

Lokalplan nr. 11.27

Boliger ved Elmelunden



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 23. september 2022

Høringsperioden slut: 20. november 2022

Vedtagelsesdato: 22. november 2022

Ikrafttrædelsesdato: 02. december 2022



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Baggrund

Lokalplan nr. 11.27 for boliger ved Elmelunden er udarbejdet i forlængelse af en midlertidig dispensation meddelt af Holbæk Kommune i september 2020, til at kunne anvende området og bebyggelsen til boliger, i stedet for ældrecenter. Anvendelsen som ældreegnede boliger ønskes nu permanent.

Som følge af den midlertidige dispensation fungerer området allerede i dag, som boliger egnet til ældre. Anvendelsen påvirker ikke områdets samlede karakter og harmoniserer godt med området i øvrigt, med sammenhæng til nærliggende aktivitets- og plejecenter.

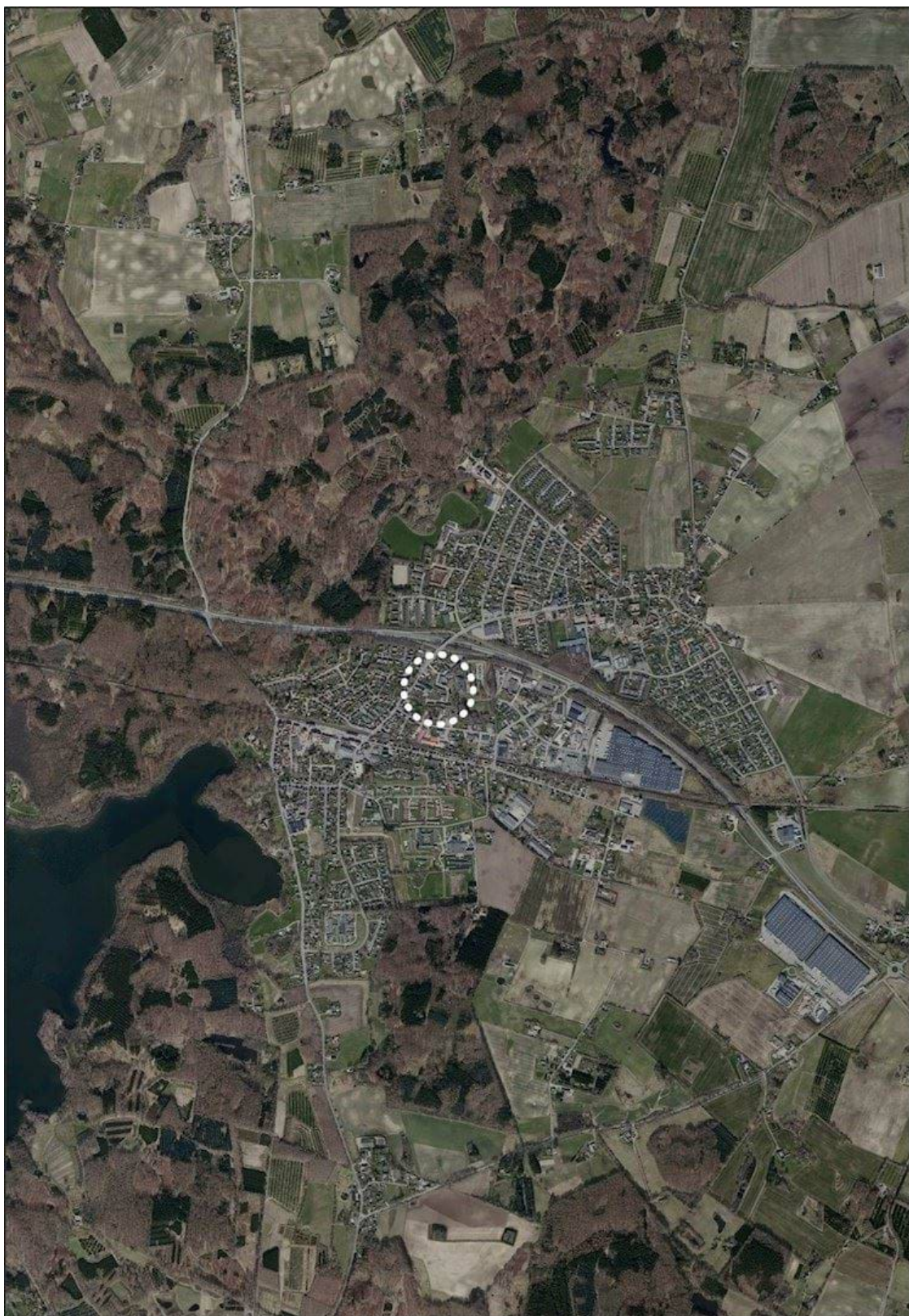
I Holbæk Kommuneplan 2021 blev rammen for området revideret, således at nærværende lokalplan og anvendelse som boliger er i tråd med den overordnede planlægning for kommunen.

