

# Lokalplan nr. 3.88

Bjergmarksskolen



## Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 06. december 2022

Høringsperioden slut: 10. januar 2023

Vedtagelsesdato: 20. januar 2023

Ikrafttrædelsesdato: 20. januar 2023



## Baggrund og formål

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

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at muliggøre en fremtidig udvidelse af Bjergmarksskolen og Bispehøjens Børnegård, at opføre en samlet fælles tand- og omsorgsklinik samt småbygninger til brug i undervisningen eller for områdets institutioner. Lokalplanens formål er at muliggøre dette. Desuden skal der også sikres ny adgangsvej ad Kattegatsvej og en ny brandvej ad Bispehøjen. Endeligt sikrer lokalplanen, at en del af beplantningen i områdeafgrænsningen udpeges som bevaringsværdig.

### Fremtidig udvidelse af Bjergmarksskolen

Den gældende lokalplan for Bjergmarksskolen er fra 1980. Lokalplanen giver mulighed for at bygge i 2 etager med en bebyggelsesprocent på 35. De etablerede byggefeltet i lokalplanen er i dag fuldt udnyttet ved bebyggelsen i ét plan.

Lokalplanen er derfor låst i forhold til en eventuel fremtidig udvidelse af det bebyggede areal, idet en udvidelse kun kan ske ved at bygge opad i 2 etager i forhold til ét plan. Der ønskes derfor en ny lokalplan, der udlægger nyt areal til udvidelserne, samt sikrer at der kan ske en fremtidig udvikling af området.

En bygningsmæssig udvidelse er gennemført ved, at én af skolens fløje er nedrevet og genopført i 2 etager i 2013. Bygningsmæssigt set er bebyggelsen fortsat fuldt funktionsdygtig, men, - et behov for en omfattende renovering i forhold til energiforbrug og til fremtidig understøtning af nye pædagogiske læringsmiljøer samt fremtidssikring ved at muliggøre udvidelse af skolen i forbindelse med en eventuel befolkningsvækst, - må anses for at være sandsynligt indenfor en årrække på måske 5 -15 år. Lokalplanen muliggør en udvidelse af skolen på op til ca. 4.800 m<sup>2</sup> etageareal.

Det ønskes ligeledes, at et nyt plangrundlag giver mulighed for opførelse af mindre småbygninger til undervisningsformål og sekundær bebyggelse inden for skolens område til brug i undervisningen eller for fritidsordningen. Dette kunne f.eks. være opførelse af væksthuse, udekøkken og lignende eller sekundær bebyggelse som f.eks. skure, bålhytter og lignende.

### Fremtidig udvidelse af Bispehøjens Børnegård

I den gældende lokalplan er de etablerede byggefeltet ved Bispehøjens Børnegård også fuldt udbyggede. Derfor ønskes det også, at en ny lokalplan, udlægger nyt areal ved Bispehøjens Børnegård, der sikrer, at der kan ske en udvidelse, således der kan oprettes endnu en vuggestuegruppe. Lokalplanen muliggør en udvidelse af Bispehøjens Børnegård på op til 300 m<sup>2</sup> etageareal.

### Fælles tand- og omsorgsklinik i Holbæk by

Tandklinikkerne og tandreguleringen i Holbæk by ønskes samlet i én fælles klinik på Bjergmarksskolen. Den nye fælles tandklinik samler tandplejen og tandreguleringen for børne- og ungeområdet i Holbæk Kommune. Samtidig udvides tandplejen til også at omfatte en særlig omsorgs-tandklinik for udsatte borgere. Herudover skal der ske udvidelse i klinikens kapacitet, til også at rumme de 18-21 årige, der skal fortsætte i tandplejeordningen.

Den eksisterende tandklinik på Bjergmarksskolen, er nedslidt og ønskes fornyet og udvidet til nye formål. Det samlede behov for den nye klinik bliver ca. 1.800 m<sup>2</sup> etageareal. Det vil ikke være rentabelt at udvide klinikken og ombygge den eksisterende bygning, hvorfor der ønskes opført en ny bygning. Den eksisterende bygning på ca. 500 m<sup>2</sup>, bevares og vil fortsat rumme sundhedsplejen, der i dag anvender ca. 100 m<sup>2</sup>. Det giver mulighed for anden anvendelse til andre formål af de ca. 400 m<sup>2</sup>, som tandklinikken i dag udgør af bygningen.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i byzone i den sydlige del af Holbæk by ret nord for Fælleden. Lokalplanområdet udgør ca. 11,6 ha og omfatter matr.nr. 30c og 12cf begge Holbæk Markjorder. Området anvendes i dag til offentlige formål herunder skole, fritidsformål, tandklinik og diverse børneinstitutioner. Planområdet afgrænses mod vest af Kattegatsvej, mod nord af Bispehøjen, mod øst af et boligområde og mod syd af den fredede park Holbæk Fælled.

