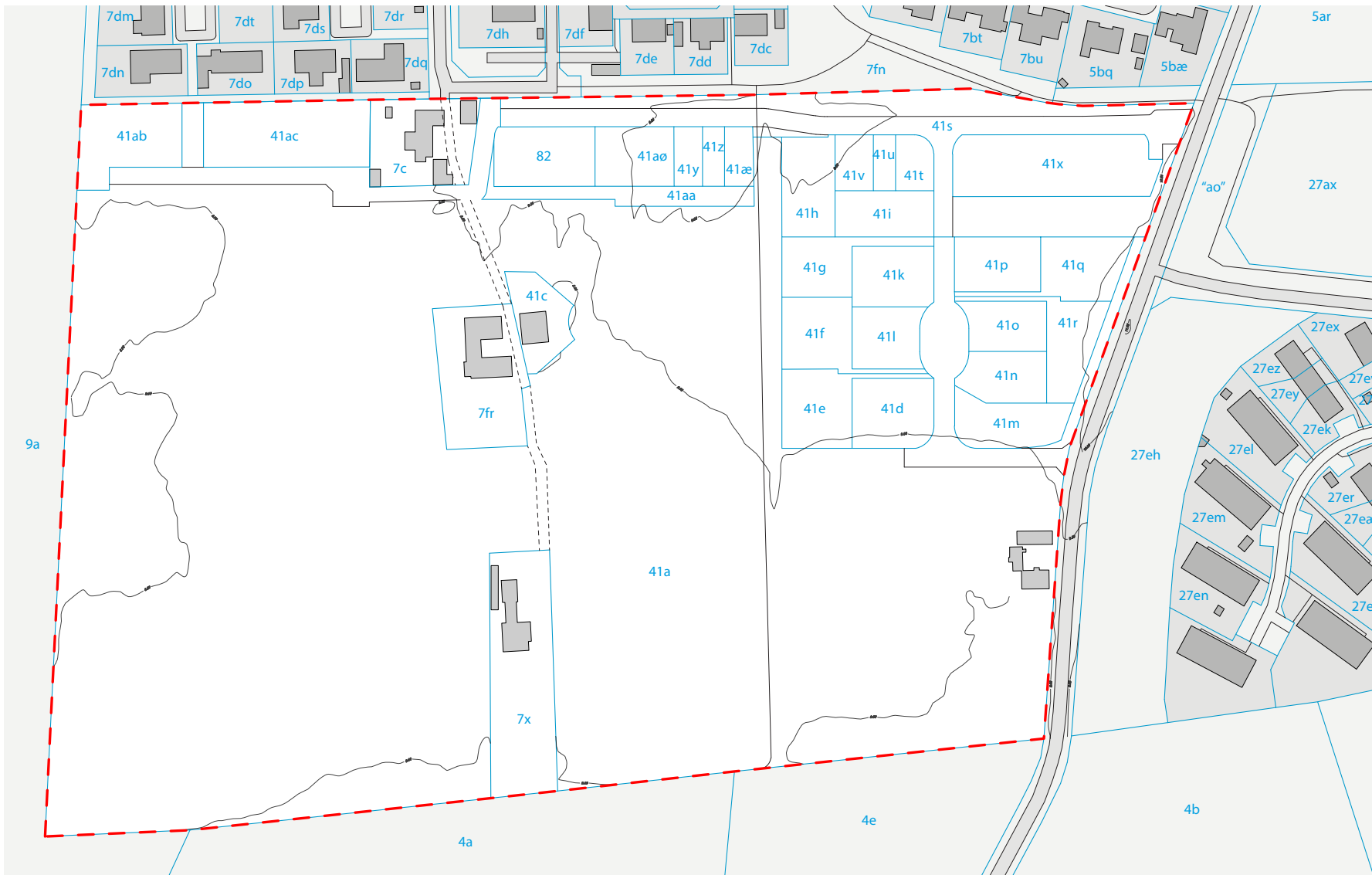
*Illustrationsplanen er kun vejledende og skal ses som en mulig udformning af planforslaget.*

-  Lokalplanområde
-  Støjgrænse
-  Vejadgang til lokalplanområdet
-  Adgang til bygning
-  Grønne områder og haver
-  Offentlig gang- og cykelsti (Aggersvoldstien)

0 25 50 75 100 125m



1 : 2500 (ved udskrift på A4, 100%)



