Lokalplan nr. 3.85

Kolonihaver, Fælledparken HF

Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 21. april 2022
Høringsperioden slut: 19. maj 2022
Vedtagelsesdato: 05. juli 2022
Ikraftrædelsesdato: 11. juli 2022

Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Baggrund og formål

Baggrund

Lokalplan nr. 3.85 for Fælledparken Haveforening er udarbejdet for at imødekomme et behov og en efterspørgsel hos beboere såvel som hos Holbæk Kommune.

Der ses et skifte i haveforeningerne i kommunen, hvor den yngre generation begynder at efterspørge kolonihavehuse. Dette medfører nye behov i form af ønsker om bl.a. flere værelser og flere kvadratmeter. Indeværende lokalplan giver derfor bl.a. mulighed for en højere bebyggelsesprocent på det enkelte havelod.

Derudover er kolonihavehuse, der ikke er omfattet af en lokalplan omfattet af Bygningsreglementet og kræver byggetilladelse. For ikke at lave omfattende lovliggørende myndighedsarbejde, og for at lette processerne hos både kolonihaveejere og kommunens administration ønskes der, i samarbejde med Kolonihaveforbundet, en udarbejdelse af lokalplaner for de kommunale kolonihaveforeninger i Holbæk Kommune.

Lokalplanområdet er i dag ikke lokalplanlagt men er omfattet af en kommuneplanramme, som udlægger området til rekreative formål i form af kolonihaver.

