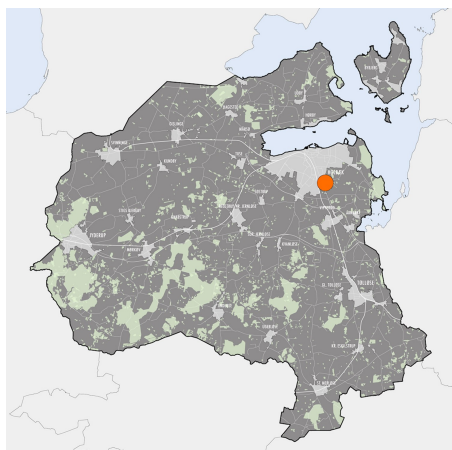


Lokalplan nr. 3.82

3.82 - Boligområde ved Åvangsvej 7



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 30. august 2021

Høringsperioden slut: 27. september 2021

Vedtagelsesdato: 15. december 2021

Ikrafttrædelsesdato: 22. december 2021

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

Baggrund og formål

Holbæk Kommune har udarbejdet lokalplan for opførelse af et boligområde i form af tæt-lav bebyggelse i to etager med tilhørende fællesfaciliteter. Lokalplanen er igangsat på baggrund af grundejers anmodning. Lokalplanen giver mulighed for tæt-lav byggeri, hvilket der er stor efterspørgsel på i Holbæk. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Formålet med lokalplanen er at ændre anvendelsen af området fra håndværksvirksomhed til boligområde i form af tæt-lav boligbebyggelse. Planlægningen skal sikre, at boligerne opføres med et sammenhængende og ensartet udtryk i udformning og materialevalg med de dertilhørende vej-, parkering- og fællesarealer. Det er desuden lokalplanens formål at fastlægge en stistruktur, der skaber god sammenhæng med de omkringliggende områder, at udlægge områder til lokal håndtering af regnvand og sikre at boligbebyggelsen ikke udsættes for støj over de vejledende grænseværdier.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter, forud for udstykning, matrikel nr. 5g, LI. Grandløse By, Grandløse, samt del af matrikel nr. 5ee, Tåstrup, Holbæk Jorder, som angivet på kortbilag 1. Det nye boligområde er beliggende i den sydøstlige del af Holbæk by, og består af et areal på ca. 15.100 m². Området har tidligere været anvendt til erhvervsformål og der ligger 2 eksisterende bygninger som kan nedrives. Lokalplanområdet ligger ud til Skagerakvej, hvorfra det ligger skjult bag beplantning.

Størstedelen af lokalplanområdet er forholdsvis fladt og ligger i kote 20-21. Terrænet falder mod områdets nordøstlige hjørne til kote 18,5, hvor der ligger en naturbeskyttet sø. Terrænet falder desuden til kote 19 i det sydøstlige hjørne mod Åvangsvej nr. 12 og Kalve Å, der løber uden for lokalplanområdet.

Med placeringen i den sydlige udkant af Holbæk er der god adgang til det overordnede vejnet i Holbæk og til motorvejsnettet. Det fremtidige boligområde vil have ca. 3 km til Holbæk Station og bymidten, mens, der er 2,5 km til nærmeste skole. Der er gåafstand til busstoppested og indkøb. Nærmeste nabo til arealet er Rema1000 på Roskildevej, samt 4 tilstødende parcelhuse. Det tilstødende område syd og vest for lokalplanområdet består primært af parcelhuse.



Lokalplanområdet får kørende adgang fra Skagerakvej, hvor der etableres ny vejadgang, mens der bliver stiadgang fra Åvangsvej. Eksisterende bygninger i lokalplanområdet kan nedrives.

I lokalområdets nordlige del ligger en naturbeskyttet sø, mens Kalve Å løber lige øst for lokalplanområdet.

Syd for lokalplanområdet ligger virksomheden Strandmøllevej A/S, der er betegnet som en risikovirksomhed.

Mod øst afgrænses området til et mindre privat skovareal, hvorigennem det offentlige og beskyttede vandløb Kalve Å løber.

Mod nord afgrænses området til den kommunale vej Skagerakvej og den kommunalt ejede grønne areal på matr.nr. 5ef, LI. Grandløse By, Grandløse. På den anden side af Skagerakvej ligger erhvervsområdet Højvang.

Fra lokalplanområdet er der kort afstand til naturoplevelser i blandt andet det store rekreative område Holbæk Fælle, i Kalvemosen og ved fjorden. 1 km mod øst ligger Andelslandsbyen Nyvang, der er et historisk oplevelsescenter, som udstiller livet og hverdagen i midten af 1900-tallet.



Rema 1000 ligger som nabo til det nye boligområde. Lidt mod syd ligger gasfabrikken Strandmøllen A/S. Erhvervsområdet Højvang ligger på den anden side af Skagerakvej nord for området. Andelslandsbyen Nyvang ligger i nærheden af lokalplanområdet. Det store rekreative område Fælleden ligger i gåafstand til lokalplanområdet.

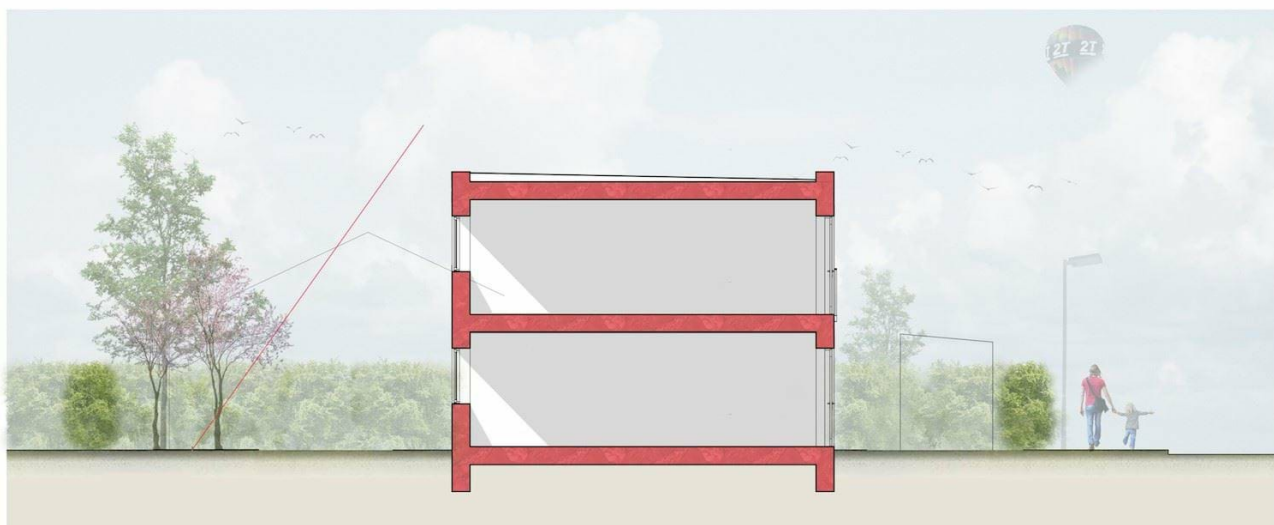
Lokalplanens indhold

Området får karakter af et afgrænset boligområde med et grønt islæt, der fremstår indbydende med et centralt beliggende grønt fællesareal og nærhed til større rekreative oplevelser. Samlet giver lokalplanen mulighed for at opføre op til 39 rækkehuse.

□

Rækkehusbebyggelsen vil fremstå som en ensartet helhed af moderne hustyper i to etager med flade tage. Boligstørrelserne vil være på mellem 90m² og 125 m², ligesom der kan opføres et mindre opbevaringsskur til hver bolig. Hver bolig får en grundstørrelse på ca. 140 m².

De enkelte boliger har på den ene side tilknyttet et mindre areal til indgang, skur og parkering og på den modsatte side en privat have.



Facader vil fremstå med skifer, fibercement eller udføres i lerteglsten, i blank mur, eller med filset, eller pudset overflade. Facader kan blive suppleret med semi-transparente facadematerialer såsom lameller og skærme, for at skabe arkitektonisk variation, styrede indblik og solafskærmning.

Facader på mindre bygninger (skure m.v.) opføres i enten træ, puds, skifer eller fibercement.