-  Lokalplanområde
-  Matrikler
- 41a Matrikelnummer

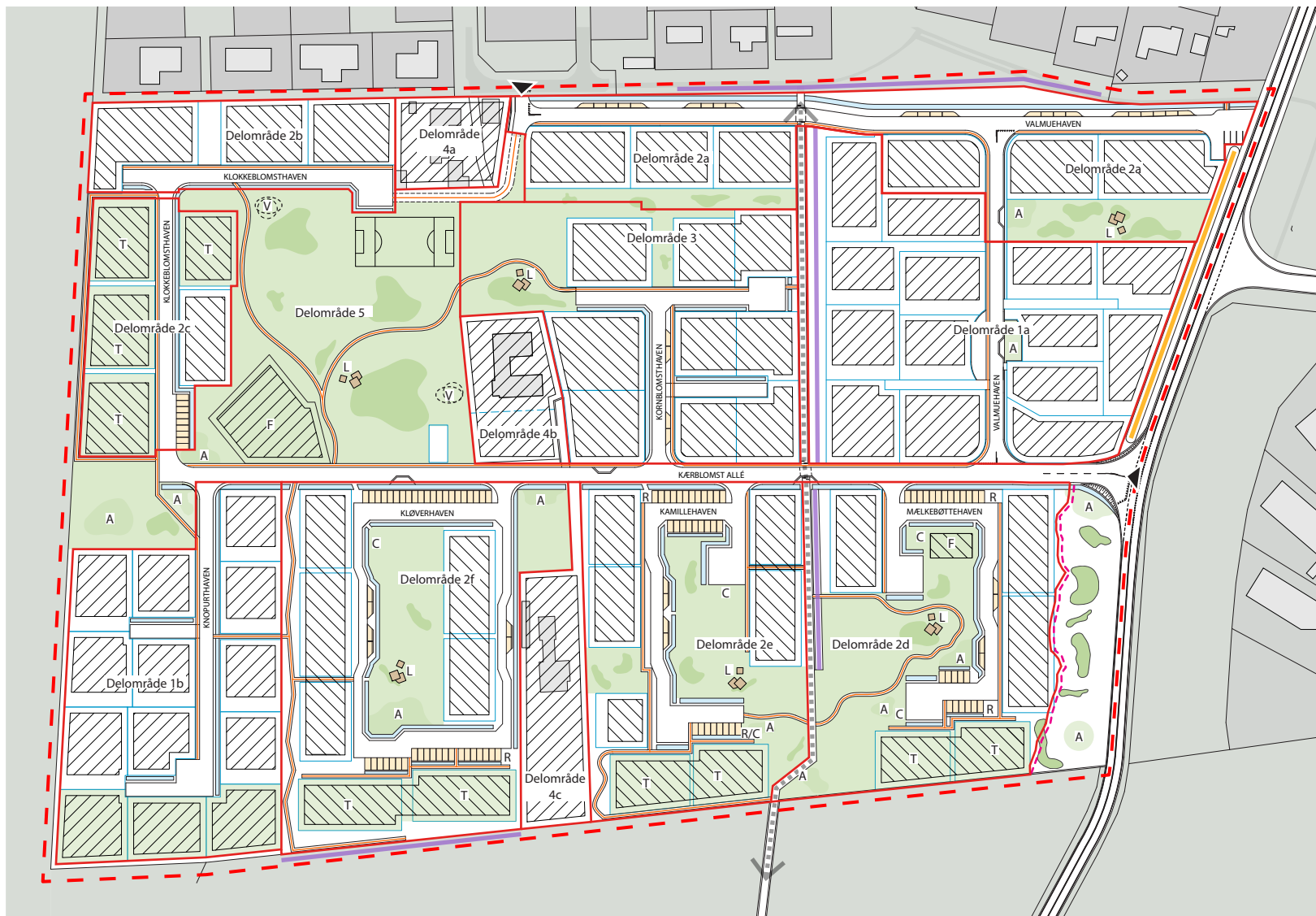


1 : 2500 (ved udskrift på A4, 100%)



# Kortbilag 4

## Område- og matrikelkort



- Lokalplanområde
- Støjgrænse
- Delområder
- Støjvold
- Eksisterende bygninger
- Fælles parkeringsarealer
- LAR-løsning, grøft
- Matrikelgrænser
- Fælles friarealer
- Terrænregulering, mulig placering optil 1,5 m
- Terrænregulering, mulig placering optil 1,0 m
- T Terrænregulering, op til 0,75 m
- A Skybrudssikring
- ▲ Vejadgang
- ■ ■ Sti X-Y, Offentlig gang- og cykelsti
- Stiforbindelser
- / / / Byggefelter tæt-lav
- \ \ \ Byggefelter åben-lav
- F Byggefelt, fælles
- Beskyttede sten- og jorddiger
- L Legeområde, mulig placering
- R Affaldshåndtering, mulig placering
- C Cykelparkering, mulig placering
- V Vandhul, mulig placering



1 : 2500 (ved udskrift på A4, 100%)

NB: For bedre at kunne aflæse kortet er enkelte streger tegnet uden for lokalplanområdets reelle afgrænsning. Den reelle afgrænsning går langs det matrikulære skel for lokalplanområdet og kan ses på kortbilag 4.