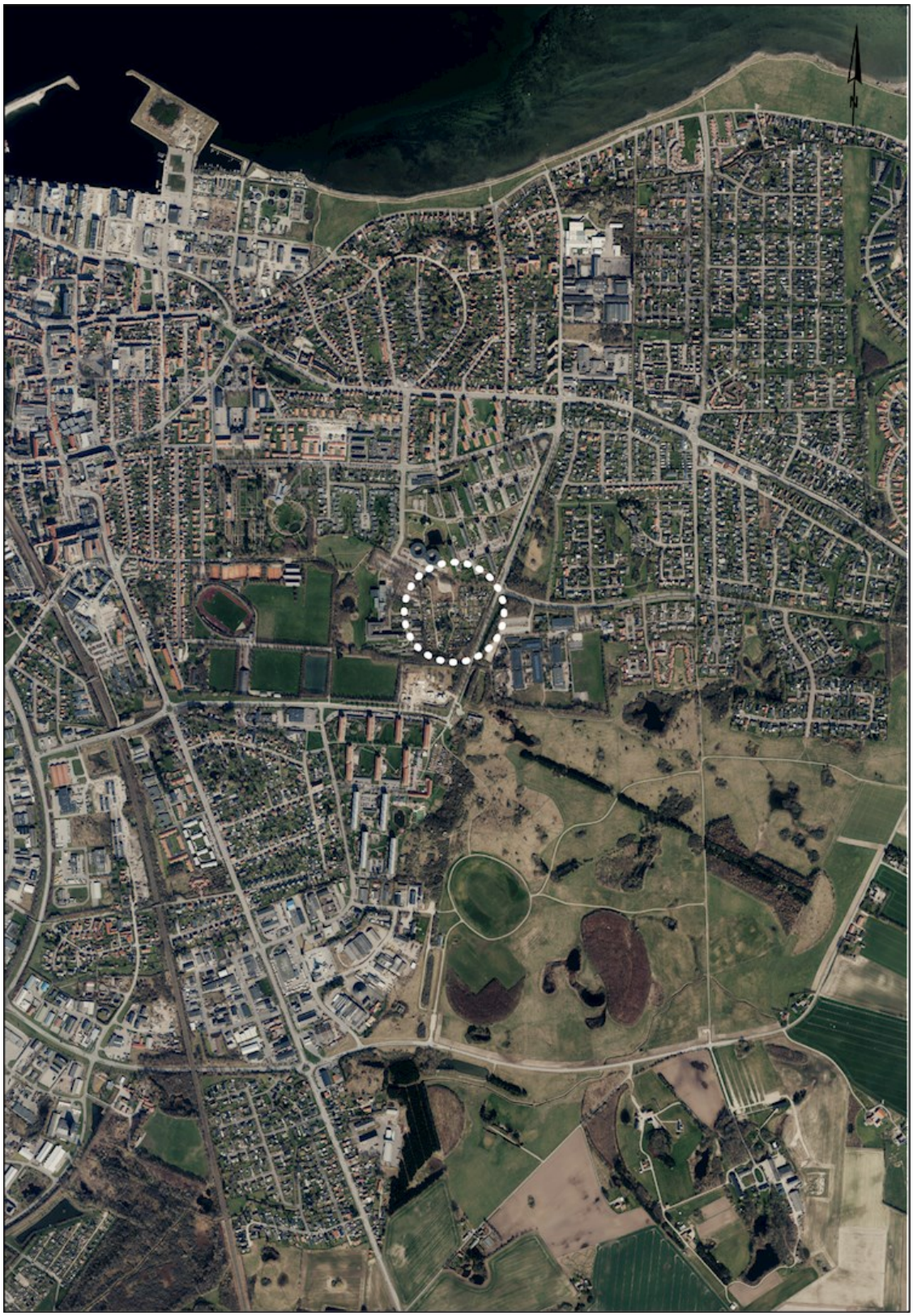
Formål

Formålet med lokalplan nr. 3.85 for Fælledparken Haveforening er at sikre, at det nuværende og overordnede udtryk fastholdes. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udseende. Lokalplanen vil samtidig sikre eksisterende fælles friarealer, nuværende stamveje, stiforbindelser samt en række træer som er udpeget som bevaringsværdige. Det åbne og grønne udtryk skal bevares både for at skabe miljø i området og for at kunne håndtere regnvand i forbindelse med ekstremt vejr. Lokalplanen giver derudover mulighed for en højere bebyggelsesprocent, således at der fx kan bygges til, for at imødekomme de efterspurgte behov i haveforeningen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Holbæk By. Arealet udgør ca. 3,8 ha., bestående af matr. nr. 14ac og en del af 14ab, Holbæk Markjorder. Begge matrikler er beliggende i byzone. Lokalplanområdet omfatter Haveforeningen Fælledparken der fremstår som et grønt og åbent område. Centralt i området ligger et gadekær og et fælleshus. Dette område er omsluttet af kolonihavelodder. Adgangen til haveforeningen sker fra Samsøvej, Indenfor haveforeningen sker adgangen til de enkelte havelodder både fra stamvejen og interne stier, som er forbundet med stamvejen. Terrænet falder ind mod gadekæret i midten af Haveforeningen.

Lokalplanområdet er mod øst afgrænset af Kattegatsvej. Mod syd ligger Seminariestien og et mindre grønt område med træer, og i forlængelse heraf ligger et nyt boligområde ved Holbæk Have, bestående af punkthuse i op til 10 etager. Vest for lokalplanområdet ligger Seminarieparken og skolen CSU Holbæk Seminarium. Nord for lokalplanområdet ligger et boligområde samt Plejecenter Samsøvej i den karakteristiske 8-tals formede bygning.



Figur 1 - Oversigt og indtegning af lokalplanområdet

Figur 2 - Lokalplanområdet

Figur 3 – Kig mod søen

Figur 4 – Stamvejen

Figur 5 – Sti

Figur 6 – Kolonihavehus

Lokalplanens indhold

Anvendelse og struktur

Lokalplanen udlægger området til kolonihaveformål med tilhørende fællesfaciliteter. Fællesområderne, i form af fx fælleshus og toiletfaciliteter, må kun anvendes til fælles funktioner for kolonihaverne

De enkelte kolonihaver må kun anvendes til natophold i perioden 1. april til og med 30. september. Derudover er det tilladt at anvende haverne til kortvarige ferieophold m.v.

Ved kortvarige ferieophold i vinterhalvåret, forstås kortvarige ferieophold af højst 3-4 ugers varighed, samt weekender og helligdage.

Lokalplanen fastholder den eksisterende struktur i området med kolonihaver og havelodder og giver ikke mulighed for at udstykke området yderligere. Havelodder er ikke særskilt udmatrikuleret og har derfor ikke interne skel i juridisk forstand. De enkelte havelodder er opdelt ved lodgrænser.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, delområde 1 og delområde 2. Indenfor delområde 1 må der kun opføres kolonihavebebyggelse. Indenfor delområde 2 må der opføres fælles- og servicefaciliteter i form af fælleshus o. lign. samt fælles friarealer, veje, stier, parkering, beplantninger og tekniske anlæg i form transformerstationer o. lign.