Formål

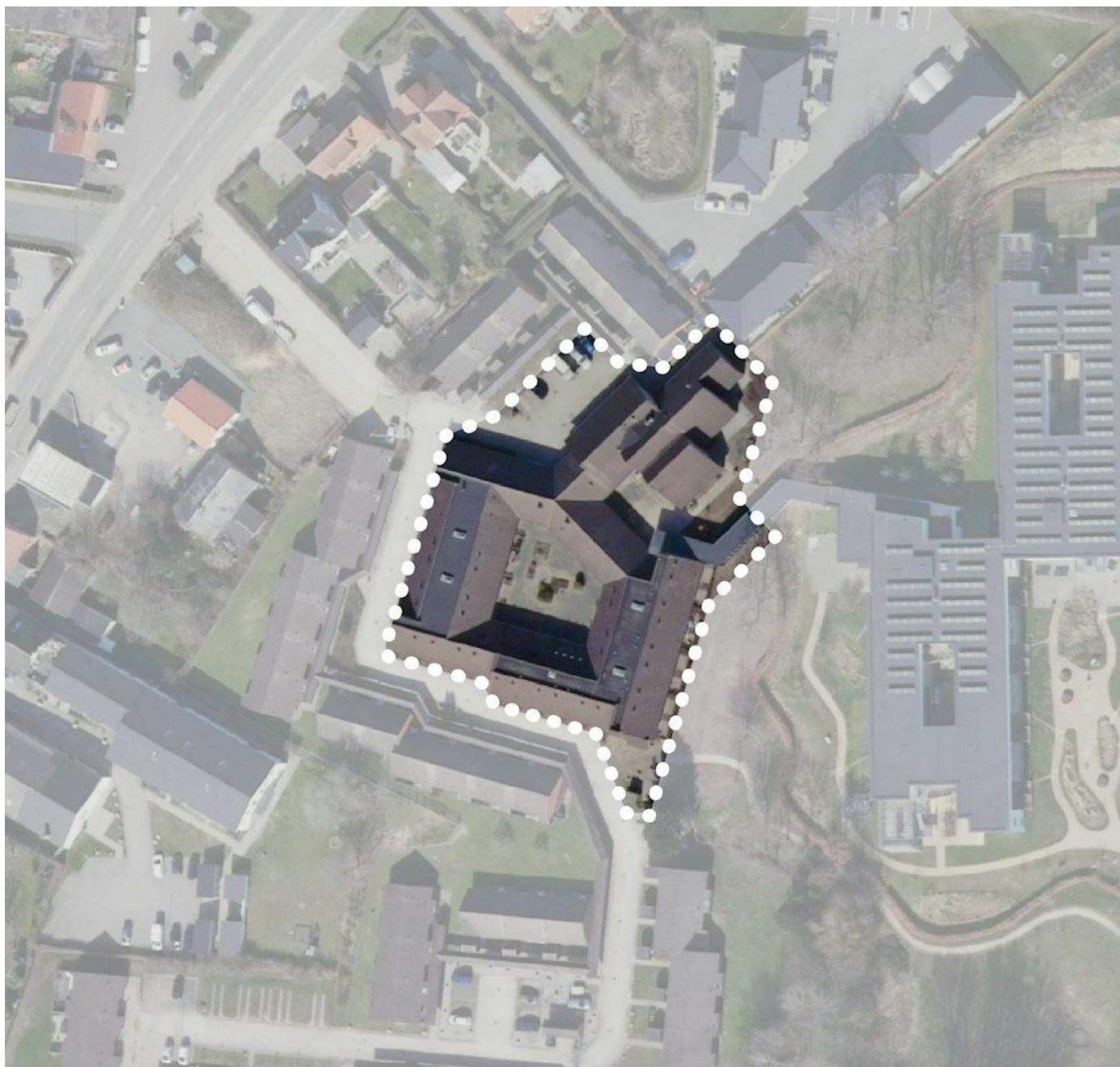
Formålet med lokalplan nr. 11.27 er at gøre den nuværende, men midlertidige anvendelse som ældreegnede boliger, permanent. Lokalplanen skal ligeledes sikre de nuværende og fungerende servicearealer, der bl.a. benyttes af beboere i området til gymnastik, bingo, o. lign.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Jyderup By i den vestlige del af Holbæk Kommune på adressen Elmelunden 1, 4450 Jyderup, og arealet udgør ca. 3800 m². Området består af matr. nr. 14gm, Jyderup By, Jyderup. Mod nord ligger Skovvejen, mod vest kører Holbækvej og mod øst ligger Ældrecenteret Elmelunden og Plejecenter Vest, som lokalplanområdet er forbundet til via en uopvarmet men overdækket gang.