Facaders farver afstemmes efter omgivelserne og bygningernes arkitektur, og holdes i rød, hvid, grå, sort, brun og gul farveskala. Der laves en farvesammensætning med henblik på at sikre en harmonisk helhed.

Tage udføres som "flade" uden udhæng. Tage på mindre bygninger belægges som grønne tage eller med tagpap.

Da der oprettes vejadgang fra Skagerakvej vil de omkringliggende boliger kun påvirkes i mindre grad. Med etablering af boligområdet vil det give flere naboer en ændret udsigt fra tilstødende haver. Som en del af lokalplanen vil stier igennem lokalplanområdet forbedre adgangen til de nærliggende rekreative arealer.

Centralt i området imellem boligbebyggelsen er der udlagt et større fælles friareal. Stier fra boligerne giver beboere adgang hertil. Det fælles friareal får karakter af vild beplantning og med varierende grønne strukturer. På det fælles friareal anlægges desuden en legeplads og et område til lokal afledning af regnvand (LAR). I den nordlige del af friarealet ligger en sø, der vil indgå som et stærkt rekreativt element for det nye boligområde. Området ned mod søen friholdes for beplantning.

De eksisterende større træer i beplantningsbæltet beliggende i lokalplanområdets nordlige del skal bevares. Træerne har en stor naturmæssig værdi og danner en god ramme om det kommende boligområde. Beplantningsbæltet vil samtidig fungere som visuel afskærmning mod erhvervsområdet Højvang og Skagerakvej mod nord.

Der vil være vejadgang til området fra Skagerakvej, hvorfra en ny privat fællesvej vil være adgangsvej til boligerne og parkeringspladser. Der etableres minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Ved hver bolig er der tilknyttet én parkeringsplads, mens der også er parkeringsmuligheder i tilknytning til den private fællesvej. Gående, cyklende og des lige får desuden adgang via en stiforbindelse fra Åvangsvej. Stien går igennem området og rundt om søen i den nordlige del og herfra forbindes lokalplanområdet til det kommunale stinet. Der vil derudover være interne stier, der forbinder boligerne til det fælles friareal. Langs lokalplanområdets fordelingsvej er der fortovej, der forbinder til Skagerakvej og parkeringspladsen ved dagligvareforretningen på hjørnet af Roskildevej og Skagerakvej.

I forbindelse med den nye adgangsvej til lokalplanområdet skal der etableres nye trafikforanstaltninger på Skagerakvej, så vejadgangen og de nye trafikale forhold er velfungerende og trafiksikre. I den forbindelse udarbejdes en udbygningsaftale.

Mod Skagerakvej vil en støjvæg sikre, at boligområdet ikke udsættes for vejstøj, der overskrider Miljøstyrelsens gældende vejledende grænseværdier.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om terrænregulering, dels for at sikre, at de grønne friarealer ned mod søen bevares så vidt muligt, men også for at sikre indbliksgener til naboer syd for lokalplanområdet.

I skel mod naboer mod syd og vest opsættes fast hegn, således at potentielle gener for lyskegler minimeres.

Borgerinddragelse

Der har i efteråret 2020 været afholdt dialogmøde med de nærmeste naboer til lokalplanområdet, hvor det efterfølgende været muligt at komme med spørgsmål og kommentarer.

Dette har dannet grundlag for det videre arbejde med lokalplanforslaget.

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 30. august 2021 til den 27. september 2021.

Der blev afholdt borgermøde om planforslaget den 7. september 2021.

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 2 høringssvar i høringsperioden.

De fulde høringssvar og notat fra borgermødet kan ses [her](#).

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

Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng. I afsnittet redegøres der derfor for relevant statslig og regional planlægning.

Kommuneplan 2021

Kommuneplan 2021 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Kommuneplanens specifikke bestemmelser for lokalplanområdet:

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 3.B12, der er udpeget som boligområde. Kommuneplanrammen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 40, byggeri i maksimalt 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.



Generelle retningslinjer for kommunens udvikling relevant for lokalplanområdet:

Boligområder skal anvendes til helårs boligformål. Som hovedregel kan der også etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, som naturligt kan indpasses 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.

For områder med tæt-lavt boligbyggeri foreskrives en befæstelsesgrad på maks. 50 %, samt at der anlægges minimum 1,5 p-plads pr. bolig i tæt-lav byggeri.

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 tæt-lav byggeri 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 områdets beboere samt anlægges med god tilgængelighed, gerne med (sti)forbindelser til andre grønne områder.

Kommuneplanen indeholder derudover 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 områdets 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.

De emner, der i Kommuneplan 2021 er relevante i forhold til lokalplanen, er beskrevet og vurderet nedenfor:

Erhvervsområde og risikovirksomhed

Lokalplanområdet ligger i nærhed til to erhvervsområder og indenfor den 500 meter planlægningszone, der i kommuneplanen er udlagt omkring

risikovirksomheden Strandmøllen A/S, Roskildevej 213.

Produktionsvirksomheder skal fastholdes og miljøkonflikter mellem virksomheder og arealanvendelse såsom boliger skal forebygges. Derfor skal de gældende miljøregler og vejledninger for bl.a. støj overholdes jf. reglerne i miljøbeskyttelsesloven om miljøgodkendelser og påbud. Planlægning af arealanvendelsen omkring eksisterende risikovirksomheder må ikke ske uhensigtsmæssigt, så der kan opstå fare for mennesker og miljø. Derfor er der i forbindelse med nærværende planlægning foretaget en forudgående høring af risikomyndighederne og indhentet risikovurdering fra Miljøstyrelsen og beredskabet. Det vurderes af Miljøstyrelsen og brandmyndighederne, at der ikke ligger risikomæssige forhold til hinder for etablering af boliger indenfor lokalplanområdet.

Økologisk forbindelse og Grønt Danmarkskort

Staten har pålagt kommunerne at udpege områder til Grønt Danmarkskort for at sikre en forstærket indsats for større og sammenhængende naturområder, der fremover kan tjene som et strategisk planlægnings- og prioriteringsværktøj.

Lokalplanområdet er beliggende tæt på et større rekreativt område og indenfor den økologiske forbindelse, som løber fra Kalve Å, langs Kalvemose. Som følge af udpegningen til økologisk forbindelse indgår arealet også i kommuneplanens foreløbige udpegning til Grønt Danmarkskort. I kommunens udpegninger indgår både den eksisterende og den potentielle natur.

Da der er tale om eksisterende byzone, som tidligere har været anvendt til erhverv, inddrages der ikke nyt areal fra naturen til byudvikling.

Natura 2000-område

Natura 2000-områderne er et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Lokalplanområdet er beliggende i et opland til sårbare Natura 2000-område. Nærmeste er Natura 2000-område er Egernæs med holme og Fuglsø, der ligger 4,6 km fra lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området vurderes ikke at blive påvirket af lokalplanen.

Grundvand

Forebyggelse og indsats ved kilden er afgørende for at sikre drikkevandsressourcen i fremtiden. Staten er offentlig 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.

Lokalplanområdet ligger uden for OSD, men indenfor indvindingsopland til almene vandforsyninger (IOL). Boligområder er som udgangspunkt ikke en grundvandstruende aktivitet. Men der må ikke ske nedsivning af vejvand og andet vand fra befæstede arealer, der kan forurene grundvandet. Nedsivning af vejvand kan accepteres, hvis det sker via vegetationsdækkede grøfter, der renser vandet.

Klimatilpasning

I Holbæk Kommunes klimatilpasningsplan fra 2014 er udvalgte områder udpeget til nøjere undersøgelse af årsag til oversvømmelsesrisiko samt evt. afværgeforanstaltninger.

Lokalplanområdet beliggende i det udpegede indsatsområde for lergravskvarteret. Her er der i 2017 gennemført et vandløbsreguleringsprojekt for at øge kapaciteten i Kalvemose Å. Her har der tidligere været udfordringer med Kalvemose Å løb over ved ekstreme regnskyl og skabte oversvømmelser i Lergravskvarteret.