## Kortbilag 5

### Anvendelsesplan





-  Lokalplanområde
-  Delområder
-  Eksisterende bygninger
-  Mulighed for bygninger i ét plan
-  Mulighed for bygninger i to plan



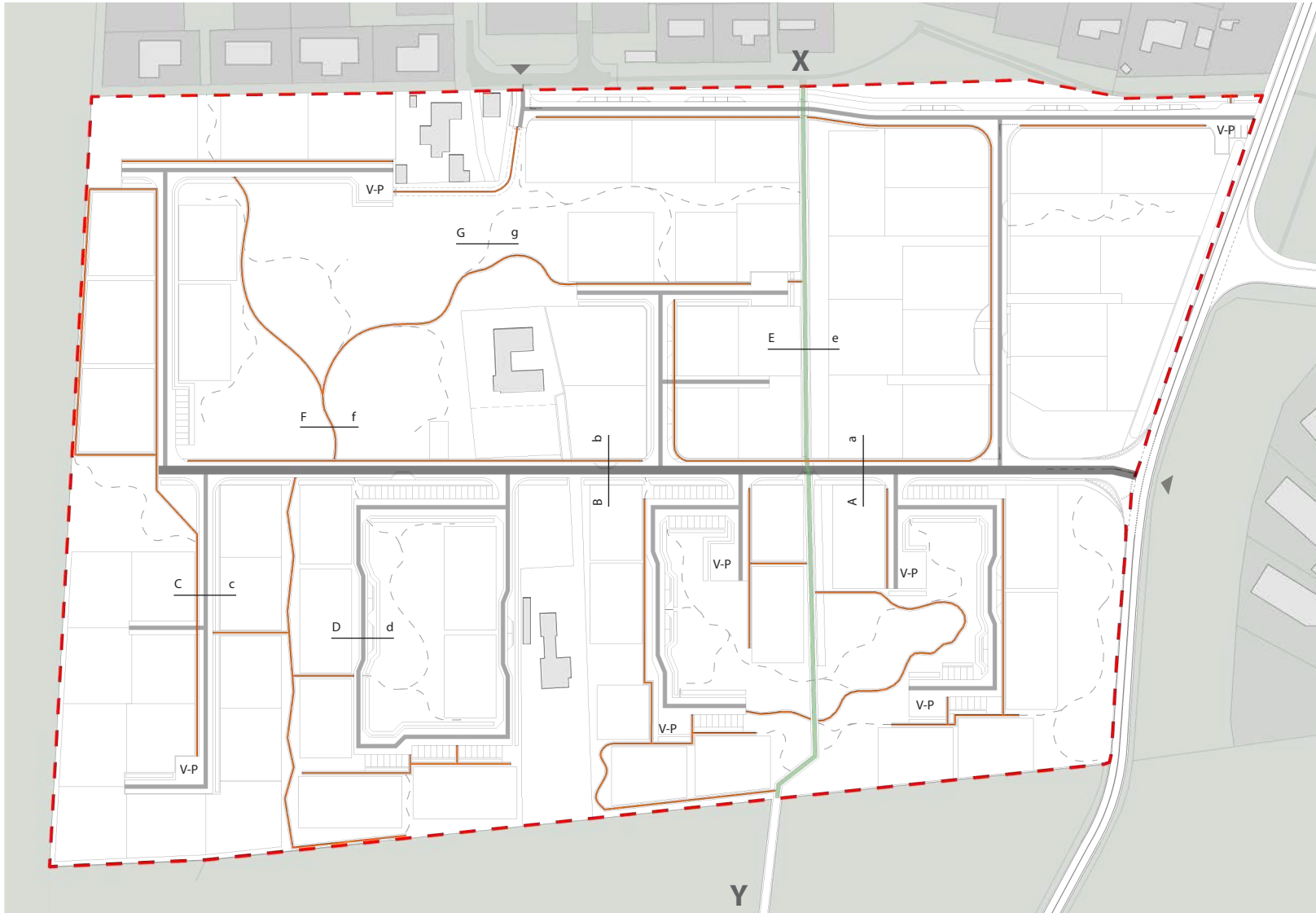
1 : 2500 (ved udskrift på A4, 100%)











NB: For bedre at kunne aflæse kortet er enkelte streger tegnet uden for lokalplanområdets reelle afgrænsning. Den reelle afgrænsning går langs det matrikulære skel for lokalplanområdet og kan ses på kortbilag 4.



## Kortbilag 6

### Etagehøjder



-  Lokalplanområde
-  Eksisterende bygninger
-  Vejadgang
-  Fordelingsvej
-  Boligveje
-  Sti X-Y,  
Offentlig gang- og cykelsti
-  Stiforbindelser
-  Trampestier, mulig placering
-  V-P  
Vendeplads
-  A-a,  
B-b...  
(Se bilag 8, Snit af veje og stier)