Lokalplanområdet fremstår uden større beplantning og grønne områder udover få plantekasser o. lign., hvor bebyggelsen omkranser et indre befæstet gårdrum med små forhaver til boligerne. Der er dog et større grønt område tilhørende ældrecentret mod øst, som grænser op til og er forbundet med lokalplanområdet.



Lokalplanens indhold

Anvendelse og struktur

Lokalplanen fastholder områdets anvendelse som boligområde og fastsætter bestemmelser om områdets anvendelse og indretning, herunder bygningernes placering, højde og ydre fremtoning med materialer på facader og tag, samt udearealer og parkeringsforhold.

Lokalplanen er udarbejdet i forlængelse af en midlertidig dispensation meddelt af Holbæk Kommune i september 2020 til anvendelse som boliger. Ombygningen af den eksisterende bebyggelse, tilsammen med det nye formål, vurderes at være en del af en bæredygtig transformation, som hverken har medført nedrivning eller ny- og tilbygning med de dertil knyttede miljøbelastninger, jf. miljøscreeningen.



Beplantning

Indenfor lokalplanområdet er der ingen væsentlig eller bevaringsværdig beplantning. De fælles friarealer fremstår som befæstet med fliser, og kan fremstå med plantekasser, små bede eller som grønne arealer o. lign. Der er til hver bolig indrettet en privat forhøje, der kan afgrænses med et lille hegn.



Der kan med fordel i det indre gårdrum etableres 1-2 større bede, der skaber rum for ophold midt i gårdrummet. Bedet bør etableres i bløde organiske former, og placeres nord og nordøstligt i gårdrummet.

I bunden plantes lave bunddækkende buske eller hårdføre stauder, som giver en smuk og tæt bund i bedet. Midt i bedet plantes grupper af mindre og gerne flerstammede små træer. Dette bevirker, at man ikke kan se direkte gennem gårdrummet, men træerne er lette og gennemsigtige.

Herunder er en planteliste, hvorfra der kan udvælges 2-4 arter af hver der ville passer godt i bedene til det lille indre gårdmiljø.

Dansk navn	Latinsk navn	Højde
Træer:		
Ildløn	<i>Acer ginnala</i>	5-6 m.
Papirbark løn	<i>Acer griseum</i>	8-10 m.
Stribebarket løn	<i>Acer rufinerve</i>	6-8 m.
Hjertetræ	<i>Cercidiphyllum japonicum</i>	8-10 m.
Alm. Benved	<i>Euonymus europaea</i> 'red cascade'	3-4 m.
Paradisæble	<i>Malus floribunda</i>	5-6 m.
Dronningebusk	<i>Kolkwitzia amabilis</i>	2½-3 m.
Kashmir røn	<i>Sorbus cashmiriana</i>	6-8 m.
Stauder/ bunddækkende buske:		
Lyserød spiraea (bunddækkende busk)	<i>Spiraea japonica</i> 'little princess'	0,5 m.
Busk potentil (bunddækkende busk)	<i>Potentilla fruticosa</i> 'abbotswood'	0,8 m.
Lyserød potentil (bunddækkende busk)	<i>Potentilla fruticosa</i> 'pink paradise'	0,5 m.
Storkenæb (staude)	<i>Geranium endressii</i>	30-50 cm.
Engelsk græs (staude)	<i>Armeria maritima</i>	25 cm.
Astilbe (staude)	<i>Astilbe japonica</i>	40 cm.
Funkia (staude)	<i>Hosta</i> (diverse arter)	20-60 cm.
Virginsk Ærenpris (staude)	<i>Vernoniastrum virginicum</i>	100-120 cm.
Sølvlys (staude)	<i>Cimicifuga ramosa</i>	60-70 cm.

Græs
(staude) Pennisetum Alopecuroides 40-60 cm.

Bebyggelsens udformning

Lokalplanen indeholder bestemmelser for, hvordan bygningerne må se ud.

Materialet på bygningernes facader skal være teglsten, og må fremstå blanke, pudset eller i sin rå form. Bebyggelsens tage skal være udført i tegl eller tagpap og skal udformes som saddeltag eller fladt tag. Der lægges med lokalplanen vægt på, at områdets nuværende karakter bevares og fastholdes. Bebyggelse må maksimalt være 8,5 meter højt i maksimalt 1 etage. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 60.

Veje og stier

Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske fra Holbækvej ad Elmelunden.

Borgerinddragelse

Behandling af hørings svar

Administrationen har modtaget 0 hørings svar i høringsperioden.