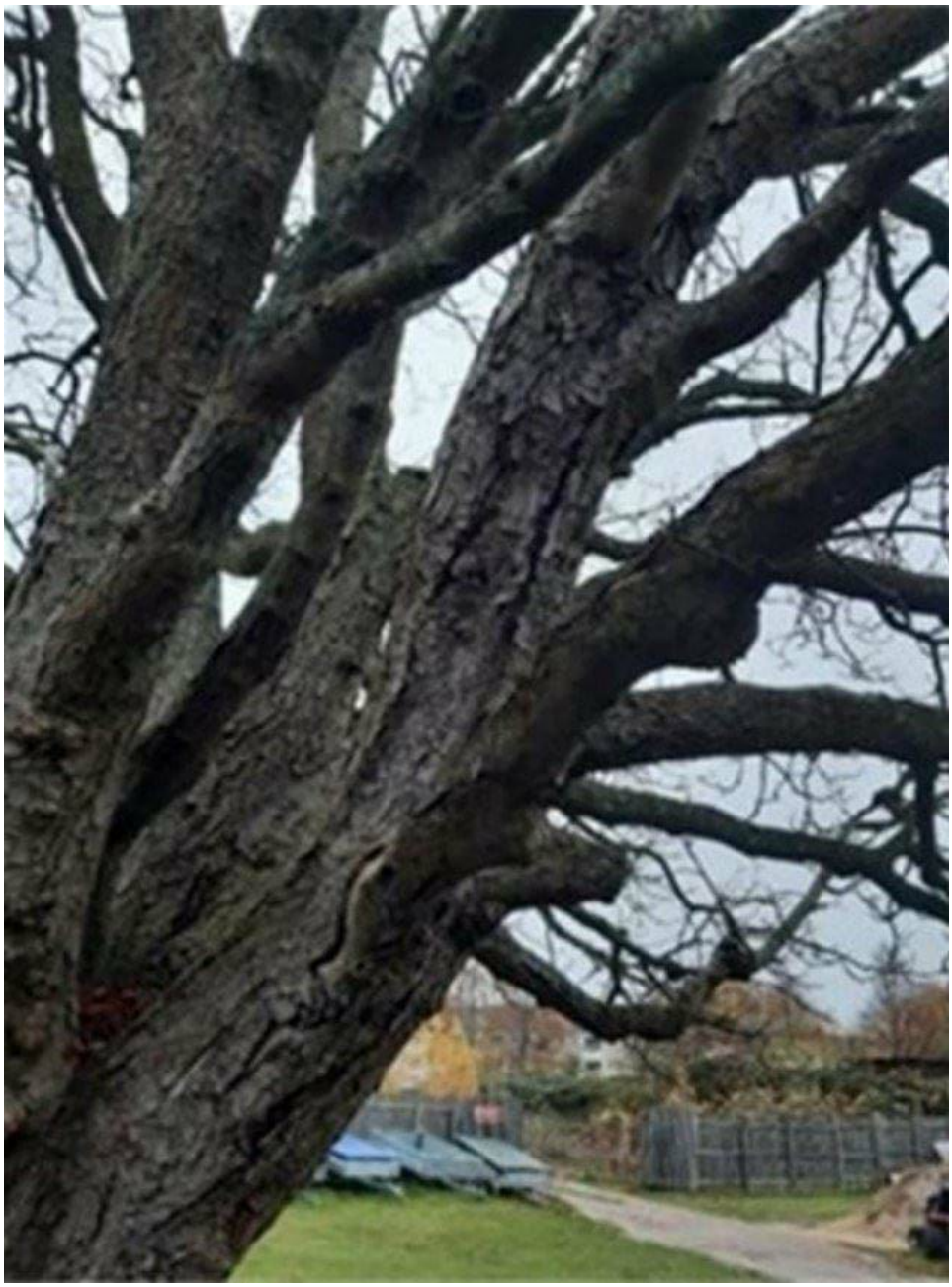
Beplantning

Haveforeningen har en karakteristisk beplantning, som primært består af egetræer. Centralt i området ved søen findes Rød-el og der er desuden Stilk-eg rundt om lokalplanområdet.

Ved fælleshuset står en gammel Hestekastanje, som udpeges som bevaringsværdig med lokalplanens bestemmelser. Træet har desuden en mulig betydning for flagermus, og generelt har de store træer i området også en betydning for fordampning og håndtering af regnvand.

Lokalplanen fastsætter, at hegn omkring havelodderne skal være levende hegn i form af hæk. Højden på hegn må maksimalt være 1,8 m mod nabolod. Mod interne veje og stier må højden på hegn maksimalt være 1,2 m, og må gerne være stakit, el.lign. Den lavere højde på hegn/hæk mod interne veje og stier skal medvirke til at fastholde det åbne udtryk i haveforeningen.

Figur 7 – Bevaringsværdig hestekastanje



Figur 8 – Bevaringsværdig hestekastanje

Ved søbredden udpeges yderligere fem træer, af sorten Rød-el, som bevaringsværdige jf. kortbilag 3.

Figur 9 – Bevaringsværdige træer ved søen

Figur 10 – Bevaringsværdige træer ved søen

Bebyggelsens udformning

Lokalplanen indeholder bestemmelser for, hvordan bygningerne må se ud.

Der må anvendes materialer, der understøtter kolonihaveområdets karakter som et område uden faste rammer for bygningernes udtryk – dog med bestemmelser om ensartede facadematerialer. Tunge byggematerialer som mursten, gasbeton og beton vil ikke understøtte denne karakter og facader på kolonihavebebyggelse må således kun udføres i træ.

Der lægges med lokalplanen vægt på, at områdets nuværende karakter som et åbent, rekreativt område bevares. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 15% på de enkelte havelodder. Dog må kolonihavehuse ikke være større end 45 m².

Småbygninger tæller også med i bebyggelsesprocenten, dog kan man fratrække de første 20 m^2 på haveloddet (ikke fradrag for hver enkelt bygning).

Tagudhæng og overdækninger på op til 0,5 m medregnes ikke i den samlede bebyggelsesprocent og antal kvadratmeter bebygget.

Bebyggelsen kan opføres i maksimalt én etage og med en maksimal højde på 3 m. Dertil fastsættes en maksimal facadehøjde på 2,4 m.

Ny bebyggelse skal placeres minimum 1,5 m fra lodafgrænsning. Småbygninger kan dog opføres tættere på lodafgrænsningen, hvis der ikke placeres vinduer i facaderne der vender mod lodafgrænsningen. Dette for at mindske nabo- og indbliksgener.

Bygninger skal udformes med saddeltag eller med fladt tag.

Lokalplanens bestemmelser tilsigter at give størst mulig fleksibilitet i forhold til, hvordan bygningerne kan placeres, samt hvordan det tilladte bygningsareal kan udnyttes. Dette sker under hensyntagen til, at bygningernes placering og størrelse er til mindst mulig gene for naboerne.

Småbygninger og befæstelsesgrad

Småbygninger omfatter alle mindre bygninger, der ikke anvendes til beboelse. Dette kan fx være udhuse, redskabs-, brænde- og cykelskure, drivhuse eller overdækket og inddækket terrasse. Hvis en bygning, uanset placeringen, anvendes til beboelse, så medregnes arealet til kolonihavehusets størrelse.

Der kan på hvert havelod opføres i alt max. 20 m² småbygninger, som ikke regnes med i haveloddets maksimale bebyggelsesprocent.

