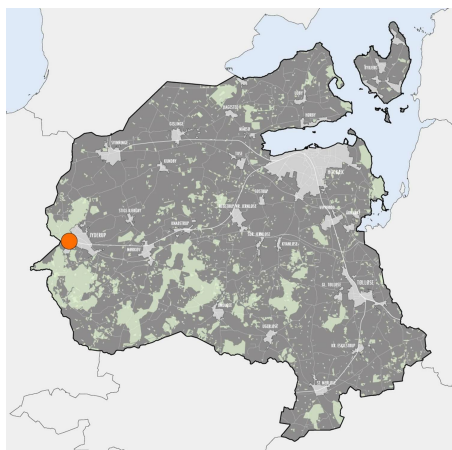


# Lokalplan nr. 11.22

Stationsbygningen i Jyderup



## Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 24. september 2021

Høringsperioden slut: 31. oktober 2021

Vedtagelsesdato: 08. november 2021

Ikrafttrædelsesdato: 10. november 2021

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



## Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplan er et konkret projektønske om at omdanne Jyderup Stationsbygning til Hotel. Jyderup Handleplan beskriver en mangel på caféer, spisesteder og overnatningsmuligheder i Jyderup. Jyderup Stationsbygning er, på grund af dens centrale stationsnære beliggenhed, velegnet som hotel. Historisk set har Jyderups Jernbanehotel haft til huse i bygningen overfor stationsbygningen, som i dag huser byens bibliotek.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en fremtidig anvendelse af Stationsbygningen til hotel ved at udvide anvendelsesmulighederne af den tidligere stationsbygning fra stationsformål til anvendelse som hotel, café, restaurant, private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel, kultur- og foreningsformål, institution, undervisningsformål, o. lign, samt fortsat anvendelse til stationsformål og parkeringsformål. Herved gives mulighed for ny anvendelse af bygningen, så der kan skabes nyt liv og indhold på stationsområdet.

Stationsbygningen er en del af kulturmiljøet omkring Jyderup Stationsby, hvor den beskrives som et omdrejningspunkt for hele byen. Lokalplanen fastsætter derfor endvidere bestemmelser omkring bygningens bevaring. Stationsbygningen er et markant byggeri i gule tegl fra 1897 og er i lokalplan nr. 50 -48 udpeget som bevaringsværdig.

Holbæk Kommune har en ambition om at udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FN's Verdensmål og den Strategiske Energiplan, som kommunen vedtog i 2020. 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. Kun på denne måde vil den fortsatte udbygning af Holbæk Kommune kunne bidrage til implementeringen af såvel den kommunale som den nationale klimastrategi.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 79e Jyderup By, Jyderup samt del af matr. 79a og del af matr. 7000ad jf. kortbilag 4. Lokalplanområdet udgør Jyderup Stationsbygning, parkeringsarealer, perronareal og vejareal som kan anvendes til udeservering. Stationsområdet er beliggende centralt i Jyderup, på Skarridsøgade som er byens handelscentrum.

Jyderup stationsby opstod på bar mark omkring en station på Roskilde-Kalundborg-banen fra 1874, og området ved stationsbygningen har meget til fælles med det tilsvarende område i Tølløse Stationsby. Stationsbygningen er et bærende element i kulturmiljøet, og ønskes derfor bevaret. Bygningen er opført i samme stil som stationsbygningerne i Mørkøv og Tølløse og har væsentlig lokalhistorisk værdi. Den langstrakte bygningskrop danner en afgrænsning mod Skarridsøgade og danner et miljø sammen med de bevaringsværdige bygninger og det gamle hotel på den modsatte side af vejen. Stationsbygningen er en solid, muret bygning bestående af to sammenbyggede bygningskroppe. Bygværket har et enkelt men stærkt udtryk, med detaljer som ses på billederne herunder.

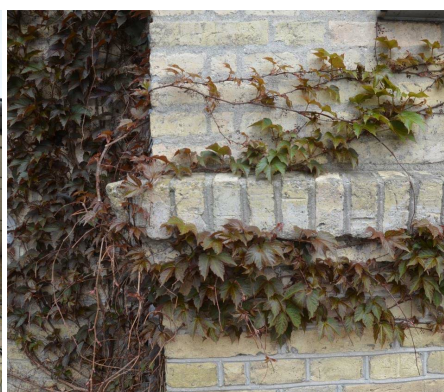
Stationsbygningen huser i dag to lejligheder, en pengeautomat, en café og kontorfaciliteter. Mod perronsiden er en karnap som indeholder en fjernstyringscentral. Fjernstyringscentralen og perronoverdækning ligger på Banedanmarks areal og fjernstyringscentralen indeholder funktioner ift. banedriften.



Jyderup station set fra perronkanten



Jyderup Station set fra Skarriidsøgade



*Bygningsdetaljer fra venstre:*

Facadedetaljer af stationsbygningen set fra perronside hvor man kan se perronoverdækning, dannebrogsvindue og sålbæk med riflet overflade som oprindeligt har været udført i støbejern.

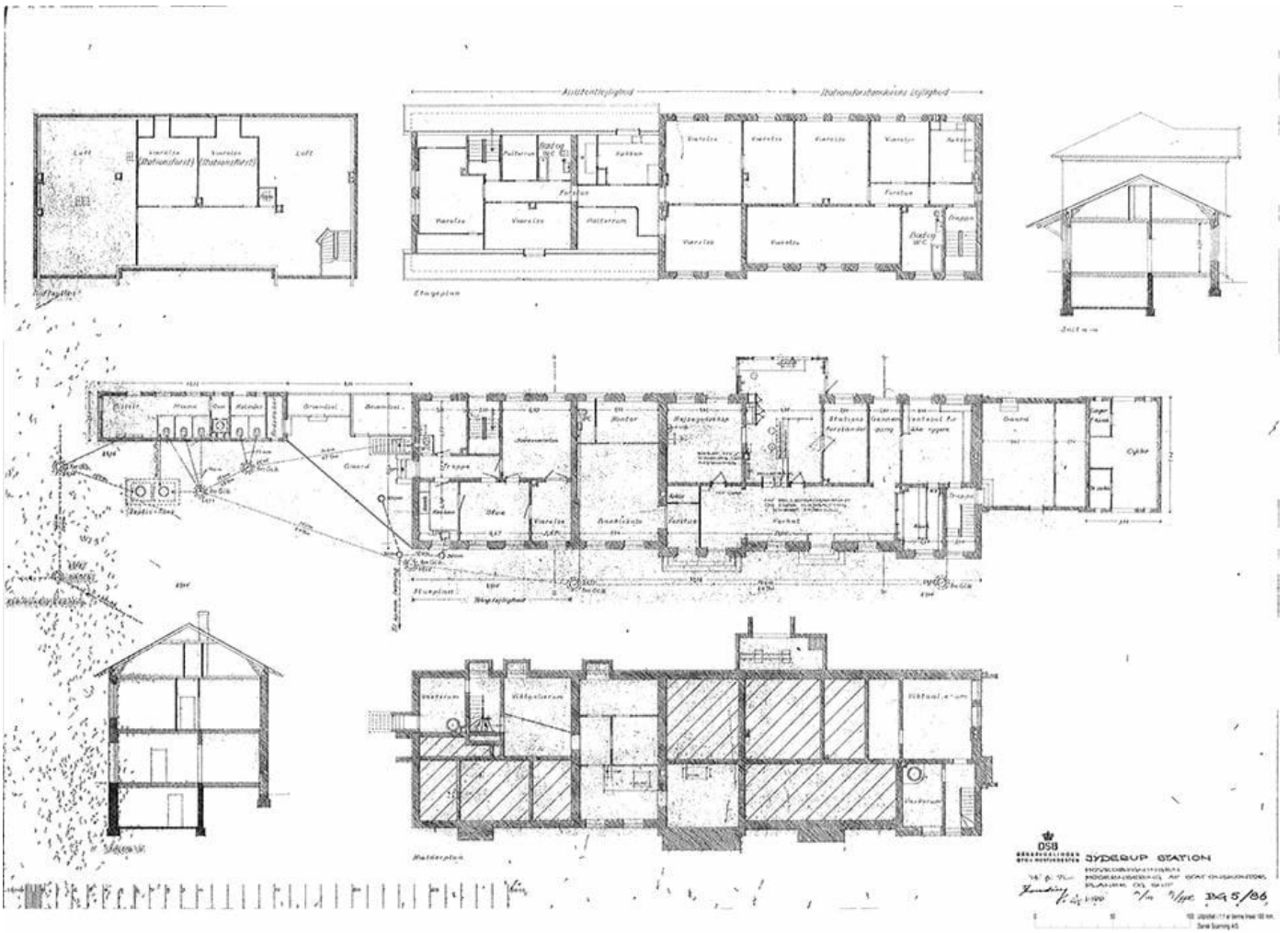
Udskårne rem- og spærrender, udhængsbrædder i mønster af smalle og brede udhængsbrædder og hovedgesims som kun er fremskudt en anelse.

Murværksdetaljer med gesimsbånd og lyse kalkmørtelfuger som enkelte steder fremstår brændte med halv staf.

11.22 Stationsbygningen i Jyderup



Facadetegninger af den oprindelige stationsbygning



Plansnit og tværsnit

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for en udvidelse af anvendelsesmulighederne til: *hotel, café, restaurant, private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel, kultur- og foreningsformål, institution, undervisningsformål, o. lign, samt fortsat anvendelse til stationsformål og parkeringsformål.*

Lokalplanen indebærer ikke udlæg af nye byggefeltet eller mulighed for væsentlig ændring af de bestående forhold.

### Bevarende bestemmelser

Stationsbygningen fra 1897 er et markant byggeri i gul tegl med en velproportioneret hovedbygning og lavere sidefløj. Stationsbygningen har en symmetrisk facaderytme med dannebrogsvinduer. Bygningen er fint detaljeret med diskrete bygningsdetaljer som passer til dens funktion som stationsbygning. Bygningen har en fin farvesætning af gule teglstene og træværksdetaljer i grøn, rød og hvid.

Bygningen er bygget i Nationalromantisk stil, der er kendetegnet ved at være mere sparsom på ornamentter og mere funktionel i sin stil, end historicismen som den afløste. Nationalromantikens materialer er kendetegnet ved et regionalt præg, hvor de foretrukne materialer i Danmark er tegl til murværk, granit til sokler og trapper og træ til tagkonstruktioner.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser omkring bygningens bevaring, der foreskriver, at stationsbygningen ikke må ombygges væsentligt, og at den skal istandsættes i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur.