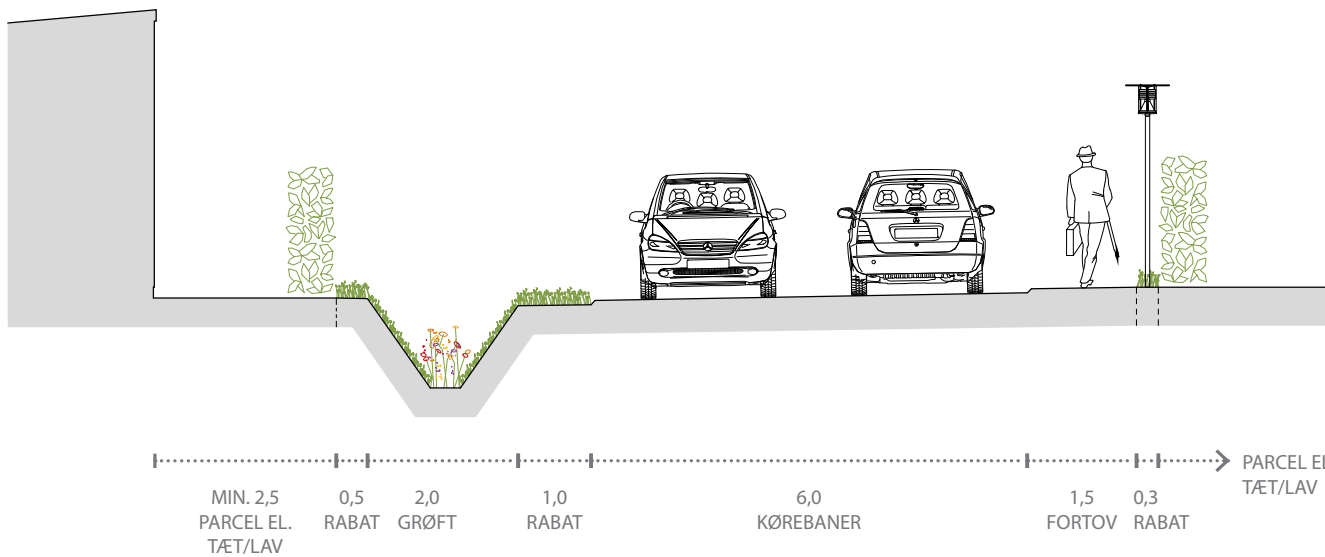


1 : 2500 (ved udskrift på A4, 100%)