Lokalplanen fastsætter en maksimal befæstelsesgrad på 40%. Dette sker af klimahensyn såvel som æstetiske. Begrænsningen på befæstelse skal sikrer en hensigtsmæssig nedsivning af regnvand indenfor eget havelod og samtidig skal det grønne udtryk i området fastholdes.

Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske fra Samsøvej, og nuværende parkeringsmuligheder fastholdes. Stamvej og stier i området fastholdes ligeledes. Stamvejen skal have funktion som brandvej, og kørebanebredden skal være minimum 3 meter, med fri passage.

Borgerinddragelse

Der er den 5. november 2021 afholdt møde mellem Kolonihaveforbundet og Holbæk Kommune. Mødet blev afholdt for at drøfte indholdet af kommende lokalplaner for flere af kommunens haveforeninger.

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra torsdag d. 21. april til torsdag d. 19. maj 2022.

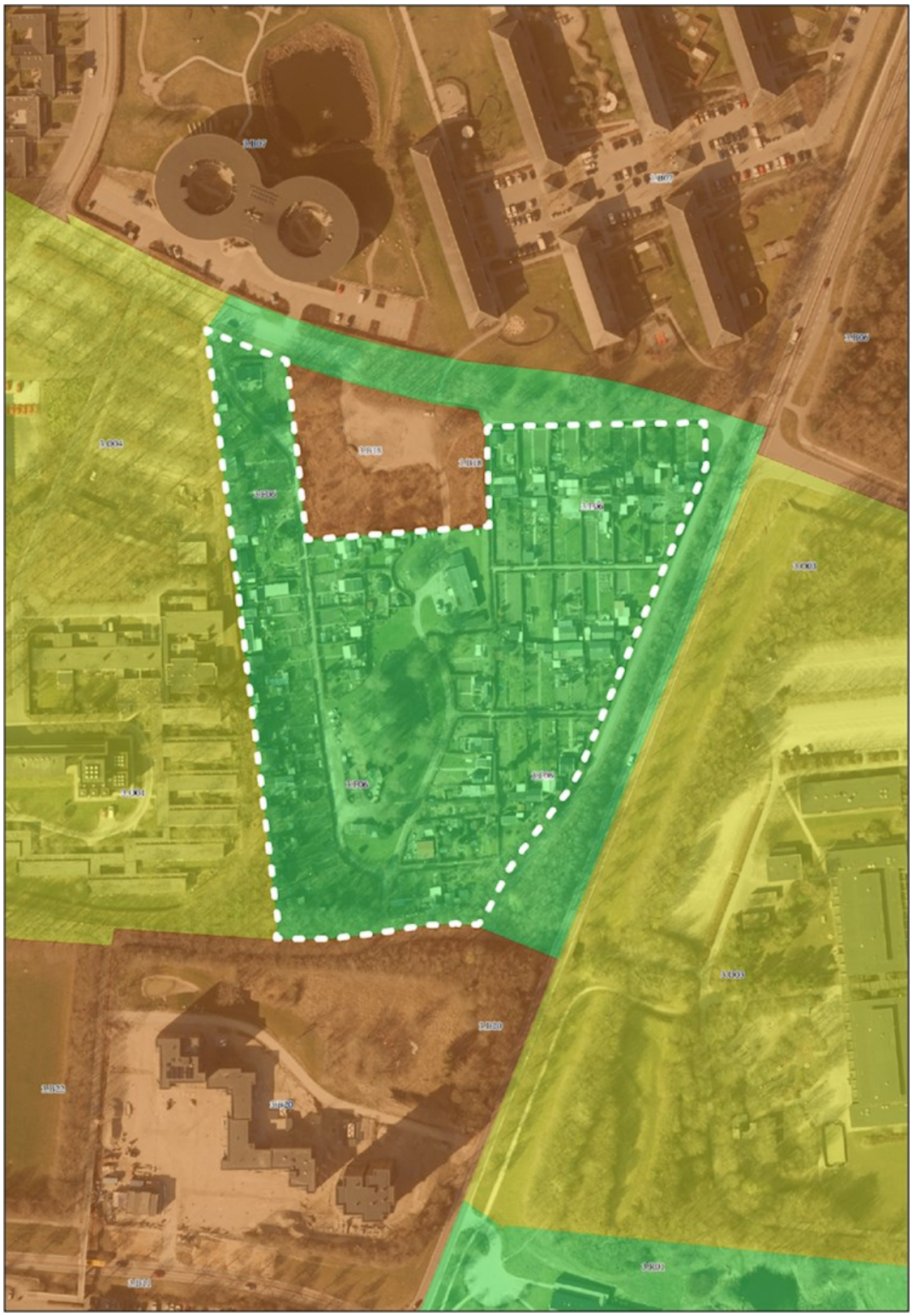
Anden planlægning

Kommuneplan 2021

Lokalplanen ligger indenfor kommuneplanramme nr. 3.F06 – Seminarieparken. Området er udlagt til rekreativt formål, herunder kolonihaver, og giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 15% og en maksimal højde på 3 meter.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanramme 3.F06.

I den nordlige del af området, udenfor lokalplanområdet, er der et mindre område som er udlagt til boligområde i kommuneplanramme 3.B18 – Boliger ved Samsøvej, boligformål med en bebyggelsesprocent på 55% og boliger i 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter.



Figur 11 - Kommuneplanramme og lokalplanområde

Kystnærhedszone

Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen i den kystnære del af byzone. Der er ca. 1 km mellem lokalplanområdet og kysten.