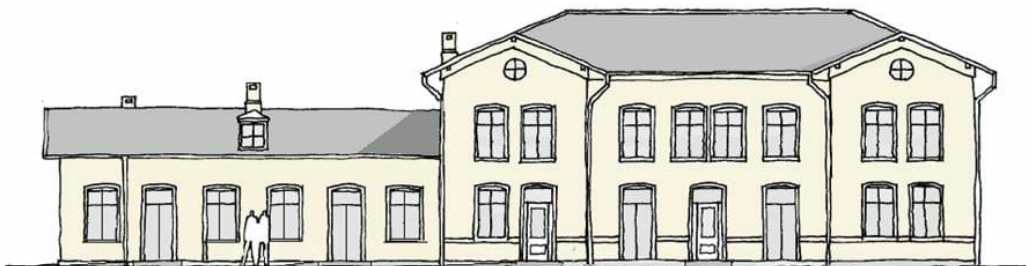
Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en SAVE-registrering af Stationsbygningen. SAVE er en metode til at kortlægge og vurdere byers og bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier. Med SAVE metoden vurderes bygninger ud fra en gennemgang af bygningens arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitetsværdi og tilstandsværdi. Læs SAVE - vurderingen her.

Adresse: Skarridsøgade 38 – 42		
BEDØMMELSESPARAMETRE	VURDERING	KARAKTER
<p>ARKITEKTONISK VÆRDI</p> <p><i>Bygningen proportioner, facaderytme, samspil mellem form, materialevirkning, funktion.</i></p> <p><i>Er bygningen et godt eksemplar i lokal sammenhæng?</i></p>	<p>Stationsbygning fra 1897 er et markant byggeri i gul tegl. Nationalromantisk stil med velproportioneret hovedbygning med hjørnerisalitter og lavere sidefløj. Symmetrisk facaderytme med dannebrogsvinduer. Bygningen har en fin farvesætning af gule teglsten og træværksdetaljer i grøn, rød og hvid. Bygningen er fint detaljeret med diskrete bygningsdetaljer som passer til dens funktion som stationsbygning.</p> <p><i>Bygningdetaljer</i></p> <p>Skiferlignende tag med udhæng. Overdækket halvtag mod perron hvor der også er en karnap i bindingsværk som indeholder en fjernstyringscentral. Træværksdetaljer bestående af udskårne spærender og udhængsbrædder i mønster af skiftevis smal og bredt udhængsbrædt. Murværk i gule teglsten med fine murværksdetaljer bestående af fladbuer, vinduesforsætning og svagt fremspringende hovedgesims. Dannebrogsvinduer med faste rammer i grøn og løbende rammer i hvid.</p>	3
<p>KULTURHISTORISK VÆRDI</p> <p><i>Er bygningen en manifestation af lokal byggeskik, en særlig repræsentant for en stilperiode, særlig håndværksmæssig formåen? afspejler bygningen tekniske innovationer? Er der knyttet historiske symbolværdier til bygningen?</i></p>	<p>Stationsbygningen er omdrejningspunktet for det omkringliggende kulturmiljø for Jyderup Stationsby, som er vokset op omkring stationen. Bygningen er et godt eksempel på en stationsbygning i lokal sammenhæng.</p>	3
<p>MILJØMÆSSIG VÆRDI</p> <p><i>Bygningens betydning for tilstødende bygninger/ byrum eller helheden?</i></p>	<p>Stationsbygningen er én af en række markante bygninger som danner centrum for stationskulturmiljøet.</p>	2
<p>ORIGINALITETS VÆRDI</p> <p><i>Er det oprindelige udtryk bevaret eller er den senere stilændring bevaret?</i></p>	<p>Nye døre og vinduer på nær enkelte originale med kit og fine proportioner. Nye vinduer med tilnærmelsesvis samme opsprosnings og farve som originalt som hhv. dannebrogsvinduer med og uden sprosse.</p>	3
<p>TILSTANDSVÆRDI</p> <p><i>Er bygningen ordentligt og rigtigt vedligeholdt? Virker bygningen sund?</i></p>	<p>Fin og sund bygning. Træværk trænger til istandsættelse. Lfeu belaster evt. bygningen</p>	4
<p>BEVARINGSVÆRDI</p> <p><i>Det samlede indtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Bevaringsværdien skal opfattes som en sammenfattende, konkret vurdering af de ovenstående delvurderinger. Der foretages en afvejning om hvilke værdier der vejer tungest.</i></p>	<p>Velproportioneret funktionel bygning med fine detaljer. Bygningen fremstår som et godt eksemplar i lokal sammenhæng. Bygningen er central i det omkringliggende kulturmiljø og er i kraft af sin placering umistelig for en helhed.</p>	3

### Ændringer i facadearkitektur

Facaden herunder viser hvordan man med enkle indgreb som indplacering af to nye døre vil muliggøre en ny anvendelse i bygningen. I facadebearbejdningen differentieres mellem de nye døre med større glaspartier og bygningens oprindelige døre som fastholdes med originalt blænd- og glasparti.

Lokalplanen giver mulighed for at vinduerne, som er udslidte kan udskiftes til nye støjsikrede vinduer med samme karm/ramme og sprosse dimensioner og inddeling som nuværende.



*FACADESKITSE HOO SUMMERSØGGADE 1/10*

Sidebygning fremstår med sin taghældning, højde og udtryk iøvrigt selvstændigt i forhold til stationsbygning.

De nye vinduer er tilpasset de eksisterende vindueshuller, hvor brystninger fjernes. Vinduerne åbner mod byrummet - giver lyse og venlige lokaler. Facaden vil fremstå med et elegant udtryk i en harmonisk helhed med stationsbygningen.

C Rev. 13-08-2021  
B Rev. 12-08-2021  
A Rev. 10-06-2021

*STATIONSBYGNINGEN I  
4450 JYDERUP*

*Arch  
Arch*

Facadetegning af ny indretning af stationsbygningens vestre længe til butiksformål.

### Adgangsforhold

Hovedindgang/offentlig adgang til stationsbygningen gives fra Skarridsøgade, så perronsiden, så vidt det er muligt friholdes for adgangsøre.

### Opholdsarealer og parkering

Bygningens særlige placering og historie gør, at der ikke tidligere har været opholdsarealer i umiddelbar nærhed af bygningen. Opholdsarealer kan findes i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet i form af nær forbindelse til bykerne, sø og skov. Café Forsinket lejer i dag vejareal af Holbæk Kommune til opholdsareal.

De seks eksisterende parkeringspladser indenfor planområdet fastholdes. Lokalplanen giver ikke mulighed for en markant ændret anvendelse eller udvidelse af den eksisterende bygning, hvorfor der ikke vurderes at være et øget parkeringsbehov end det eksisterende. Naturpark Åmosen og Istidsruten forventes at tiltrække en del cykel- og vandreturister til Jyderup. Jyderup ligger centralt og stationsnært, hvilket gør Jyderup til en oplagt indgang til Naturpark Åmosen. Turister som besøger Jyderup Station forventes i højere grad end ellers at vælge grønne rejseformer som cykel og tog, hvorfor behovet for parkering ikke vurderes at blive øget.

### Beplantning og stiforbindelse

Parkeringsarealet vil blive afgrænset mod jernbanen af en bøgehæk der etableres i sammenhæng med eksisterende bøgehæk mod vest. Eksisterende bøgetræ i eksisterende hæk bevares. Der suppleres med endnu et træ f. eks bøg, seljerøn, alm. hvidtjørn eller engriflet hvidtjørn, hvor eksisterende østlig bøgehæk er placeret, for at udnytte de fordelagtige vækstbetingelser plantehullet kan tilbyde et nyt træ. Plantehullet afkortes således at der bliver plads til parkering foran, men åben jordoverflade bevares i ca. 2x 2 m omkring nyt træ, med plads til organisk bunddække der nemt lader regn og næring passere.

Der efterlades en åbning i hækken, således at jernbanen kan tilgås langs bygningen.



## Miljøstation

Miljøstation til affaldssortering vil blive afskærmet af beplantning eller lodret træbeklædning som bemales i samme grønne farve som nuværende træværk.

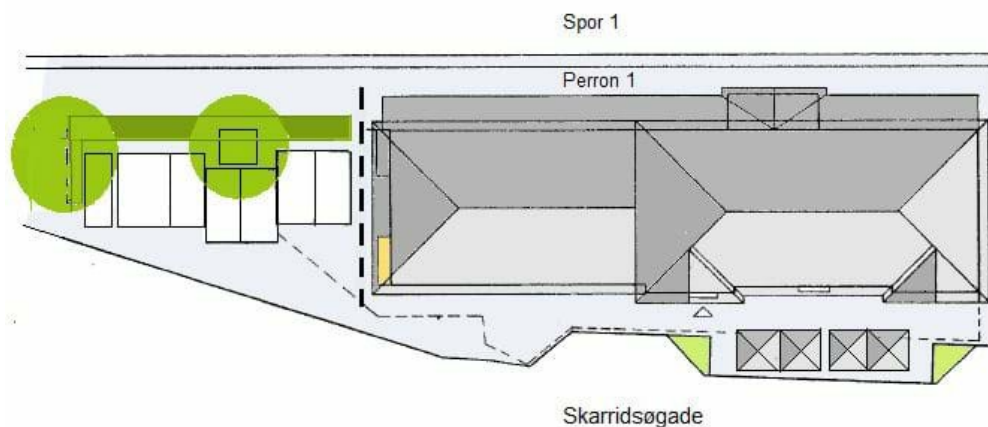


Illustration af indretning af parkeringsareal



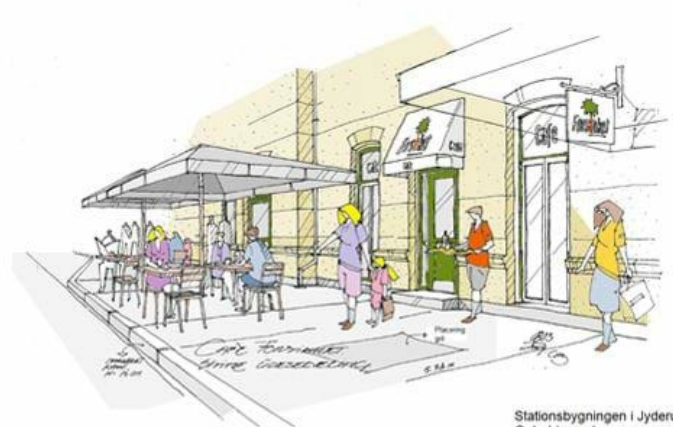
Transformation af den gl. stationsbygning i 4450 Jyderup.

CHB ARKITEKT DANSKE ARKITEKTER

Visualisering af indretning af omgivelserne.