Lokalplanen foreskriver at overfladevand i forhold til en 5-års regnhændelse skal håndteres på egen grund, ligesom der skal redegøres for håndtering af ekstrem regnhændelser.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger mindre end 3 kilometer fra kysten og er dermed beliggende inden for kystnærhedszonen. Området er omfattet af planlovens §§ 11 f, stk. 1, 2 og 4 samt 16, stk. 3 og 4. Bebyggelsen opføres i max. 8,5 meters højde bag den eksisterende bystruktur og vil ikke kunne ses fra kysten. Derfor vurderes det, at den nye bebyggelse ikke påvirker kystlandskabet og oplevelsen af dette.

Temaplaner

Boligstrategi

Som det fremgår af boligstrategien fra 2020 er der efterspørgsel på rækkehuse i Holbæk Kommune, hvilket nærværende planlægning muliggør.

Landskabsplan

Området ligger i udkanten af landskabsområde 1, Dragerup, der kan beskrives som et bynært landbrugsland i mellemskala. Landskabsplanen fra 2014 danner grundlag for anden planlægning i kommuneplanen, hvor landskabelige forhold har været væsentlige. Det drejer sig bl.a. om placering af byudvikling. Lokalplanområdet er beliggende i et område, der i kommuneplan 2021 er udlagt til boligformål. Det vurderes ikke at planlægningen påvirker landskabet i væsentlig grad.

Trafiksikkerhedsplan 2020-2025

Målet med trafiksikkerhedsplanen er at øge trafiksikkerheden og trygheden for kommunens borgere. Holbæk Kommune vil bidrage til opnåelse af de nationale mål, om en reduktion af antallet af tilskadekomne i trafikken. Holbæk Kommune ønsker at forebygge uheld og øge trygheden gennem udbedring af strategisk udvalgte veje, krydsningspunkter og stier, samt forebyggende initiativer som fx kampagner, og gennem administrationens daglige arbejde med trafiksikkerhed. Med udbygningsaftalen vil der i forbindelse med etablering af den nye vejadgang til boligområdet blive etableret nyt helleanlæg og ny vejmarkering på Skagerakvej, hvilket vil give en sikker trafikløsning på dette sted.

Stiplan for Holbæk Kommune

Stiplanen fra 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. Cykelstier på Roskildevej giver god forbindelse ind til og fra Holbæk by.

Lokalplanområdet ligger i nærhed til en foreslået rekreativ sti, der forbinder områder i Holbæk til bl.a. Kalvemosen og Holbæk Fælle. Lokalplanen kan efter nærmere vurdering inddrages i dette forslag til rekreativ sti, så stien i stedet for at forløbe langs den trafikerede Roskildevej, i stedet forsætter fra Lergravsvej langs Åvangsvej og videre igennem lokalplanområdet og ud til Holbæk Fælle gennem det kommunalt ejede areal nord for lokalplanområdet.

Strategisk varmeplan 2015

Planlægning for varmeforsyningen 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 varmeforsyningen inden 2035 og at danne beslutningsgrundlag for fremtidens detailplanlægning af nye varmeløsninger i kommunen. Målet er således en varmeforsyning, som spiller godt sammen med det øvrige energisystem, og som bygger på de bedste erfaringer og nyeste teknologier. Strategien handler således 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 besluttet af politikerne og anvendes af kommunens administration og af 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 der agtes at gøre i fremtiden. Ejendommen er separatkloakeret og ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandssystemerne.

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. Det er Fors A/S, der leverer vand til området.

Eksisterende lokalplaner

Forud for indeværende lokalplan er området omfattet af Byplanvedtægt nr. 18 vedrørende en del af Ll. Grandløse by, Grandløse Sogn, fra 1978. I byplanvedtægten er område III, hvori lokalplanområdet ligger, udlagt til håndværkerområde. I forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan vil Byplanvedtægt nr. 18 blive delvist ophævet indenfor lokalplanområdet.

Området vil også omfatte en del af matr. nr. 5ee, Tåstrup Jorder, Holbæk, som er omfattet af lokalplan 3.47 - Dagligvare butik i Lille Grandløse, Holbæk. I forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan vil lokalplan 3.47 blive delvist ophævet indenfor lokalplanområdet.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære påvirkning af nabokommuner.

Diverse udpegninger

§3 – område

For at bremse nedgangen af levesteder for vilde dyr og planter er bestemte naturtyper beskyttet gennem naturbeskyttelseslovens §3. I den nordøstlige del af lokalplanområdet ligger en sø, der er udpeget og beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3. Der må derfor ikke foretages ændringer i søens tilstand uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Søen er et værdifuldt landskabslement, der bevares som levested og spredningskorridor for plante- og dyreliv. Søen vil indgå som en del af det rekreative fællesareal til de kommende boliger. Det skal sikres, at bebyggelse ikke opføres for tæt på søen.

Beskyttet vandløb

I nærhed til lokalplanområdet løber Kalve Å, der er et beskyttet vandløb. Der skal i forbindelse med anlægsarbejde holdes en afstand fra vandløbets eksisterende kronekant på 2,5 meter. Ved anlægsarbejdet må der ikke ændres ved det eksisterende brinkanlæg/skråningsanlæg således at den nuværende kronekant ændres. Kronekanten er vandløbets øverste kant hvorefter jorden falder ud.

I forbindelse med vedligeholdelsesarbejde af vandløbet, f.eks. oplægning af grøde og oprenset materiale på bredden, skal bredejereren i fremtiden tåle de gener der kan opstå. Dette er også gældende uden for de 2,5 meter, jf. Fællesregulativ for Kalve Å, Kalvemose Å fra 2001.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinjer

I umiddelbar nærhed til lokalplanområdet ligger både privat og offentlig skovbeplantning af forskellig karakter og naturværdi. Hele lokalplanområdet er derfor omfattet af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje på 300 meter, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Bestemmelsens formål er at sikre skovens værdi som landskabsэлеment samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, herunder skure, master, campingvogne og lignende. I forbindelse med lokalplanen anmodes der om reduktion af skovbyggelinjen hos miljøstyrelsen.

Energi og forsyning

Energiforsyning

Andel 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

Der er mulighed for tilslutning til naturgas, da der er naturgas i området. Der er muligt at erstatte eller supplere naturgasforsyningen med et anlæg baseret på vedvarende energi, jf. bekendtgørelse nr. 904 af 24/06/2016, §19 stk. 3 og som er nævnt i §15 stk. 1, pkt. 2 og 3. Eksempel på vedvarende energikilder er jordvarme, varmepumpe og træfyr. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr. Der tillades opsætning af solenergianlæg. Supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

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.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra FORS A/S og ny bebyggelse forudsætter tilslutning hertil.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Ved lokalplanområdet er der etableret flere kloakledninger. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning.

Som angivet i spildevandsplanen for Holbæk Kommune fastsættes afløbskoefficienten for et område til boligformål til 0,5. Afløbskoefficienten angiver, hvor meget overfladevand, der direkte må afledes til regnvandsledningen. Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal der anvendes andre metoder til håndtering af den vandmængde, der er større end den tilladte. Disse regnvandsmængder skal håndteres / forsinkes på egen grund, før eventuel afledning til regnvandsledning. Håndteringen /forsinkelsen kan ske ved forskellige LAR-løsninger eksempelvis ved underjordiske regnvandsfaskiner.

Vejvand må som udgangspunkt ikke nedsives da området er indvindingsopland til almen grundvandsforsyning (IOL), jf. punkt 8.6.5 i Kommuneplan 2021. Dog kan nedsivning af vejvand via vegetationsdækkede grøfter, der renser vandet, accepteres.

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

Ved ekstreme 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.

Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

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

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

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

Bæredygtighed

Det nye boligområde udnytter en eksisterende arealreservation og indtager ikke nyt land til boligudvikling. Herved kan det eksisterende bymiljø og de lokale værdier udnyttes og understøttes. De vigtigste landskabelige og naturmæssige elementer indenfor området bevares og søges styrket i lokalplanen. Lokalplan regulerer på forskellige måder hvordan ressourcer og miljøet skal håndteres, f.eks. skal boligområdet håndtere regnvandet lokalt, hvor grundvandet og vandmiljøet beskyttes mod forurening. Lokalplanen giver med gode fællesarealer mulighed for at møde sine naboer både formelt og uformelt. Området sikres mod trafikstøj og der etableres gode fælles opholdsmuligheder med søen som et stort rekreativt og naturmæssigt aktiv. Boligområdet kan tilknyttes det eksisterende stinet og forbinde til nærområdets daglige gøremål, offentlig transport og større rekreative områder.