Lokalplanen udlægger området til kolonihavebebyggelse, der ikke kan opføres højere end 3 meter. Mellem lokalplanområdet og kysten er der bymæssig bebyggelse, som bevirker at nærværende lokalplan ikke vil påvirke kystlinjen visuelt, hvorfor lokalplanen vurderes ikke at have negativ indvirkning på oplevelsen af kysten.

Eksisterende lokalplaner

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

Diverse udpegninger

Natura 2000-områder

Området ligger ikke i umiddelbar nærhed til et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er Udby Vig, som ligger på den modsatte side af Holbæk Fjord i en afstand af ca. 4,5 km i fugleflugtslinje.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivets bilag IV består af en række arter, som for eksempel markfirben, spidssnudet frø og stor vandsalamander.

Søen som ligger centralt i lokalplanområdet, vurderes som værende voldsomt næringsbelastet og vurderes dermed ikke at være velegnet for salamandere eller frøer.

Det vurderes, at eneste relevante bilag IV-art er arter af flagermus. I haveforeningen findes flere ældre træer, som lokalplanen udpeger som bevaringsværdige, bl.a. fordi de kan have betydning for flagermus. De vurderes ligeledes at have en naturværdi for andre arter samt for området som helhed.

For flagermus gælder desuden, at hvis der er træer med flagermus, som skal fældes, må fældningen kun ske efter udslusning og på et tidspunkt, hvor træer ikke huser ynglende eller overvintrende flagermus, dvs. i perioden mellem d. 1. september og d. 1. november og mellem ultimo april til ultimo juni.

3-beskyttede områder

Søen som ligger centralt i lokalplanområdet er udpeget som §3-område. Dette beskyttede naturområde bevares og indgår i lokalplanområdets rekreative arealer. Søen skal beskyttes mod tilstandsændringer og lokalplanens bestemmelser fastsætter derfor en beskyttelseszone omkring søen på 5 meter.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende i et område med almindelige drikkevandsinteresser.
Lokalplanens anvendelse vurderes ikke at påvirke grundvandet.

Energi og forsyning

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger inden for et forsyningsområde med individuel naturgasforsyning.

Bygningsopvarmning skal ske i henhold til den til enhver tid gældende varmeplan for Holbæk Kommune.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Fors Vandværk, Tåstrup Møllevej 5, 4300 Holbæk. Ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Obs:

Der er kun tilslutningspligt, i forhold til naturgas i nye bygninger, hvis det er tinglyst på matriklen.

Regn og spildevand

Lokalplanområdet ligger udenfor spildevandsplanen.

I Holbæk Kommune er alle områder for dag- og kolonihaver taget ud af spildevandsplanen, således at den fremtidige spildevandshåndtering i disse områder skal håndteres via samletanke.

Haveforeningen Fælledparkens fælleshus er dog tilsluttet det offentlige kloaksystem.

Såfremt der ønskes egen spildevandshåndtering på de enkelte havelodder, kræver det etablering af samletank eller anden godkendt løsning. Det er Holbæk Kommune, Spildevandsteamet, der giver tilladelse til håndtering af spildevandsløsninger.

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

Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Info:

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 Virksomhed og Miljø. Tilladelse til tilslutning til den offentlige kloak skal søges hos Holbæk Kommune.

Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.

Lokalplanen vil overordnet fremme en bæredygtig anvendelse af området, indenfor følgende parametre:

Bymiljø & lokale værdier: Lokalplanen vil være med til at sikre en bæredygtig udvikling af kolonihaverne og fastholde af det grønne udtryk. Der værnes om den grønne struktur i byudviklingen, som kolonihaverne er en integreret del af.

Lokalplanen fastholder kolonihavernes varierende udtryk og bevarer således det samlede udtryk i området. Der værnes om det lokalforankrede kolonihavemiljø.

Landskab, natur og ressourcer: Lokalplanen beskytter den eksisterende sø mod tilstandsændringer og udpeger en række bevaringsværdige træer. Lokalplanen fastholder det grønne og åbne udtryk i området.

Klima: Lokalplanen giver mulighed for opsætning af solceller.

Miljø

Jordforurening

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

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt Holbæk Kommune på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenet jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1157 af 01/07/2020). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planenforslaget.

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.

Planforslagene vurderes på baggrund af miljøscreeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- planforslaget fortsætter områdets nuværende funktion og er i overensstemmelse med den overordnede planlægning, og
- planforslaget kommer ikke til at have en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Servitutter

Der er ikke tinglyst servitutter eller deklarationer, som kan udgøre en hindring for lokalplanens realisering.

Lokalplanområdet omfatter følgende ejendomme:
Dele af matr. nr. 14ab Holbæk Markjorder og matr. nr. 14ac Holbæk Markjorder.

Følgende servitutter er lyst på begge ejendomme:

- *Dokument lyst den 24.08.1942 nr. 2522-21, dokument om byggelinjer mv.*
  Ikke relevant, vedrører anden ejendom
- *Dokument lyst den 11.02.1985 nr. 3902-21, dokument om naturgas/anlæg mv.*
  Ikke relevant, vedrører anden ejendom.

Ovenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

Bestemmelserne i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

Ejere, bygherrer og rådgivere skal generelt selv sikre sig overblik over servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder. I forlængelse heraf henledes opmærksomheden på, at det ikke er sikkert, at alle servitutter vedrørende rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

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

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er udviklet og realiseret på privat foranledning. Nærværende plan er en regulerende lokalplan, der fastsætter udviklingsmulighederne i området.