Stationsbygningen i Jyderup  
Dato: 29-04-2021 / CHB



Stationsbygningen i Jyderup  
Opholdsareal  
Dato: 29-04-2021 / CHB

Perspektiver fra gadeplan

## Borgerinddragelse

Lokalforum er blevet informeret om at lokalplanprocessen er igangsat. Forslag til lokalplan 11.22 har været i fire ugers offentlig høring fra den 24. september til den 31. oktober. Der har ikke været afholdt borgermøde. Administrationen har ingen høringssvar modtaget i høringsperioden.

Planen er blevet tilrettet som følge af en dialog med DSB og Banedanmark i høringsperioden. Ændringer vedrører administrationens forslag til ny beplantning jf. servitut 30.10.2003 nr. 34678, adgangsforhold til perronen som er ejet af Banedanmark, en henvisning til Jernbanelovens §24 under tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder samt mindre redaktionelle rettelser som samlet set vurderes at være af mindre væsentlig betydning.

### Statslig og regional planlægning

Der vurderes ikke at være forhold, der strider mod statslig eller regional planlægning.

### Natura 2000

Området ligger blot 400 meter fra Natura 2000 område nr. 156 Store Åmose, Skarre Sø og Bregninge Å består af et habitatområde (H137) på ca. 3.400 ha beliggende i Holbæk, Kalundborg og Sorø Kommuner. Habitatområdet er specielt udpeget på grundlag af en væsentlig tilstedeværelse af naturtyperne vandløb, rigkær, tidvis våd eng, nedbrudt højmoser og hængesæk samt arten odder. Målet er at bevare og fremme naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget. I denne planperiode er indsatsen rettet mod at sikre pleje af de lysåbne naturtyper, sammenbinding af spredte naturtypeforekomster og udtagning af tørveholdige lavbundsjord. Der er endvidere særligt fokus på at beskytte odderen.

### Grundvandsinteresser

Planområdet er udpeget til et område med særlige drikkevandsinteresser. Det vurderes, at planlægningen for området ikke vil påvirke grundvandsmagasinet i negativ retning.

### Sektorplaner/temaplaner

#### Helhedsplan for Jyderup

Helhedsplanen for Jyderup blev udarbejdet i forbindelse med Holbæk Kommuneplan 2013-2025. Helhedsplanen tager udgangspunkt i en udviklingsplan udarbejdet af en gruppe borgere i Jyderup. Helhedsplanen skulle først og fremmest være en inspiration til borgernes fortsatte arbejde med at udvikle byen og være et fundament for arbejdet i de lokale fora i Jyderup.

I Jyderup Helhedsplan beskrives lokalplanområdets potentiale for at fremme turisme i området

- Jyderupstien, der løber fra Kongskilde i Sorø til Hjembæk forbi Skarresø, Sølyst og bymidten

Se helhedsplanen her

#### Jyderup Handleplan

Jyderup Handleplan blev udarbejdet i 2018 og ligger i forlængelse af visionerne for Helhedsplanen for Jyderup. Handleplanen har fire temaer; Turisme, Ejendomme & udvikling, Byudvikling og Boligudvikling. Indenfor de fire temaer kommer planen med konkrete handlinger. Særligt lægges vægt på manglen på overnatningsmuligheder og steder hvor man kan få en kop kaffe og spise frokost. Derudover beskrives hvordan bymidten i Jyderup kan udvikles med byrumsplan, bymøbler og grøn beplantning.

Se handleplanen her

### Kommuneplan 2021

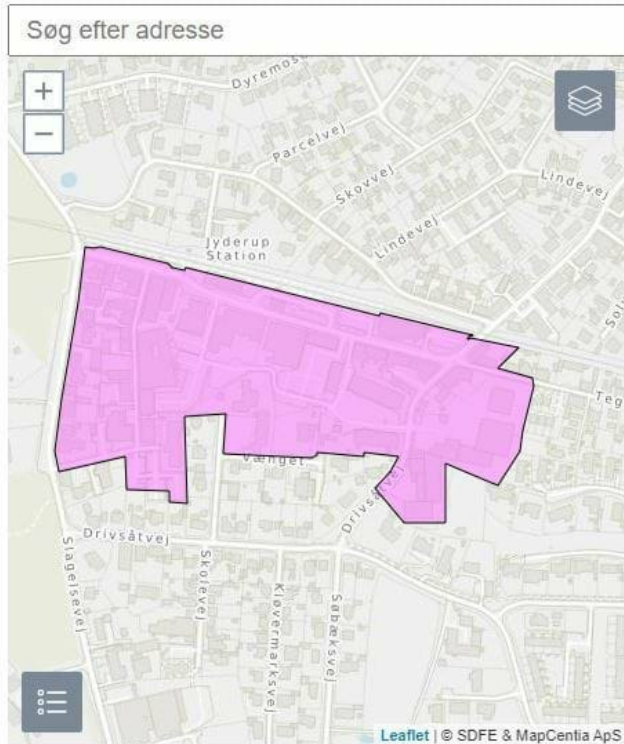
Kommuneplan 2017 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

#### 11.C01 / 11.J01

Arealet er omfattet af eksisterende kommuneplanramme 11.C01, der udlægger arealet til centerformål, maksimalt etageantal på 2,5, miljøklasse 1 - 3, maksimal bebyggelsesprocent på 70. 11.C01 som gælder størstedelen af lokalplanområdet beskriver at der skal udlægges opholdsarealer svarende til 15 % af erhvervsetagearealet og 50 % af boligetagearealet. Perronarealet ligger i kommuneplanramme 11.J01 som adskiller sig fra 11.C01 ved ikke at definere miljøklasse og notat om opholdsarealer. Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse og ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.

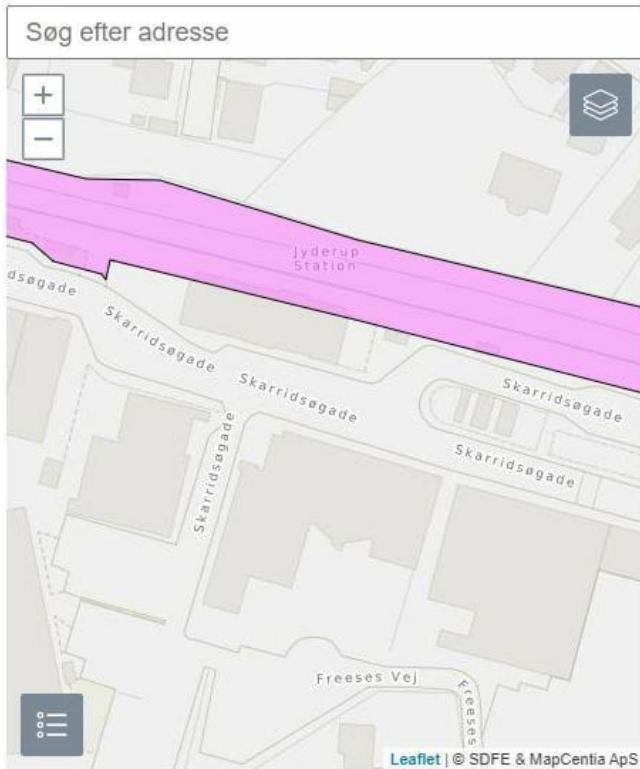
Bygningens ændrede anvendelse, fra kontor til hotel, ændrer hverken på krav til parkering, opholdsarealer ligesom den ikke ændrer på bebyggelsesprocenten på 89 %. Derfor vurderes det, at det ikke er nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg.

## 11.C01 - Skarridsøgade



Bestemmelser	
Omr. nr.	11.C01
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	11 Jyderup
Max. bebyggelsesprocent	70%
Max. antal etager	2.5
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
Opholds- og friarealer	Der skal udlægges opholdsarealer svarende til 15 % af erhvervsetagearealet og 50 % af boligetagearealet.
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.
Detailhandel	Mulighed for detailhandel , jf. <a href="#">retningslinjerne</a>
Specifik anvendelse	Bymidte
Generelle rammer	<a href="#">Link</a>

## 11.J01 - Jyderup Station



Bestemmelser	
Omr. nr.	11.J01
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	11 Jyderup
Max. antal etager	2.5
Max. højde (m)	11.5
Anden anvendelse	Jernbaneareal og centerformål
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.
Detailhandel	Mulighed for detailhandel , jf. <a href="#">retningslinjerne</a>
Specifik anvendelse	Bymidte
Generelle rammer	<a href="#">Link</a>

## Generelle rammer

## Parkeringsnormen

- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal udvalgsvarebutik og butik med pladskrævende varer
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal publikumsorienteret service
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal erhverv, kontor, institution m.v.

Lokalplanen giver ikke mulighed for en markant ændret anvendelse eller udvidelse af den eksisterende bygning hvorfor der ikke vurderes at være et øget parkeringsbehov end det eksisterende. De eksisterende parkeringspladser indenfor planområdet fastholdes.

## Opholdsarealer

I områder, som er udlagt til centerformål eller erhvervsformål, skal der udlægges opholdsarealer til beboere og ansatte efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde. I byer med tæt bebyggelse kan der eksempelvis etableres fælles opholdsarealer i form af tagterrasse, altaner, indre gårdrum eller lign.

Bygningens særlige placering og historie gør at der ikke tidligere har været opholdsarealer i umiddelbar nærhed af bygningen. Opholdsarealer kan findes i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet i form af nær forbindelse til bykerne, sø og skov.

## Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanområdet er beliggende i Jyderup Bymidte med en samlet rummelighed på 13.800 m<sup>2</sup>. Det vurderes at der er tilpas rummelighed til at der kan etableres 200 m<sup>2</sup> butik i stueetagen.

## Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for Planlovens 3 km kystnærhedszonen og det er derfor ikke relevant for lokalplanen.