1 Bymiljø og lokale værdier

De nye rækkehuse får mindre haver, hvor man har mulighed for at være privat. Der er god mulighed for at møde boligområdets øvrige beboere i de fælles opholdsarealer mellem husene og i det store grønne område.

De primære fælles opholdsarealer er placeret, så man kan nyde solen fra syd og vest. Områdets sø vil virke kølende på varme dage, ligesom beplantning kan give mulighed for at opsøge skygge. Lokalplanområdet ligger i læ for vind fra nærområdets bebyggelse mod syd og vest, mens tæt beplantningen mod øst og nord skærmer for vinden her fra.

Den fleste nye bebyggelser orienterer sig mod syd og kan udnytte sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

Lokalplanområdet ligger med gode stiforhold til både trafikmæssige og rekreative stier i den sydlige del af Holbæk. Der er gode muligheder for offentlig transport på Roskildevej. Med lokalplanen etableres en sikker trafikafvikling på Skagerakvej med nye helleanlæg, svingbaner og vejmarkering. Internt i området tages der trafikale foranstaltninger ved stikrydsning og med fortov langs fordelingsvej. Der udlægges 0,5 parkering på fællesområdet og 1 parkering på egen grund, hvilket opfylder kommunens parkeringsnorm 1,5 biler pr. tæt-lav bolig.

2 Landskab

Søen, der ligger i lokalplanområdet nordlige del udgør områdets største landskabsmæssige og naturmæssige værdi. Med fjernelse af opvækst og beplantning på den sydlige del af søen, vil den i højere grad blive et landskabelig kvalitet for området. Derudover ligger området skjult fra trafikerede veje og med nærhed til de større landskabelige områder som Holbæk Fællede og Kalvemose. Der er enkelte karakterfulde træer, som med lokalplanen bevares. Træerne kan fungere som pejlemærke og vil give det nye boligområdet noget karakter fra begyndelsen. Med den ændrede arealanvendelse fra håndværk til boligbebyggelse sker placeringen af de nye bebyggelser i tilknytning til den eksisterende by. Der inddrages dermed ikke nyt areal i det åbne land til byudvikling.

3 Natur

Som nævnt er søen området største naturmæssige aktiv. Søen er §3 beskyttet og det sikres i planen at søen ikke forurenes med overfladevand fra vej og parkering. Søen har stor naturmæssig værdi og det er vigtigt at der tages hensyn til søen og den tilknyttede biodiversitet. Den planlagte sti rundt om søen skal anlægges med respekt for dyre- og planteliv på søens bræmme. Alt anlægsarbejde omkring søen skal godkendes af Holbæk Kommune. På nordsiden af søen står en række høje træer, som er potentielle rastesteder for flagermus. Nogle af disse træer er også gået ud og har stor værdi for biodiversiteten. Disse træer bevares med lokalplanen og må ikke fældes. Derudover er det udpeget enkelte større træer i lokalplanområdet som om muligt skal bevares. Træerne kan sammen med søen og Kalve Å fungere som gode naturmæssige aktiver for spredning af dyreliv i den økologiske forbindelse mellem Kalvemosen og Holbæk Fællede.

4 Ressourcer og miljø

Lokalplanen udnytter eksisterende arealreservation og omdanner området til boligområde. Affaldshåndtering og affaldssortering skal ske som foreskrevet i Holbæk Kommunes affaldsregulativ. Der vil blive etableres fællesaffaldssortering, der max. placeres 50 meter fra fjerneste bolig. Regnvandet håndteres til lokalt med forskellige LAR-løsninger. Lokalplanen sætter bl.a. krav om anvendelse af permeable belægninger med mulighed for nedsving, der ikke forurener søen, Kalve Å eller grundvandet.

De eksisterende bygninger på grunden er ikke længere anvendelige og kan rives ned.

5 Økonomi

Boligområdet er placeret i Holbæk by, hvor der er et bredt udvalg af offentlige og private servicefunktioner. Boligområdet kan anvende den eksisterende infrastruktur, som veje, stier og forsyningsledninger som vand, varme, og kloak mv. Udstykkes området til flere ejere stilles der i lokalplanen krav om etablering af en grundejerforening, som bl.a. skal varetage driften af fællesarealer.

6 Sundhed og trivsel

Der skal etableres støjskærmning mod Skagerakvej, der beskytter boligområdet mod trafikstøj herfra. Stier igennem lokalplanområdet sikrer god adgang til de omkringliggende rekreative arealer og nærområdets indkøbsmuligheder og offentlig transport. Der etableres gode fællesområder centralt i lokalplanområdet, hvor beboerne kan mødes og børnene kan lege. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af mindre bygninger i fællesområdet til f.eks. legehus, drivhus eller fælles skur. Fordelingsvejen og enkelte steder i fællesområderne belyses, så de opleves som trygge.

Miljø

Støj

I forbindelse med planlægning for arealer til støjfølsom anvendelse, såsom boligområder, skal det sikres at Miljøstyrelsens vejledende grænser for ekstern støj overholdes.

I forbindelse med nærværende lokalplan er der blevet udarbejdet støjrapporter for hhv. industristøj og trafikstøj. De to rapporter er vedlagt som bilag.

Læs støjrapport for industristøj ved at klikke [her](#).

Læs støjrapport for trafikstøj ved at klikke [her](#).

For industristøj konkluderes det, at idet støjgrænserne der i dag er gældende for ekstern støj fra virksomheder i nærområdet forudsættes overholdt vil støjgrænserne for områdetype 5: 45/40/35dB i lokalplanområdet ligeledes være overholdt.

De eksisterende virksomheders aktiviteter vil ikke blive begrænset af, at lokalplanområdet udlægges til boligområde.

For trafikstøj konkluderes det, at der er behov for en afværgeforanstaltning i form af f.eks. opsætning af en 2,3 m høj støjskærm. På den måde vil støjen på facaderne i stueetagen og på opholdsarealerne generelt være lavere end grænseværdier $L_{den} = 58$ dB for vejstøj.

I lokalplanen sikres boligområdet mod ekstern støj med bestemmelser om, at der skal etableres afværgeforanstaltninger i form af støjskærm mod vejstøj fra Skagerakvej.

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.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet.

Arealet har tidligere ligget som dels dyrket mark og dels eng yderst i Grandløses ejerlav. Landskabet har givet mulighed for bebyggelse i forhistorien og der er tæt nord for registreret fund af oldsager fra bondestenalderen. Da der er sandsynlighed for at der er bevaret arkæologiske interesser på planarealet, anbefaler museet at bygherre forud for jordarbejder indhenter juridisk gældende udtalelse jf. museumslovens §25 for at undgå uplanlagte og fordyrende standsninger af jordarbejder og byggeri. 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 448 af 10/05/2017). 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

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

Efter § 8, stk. 2, nr. 2 skal planer dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til lokalplan nr. 3.82 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:

- Planforslaget ikke vil være til hindre for søens biodiversitet og fauna.
- Der ikke etableres miljøvurderingspligtig infrastruktur, bebyggelser eller anvendelse.
- Planforslaget ligger i forlængelse af det eksisterende i området.
- Planforslaget er i overensstemmelse med efterspørgslen på mindre boliger i og omkring Holbæk.
- Planforslaget bestemmelser vil sikre højden på bebyggelserne ikke overskrider kommuneplanrammen (3.B12) på 8,5 m.
- Lokalområdet er i byzone, og byudviklingen er i overensstemmelse med Kommuneplanen.

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

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 rasteområder, samt bilag IV-planterarternes voksesteder.

Der er ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter på arealet, men der er en formodning om at større træer på den nordlige side af søen kan være yngle- eller rastelokalitet for arter af flagermus. Derfor er følgende indarbejdet i planen.

Lokalplanen åbner ikke op for indgreb i træbeplantninger nord for søen og det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke områdets økologiske funktionalitet for en eventuel flagermusbestand. På den baggrund vurderes det, at der ikke er behov for nærmere undersøgelser eller vurderinger af træbeplantningens eventuelle funktion som yngle- eller rastelokalitet for arter af flagermus. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger på bilag IV-arter.

Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

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

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 5g Ll. Grandløse By, Grandløse.

Dokument lyst den 31.07.1970 nr. 9687-21 om byggelinjebestemmelse vedr. Roskildevej (20m, hvortil tillægges 1.5 gange højdeforskellen + 1m) – berører kun selve ”indkørslen” af Åvangsvej.

Påtaleberettiget er Vestsjælland Amtsråd (i dag Holbæk Kommune som vejmyndighed).

Dokument lyst den 08.03.2013 nr. 1004348845 om vedtægter for vejlavet for Åvangsvej, hvilket der er medlemspligt til – vedrører kun selve ”indkørslen” af Åvangsvej.

Påtaleberettiget fremgår ikke eksplicit, men antages at være vejlavet Åvangsvej.

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.

Reduktion af skovbyggelinjer

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen vil reducere skovbyggelinjerne, som vist på kortbilag 2A. Kommunen ansøger Miljøstyrelsen herom efter lokalplanens vedtagelse. Det er en forudsætning for at Miljøstyrelsen kan meddele tilladelse til reduktion, at reduktionen ikke vil være i strid med enten de landskabelige interesser eller andre naturbeskyttelsesinteresser, som skovbyggelinjen har til formål at beskytte. Desuden skal der være tale om en administrativ lettelse, dvs. at en række dispensationssager afløses af én afgørelse, en reduktion. Alternativt har kommunen mulighed for at meddele dispensation i de enkelte sager. I den konkrete sag er det vurderet, at der vil være tale om en administrativ lettelse, og at reduktionen ikke vil være i strid med landskabelige interesser eller andre naturbeskyttelsesinteresser, som den pågældende linje har til formål at beskytte.

Holbæk Kommune har d. 11. november 2021 modtaget en sindet skrivelse fra Miljøstyrelsen, hvor de tilkendegiver, at der er grundlag for at reducere skovbyggelinjen som anmodet, fordi skovområderne ligger bynært, samt at skovbevoksningen består af mindre skovpartier herunder en granplantage med begrænset værdi for plante- og dyreliv.

Lokalplanens gennemførelse

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

Udbygningsaftale

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen er en frivillig udbygningsaftale mellem grundejer og kommunen om infrastrukturanlæg jf. planlovens § 21b også vedtaget. Med udbygningsaftalen etableres en ny og trafikssikker vejadgang fra Skagerakvej med nye svingbaner og støttepunkter for gående, ligesom der etableres gangsti til den eksisterende stinet nord for Skagerakvej.

Udbygningsaftalen kan ses her.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for lokalplanområdet som angivet jf. § 2.

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende fælles friarealer.
- at fastlægge den overordnede vej- og stistruktur, der sikrer gode færdsels- og parkeringsforhold.
- at fastlægge en stistruktur, der skaber god sammenhæng med de omkringliggende områder.
- at udlægge områder og etablere anlæg til lokal håndtering af regnvand.
- at sikre boligbebyggelsen ikke udsættes for støj.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og udgør ca. 15.100 m². Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 5g Ll. Grandløse By, Grandløse, og del af matr. See, Tåstrup, Holbæk Jorder.

2.2 Området er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

2.3 Lokalplanområdet er inddelt i de tre delområder A, B og C, som angivet på kortbilag 5.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav bebyggelse med tilhørende fællesarealer.

3.1.1 Delområde A skal anvendes til tæt/lav boligbebyggelse i form af rækkehuse.

3.1.2 Delområde B skal anvendes som fælles opholdsareal.

3.1.3 Delområde C består af arealer, der ikke kan betegnes som fælles opholdsareal; herunder område til lokal afledning af regnvand (LAR), vej, parkering og støjbelastet grønt område. Indenfor delområde C skal der placeres fælles affaldssystemer, som angivet på kortbilag 5.

§4 Udstykninger

4.1 Området må kun udstykkes til tæt-lav bebyggelse i henhold til principperne vist på kortbilag 5.

4.2 Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse skal grundstørrelse være min. 140 m².

4.3 Udstykning må ikke ske i delområde B og C.

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

§5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelse skal placeres inden for de angivne byggefeltet på kortbilag 5.

5.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 90. For hele lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

5.3 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager med lodret skel. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over

terræn.

5.4 Beboelsesbygninger skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod vej.

5.5 Der må ikke opføres sekundære bygninger mellem vej og beboelsesbygning. Der kan dog opføres et skur på op til 6 m². Skuret må ikke placeres nærmere skel mod vej end 0,4 m.

5.6 I det fælles friareal kan der opføres op til 5 mindre bebyggelser, såsom fælles drivhus, legehuse eller lignende med et samlet bebygget grundareal på maks. 150 m².

§6 Nedrivning af bebyggelse

6.1 Eksisterende bygninger på grunden, som angivet på kortbilag 5, kan ved lokalplanens tilblivelse nedrives.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Boligbebyggelsens facader skal fremstå som skifer, fibercement eller udført i lerteglsten, i blank mur, eller med filset, eller pudset overflade.

7.2 Mindre facadepartier må fremstå med semi-transperante materiale såsom lameller og skærme.

7.3 Private sekundære bygninger, såsom skure skal opføres i træ, fibercement, puds eller skifer.

7.4 Boligbebyggelse og private sekundære bygninger skal for hver sammenhængende rækkehusbebyggelse fremstå med samme facadefarve og holdes inden for farveskalaerne rød, hvid, grå, sort, brun og gul, som er angivet i bilag 6.

7.5 Miljøstationer skal fremstå med træbeklædte facader, enten behandlet med klar olie eller i sort, mørkegrå eller mørkebrun farve.

7.6 Drivhuse må desuden fremstå i glas eller PVC.

7.7 Tage på boligbebyggelse og sekundære bygninger skal udføres som flade tage uden egentligt udhæng. Taghældning må være maks. 10 grader. Drivhuse og legehuse er undtaget denne bestemmelse, og må også udføres med saddeltag.

7.8 Tage på boligbebyggelse, private og fælles udhuse skal dækkes med tagpap, tagplader eller udføres som beplantede, grønne tage.

7.9 Tage på boligbebyggelse, private og fælles udhuse skal fremstå sorte eller mørkegrå, medmindre de beplantes.

7.10 Tage på mindre bebyggelse såsom drivhuse, legehuse, udestuer samt private overdækninger skal udføres i tagpap, plademateriale, grønne beplantede tage, glas eller PVC og skal fremstå sorte, mørkegrå eller klare.

7.11 Tagrender og tagedløb skal udføres i zink.

7.12 Vinduer af plast og vinduer med snydesprosser må ikke anvendes.

7.13 Altaner kan tillades. Der må ikke opsættes altaner på bebyggelsens gavle.

7.13.1 Der må ikke opsættes altaner på sydsiden af de boligbebyggelser, der ligger nærmest lokalplanområdet naboer mod syd.

7.13.2 Der kan opsættes udvendige skilte eller lignende på bygninger, hvis der drives liberalt erhverv i egen bolig. Skiltet må max. være 0,3 m² stort, og må kun belyses med dæmpet nedadrettet belysning.

§8 Vej, sti og parkeringsforhold

8.1 Veje

8.1.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skagerakvej.

8.1.2 Veje og stier udlægges som private fællesveje i princippet som vist på kortbilag 5.

8.1.3 Fordelingsvejen udlægges i 7,5 m bredde og anlægges med 6 m kørebane og 1,5 m fortov, som angivet på kortbilag 5 og i snittegning A-A på bilag 7. Langs fordelingsvejen udlægges desuden en grøft til afledning af regnvand og rabatareal. Fordelingsvejen skal belyses med nedadrettet belysning.

8.1.4 Boligveje skal anlægges i 5,5 m bredde, som angivet i snittegning B-B på bilag 7.

8.1.5 Vendepladser placeres som angivet på kortbilag 5.

8.2 Stier

8.2.1 Stier, der er angivet på kortbilag 5, udlægges i 2 m bredde og skal fremstå i slotsgrus jf. snittegning C-C bilag 7.

8.2.2 Der kan etableres andre stier i området. Disse skal fremstå som trampestier eller udføres i slotsgrus, jf. snittegning D-D bilag 7.