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål,

- at udlægge området til fritidsformål i form af kolonihaver,
- at bevare karakteristisk beplantning og sikre områdets åbne grønne karakter,
- at fastholde det arkitektoniske udtryk i haveloddernes bebyggelse, samt
- at fastholde antal af havelodder og placering af disse.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matr. Nr. 14ac og del af 14ab, Holbæk Markjorder.

2.2 Områdets zonestatus er byzone og skal forblive i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i to delområder, delområde 1 og delområde 2, som vist på kortbilag 3.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til fritidsformål i form af kolonihaver. Kolonihaverne må ikke anvendes til helårsbeboelse, og overnatning må kun ske i perioden 1. april til og med 30. september, samt ved kortvarige ferieophold bestående af højst 3-4 ugers varighed, samt weekender og helligdage.

3.2 Indenfor delområde 1 må der kun opføres kolonihavebebyggelse og dertilhørende småbygninger som vist på kortbilag 3.

3.3 Indenfor delområde 2 må der opføres fælles- og servicefaciliteter i form af fælleshus, toiletfaciliteter, fælles redskabshus o. lign, fælles friarealer, parkering, beplantning og tekniske anlæg i form af transformerstationer o. lign. som vist på kortbilag 3.

§4 Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet kan ikke udstykkes yderligere.

4.2 De enkelte havelodder må ikke udstykkes i selvstændige parceller/ejendomme, og der kan maksimalt være 63 havelodder indenfor lokalplanområdet, som angivet på kortbilag 3.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Placering og inddeling af kolonihavelodder skal ske i overensstemmelse med kortbilag 3.

5.2 Kolonihavebebyggelse skal placeres indenfor delområde 1, som vist på kortbilag 3. Der må placeres ét kolonihavehus på hvert kolonihavelod.

5.3 Bebyggelse må kun opføres i 1 etage uden udnyttet tagetage, med en maksimalhøjde på 3 m. Den maksimale facadehøjde er 2,4 m.

Facadehøjden måles fra terræn og til underkant af tagudhænget. Ændres der på terrænet, måles højden fra det oprindelige terræn. Dette skal sikre, at der fx ikke fyldes med jord for at kunne bygge fra et højere niveau. Ved skrånende terræn regnes højden som en gennemsnitshøjde i bygningens hjørner.

5.4 Inden for delområde 1 må bebyggelsesprocenten maksimalt udgøre 15% for det enkelte kolonihavelod. Kolonihavehuset må dog maksimalt udgøre 45 m^2.

5.5 Inden for delområde 2 må bebyggelsesprocenten maksimalt udgøre 10% og den enkelte bygning maksimalt udgøre 70 m^2.

5.6 Arealet af småbygninger og overdækninger over 0,5 m, målt uden tagrende, tæller med i den samlede maksimale bebyggelsesprocent for det enkelte kolonihavelod. Dog kan der opføres op til i alt 20 m^2 småbygninger og overdækninger på hvert enkelt kolonihavelod, som ikke tæller med i bebyggelsesprocenten. Tagudhæng og overdækninger på op til 0,5 m, målt uden tagrende, medregnes ikke i den samlede bebyggelsesprocent og antal kvadratmeter bebygget. Småbygninger under 80 cm højde tæller ikke med i bebyggelsesprocenten, men i befæstelsesgraden jf. § 8.5.

Småbygninger skal etableres med en maksimal højde på 2,4 m.

Info:

Småbygninger omfatter alle mindre bygninger, der ikke anvendes til beboelse. Dette kan fx være udhuse, redskabs-, brænde- og cykelskure, drivhuse eller overdækket og inddækket terrasse. Hvis en bygning, uanset placeringen, anvendes til beboelse, så medregnes arealet til kolonihavehusets størrelse.

5.7 Kolonihavebebyggelse skal placeres minimum 1,5 m fra skel/havelodsafgræsning. Småbygninger kan placeres tættere på

skel/havelodsafgrænsning end 1,5 m. Hvis småbygninger placeres tættere end 1,5 m fra skel/havelodsafgrænsning, må der ikke placeres vinduer i facader, der vender mod skel/havelodsafgrænsningen.

5.8 Samlet længde af småbygninger placeret tættere på skel/havelodsafgrænsninger end 1,5 m må ikke overstige 10 m (alle skel/havelodsafgrænsninger tælles med. Er en bygning placeret i et hjørne er det kun den længste side der medregnes).

5.9 Hævede opholdsarealer som terrasser o. lign. indenfor det enkelte kolonihavelod, må maksimalt hæves 30 cm over terræn og skal placeres minimum 1,5 m fra skel/havelodsafgrænsning.

5.10 Bebyggelse til fælles- og servicefaciliteter må maksimalt opføres i 1 etage uden udnyttet tagetage, med en maksimal højde på 3 m. Den maksimale facadehøjde må være 2,4 m. Facadehøjden måles fra terræn og til underkant af tagudhænget. Ændres der på terrænet, måles højden fra det oprindelige terræn. Dette skal sikre, at der fx ikke fyldes med jord for at kunne bygge fra et højere niveau. Ved skrånende terræn regnes højden som en gennemsnitshøjde i bygningens hjørner.

5.11 Der må ikke opsættes husstandsvindmøller indenfor lokalplanområdet.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Kolonihavebebyggelse må kun fremstå med træfacader. Småbygninger skal fremstå med facader i træ, komposit, glas, pvc eller stål.