## Diverse udpegninger

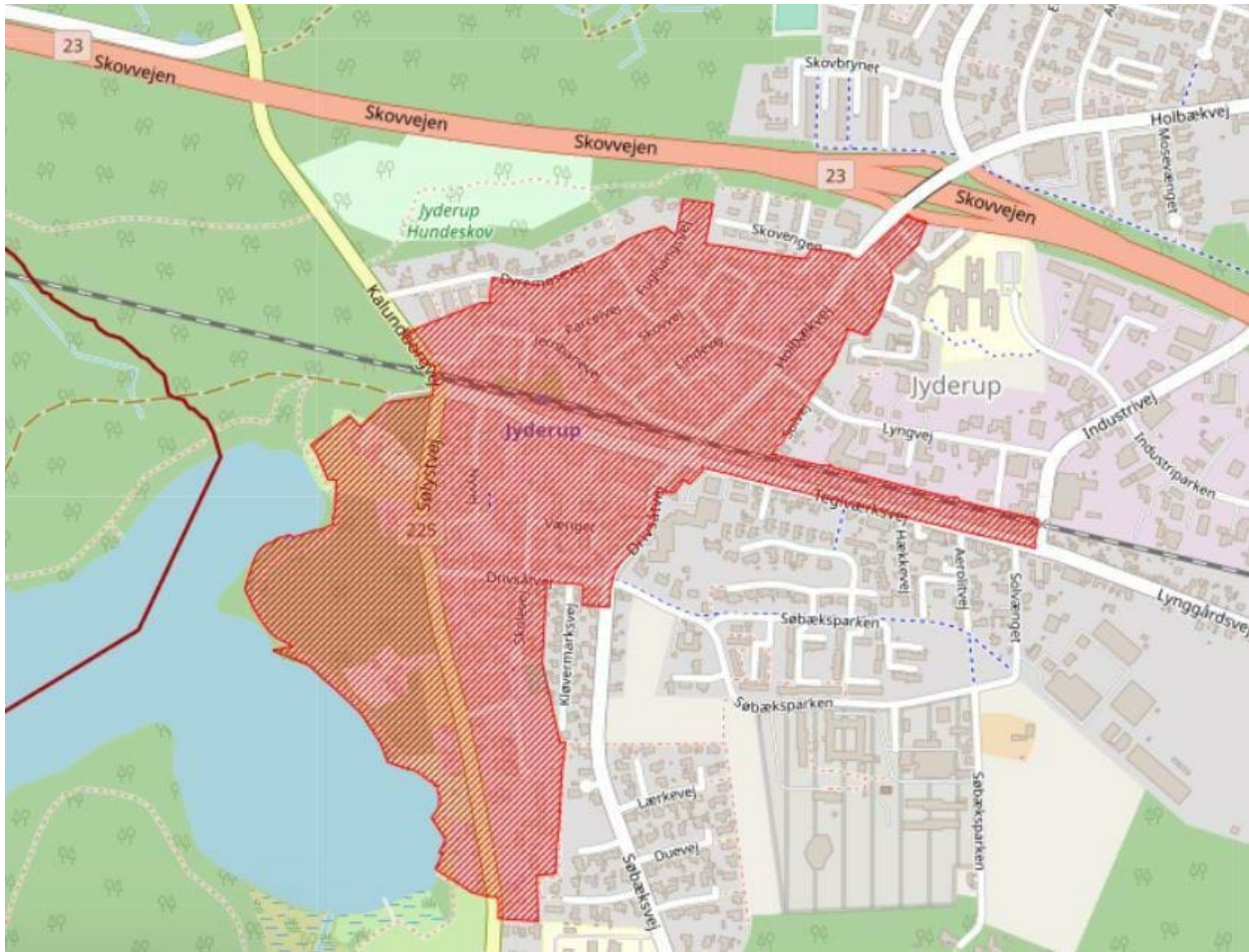
Lokalplanområdet ligger indenfor område, der i Holbæk Kommuneplan 2021 er udpeget som: Fosforoverbelastet, Kvælstofreduktionspotentiale, Opland til Natura2000, Drikkevandsinteresser og Værdifuldt Kulturmiljø. De emner, der er relevante i forhold til lokalplanen, er beskrevet og vurderet nedenfor. Lokalplanområdet er ikke omfattet af øvrige særlige udpegninger, herunder kirkebyggelinjer, § 3 område eller lignende.

## Værdifuldt kulturmiljø

Arealet er udpeget som en del af kulturmiljøet omkring Jyderup Stationsby. En del af lokalplanens formål er således, at fastsætte bevaringsbestemmelser omkring stationens fremadrettede bevaring.

Jyderup stationsby opstod på bar mark omkring en station på Roskilde-Kalundborg-banen fra 1874, og området ved stationsbygningen har meget til fælles med det tilsvarende område i Tølløse Stationsby. Med byens udvikling fulgte i 1900-tallet en række arbejderboliger og skoler, og kombinationen af jernbanen og de nærliggende skove gav ligeledes gode muligheder for savværksindustrien. Savværket ved Slagelsevej fra 1925 er nu revet ned. Nærheden til skov og sø gav mulighed for rekreative funktioner.

Byen rummer flere gode eksempler på karakteristiske lag af stationsbebyggelse, dvs. posthus, hotel, missionshus (1900) arbejderboliger og butikker, som opstod på baggrund af stationsbyens naturlige vækstpoteiale. Bygningerne ved søen bærer præg af de omgivelser, de er opført i, og er således prangende i størrelse og byggestil.



Afgrænsningen af kulturmiljøet for Jyderup Stationsby

## Bygge- og beskyttelseslinjer

### Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje, som kastes fra beplantning langs Skarresø. Skovbyggelinjer har til formål at sikre det frie udsyn til skove og skovbryn, og for at bevare skovbryn som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Skovbyggelinjer forløber i en afstand af 300 meter fra skoven. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Området mellem lokalplanområdet og beplantningen, der kaster skovbyggelinjen, er i forvejen bebygget. Jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3 gælder forbuddet mod byggeri inden for skovbyggelinjen ikke de steder, hvor der i forvejen ligger en væsentlig, lovlig bebyggelse inden for linjen. Dermed er skovbyggelinjen ikke gældende for lokalplanområdet.

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære påvirkning på nabokommuner.

### Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende Lokalplan 50 - 48 - Stationscenterområdet i Jyderup. Lokalplanområdet udlægges i lokalplan 50 - 48 til anvendelsen "jernbaneformål". Lokalplan 50 - 48 aflyses for lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse af lokalplan 11.22.

#### Om bygningsbevaring

Stationsbygningen udpeges i lokalplan 50 - 48 som bevaringsværdig hvorom det hedder at "*De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.*". Om facadeudformning hedder det at *Om- eller tilbygning af de bevaringsværdige bygninger, skal ske under hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur. Om- og tilbygninger skal godkendes af Kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.*

#### Om skiltning

Skiltning skal godkendes af Kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

Skiltning på facader skal tilpasses husets dimensioner, og må ikke dække over vigtige bygningsdetaljer eller dele facaden op, så den fremstår usammenhængende.

#### Om parkering

Hvis behovet for parkering på ejendommene langs Nyvej og Skarridsøgade ikke kan løses på egen grund, kan manglende parkeringspladser etableres på de på kortbilag 2 anviste parkeringsarealer. En sådan etablering af parkeringspladser uden for eget område, skal ske efter de til enhver tid gældende regler for etablering af parkering godkendt af Kommunalbestyrelsen.

Langs stationsbygningen skal der reserveres plads til parkering (af- og påsætning) af mindst 3 biler.

#### Om opholdsarealer

Der skal udlægges opholdsarealer svarende til 15 procent af erhvervsetagearealet

### Energi og forsyning

Lokalplanområdet udgøres af en eksisterende stationsbygning, der er tilsluttet offentlig forsyning i form af vand, spildevand og fjernvarme. Eksisterende forsyningsledninger ses på kortbilag 2.

### 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 inden for et kollektivt varmforsyningsområde til fjernvarme og der er tilslutningspligt er tinglyst på ejendommen. Ejendommen skal derfor tilsluttes denne varmforsyning.

Note\*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet 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 Jyderup Stationsbys Vandværk

### Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Ved lokalplanområdet er der etableret flere kloakledninger som ses på kortbilag 2. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning.

Ved ekstrem regnhændelser kan ledningssystemet og LAR-løsninger ikke bortlede alt vand, derfor er det vigtigt, at ejendomme og områder indrettes sådan, at vandet samler sig i lavninger, hvor der ikke er bygninger, infrastruktur og andre værdifulde anlæg, der kan tage skade. Lokalplanen muliggør enkelte tekniske installationer som sikrer bygning og kælder mod fugtpåvirkning.

Grunden er i dag fuldstændig befæstet og eftersom anvendelsesændringen kun ændrer forhold indenfor de eksisterende bygninger vil vi ikke kræve opfyldelse af nye afløbskoefficienter.

### Bæredygtighed

Projektet indebærer genanvendelse af en eksisterende bygning med en ny funktion som f.eks. hotel. Dermed spares der energi til nyopførelse hvilket gør projektet ressourcebesparende og dermed bæredygtigt.

## Byggeri og planlægning

Lokalplanen muliggør ikke nyt byggeri

## Transport

Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til jernbane og busforbindelser.

## Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer.

## Natur

Lokalplanområdet er placeret kun 400 meter fra et Natura2000 område. Dette vil være en attraktion som vil være en del af formålet med at tage ophold på Jyderup Station.

## Sundhed og trivsel

Lokalplanforslaget giver mulighed for at etablere et hotel. Gæster som besøger Jyderup må forventes at have et ønske om at besøge lokalområdets naturområder. Dette vil øge de besøgendes sundhed og trivsel.

## Miljø

## Støj

Stationsbygningen i Jyderup er beliggende umiddelbart ud til jernbanen. Der muliggøres på denne baggrund ikke ny miljøfølsom anvendelse som boliger i stationsbygningen. Miljøstyrelsen har fastsat vejledende støjgrænser for forskellige typer af anvendelser f.eks. hotel på maksimalt Lden på 69 dB.

I 2012 har Banedanmark beregnet et støjniveau på Skarridsøgade 40 i Jyderup på Lden 67,4 dB og Lmax 85 dB. Dette vurderes stadig at være gældende, da frekvensen og typen af tog ikke har ændret sig siden 2012. Derimod vurderes det, at dette støjbillede i fremtiden vil blive mindre, eftersom indførelse af tog, der kører på el, på strækningen er på tale.

Grænseværdien for trafikstøj fra jernbanen overskrider den i Bygningsreglement 18 angivne grænseværdi §§ 369-373 stk.2 tabel 2.2. For at opfylde nugældende bygningsreglements krav til støj indendørs med lukkede vinduer kan eventuelle nye vinduer udføres med glastype RW I C svarende til 33db. I forbindelse med en eventuel byggetilladelse vil det blive sikret, at bygningsreglementets regler vedr. støj bliver overholdt.

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

## Jordforurening

Matrikel 79a er kortlagt efter lov om forurennet jord. For at bygge på grunden eller ændre arealanvendelsen, skal Holbæk Kommune tage stilling til, om der skal gives tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Kontakt [jord@holb.dk](mailto:jord@holb.dk) for yderligere information

Der er ikke registreret forurening på matr. 79e. 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

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

## Miljøvurdering

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

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



## 11.22 Stationsbygningen i Jyderup

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

Efter § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til lokalplan nr. 11.22 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:

- Planens formål er at bevare Jyderup Stationsbygning og lokalplanen indebærer således ikke væsentlige visuelle ændringer i det bestående miljø.
- De ændrede anvendelsesmuligheder af Jyderup Stationsbygning vurderes ikke at indebære aktivitet, der vil indebære væsentlige ændringer i det bestående miljø.