8.2.3 Der skal etableres bomme eller lignende ved stiudmunding til vendeplads ved Åvangsvej, som angivet på kortbilag 5.

8.3 Parkering

8.3.1 Der skal udlægges og anlægges parkering svarende til 1,5 antal parkeringspladser pr. boligenhed. Parkeringen kan ske som fællesparkering eller som en del af vejudlægget. Fælles parkeringspladser skal afmærkes i kørebanelægningen.

8.3.2 Der skal anlægges minimum 2 parkeringspladser, der kan anvendes af handicapede køretøjer. Heraf 1 med et brugsareal på 4,5 x 8 meter.

8.3.3 Fællesparkering udformes som vist på kortbilag 5 og skal anlægges med permeable belægning som f.eks. græsarmering. Fællesparkering ud for matr.nr. 5bx skal holde en respektafstand på min. 1,5 meter til skel.

§9 Terræn og LAR

9.1 Terrænet må reguleres maks. +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn og ikke nærmere naboskel end 1 m.

9.2 Der skal etableres foranstaltninger til lokal afledning af regnvand i området, som angivet på kortbilag 5. Området har en tilladt afløbskoefficient på 0,5. Overfladevand herover skal håndteres internt i området.

9.3 Overfladevand fra vej og parkering må ikke udledes direkte til sø eller nedsives, men skal renses med f.eks. olieudskiller, filtermuld eller lign.

§10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

10.1 De udpegede træer på kortbilag 8 er bevaringsværdige pga. deres karaktergivende og/eller naturmæssige værdi, disse træer skal bevares.

10.1.1 Beplantningsbæltet i lokalplanområdets nordlige skel mod Skagerakvej og nord for søen skal så vidt muligt bevares. Træer med stammediameter over 25 cm må ikke fældes.

10.1.2 På søens nordlige side står en række træer, der er udpeget som muligt levested for flagermus, disse skal bevares også selvom de er gået ud.

10.1.3 I lokalplanområdets sydlige del står 2 markante træer mod nabo, som om muligt skal bevares.

10.2 I tilfælde af at udpegede træer af fagkyndige vurderes til at være risikotræer og udgøre en fare for omgivelserne, må disse fældes eller topkappes så stammen består til gavn for biodiversiteten. I tilfælde hvor bevaringsværdige træer fældes helt, skal den fjernede beplantning

erstattes af tilsvarende beplantning, der over tid kan vokse til samme karaktergivende og værdifulde beplantning, som er blevet fjernet.

10.3 Boligernes for- og baghaver skal afgrænses af hæk eller anden buskopvækst.

10.4 Grønne områder i delområde B og delområde C skal fremstå med jævn fordeling af vildere naturgræs med engkarakter og et mere plejet område med større mulighed for ophold og leg. Der kan plantes løvfældende træer, frugttræer og bærbuske.

10.5 I skel mod naboer syd og vest for lokalplanområdet skal der opføres faste hegn i en højde på 1,8 m, som angivet på kortbilag 5, således at blændingsgener fra lyskegler undgås.

10.6 Mod Skagerakvej skal der inden for lokalplanområdet opføres en støjskærm på mellem 2,3-2,5 meter, som angivet på kortbilag 5. Støjskærmen skal placeres så den ikke gør skade på de bevaringsværdige træer i det nordlige skel. Den bevaringsværdige beplantning fremgår af kortbilag 8.

10.7 De tekniske anlæg i området skal så vidt muligt skjules ved terrænregulering og beplantning.

10.8 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. Handicapbusser er undtaget herfor.

§11 Belysning

11.1 Der skal etableres belysning langs fordelingsvejen.

11.2 Belysning må have en maximal lyspunktshøjde på 4,2 meter.

11.3 Langs boligveje skal belysning placeres på vejsiden af de skure, der ligger ud mod boligvejen.

11.4 Belysning langs stier må kun etableres som pullertbelysning eller lignende i max højde på 1,2 meter.

11.5 Belysningen skal være afskærmet, så det ikke generer omboende med blændingsgener.

§12 Tekniske anlæg

12.1 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.

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

12.2 Ledninger skal føres i jorden.

12.3 Området kan forsynes med fælles antenneanlæg, kabelnet og lignende signalanlæg. Der må som udgangspunkt ikke opsættes tv - og radioantenner, herunder parabolantenner i lokalplanområdet.

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

12.5 Der skal etableres fælles affaldssystemer i miljøstationer, som angivet på kortbilag 5. Bestemmelser om miljøstationernes fremtræden er beskrevet i §7.5.

§13 Støj

13.1 Der skal etableres en støjskærm i en højde på mellem 2,3-2,5 m, som angivet på kortbilag 5. Støjskærmen 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. Støjskærmen skal dækkes af beplantning på begge sider.

§14 Energi og forsyning

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

14.2 Efter godkendelse fra kommunalbestyrelsen kan §14.1 fraviges til fordel for lokal forsyning via. eksempelvis luft/vand-varmepumpe eller lign.

§15 Grundejerforening

15.1 Hvis området udstykkes til forskellige ejere, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af ejendommene er taget i brug.

15.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier, LAR-løsninger og friarealer herunder også beplantning.

15.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

15.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de anlagte veje, herunder parkeringspladser langs vej samt stier, LAR-løsninger og grønne fællesarealer.

§16 Forudsætninger for ibrugtagen

16.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- a) infrastrukturanlægget jf. udbygningsaftalen er færdigt og godkendt af Holbæk Kommune.
- b) der er etableret stier og fællesarealer tilknyttet den enkelte afsluttede bebyggelse jf. kortbilag 5.
- c) befæstet vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen er etableret jf. § 8.

16.2 Senest ved ibrugtagning af 90 % af den samlede byggeret skal LAR-anlæg, stisystemer og fællesarealer herunder legeområder og belysning være anlagt.

16.2.1 Mindre arealer 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.

§17 Tilslutning til fællesanlæg

17.1 Der er tilslutningspligt til LAR-løsning for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.

§18 Aflysning af Byplanvedtægt og lokalplan

18.1 Byplanvedtægt nr. 18 aflyses delvist, for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i § 2.

18.2 Lokalplan 4.37 aflyses delvist, for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i § 2.

§19 Lokalplanens retsvirkninger

19.1 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.

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

19.3 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.