6.2 Bebyggelsen skal udformes med saddeltag eller med fladt tag udført i tagpap, tagplader i stål, eternit eller pvc, glas eller som vegetation.

6.3 Der må kun opsættes solceller på saddeltage. Solcellerne skal udføres i sort antireflekterende materiale og med sorte rammer og montering.

6.4 Der må kun opsættes kommerciel skiltning og reklamering ved fælleshuset og ingen andre steder indenfor lokalplanområdet, og må maksimalt udføres i en størrelse af 1,5 x 1,5 m.

Oversigts, informations- og vejskilte er eneste anden tilladte skiltning indenfor lokalplanområdet, og må maksimalt udføres i en størrelse af 1,5 x 1,5 m.

6.5 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med et glanstal over 20. Solceller, solfangere, tagvinduer, drivhuse og flade tage på overdækninger er dog undtaget.

§7 Vej, sti og parkeringsforhold

7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Samsøvej.

7.2 Vej- og stiforløb i lokalplanområdet bibeholdes og udlægges som vist på kortbilag 4.

7.3 Veje og stier i lokalplanområdet skal være belagt med grus eller med fast belægning.

7.4 Stamvejen jf. Kortbilag 4, skal have funktion som brandvej, og kørebanebredden skal være minimum 3 meter, med fri passage og være offentlig tilgængelig.

7.5 Parkering må ikke ske på de enkelte havelodder, men kun på de eksisterende og udlagte parkeringsområder som vist på kortbilag 4.

7.6 Biler over 3500 kg og uindregistrerede køretøjer samt campingvogne og både, må ikke henstilles inden for lokalplanområdet.

§8 Øvrige ubebyggede arealer, beplantning m.m.

8.1 De udpegede bevaringsværdige træer jf. kortbilag 3, må ikke fældes eller fjernes.

Træerne skal genetableres som højstammede træer i kvalitet SHO 14-16 mtk, såfremt de bliver syge, og må kun fjernes af sikkerhedsmæssige hensyn efter aftale med Holbæk Kommune.

De bevaringsværdige træer kan være yngle- eller opholdssted for flagermus. Beskæring af større grene med eventuelle hulheder må kun ske efter udslusning og på et tidspunkt, hvor træet ikke huser ynglende eller overvintrende flagermus. Beskæring skal ske mellem d. 1. september og d. 1. november, da det udover flagermusene er til mindst gene for ynglende fugle og beplantningen generelt.*

*Beskæring af bevaringsværdige træer må udover det nævnte først ske efter en konkret vurdering og med tilladelse fra Naturteamet, Holbæk Kommune.

8.2 Beplantningsbælter jf. kortbilag 3 er bevaringsværdige og må kun beskæres og reguleres af Holbæk Kommune, med mindre andet er aftalt med Holbæk Kommune.

8.3 Kolonihaveloddernes afgrænsning skal markeres med hegn i form af en hæk på maksimalt 1.80 m højde mod nabolodder.

Mod interne veje og stier må hegnet dog maksimalt være 1,2 m højt og kan udføres som hæk, stakit eller lignende

8.4 Ved fælleshuset skal eventuelle hegn begrønnes og må maksimalt være 1.80 m høje.

8.5 Befæstelsesgrad for kolonihavelodderne må maksimalt udgøre 40 %.

8.6 Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke ske terrænregulering tættere end 1 m fra havelodsafgrænsning.

8.7 Der må ikke etableres bebyggelse eller andre anlæg nærmere den beskyttede sø end 5 meter, som vist på kortbilag 4.

8.8 Udendørs belysning, herunder vej- og stibelysning, skal etableres således, at der ikke forekommer blænding og oplysning af både kolonihavebebyggelse og naboarealer.

8.9 Affaldshåndtering indenfor lokalplanområdet, skal ske efter den til enhver tid gældende affaldsplan for Holbæk Kommune

§9 Tekniske anlæg

9.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og varmepumper samt ventilation skal placeres således at 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.

9.2 Transformerstationer skal placeres indenfor delområde 2, og indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

9.3 Der må ikke opsættes radioantenner og parabolantenner på kolonihaverne. Parabolantenner med en diameter på mindre end 1 m kan dog tillades opstillet på terræn, hvis de placeres minimum 1,5 m fra havelodsafgrænsning.

9.4 Der må ikke opsættes mobilantenner inden for lokalplanområdet.

9.5 Ledninger skal føres under terræn.

9.6 Kolonihavebebyggelse der tilsluttes vandforsyning skal samtidig tilsluttes en opsamlingstank.

§10 Kolonihaveforening

10.1 Indehavere af en kolonihave indenfor lokalplanområdet skal være medlem af kolonihaveforeningen for Fælledparken Haveforening.

10.2 Kolonihaveforeningen skal stå for drift og vedligehold af områdets fællesarealer, bl.a. veje og stier o. lign.

§11 Forudsætninger for ibrugtagen

11.1 Hvis kolonihavebebyggelse tilsluttes vandforsyning, skal denne også tilsluttes en opsamlingstank

11.2 Kolonihavehuse kræver ikke godkendelse af den kommunale byggemyndighed, når der foreligger en lokalplan. Det forudsættes derfor, at sådan bebyggelse indenfor nærværende lokalplanområde opføres i overensstemmelse med redegørelse og bestemmelser i nærværende lokalplan. Byggeri derudover vil kræve dispensation fra lokalplanen, som skal søges hos byggesagsteamet, Holbæk Kommune.