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

## 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 forpligtigelsen til at afløse servitutter i nødvendigt omfang.

### Følgende servitutter er lyst på matr. 79e

1

23.02.94 nr. 8230 - 21

Dokument om varmforsyning / kollektiv varmforsyning mv.

Tilslutningspligt til kollektiv fjernvarmforsyning

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune og forsyningsselskabet.

Bemærkningen er alment gældende i Jyderup og har ingen betydning for den påtænkte anvendelse af stationsbygningen

2

30.10.2003 nr. 34678 - 21

Dekl. vedr. benyttelse, bebyggelse, beplantning mv.

Fraskrivelse af krav mod DSB / Banestyrelsen. Respekt af eksisterende ledninger, kabler mv. Forbud mod bygning, beplantning og genstande mm. indenfor angivne afstande og højder fra køreledninger.

Påtaleberettiget er DSB og Banestyrelsen

Bestemmelsen har ingen betydning for den påtænkte anvendelse, der efter det oplyste vil foregå indenfor eksisterende bebyggelse. Servitутten kan have betydning for fremtidig beplantning.

### Følgende servitutter er lyst på matr. 79a

3

07.02.2014 nr. 1005138248

Deklaration om § 35 byggelinjer efter vejloven

Byggelinie efter vejloven ifm. planerne for en udbygning af rute 23 i korridoren mod Kalundborg (Skovvejens etape 2 og 3 ml. Regstrup og Kalundborg)

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet

Bestemmelsen har ingen betydning for arealerne omkring stationsbygningen. Vedrører andre arealer.

4

23.02.1994 nr. 8230-21

Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Prioritet forud for pantegæld

Tilslutningspligt til kollektivt fjernvarmforsyning

Påtaleberettiget: Holbæk Kommune/Forsyningsselskabet

Bestemmelsen er alment gældende i Jyderup og har ingen betydning ift. den påtænkte anvendelse.

5

## 11.22 Stationsbygningen i Jyderup

---

29.03.1994 nr. 14044-21

Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Prioritet forud for pantegæld

Tilslutningspligt til kollektivt fjernvarmforsyning

Påtaleberettiget: Holbæk Kommune/Forsyningselskabet

Bestemmelsen er alment gældende i Jyderup og har ingen betydning ift. den påtænkte anvendelse.

6

16.07.2009 nr. 11528-21

Dok om DSB's rettigheder over Banedanmarks ejendom på Jyderup Station Prioritet forud for al pantegæld

DSB har vederlagsfri brugsret til del af ejendomme, hvorpå anlæg er beliggende (læskærme og venterum). DSB har ret til at foretage ændringer af de nævnte anlæg herunder en anden placering mv. Bestemmelser vedr. vedligeholdelse, afholdelse af udgifter mv. DSB og andre med lovligt ærinde skal til enhver tid have adgang til ejendommen med henblik på eftersyn, reparation m.v. af anlæg. Der er ikke foretaget en fuldstændig registrering af hvilke ledninger, installationer og anlæg der tilhører DSB eller Banedanmark. Gæsteprincippet er gældende for alle DSBs ledninger, installationer og anlæg på ejendommen, hvis omlægninger er nødvendige af hensyn til Banedanmarks virksomhed. Den til enhver tid værende ejer af ejendommen er pligtig til at rådføre sig med DSB med henblik på konstatering af hvor DSBs ledninger, installationer og anlæg befinder sig inden et byggearbejde iværksættes.

Påtaleberettiget: DSB

De nævnte specifikke bygningsanlæg (læskærme og venterum er ikke beliggende ved matr. nr. 79e (perronareal). Der kan dog være ledninger, installationer og anlæg tilhørende DSB på arealerne. DSB skal kontaktes før evt. byggearbejder eller ændringer iværksættes.

## Lokalplanens gennemførelse

Holbæk Kommune ejer i dag en del af arealet som udlejes til caféens udeservering. Holbæk Kommune ønsker ikke at sælge arealet, da arealet kan indgå i fremtidig planlægning af vejarealet til fortov mv.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

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

Efter jernbanelovens §24, skal der før byggearbejder søges tilladelse hos infrastrukturforvalteren

Ved ændret anvendelse skal Banedanmark høres. Da perronen er meget smal kan dette evt. indebære særlige foranstaltninger / eller forbud vedrørende perronadgang til og fra bygningen.

DSB skal kontaktes før evt. byggearbejder eller ændringer iværksættes. DSB har Jf. servitut 6 rettigheder over Banedanmarks ejendom på Jyderup Station.

Projekt for elektrificering af jernbanen er undervejs, og det kan afstedkomme mindre afledte ændringer for stationsbygningen og dennes omgivelser, men det vurderes ikke at være i modstrid med nærværende plans bestemmelser.

### Hjemmel

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

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at udvide anvendelsesmulighederne for den tidligere stationsbygning, som kan understøtte byliv og turisme.
- 1.2 at fastholde stationsbygning som en væsentlig del af kulturmiljøet omkring Jyderup Stationsby.
- 1.3 at fastsætte bestemmelser om stationsbygningens bevaring, herunder facadeudtryk, facadeudsmykning, bygningsdetaljer og farve- og materialevalg.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 79e Jyderup By, Jyderup samt del af matr. 79a og del af matr. 7000ad jf. kortbilag 4.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

### § 3 Anvendelse

3.1 Stationsbygningen må kun indrettes til følgende anvendelser:

- offentlig og privat kontor- og serviceerhverv, herunder hotel, cafe, restaurant.
- detailhandel
- kultur- og foreningsformål
- institution
- undervisningsformål
- forsat anvendelse til stationsformål med tilhørende parkering.

### § 4 Butiksarealer

4.1 Inden for lokalplanområdet kan indrettes mindre kiosk eller butik med et maksimalt butiksareal på 200 m<sup>2</sup>.

### § 5 Udstykninger

- 5.1 Ejendommen fastholdes som én matrikel - matr.nr. 79e Jyderup By.
- 5.2 Mindre udstykninger til tekniske anlæg muliggøres.

### § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 95.
- 6.2 Der udlægges ikke nye byggefelter eller gives nye bebyggelsesmuligheder.
- 6.3 Hvis Stationsbygningen brænder eller forfalder til en sådan grad at istandsættelse ikke er mulig, skal stationsbygningen genopføres i samme placering, form, materiale i form af håndstrøgen gul mursten i samme dimensioner som nuværende, kalkmørtel, træ og skifer eller skiferlignende materiale og med de samme mur- og træværksdetaljer som den nuværende bygning jf. tegningsmateriale i lokalplanens redegørelse.

### § 7 Bygningens bevaring og ydre fremtræden.

- 7.1 Jyderup Station skal bevares og må ikke nedrives, ombygges eller omdannes uden en nærmere vurdering og tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, jf. gældende lovgivning i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.
- 7.2 Følgende skal bevares eller genetableres ved eller ved om- og tilbygninger:
  - Facadeudsmykning og bygningsdetaljer såsom udskårne spærender, sålbænke, gesimser, bånd, vinduesindfatninger, originale trappesten i granit, porte, døre, greb, skorstene og lignende skal vedligeholdes og bevares eller genetableres som oprindeligt.
  - Oprindelige trævinduer skal i videst muligt omfang istandsættes.
- 7.3 Bygningsdetaljer skal fremstå i den nuværende farvesætning jf. detaljefotos i redegørelsesdelen.
- 7.4 Uvendige ændringer i form af ombygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur og materialevalg jf. bestemmelserne herunder.

## 11.22 Stationsbygningen i Jyderup

---

### *Adgang*

7.5 Hovedindgang/offentlig adgang til Stationsbygningens fremtidige funktioner, som angivet i §3.1, skal placeres ud til Skarriidsøgade, som det er skitseret på kortbilag 7 og kortbilag 5.

### *Facader*

7.6 Facader skal fremstå i blank mur. Fuger skal fremstå i kalkmørtel i samme farve som nuværende.

### *Vinduer*

7.7 Vinduer skal fremstå som Dannebrogsvinduer af træ enten som nuværende jf. kb. 7 eller som originalt jf. kb. 6. Vinduer skal fremstå med hvidmalede gående rammer, og faste partier, lodposter, sålbænke m.v. skal fremstå i den eksisterende mørkegrønne farvesætning.

7.8 Originale sålbænke skal søges bevaret, eller udskiftes med sålbænke med en overflade som ligner de originale jf. detaljefotos i redegørelse.

7.9 Kældervinduer skal, såfremt de blændes, blændes med mursten tilbagetrukket i facaden som relief jf. detaljefotos i redegørelse.

### *Døre*

7.10 Bygningens oprindelige døre skal fremstå med samme karm-, rammedimensioner og inddeling i faste og gående parti, så det sikres at glasfelter og blændparti har samme størrelse som de originale døre som vist på kortbilag 6.

7.11 Nye døre må kun etableres med en placering som vist på kortbilag 7. Nye døre kan etableres med glasfelter og blændparti som vist på kortbilag 7. Nye dørhuller skal etableres med samme murværksdetaler som de eksisterende døre jf. detaljefotos i redegørelse. Døre skal placeres i samme placering i murhullet som de nuværende døre, således at murværksdetaljerne fremstår som originalt.

7.12 Alle døre skal fremstå i den eksisterende mørkegrønne farvesætning.

### *Ramper*

7.13 Ramper skal udføres som faste ramper med samme grå betonsten som fortovet jf. illustration herunder. Kanten skal markers med en granitsten i en anden tone end fortovet.

### *Tag*

7.14 Ny tagbeklædning skal udføres med samme tagmateriale og samme udformning som eksisterende eller tilbageføres til originalt tagmateriale.

7.15 Udskårne spær-ender skal fremstå som eksisterende i samme mørkerøde farvesætning som nuværende. Ved udskiftning skal de genetableres med samme udskårne profil som nuværende og i samme farve jf. detalje-billeder i redegørelsen.

7.16 Udhængsbrædder skal fremstå som nuværende hvide farve og detaljering, hvor brædder opsættes med skiftevis brede og smalle brædder. jf. detalje-billeder i redegørelsen.

7.17 Træværk i tagkonstruktionen skal males med linolie-maling eller anden træværksmaling, som sikrer træværkets vedligehold.

7.18 Nedløbsrør skal udføres i zink.

### *Kviste og tagvinduer*

7.19 Der må ikke etableres nye tagvinduer eller kviste.

7.20 Eksisterende kviste og tagvinduer kan genetableres, således at genetablerede ovenlysvinduer har samme farve som tagmaterialet. Genetablerede kviste skal etableres således, at alle tre kviste gives samme udformning som den kvist, der er vist på kortbilag 6. Genetablerede kviste skal udføres som rytterkviste, og flunkerne (kvistenes sider) skal dækkes med en glat beklædning og fremstå i samme tone som taget eller i zink. Genetablerede kvistes tag skal dækkes med tagmateriale som det øvrige tag.