§20 Vedtagelsespåtegning

20.1 Lokalplan 3.82 – Boligområde Åvangsvej er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 15.12.2021.



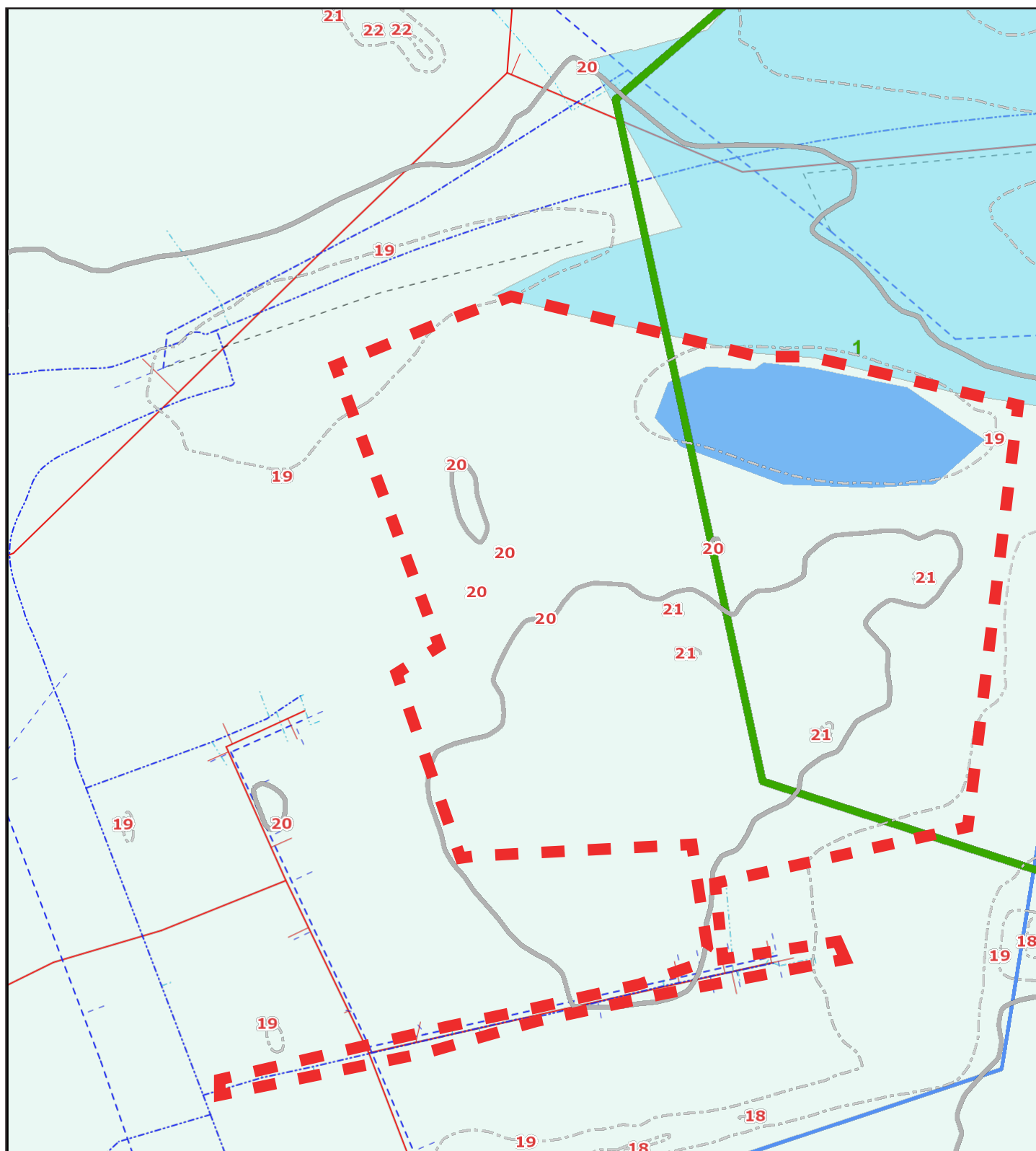
Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag 1 Luftfoto

0 20 40 60 m

1 : 1250 (ved udskrift på A4, 100%)



Local plan area's delimitation

Coastal protection zone (the entire area)

Landscape area 1

18 Contour lines 1 m.

Fredet område

Skovbyggelinje

Kloakledninger

Beskyttet Vandløb - Kalvemose å

Beskyttet §3 Sø



Kortbilag 2 Bindingskort

0 20 40 60 m

1 : 1250 (ved udskrift på A4, 100%)



Localplanområdet afgrænsning

Skovbyggelinje

Fredsskov

Skov



Kortbilag 2A Skovbyggelinjer

0 20 40 60 80 100 m

1 : 2000 (ved udskrift på A4, 100%)



SIGNATURFORKLARING:

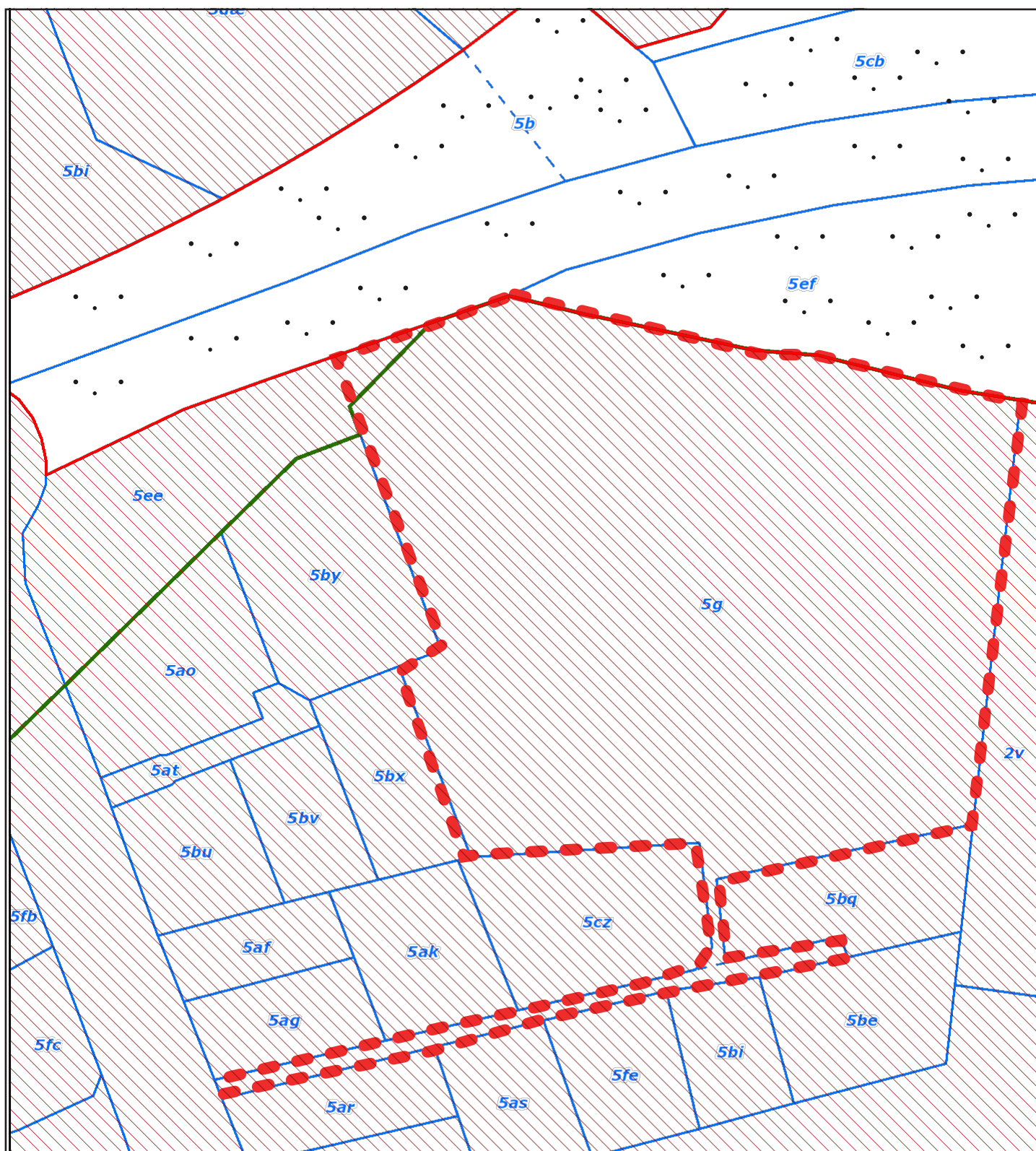
	Kørearealer
	Grønne områder og haver
	P-Plads
	Lokalplanafgrænsning
	Vejadgang til lokalplanområdet
	Stisystem
	Sø (§.3)
	LAR-løsning, grøft
	2,3 m høj absorberende støjskærm
	Vildt beplantning/ høj græs langs åben forløb
	Vendeplads
	Renovation



Kortbilag 3 Illustrationskort



1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)



Lokalplanområdets afgrænsning



Byzone



Landzone



Matrikelskel og matrikel nr.



Kortbilag 4

Område- og matrikelkort



1 : 1250 (ved udskrift på A4, 100%)



- Lokalplanafgrensning
- ▲ Vejadgang
- Delområdegrænse
- Byggefelt
- Fælles friareal
- Sti
- Sø (S3)
- LAR-løsning, grøft
- Eksisterende bygning, som må nedrives
- Fælles parkeringsarealer
- Fast hegn jf. §10.5
- Støjskærm 2,3 m
- Fortov
- Bomme
- ⊗ Bevaringsværdigt træ
- L Legeområde, mulig placering
- A Affaldshåndtering, mulig placering
- VP Vendeplads



Kortbilag 5

Anvendelsesplan



1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

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 på Miljøstationer i træ

Andre farver	NCS-kode
	Klar olie
	Sort S 8505 - B20G
	Mørkegrå S 5000 - N
	Antracitgrå RAL 7016
	Mørkebrun S 7020 - Y80R

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 trykkes tekniske 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.