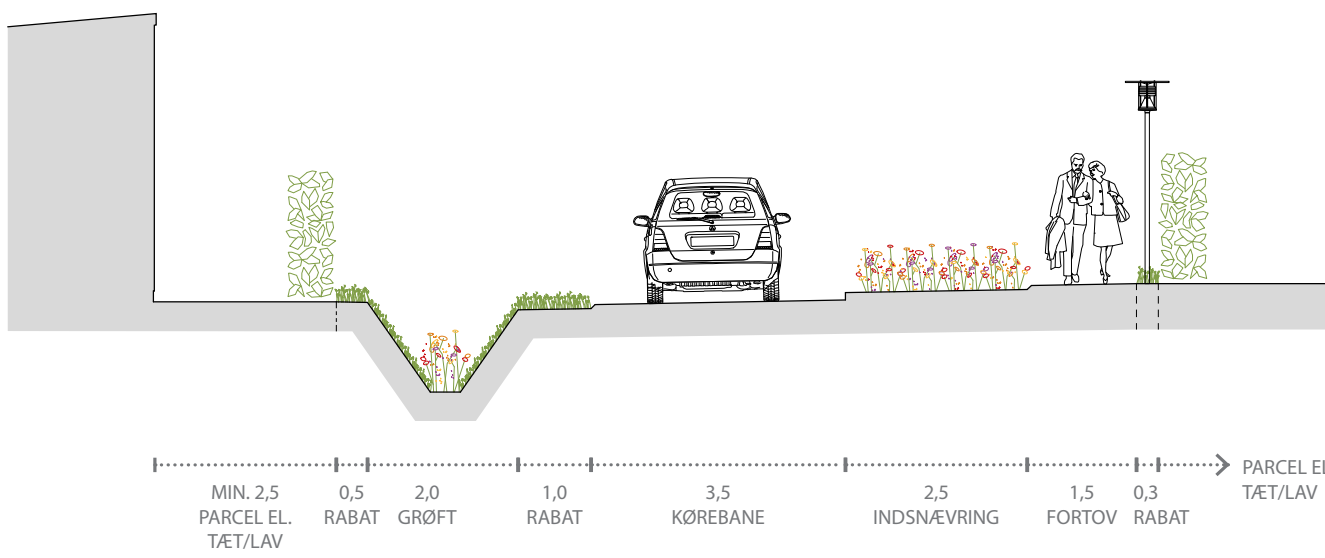


## Kortbilag 7

### Veje og stier



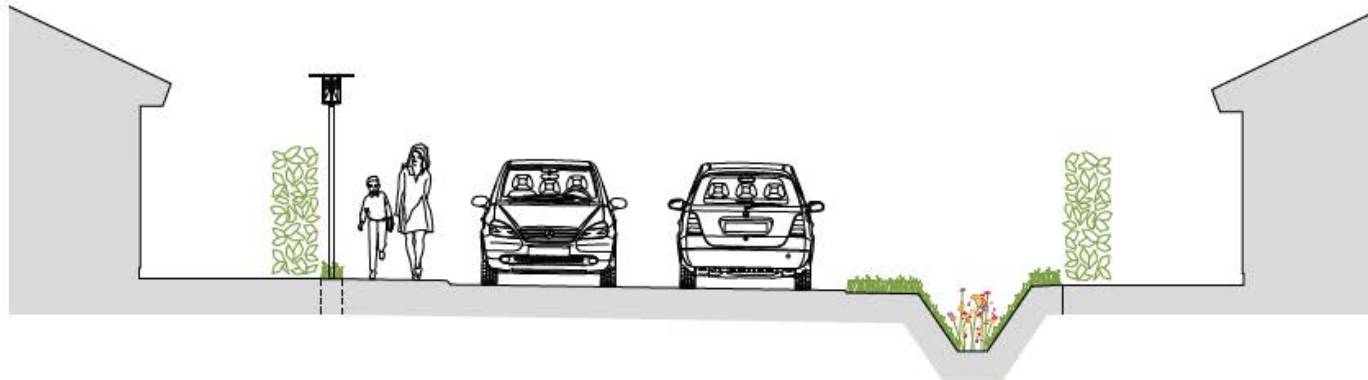
SNIT A-a - 1:100  
 FORDELINGSVEJ  
 KÆRBLOMST ALLÉ



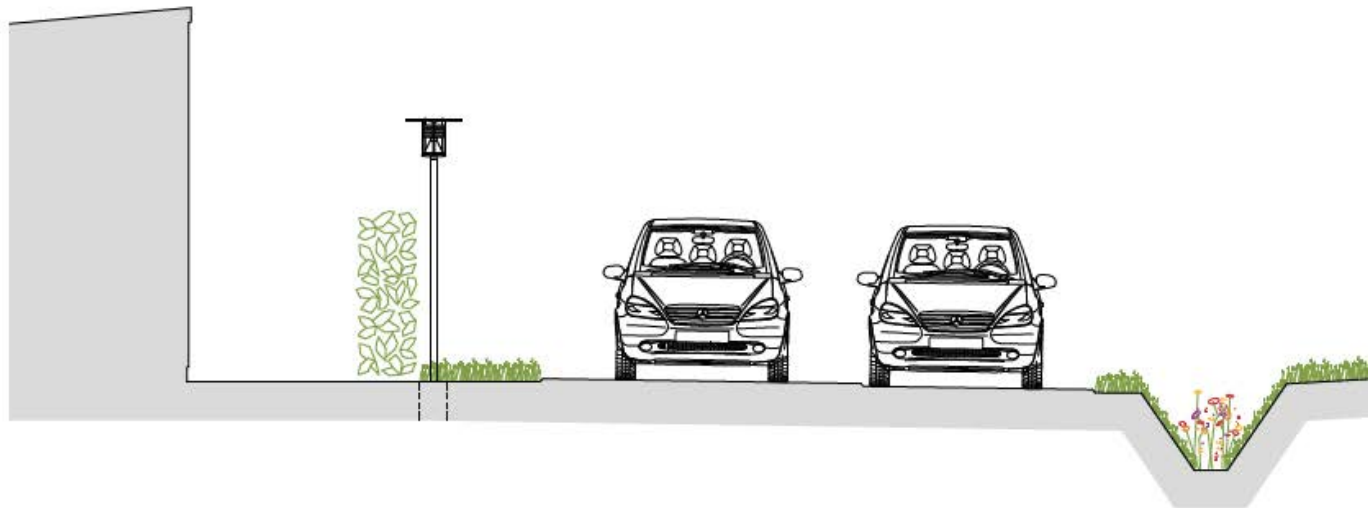
SNIT B-b - 1:100  
 FORDELINGSVEJ MED INDSNÆVRING  
 KÆRBLOMST ALLÉ

# Bilag 8 A

## Snit A-A & B-B, Fordelingsveje



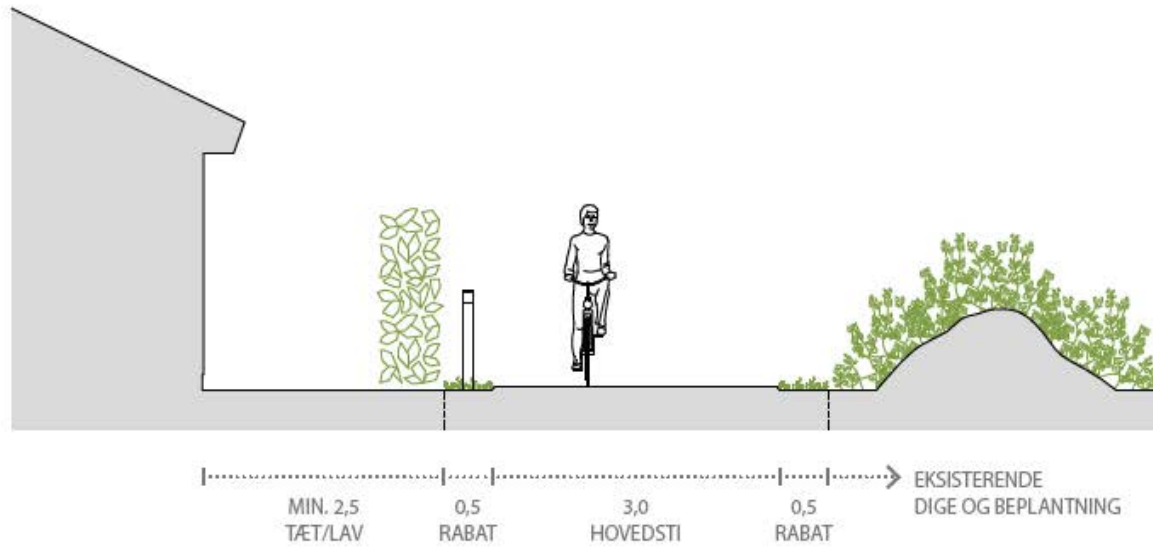
SNIT C-c - 1:100  
 PRIVAT FÆLLESVEJE  
 VALMUEHAVEN / MÆLKEBØTTEHAVEN / KAMILLEHAVEN /  
 KORNBLOMSTHAVEN / KNOPURTHAVEN / KLOKKEBLOMSTHAVEN