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanramme nr. 11.B22 – Elmelunden boliger. Området er udlagt til boliger, med specifik anvendelse som tæt-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 45 %, maksimalt 2 etager og en maksimal højde på 8,5 meter. Kommunepantillæg 13 fastsætter bebyggelsesprocenten til maks. 60% indenfor ramme område 11.B23 (T13) og lokalplan 11.26 i overensstemmelse med kommuneplan 2021.

Eksisterende lokalplaner

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 50-43, der udlægger området til offentlige formål. Holbæk Kommune har meddelt en midlertidig dispensation, der muliggør områdets nuværende anvendelse som ældreegnede boliger. Dispensationen vil blive erstattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan nr. 50-43 ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplanafgrænsning. Begge ting vil ske i forbindelse med Administrationen ved Holbæk Kommunes endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, lokalplan nr. 11.27 for boliger ved Elmelunden.

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å, som ligger i en afstand af ca. 1 km i fugleflugtslinje sydvest for lokalplanområdet. Nærværende lokalplan påvirker ikke Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivets bilag IV består af en række arter, som for eksempel markfirben, spidssnudet frø og stor vandsalamander. Jf. miljøscreeningen til planen er der ikke registreret bilag IV-arter inden for lokalplanområdet, og det vurderes ikke, at lokalplanen vil påvirke bilag IV-arter.

Der er ikke foretaget en besigtigelse, men lokalplanområdet anvendes i dag til boligformål og er fremstår fuldt befæstet.

§3-beskyttede områder

Der er ikke udpeget §3-områder inden for lokalplanområdet.

Det kan bemærkes, at der ligger et beskyttet engområde mod øst, som grænser op til lokalplanområdet, dog uden at påvirke og være en del af lokalplanområdet, jf. Kortbilag 2 – Bindings- og matrikelkort.

Skovbyggelinje

Der er inden for lokalplanområdet ikke registreret skovbyggelinjer.
En skovbyggelinje grænser op til lokalplanområdet, dog uden at påvirke og være en del af området, jf. Kortbilag 2 – Bindings- og matrikelkort.

Drikkevandsinteresser

Området er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Områder med særlige drikkevandsinteresser, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare og risiko for forurening af grundvandet.

Lokalplanens anvendelse som tæt-lav boligbebyggelse medfører ikke en trussel mod drikkevandsinteresserne og vurderes derfor ikke at påvirke grundvandet.

Parkering

Lokalplanen fastlægger område til parkering og fastholder de nuværende parkeringsmuligheder, da der kun er ændret anvendelsen på eksisterende bebyggelse.

Den ændrede anvendelse vurderes ikke at give anledning til udvidet krav om parkering.

Energiforsyning

Cerius 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 tilslutningspligt til fjernvarmeforsyning fra Jyderup Varme A/S. Tilslutningspligt til fjernvarme er tinglyst på ejendommen (se afsnit "servitutter"). Ønsker man en fritagelse fra tilslutningspligt til fjernvarme kan der søges om dispensation hos kommunen.
Bygningsopvarmning skal ske i henhold til den til enhver tid gældende varmeplan for Holbæk Kommune.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Jyderup Stationsby Vandværk, Søbæksparken 12A, 4450 Jyderup. Evt. Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Ventilations- og varmepumper

Som beskrevet under "varmeforsyning" er der tilslutningspligt til fjernvarme. Det er dog kun en økonomisk forpligtigelse. Bygningsopvarmning kan ske som individuel opvarmning og skal ske i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune.

Opvarmning skal så vidt muligt baseres på vedvarende energi. Holbæk Kommune gør opmærksom på at ventilations- og varmepumper skal indkapsles, leve op til miljøstyrelsens støjgrænser og opsættes med størst mulig hensyntagen til naboer. Energistyrelsen har udarbejdet en vejledning hertil:

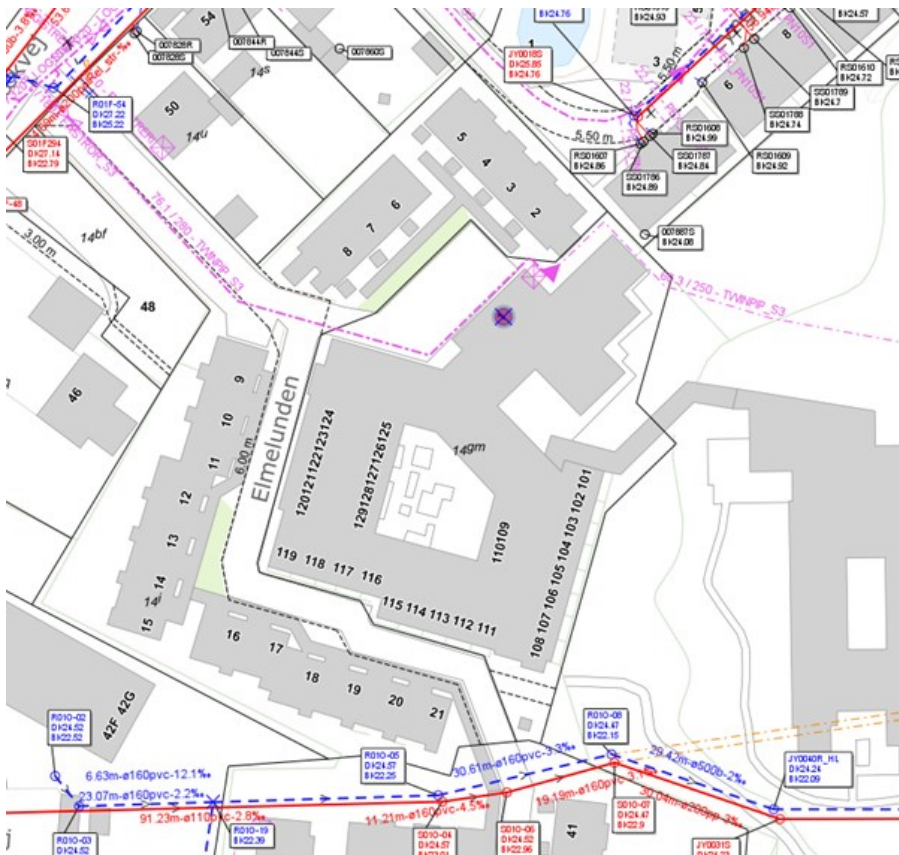
<https://ens.dk/ansvarsomraader/varme/stoejberegner-varmepumper>

Forbud

Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (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.). Ej heller må der jf. varmforsyningsloven etableres elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning.

Regn- og spildevand

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



Jf. Spildevandsplanen for Holbæk Kommune fastsættes befæstelsesgraden for et område til boligformål til 0,5. Befæstelsesgraden angiver, hvor meget areal der må befæstes. Da området i dag har en højere befæstelse end de 0,5, skal der så vidt muligt forsinkes på egen grund og ledes til kloak. Forsinkelsen kan ske i de små haver, indergården, tage o.lign. med bede, beplantning, bassiner og eksempelvis som faskiner. Det anbefales at regnvand nedsives på egen grund, hvor det er muligt, hvis jordbundsforholdene og grundvandspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilladte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune for der etableres anlæg til nedsivning.

Note:

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.

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

Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver forsyningselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningselskabet 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 forsyningselskabet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med forsyningselskabets overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuelt godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af forsyningselskabet. Der er forsyningselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til 'regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald' samt 'erhvervsaffaldsregulativ', begge for Holbæk Kommune.

Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, bl.a. gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten. Indsatsen prioriteres så den går på tværs af de kommunale kerneopgaver.

Lokalplanen er derfor vurderet i forhold til nogle bæredygtighedsparametre, som er beskrevet nedenfor:

Bymiljø og lokale værdier

Lokalplanen vil være med til at sikre en bæredygtig udvikling af bygningerne og fastholde lokalplanområdet udtryk. Der værnes om den bymæssige struktur i byudviklingen, som boligerne er en integreret del af. Området er placeret centralt i byen med nem adgang via eksisterende infrastruktur og kollektiv trafik.

Ressourcer og miljø

Ombygningen af den eksisterende bebyggelse, men med nye formål, vurderes at være et udtryk for en bæredygtig transformation, som hverken medfører nedrivning eller ny- og tilbygning med de dertil knyttede miljøbelastninger.

Jordforurening

Der er ikke registreret forurening på grunden. Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejde konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette godkendes af Holbæk Kommune, som kan kontaktes på jord@holb.dk.

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 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.

Planforslaget 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 området nuværende funktion og anvendelse 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 ejendom:

Matr. nr. 14gm, Jyderup By, Jyderup.

Følgende servitutter er lyst på ejendommen:

Dokument lyst den 22.07.1897 nr. 906694-21, dokument om hegn, hegnsmur mv.

Dokument lyst den 29.09.1982 nr. 21385-21, dokument om transformerstation/anlæg mv, forsynings-/afløbsledninger mv.

Dokument lyst den 23.02.1994 nr. 8230-21, dokument om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

Ovenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

Dokument lyst den 30.11.2020 nr. 1012475627, anvendelsesforhold – Tidsbegrænset udvidelse af anvendelsesmuligheder

Direkte overstående servitut aflyses ved vedtagelsen af nærværende lokalplan, eftersom lokalplanen er en direkte erstatning af servituten og dens indhold.

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

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

Bestemmelser

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.

Formål

1.1 Det er lokalplanens formål,

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og dertilhørende servicefunktioner, at fastsætte placering og antal af parkeringspladser,

Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 3 - Matrikelkort og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 14gm, Jyderup By, Jyderup.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og dertilhørende servicefunktioner.