§12 Midlertidige retsvirkninger

12.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen må området ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

12.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil planen er endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.

§14 Vedtagelsespåtegnelse

14.1 lokalplan nr. 3.85 for Fælledparken Haveforening er vedtaget af Holbæk Kommunes administration den 05. juli 2022.

LOKALPLAN NR. 3.85

Signaturforklaring

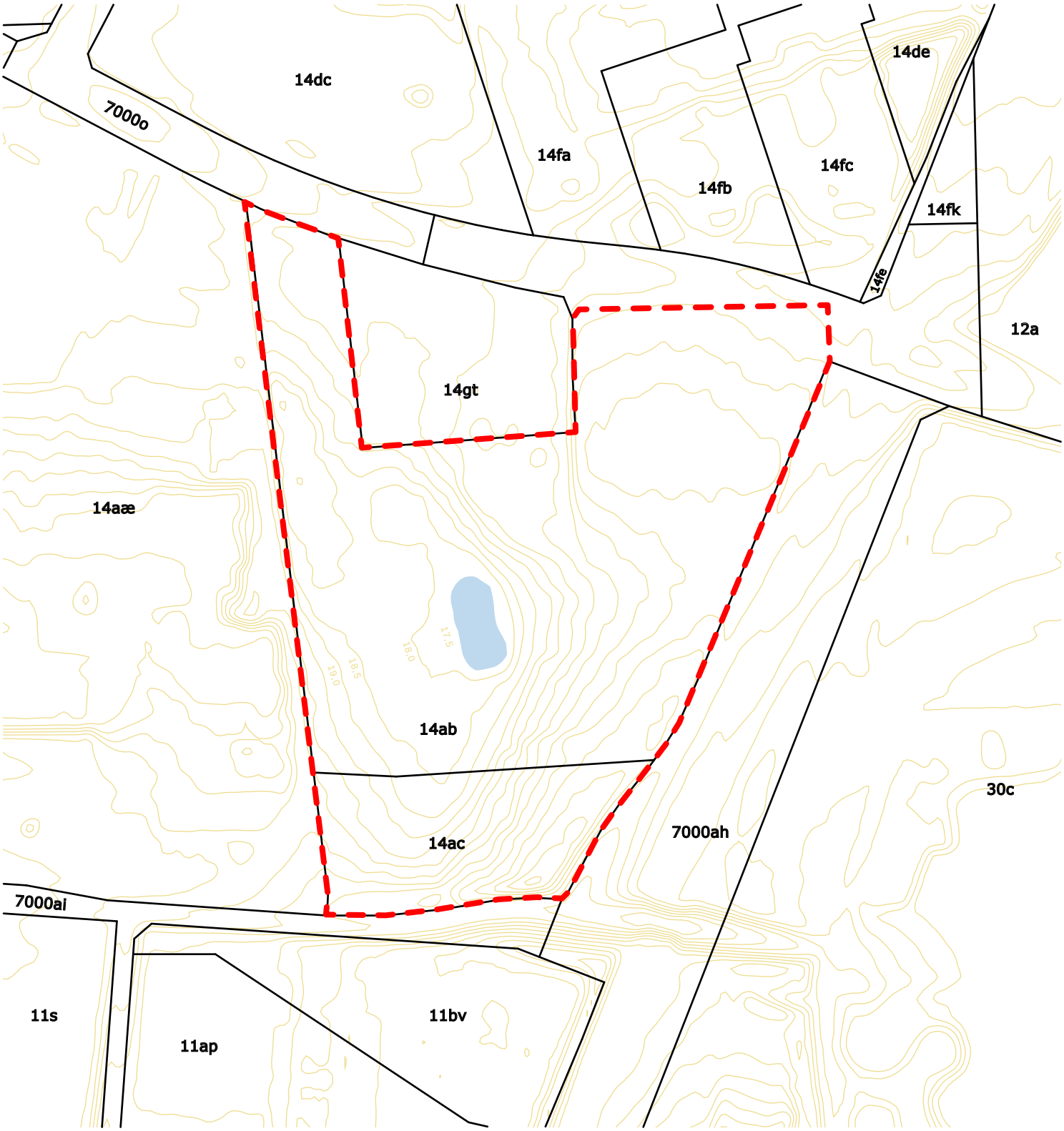
Lokalplanafgrænsning

0 10 100

1 : 2.000

N

Kortbilag 1 Luftfoto



LOKALPLAN NR. 3.85

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- Højdekurver, 0.5 m
- 00xx Matrikelnr
- §3-Sø

0 10 100

1 : 2.000

N

Kortbilag 2 Bindingskort

LOKALPLAN NR. 3.85

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- Havelodsafgrænsning
- Bygninger
- Bevaringsværdige træer jf. § 8.1
- Beplantningsbælte jf. § 8.2
- §3-Sø
- Delområde 1
- Delområde 2

0 10 100

1 : 2.000

N

Kortbilag 3 Anvendelseskort 1

LOKALPLAN NR. 3.85

Signaturforklaring

0 10 100

1 : 2.000

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- Havelodsafgrænsning
- 00 Havelodsnummer
- §3-Sø
- 5m-zone jf. § 8.7
- Stamvej
- Vej / Sti
- Parkering

N

Kortbilag 4 Anvendelseskort 2