### *Tekniske installationer*

7.21 Ventilationsanlæg, udvendige kabler og lignende skal indpasses i bygningens arkitektur, således at de forekommer mindst mulig synlig fra gadeplan.

7.22 Ventilationsanlæg må ikke gennembryde facaden men skal opsættes på tagflader eller føres ud i forbindelse med vinduesåbninger i kælder. Ventilations-skakte i tagfladen skal i antal begrænses i antal således at der maksimalt optræder to ventilations-skakte. Ventilationsanlæg og eventuelle elevatortårne skal placeres i tagfladen som vender væk fra Skarriidsøgade.

### *Sekundære bygninger*

7.23 Miljøstation til affaldssortering skal etableres som nedgravet løsning eller afskærmes af beplantning eller lodret træbeklædning, som bemales i samme farve som bygningens døre.

7.24 Overdækning af udeservering må udelukkende forekomme på matr. 7000ad som vist på kortbilag 3 og 5.



Eksempel på fast rampe med granitkant og belægningen foran Stationsbygningen i Jyderup

### § 8 Vej, sti og parkeringsforhold

#### 8.1 Veje

Lokalplanen ændrer ikke på de eksisterende vejforhold. Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Skarriidsøgade.

#### 8.2 Stier

Sti til perron skal placeres som vist på kortbilag 5

Fortovet skal friholdes for overdækning og servering.

#### 8.3 Parkering

Parkeringsarealet skal indrettes som vist på kortbilag 5.

### § 9 Skiltning

9.1 Skiltning skal fremstå som skiltebogstaver i øverste vinduesparti eller som galgeskilte.

- Galgeskilte må max være 30 x 50 cm og skal udføres i emalje, og der må kun opsættes et galgeskilt per funktion i umiddelbar tilknytning til den anvendelse, som den knytter sig til.
- Skiltning må ske ved opklæbning af løse bogstaver og logo centralt på de nye døres øverste vinduesparti som vist på illustration herunder.
- Facadeskiltning er ikke tilladt. Dog muliggøres mindre facadeskilte maksimal højde 70 x bredte 50 således at f.eks. menukort kan opsættes jf. bestemmelse 10.2. Der må kun opsættes et facadeskilt per erhverv i umiddelbar tilknytning til den anvendelse, som den knytter sig til.
- Vinduesfelter må ikke blændes af og ved opklæbning af løse bogstaver, må der maksimalt tildækkes 25 % af vinduesarealet.

9.2 Skiltning, belysning og opsætning af andet facadeudstyr skal tilpasses bygningens arkitektur således at:

- Karakteristiske facadeelementer som sokler, gesimser, stik over vinduer skal holdes fri for skiltning.
- Såfremt et facadeskilt placeres mellem vinduer, skal skiltet centreres i forhold til det murstykke, som det knytter sig til.
- Skiltning holdes i en enkel farvesætning i sort, hvid, rød og grøn som facadens øvrige farver.
- Faste baldakiner, flag og markiser må ikke opsættes.

9.3 Belysning af skilte skal udføres således at det ikke blænder. Der må ikke opsættes lysskilte eller belyste skilte

9.4 Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

9.5 Klapskilte skal placeres, så det ikke står på gangareal. Der må max være ét klapskilt i lokalplanområdet.



Eksempel på skiltning med galgeskilt og skiltebogstaver i øverste vinduesparti.

### § 10 Terræn

10.1 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter.

### § 11 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

11.1 Parkeringsarealet skal indrettes med bænk og beplantning som vist på kortbilag 5 og jf. beskrivelse herunder:

11.2 Parkeringsarealet skal afgrænses af en bøgehæk mod nord, som en fortsættelse af eksisterende bøgehæk mod vest, som vist på kortbilag 5. Bøgehækken må maksimalt have en højde af 1.2 meter.

11.3 Eksisterende bøgehæk mod vest skal bevares og må maksimalt have en højde af 1.2 meter.

11.4 Eksisterende bøgetræ og nyt træ skal bevares. Såfremt de, af fagpersoner vurderes, at være til fare for deres omgivelser og må fjernes, skal de erstattes med nyt træ jf. § 12.5.

11.5 Nyt træ skal plantes i plantehul på ca. 2,5 x 2 m som erstatning for den eksisterende østlige bøgehæk som fjernes. Træarten skal være stedtypisk og egnet som solitært træ tæt på jernbanen jf. servitut 30.10.2003 nr. 34678 - 21 og med værdi for dyrelivet, som f.eks. seljerøn, almindelig hvidtjørn eller engriflet hvidtjørn.

11.6 Som følge af placering af affaldsrum skal eksisterende bænk fjernes. Der skal opsættes en ny bænk langs stationsbygningens gavl, jf. kortbilag 5.

### § 12 Belysning

12.1 På stationsbygningen må opsættes belysning i begrænset omfang, tilpasset stationsbygningens arkitektur og udtryk. Nærværende bestemmelse er ikke til hinder for, at der på stationsområdet i øvrigt kan udføres tilstrækkelig belysning til at skabe tryghed og sikkerhed.

### § 13 Tekniske anlæg

13.1 Der er besluttet gennemført elektrificering af jernbanenettet. Den tekniske udførelse kan afstedkomme behov for justeringer af tilstødende bane- og perronarealer, med heraf eventuelle afledte effekter på adgangs niveauer ved stationsbygning m.v.

### § 14 Støj

14.1 Det er en forudsætning for projektets realisering, at området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj og støj for virksomheder kan overholdes.

14.2 Der skal foretages støjreducerende tiltag som f.eks. støjreducerende vinduer i facader ud mod skinnerne og, i det omfang det er nødvendigt, mod Skarriidsøgade.

### § 15 Forudsætninger for ibrugtagen

15.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal de ubebyggede arealer være anlagt og beplantede jf. §11.

### § 16 Aflysning af lokalplaner

16.1 Ved godkendelse af lokalplan 11.22 aflyses Lokalplan 50.48 for den del som er sammenfaldende med denne lokalplan.

### § 17 Lokalplanens retsvirkninger

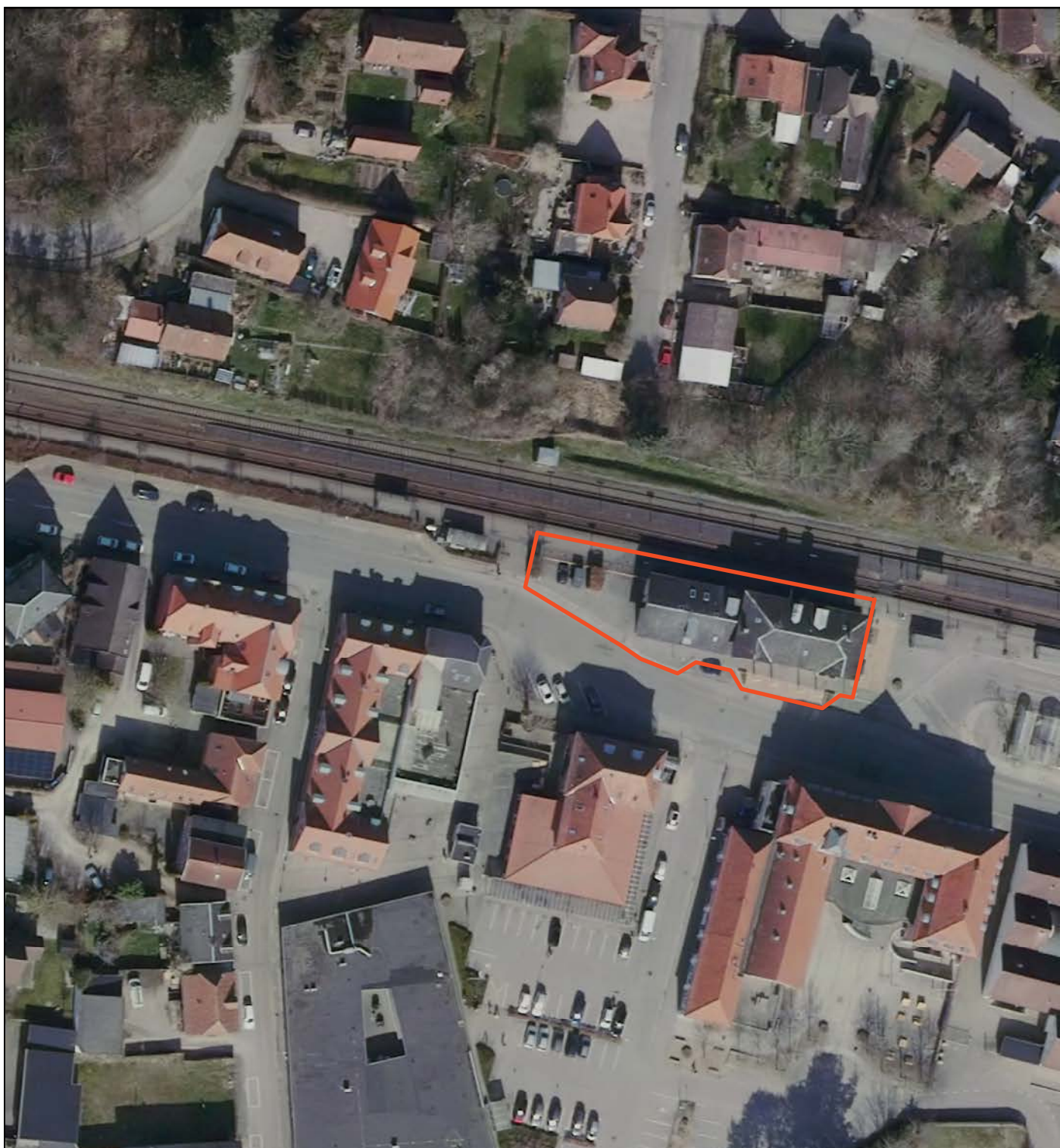
17.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

17.2 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.