3.2 Delområde 1 må kun benyttes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

3.3 Delområde 2 må kun benyttes til servicefunktioner i form af gymnastiklokale, fællesspisning o. lign.

Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet kan ikke udstykkes yderligere.

4.2 Veje kan udstykkes særskilt.

Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Placering af boligareal og serviceareal skal ske i overensstemmelse med kortbilag 4.

5.2 Boligareal skal placeres indenfor delområde 1, som vist på kortbilag 4.

5.3 Serviceareal skal placeres indenfor delområde 2, som vist på kortbilag 4.

5.4 Bebyggelse skal opføres i max. 1 etager, med en maksimal højde på 8,5 m.

5.5 Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 60 .

Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Facader på boligbebyggelse skal fremstå i tegl som blank, pudset, filtset eller vandskuret mur i røde, gule, brune eller grå nuancer. Facader på sekundær bebyggelse kan derudover også fremstå i træ i samme nuancer eller naturligt.

6.2 Tage skal beklædes med tagsten i tegl i røde, gule, brune eller sorte nuancer, eller med tagpap.

6.3 Tage skal udføres som enten symmetriske sadeltage, flade tage eller tage med ensidig taghældning.

6.5 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med undtagelse af vinduer, glaspartier, transparente materialer og solceller. Refleksionsværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 20. Reflekterende byggematerialer som eks. solceller, glas el.lign. skal være antirefleksbehandlede og opsættes på en måde, hvor de ikke giver blændingsgener for omkringliggende naboejendomme samt internt mellem boliger og deres opholdsarealer.

6.6 Nedløbsrør, tagrender og afdækninger skal udføres i metal som fx aluzink, zink, tombak, kobber eller lign. og skal fremstå ensartede for hele området.

6.7 Der må kun opsættes oversigts, informations- og vejskilte indenfor lokalplanområdet, og må maksimalt udføres i en størrelse af 1,5 x 1,5 m.

6.8 Der må ikke opsættes kommerciel skiltning i lokalplanområdet.

Vej, sti og parkeringsforhold

7.1 Vejadgang skal ske med tilkørsel fra Elmelunden som vist på Kortbilag 4.

7.2 Parkeringspladsernes placering skal ske som vist på kortbilag - 4.

Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

8.1 Det indre fælles friareal og gårdhave må ikke overdækkes.

8.2 Det indre fælles friareal og gårdhave kan opføres som grønt areal eller med plantebede, med mulighed for forsinkelse af overfladevand.

8.3 Boligerne skal have tilknyttet en privat forhaver, med mulighed for ophold o. lign.

8.4 Private forhaver kan udføres som grønne arealer eller med bede og mulighed for forsinkelse af overfladevand.

Belysning

9.1 Der skal etableres belysning ved parkeringspladser samt ved hovedindgangen til servicearealerne, som er vist på kortbilag 4.

Der kan derudover etableres belysning ved øvrige veje, opholdsarealer og stier.

9.2 Belysningen skal være nedadrettet og afskærmet, således at det ikke blænder og oplyser bebyggelsen el. lign. til gene for beboere. Belysningen skal etableres med en maksimal højde på 3 meter.

9.3 Belysning af skilte må lyse ind mod skiltet og må ikke medføre blændingsgener i området.

Tekniske anlæg

10.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder ventilation skal placeres således at de ikke er synlige fra vej og fællesarealer. De kan fx inddækkes i en trækonstruktion. Denne trækonstruktion skal fremstå i samme udtryk, som det eksisterende træværk i området, såsom stolper, hegn, gavle o. lign. Tekniske og anlæg skal til enhver tid overholde gældende støjkrav.

10.2 Ledningsanlæg skal føres under terræn.

10.3 Der må ikke opsættes tv- og radioantenner, herunder parabolantener, på bygninger og eller på terræn.

10.4 Der må ikke opsættes minivindmøller og mobilantener indenfor lokalplanområdet.

Aflysning af lokalplaner

11.1 Ved endelig vedtagelse af lokalplan 11.27 - Boliger ved Elmelunden aflyses lokalplan nr. 50-43 for området omkring Dyreskuepladsen i Jyderup, for så vidt angår den del af lokalplanområdet, der er sammenfaldende med denne lokalplan, som anført i § 2.1.

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.

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.