SNIT D-d - 1:100  
 PRIVAT FÆLLESVEJ - ENSRETET  
 KLØVERHAVEN

## Bilag 8 B

### Snit C-C & D-D, Boligveje



SNIT E-e - 1:100  
HOVEDSTIPROFIL  
AGGERSVOLDSTIEN



SNIT F-f - 1:100  
STIPROFIL



















SNIT G-g - 1:100  
STIPROFIL  
TRAMPESTIER

## Bilag 8C

### Snit E-E, F-F & G-G, STIPROFILER

## Facadefarver

Jordfarver	NCS-kode
	Okker S 2540 - Y20R
	Lys okker S 1530 - Y20R
	Rå Siena S 4040 - Y40R
	Lys rå Siena S 4020 - Y20R
	Rød okker S 2570 - Y40R
	Engelsk rød S 4050 - Y80R
	Svensk rød S 5040 - Y80R
	Mørkebrun S 7020 - Y80R
	Brun umbra S 8010 - Y30R
	Dodenkop S 8010 - Y90R
	Grågrøn S 4010 - G50Y
	Grøn umbra S 7005 - G20Y
	Hvid S 0500 - N
	Lysegrå S 2500 - N
	Mørkegrå S 5000 - N
	Sort S 9000 - N

## Farver + mindre bygningsdele

Andre farver	NCS-kode
	Svagt cremegul S 0505 - Y50R
	Rød S 5040 - Y70R
	Rødbrun S 6030 - Y90R
	Brun S 8010 - Y70R
	Grønjord S 4550 - G60Y
	Grøn S 6010 - G30Y
	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
	Blå S 8010 - R70B
	Grå S 4502 - G
	Antracitgrå RAL 7016
	Sort S 8505 - B20G

## Note

Farverne er her defineret ud fra NCS systemet (se evt. nærmere på <http://www.ncscolour.com/>), en enkelt er fra RAL systemet.

Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

Den samme farve vil desuden kunne fremtræde ret forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment. For eksempel findes okkergul og svenskrød fra gammel tid i flere udgaver.

Farver, der åbenlyst afviger fra skemaet eller ikke på anden vis, fx I Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning "Den Klassiske pigment-farveskala" (2013), kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala, må ikke anvendes.

Af tryktekniske årsager kan de viste farver aldrig blive gengivet helt korrekt på tryk eller print, og slet ikke set på en skræm.

Prøver på "de rigtige farver" kan bl.a. ses hos kommunen, en malermester, en farvehandler eller et byggemarked.

## Traditionelle betegnelser for jordfarver er bl.a.

- Gul** - Gul(d) okker, Jernoxydgit, (Jernvitriolkalk).  
**Brun** - Terra de Siena, Rå og brændt Umbra, Capu Mortuum.  
**Rød** - Rød okker, Engelsk-, Svensk- og italiensk-rødt, Brændt Terra de Siena (Falurød).  
**Grøn** - bjerg-, malikit-, kobber-, mineral-, tyroler- og skifergrønt.  
**Blå** - bjerg-, kobber-, mineral- og hamburger-blåt.  
**Hvid** - Hvid - dansk hvidt, weinerhvidt og perle-hvidt, (hvidtekalk).  
**Sort** - Sortgrøft, sortkridt, spansk kridt, skifersort og tegneskifer.

## Traditionelle betegnelser for andre farver er bl.a.

- Gul** - (Kadmiumgul).  
**Brun** - Rå umbra, Brændt umbra.  
**Rød** -  
**Grøn** - Grønjord, Kromoxidgrøn, Hollandsk grøn, Portgrøn.  
**Blå** - Ultramarinblå, Lapis Lazuli, Koboltblå, Berlinerblå, Pariserblå.  
**Hvid** - Kridt, Titanhvidt.  
**Grå** - Varm grå, Kold grå, Graftgrå.  
**Sort** - Oxydsort, Sodsart, Kønrød, Bensort.