17.3 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

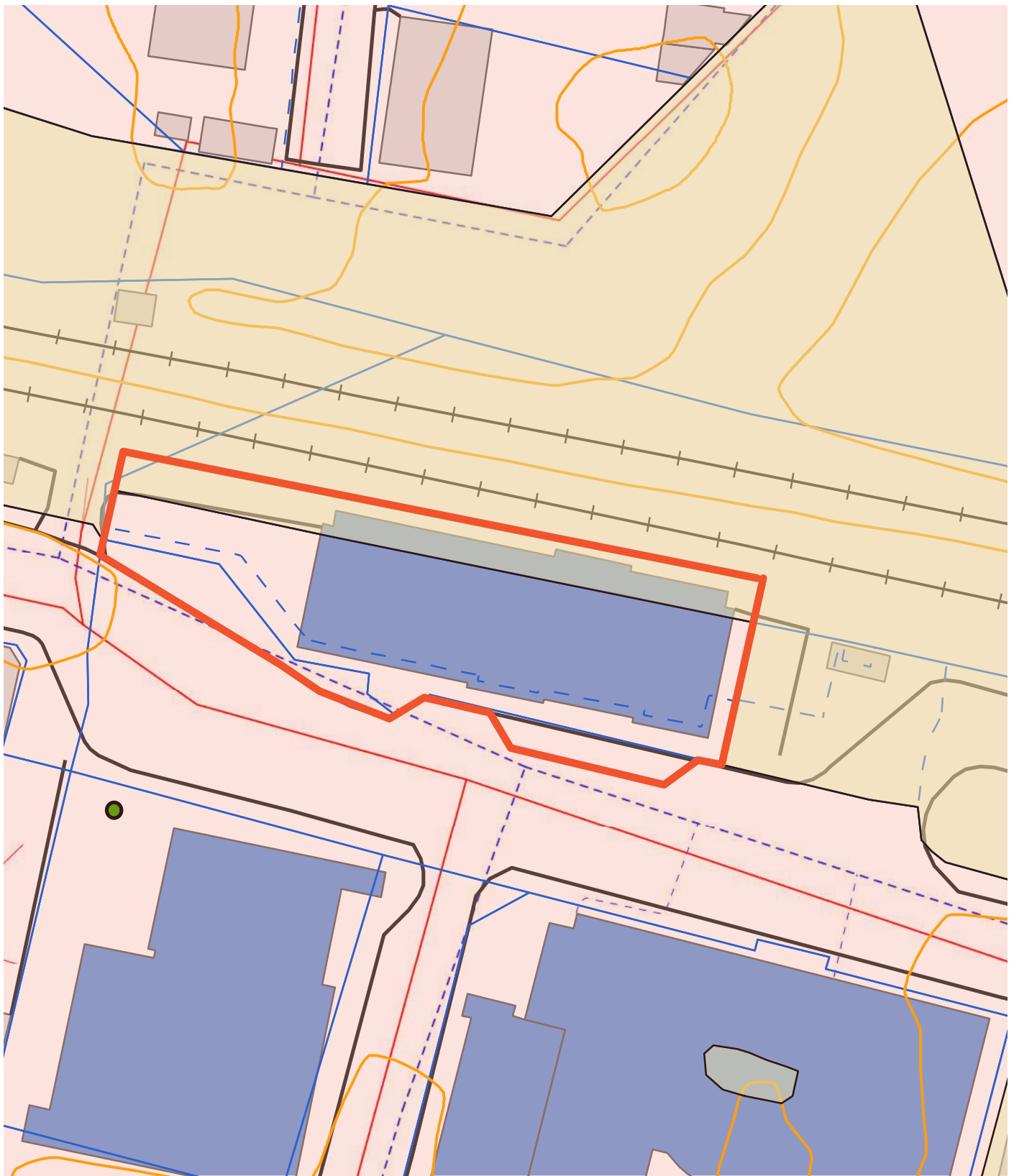
19.1 Lokalplan 11.22 er den 8.11.21, jf. kommunalbestyrelsens beslutning om delegation til administrativ vedtagelse den 22.09.21, vedtaget endeligt af administrationen.



 Lokalplanafgrænsningen







- Lokalplanafgrænsningen
- Spildevandsledninger, hhv. regn og spildevand
- Højdekurver 1 meter
- Jordforurening V1
- Bygninger
- Bevaringsværdige bygninger
- kulturmiljø
- Fortidsminde, fredet

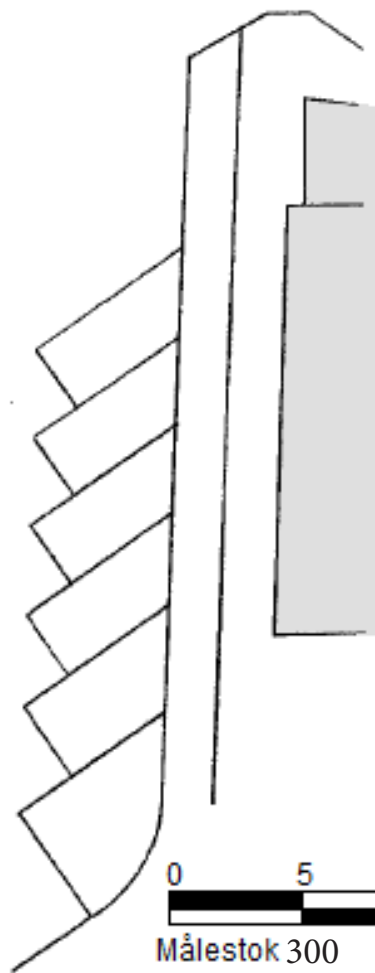
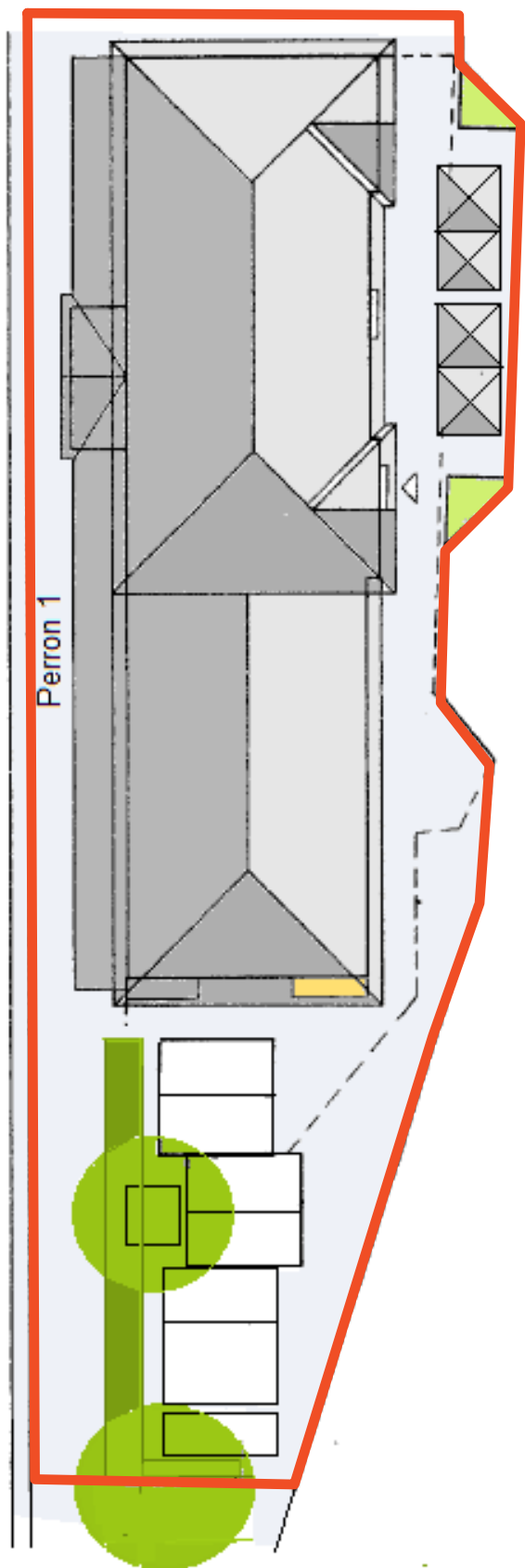


## Kortbilag 2 Bindingskort 1:500

Spor 1


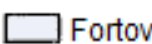

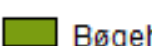

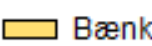
Perron 1

Skarridsøgade



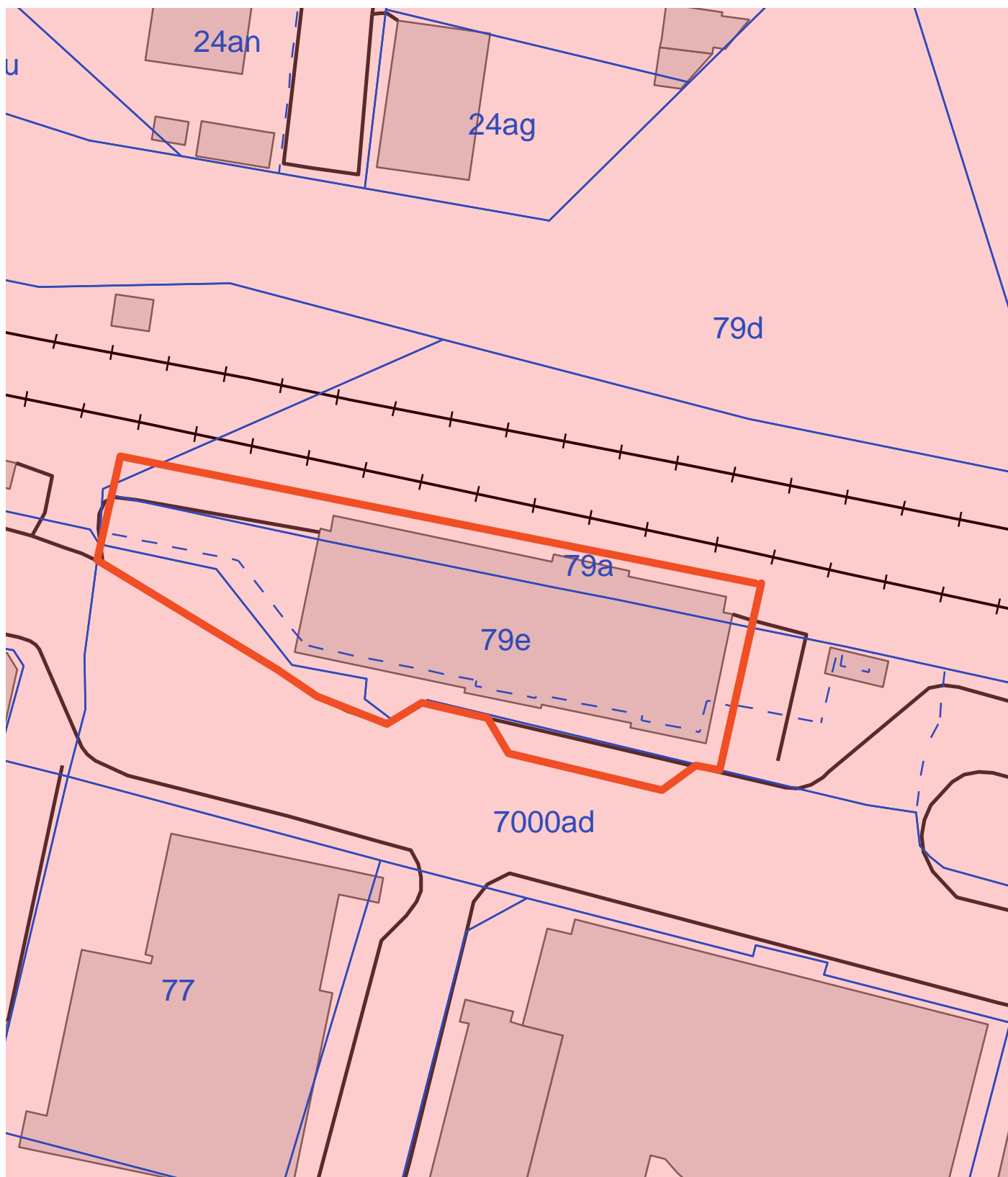
Målestok 300  
( A4 format / 100% )