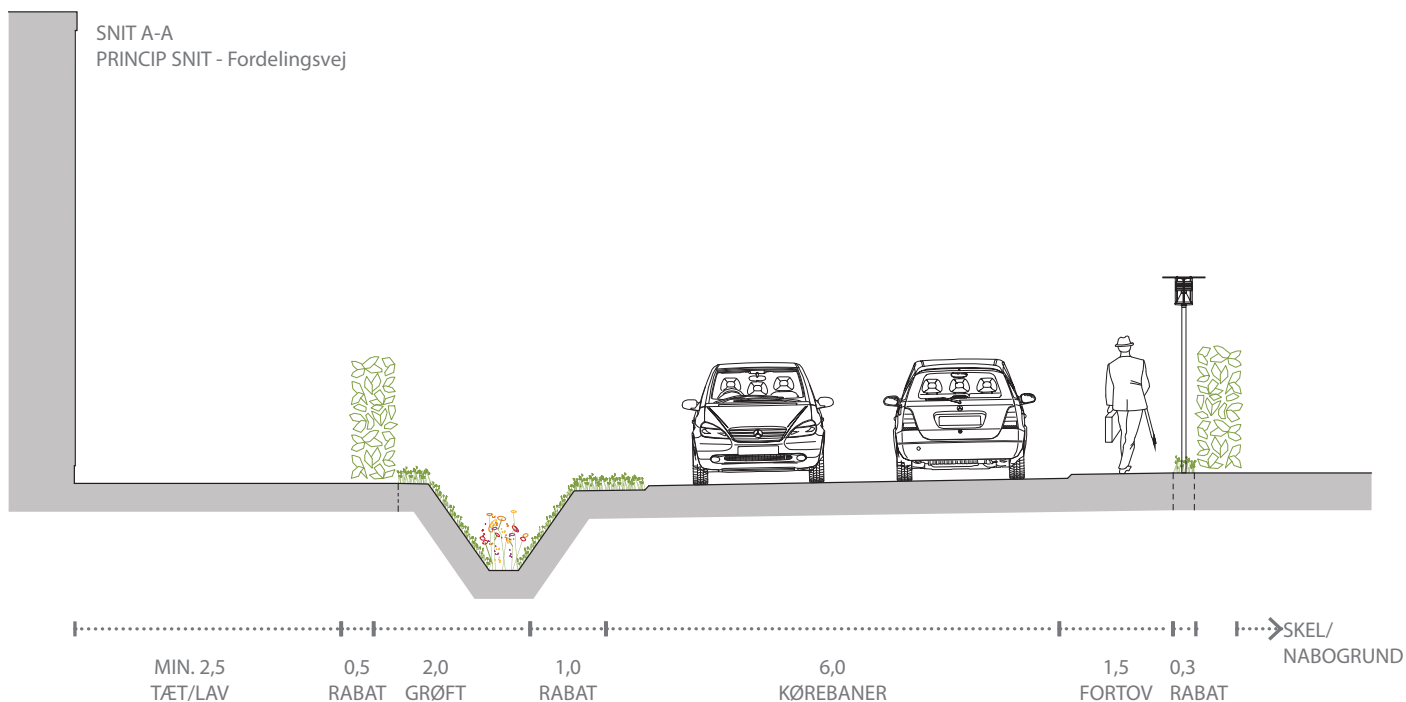
Traditionelle betegnelser for jordfarver er bl.a.

- Gul** - Gul(d) okker, Jernoxydgult, (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** - Sortgråfit, sortkridt, spansk kridt, skifersort og tegneskifer.

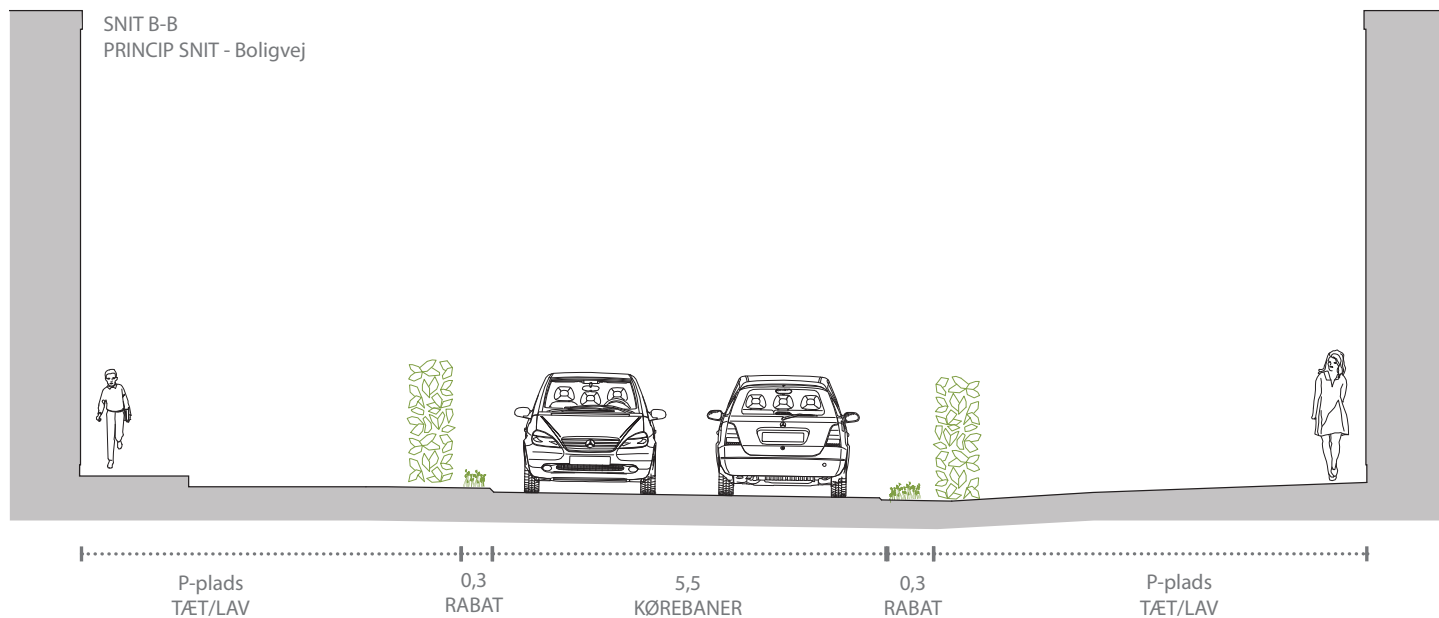
Traditionelle betegnelser for andre farver er bl.a.

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

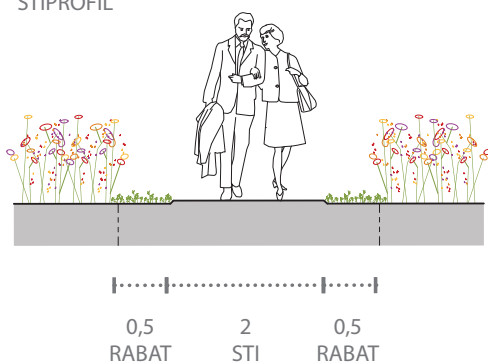
SNIT A-A
PRINCIP SNIT - Fordelingsvej



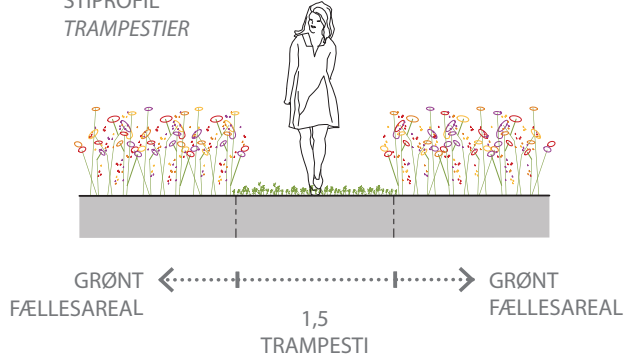
SNIT B-B
PRINCIP SNIT - Boligvej



SNIT C-C
STIPROFIL



SNIT D-D
STIPROFIL
TRAMPESTIER





Signaturforklaring



Grupper af træer, der skal bevares.



Enkelt stående træer, der skal bevares.



LAR - anlæg



Fælles friareal - blandet naturgræs og brugsplæne