Vedtægelsespåtegning

14.1 Lokalplan nr. 11.27 for boliger ved Elmelunden er endeligt vedtaget af Holbæk Kommune den 22.11.2022.



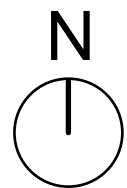
LOKALPLAN NR. 11.27

Signaturforklaring

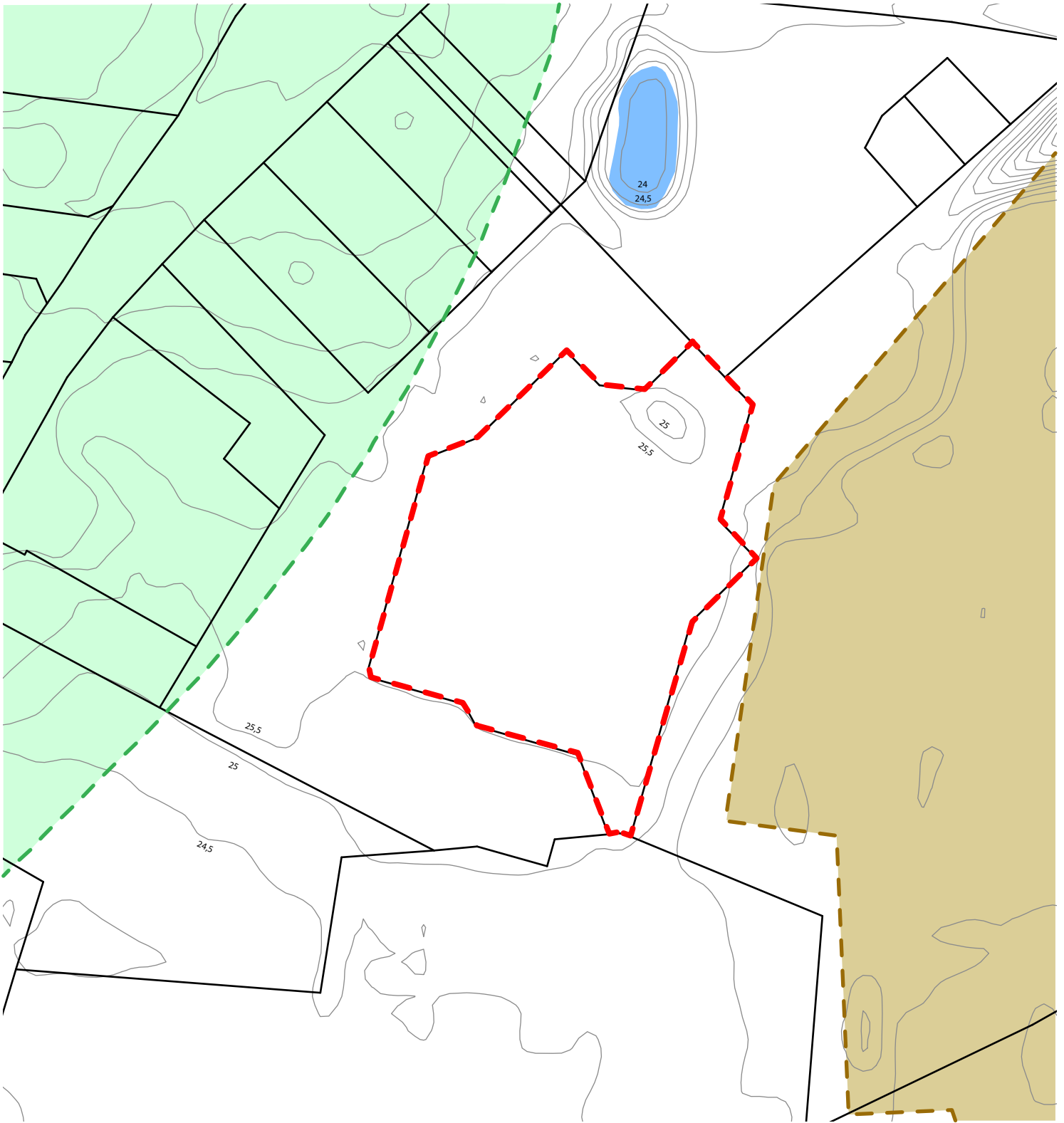
— — — — Lokalplanafgrensning

0 10 20 30 40 50

1 : 1.000



Kortbilag 1 Luftfoto



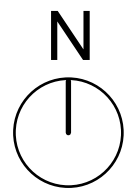
LOKALPLAN NR. 11.27

Signaturforklaring

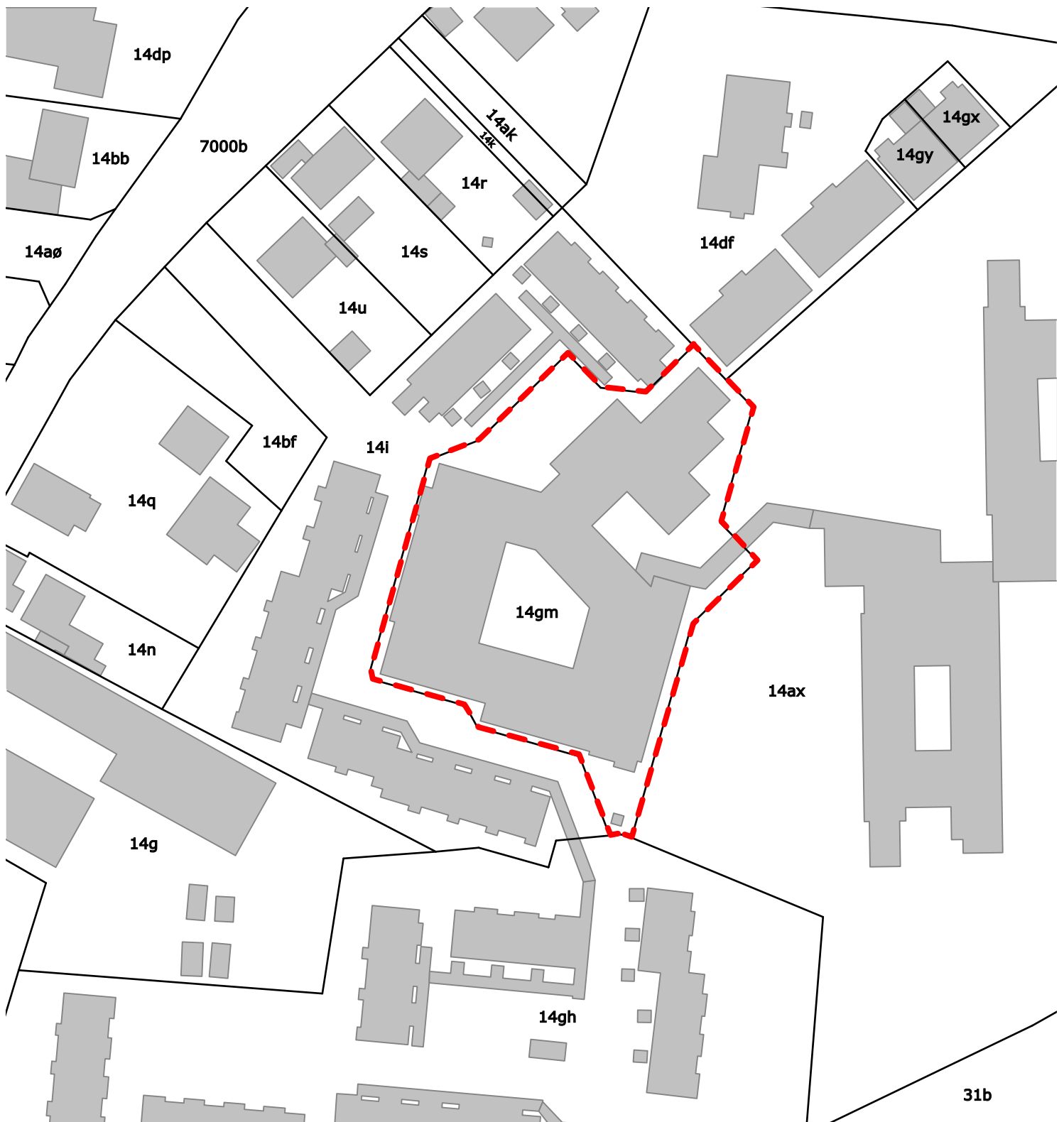
- - - - - Lokalplanafgrensning
 - Matrikelskel
 - Højdekurver, 0.5 m
 - Skovbyggelinje
- Beskyttet naturtype - Sø
 - Beskyttet naturtype - Eng

0 10 20 30 40 50

1 : 1.000



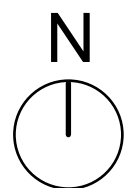
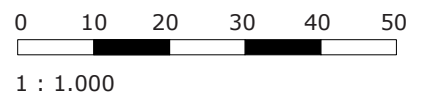
Kortbilag 2 Bindingskort



LOKALPLAN NR. 11.27

Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- 00xx Matrikelnr
- Eksisterende bygninger



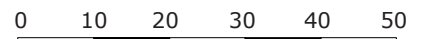
Kortbilag 3 Matrikelkort



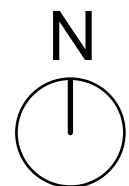
LOKALPLAN NR. 11.27

Signaturforklaring

- | | | | | | |
|-------------|------------------------|--|--------------|--|-------------------|
| | Lokalplanafgrensning | | Parkering | | Grønne friarealer |
| | Matrikelskel | | Serviceareal | | Forhaver |
| 00xx | Matrikelnr | | Boligareal | | Delområde 1 |
| | Eksisterende bygninger | | Hovedindgang | | Delområde 2 |
| | | | Vejdangang | | Vej |
| | | | | | Fælles gårdhave |



1 : 1.000



Kortbilag 4 Anvendelseskort