### Signaturforklaring.

- |  |   |
|--|---|
|  Lokalplanafgrænsning |  Fortov  |
|  Opstammede træer     |  Bøgehæk |
|  Lav beplantning      |  Bænk    |

## Kortbilag 3 Illustrationsplan 1:300

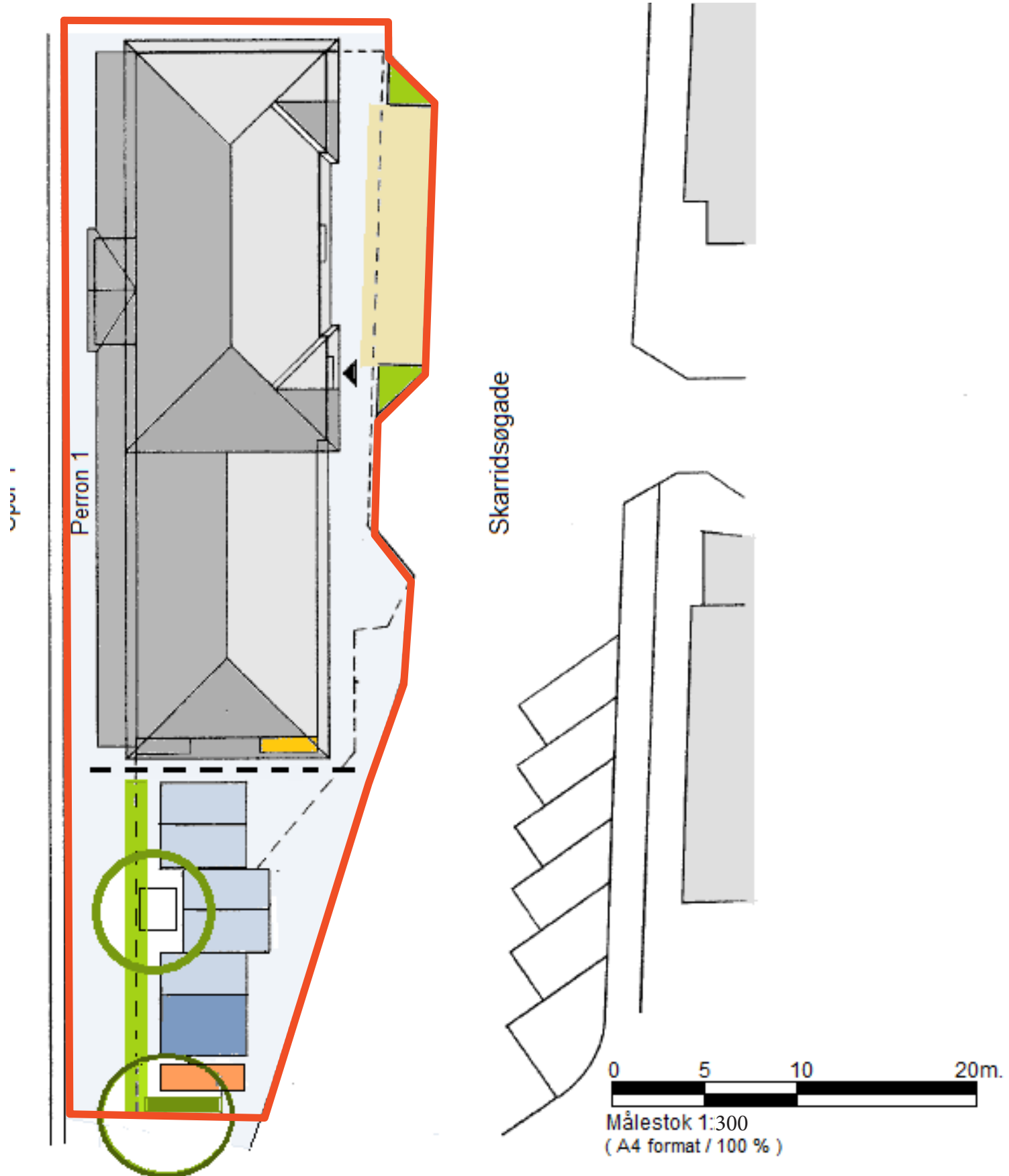




-  Lokalplanafgrensningen
-  Matrikelafgrænsning
-  Byzone
-  79 e Matrikelnumre

## Kortbilag 4 Område- og matrikelkort 1: 500



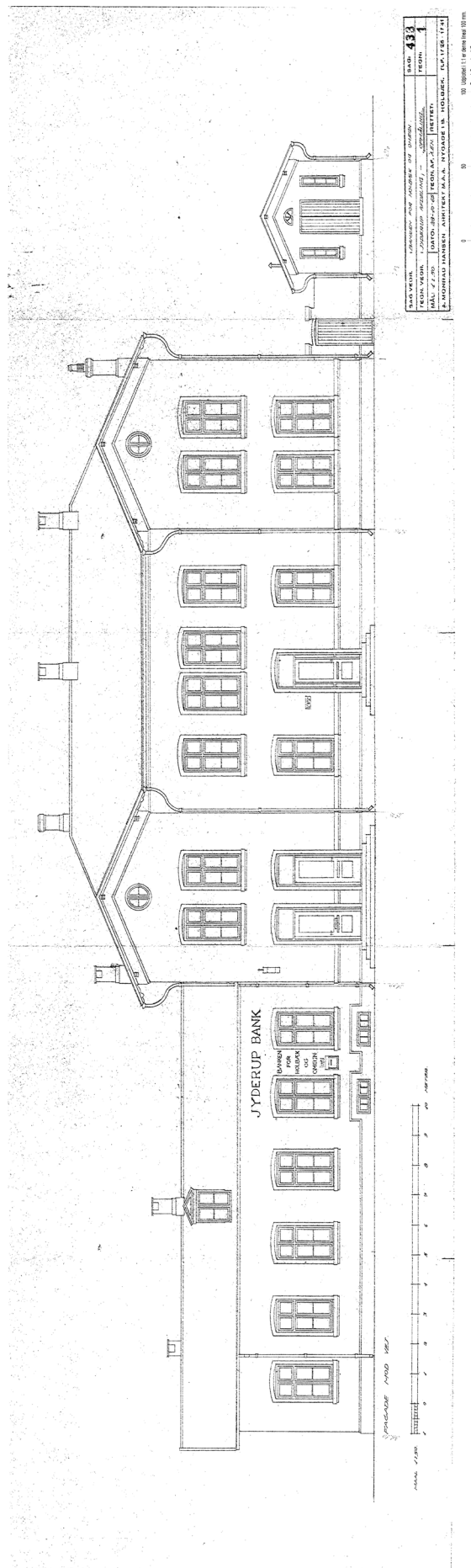


Signaturforklaring

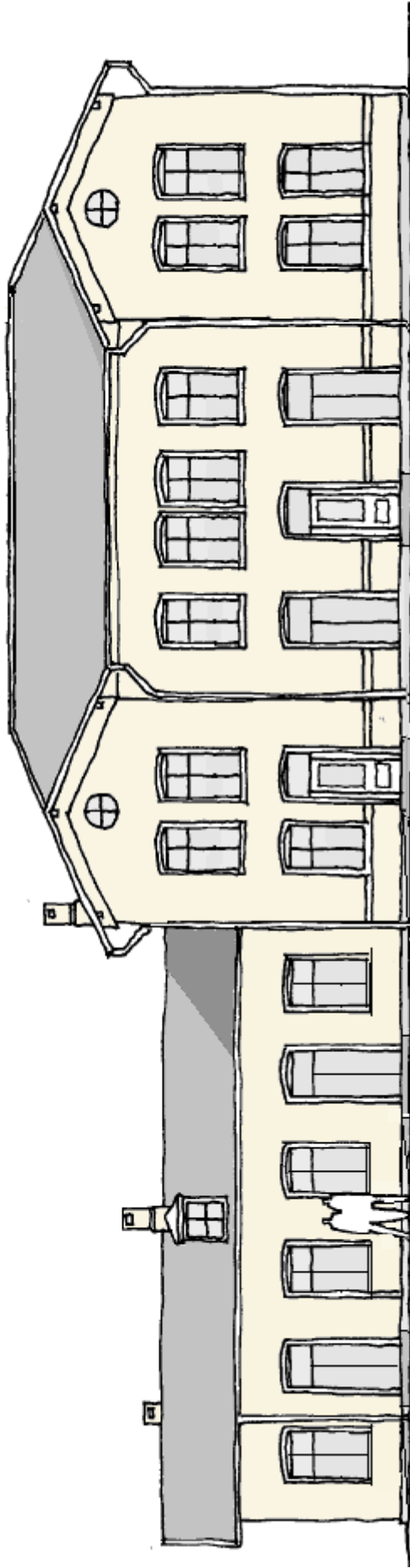
- |                        |                   |                                 |
|------------------------|-------------------|---------------------------------|
| Lokalplanafgrænsning   | Vejareal (ophold) | Eksisterende bøgehæk, beskæres. |
| Stationsbygning        | Bænk              | Ny bøgehæk                      |
| Fælles parkeringsareal | Stiforbindelse    | Eksisterende bøgetræ            |
| Handicapparkering      | Affaldsø          | Nyt træ                         |

**Kortbilag 5** Anvendelsesplan 1:300





**Kortbilag 6** Facadeopstalt oprindelig



### *FACADESKITSE 100 Sparreisøsgade 1:10*

Sidebygning fremstår med sin taghældning, højde og udtryk iøvrigt selvstændigt i forhold til stationsbygning.

De nye vinduer er tilpasset de eksisterende vindueshuller, hvor brystninger fjernes. Vinduerne åbner mod byrummet - giver lyse og venlige lokaler. Facaden vil fremstå med et elegant udtryk i en harmonisk helhed med stationsbygningen.