# Bilag 9

## Farvekort



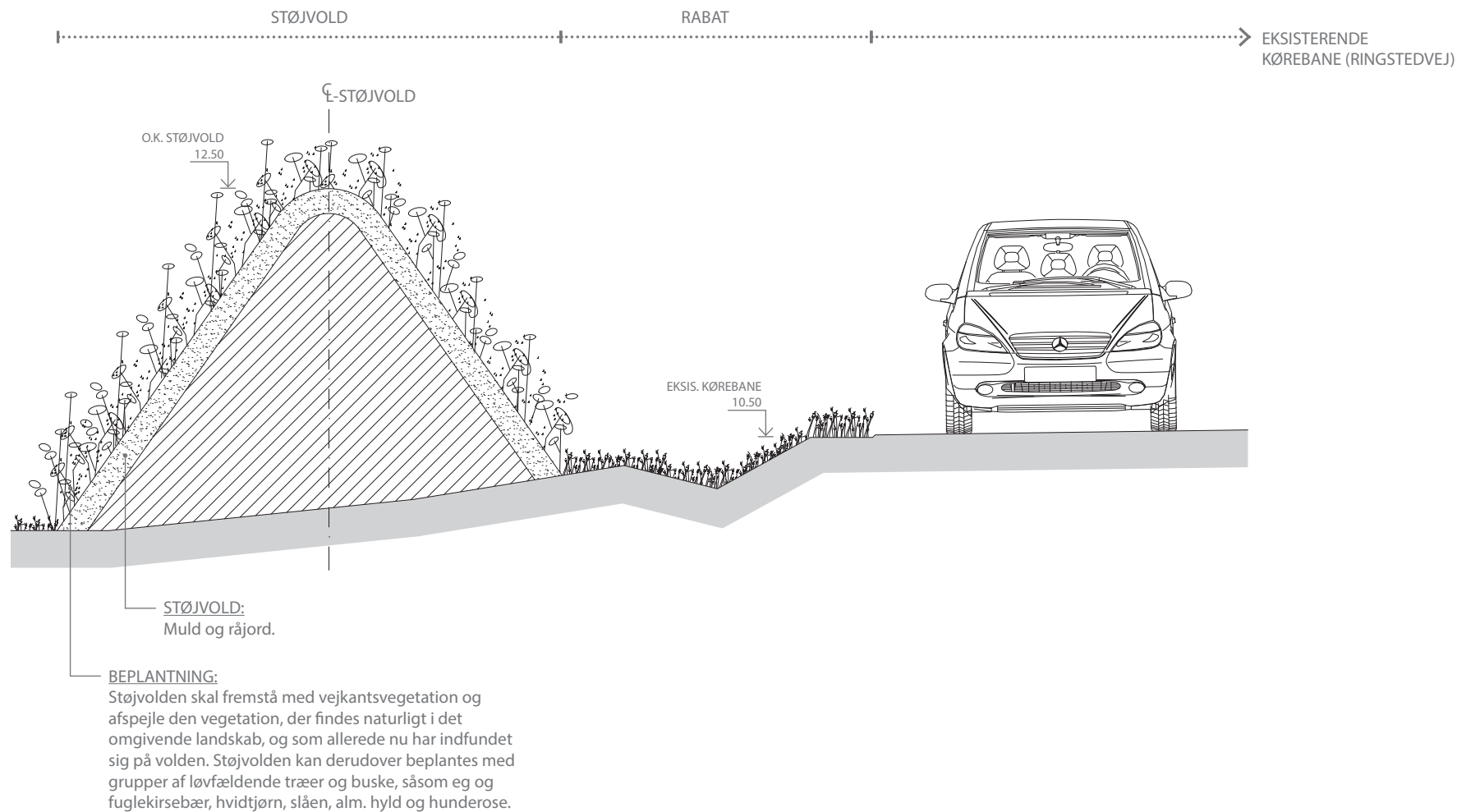
-  Eksisterende læhegn skal bevares jf. § 8.10.1
-  Eksisterende beplantning på dige skal bevares som tæt hegn jf. § 8.10.2
-  Støjvold med vejkantervegetation og mulighed for træer og buske jf. § 8.10.3
-  Beplantning med vildt udtryk og sporadiske grupper af træer og buske jf. § 8.10.4
-  Vejtræer langs Kærblomst Allé jf. § 8.10.5
-  Beplantningsbælte med grupper af træer jf. § 8.10.6
-  Træer i områder til skybrudssikring, plantes på nordlig og østlig brink jf. § 8.10.7
-  Princip for placering af øvrige træer i fællesområdet, jf. § 8.10.8.
-  Delvis ekstensiv beplantning i form af højt græs og urter, jf. § 8.10.8.



1 : 2500 (ved udskrift på A4, 100%)



## Kortbilag 10 Beplantningsplan

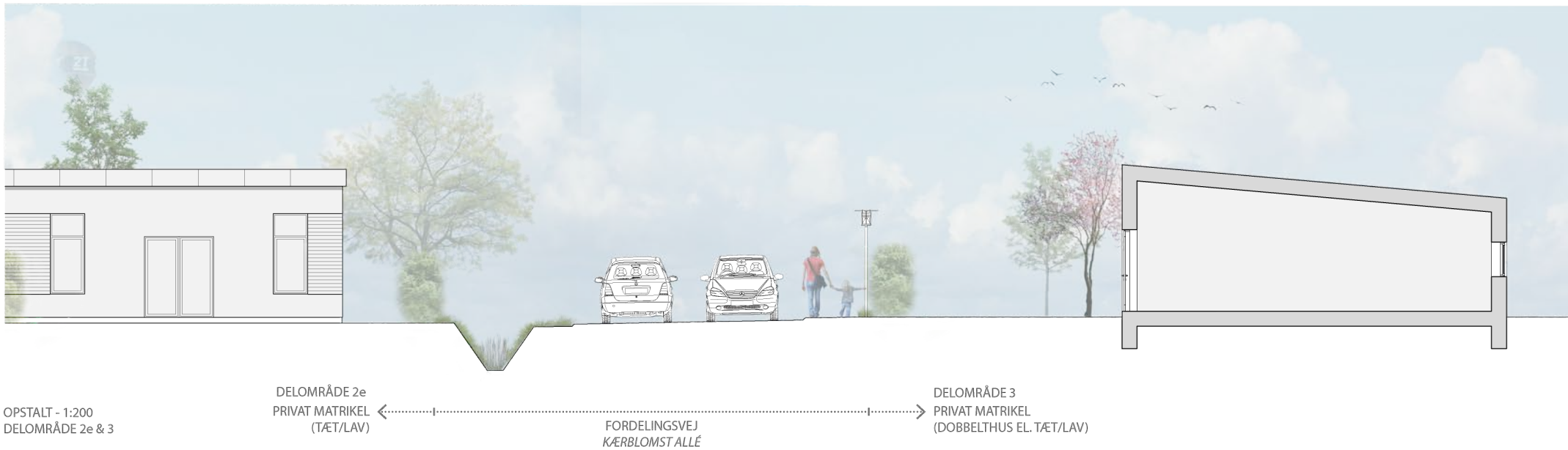
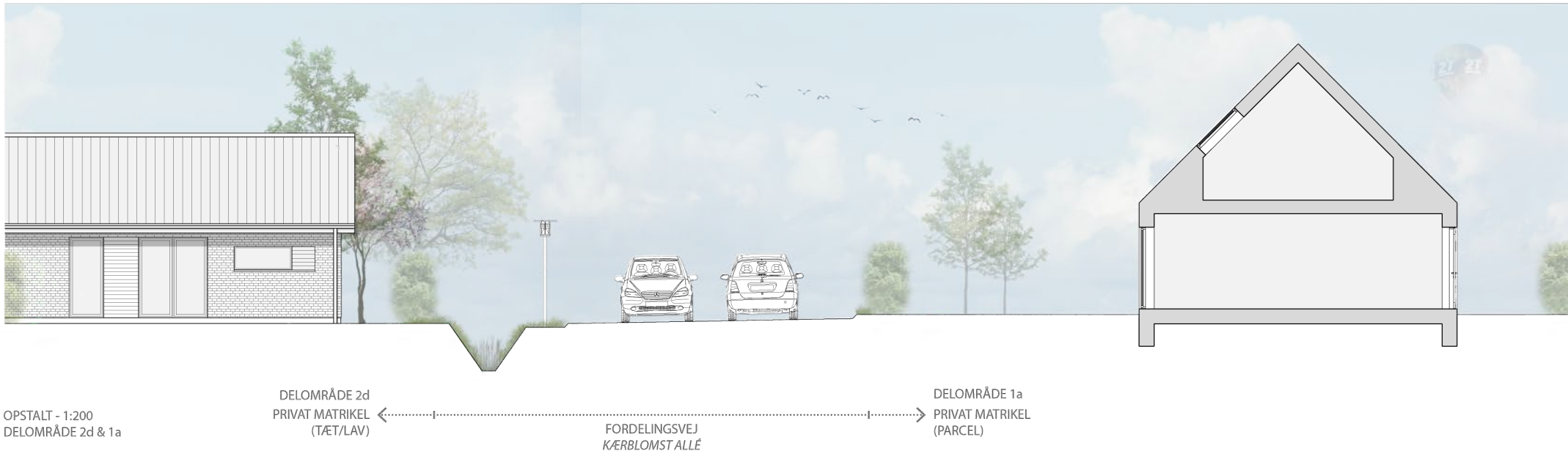


*De angivne koter er relative, og derfor kun vejledende.*

## Bilag 11

### Principsnit, Støjvold mod Ringstedvej







OPSTALT - 1:200  
DELOMRÅDE 1b & 2f

DELOMRÅDE 1b  
PRIVAT MATRIKEL  
(PARCEL)

STI

DELOMRÅDE 2f  
PRIVAT MATRIKEL  
(TÆT/LAV)

A4 - 1:200 **Bilag 12B**  
Princip opstalter



Kl. 9:00



Kl. 12:00



Kl. 15:00



Kl. 18:00



Kl. 9:00



Kl. 12:00



Kl. 15:00



Kl. 18:00



Kl. 20:00



Kl. 9:00



Kl. 12:00



Kl. 15:00