Der er i dag vejadgang til Bjergmarksskolen og den integrerede institution Bispehøjens Børnegård via to adgange fra Bispehøjen. Gænde og cyklist kan derudover tilgå området fra vest ad en sti, der fører under Kattegatsvej.



Fig. 1: Oversigt over områdets afgrænsning

Skolen og området er etableret i 1970'erne og er oprindeligt opført i ét plan. Med tiden har den indpasset sig i lokalområdet med bevoksning, stisystemer, infrastruktur og nye bygninger, der understøtter undervisning og det lokale idræts- og fritidsliv. Området er således både veletableret og udbygget.

Området er karakteriseret ved på langt hovedparten af områdefgrænsningen at være afskærmet fra omgivelserne af høj og tæt træ- og buskbeplantning. Områdets terræn er relativt plant med en mindre høj ved den sydvestlige matrikelgrænse.

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse og struktur

Lokalplanen udlægger området til offentlige formål, såsom skole og uddannelsesformål, daginstitutioner, fritids- og idrætsaktiviteter. Lokalplanen viderefører den eksisterende struktur, men giver mulighed for videre udvidelse af arealerne til fremtidig udvikling.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder. Delområde A forbeholdes skole- og fritidsbebyggelse herunder småbygninger så som væksthuse til undervisningsformål samt udearealer herunder f.eks. boldbaner og atletikbane. Delområde B forbeholdes tand- og omsorgsklinik. Delområde C forbeholdes daginstitution. Alle delområder er med tilhørende vej- og parkeringsarealer.

### Bebyggelsens udformning

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af byggeri med en maksimal bygningshøjde på 11 meter over eksisterende terræn. Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 3 udpegede byggefelter til henholdsvis skolebebyggelse, tand- og omsorgsklinik og daginstitution.

### Småbygninger og befæstelsesgrad

Lokalplanen giver mulighed for etablering af sekundær bebyggelser og småbygninger uden for de på kortbilag 3 angivne byggefelter. Blandt andet ønskes opført væksthuse, der kan anvendes til leg- og undervisningsformål, jf. nedenstående inspirationsbilleder.



### Trafikbetjening

Plangrundlaget giver mulighed for etablering af vejadgang til lokalplanområdet fra Kattegatsvej. Vejadgangen vil fungere som byggepladsvej i anlægsperioden for tand- og omsorgsklinikken. På den måde adskilles større køretøjer fra den øvrige trafik til skolen. Efter endt anlægsperiode skal vejadgangen etableres som en permanent adgangsvej til tandklinikken. Der skal være mulighed for etablering af en sti for gående trafik, såfremt der etableres busstoppested i umiddelbar nærhed af klinikken. På den måde vil det for mange ikke længere være nødvendigt at krydse Bispehøjen, som det er tilfældet i dag. Gående ledes herved via det eksisterende stisystem.

Der skal sikres, at der i forbindelse med opførelse af tandklinik skal etableres en ny affaldsgård i forbindelse med vejadgangen og parkeringspladsen til tandklinikken. Ved etablering af permanent vejadgang vil den fremtidige håndtering af affald kunne ske fra Kattegatsvej. Dette vil fjerne en del af den tunge trafik fra skolens parkeringsplads og vil være medvirkende til øget trafikikkerhed.

Plangrundlaget stiller krav om etablering af ny brandvej til lokalplanområdet ved Bispehøjen, såfremt nyt byggeri i delområde C opføres, idet det vil spærre for eksisterende brandvej. Brandvejen er kun til redningsformål og ønskes afskærmet med hegn/steler ud mod Bispehøjen. Der etableres ikke en overkørsel over fortovej eller cykelsti.

### Vej- og parkeringsarealer

Plangrundlaget stiller krav om etablering af et selvstændigt parkeringsareal ved den kommende tandklinik til ansatte og brugere. Klinikens brugergruppe, funktion og areal udvides, og der forventes en øget trafik og et øget behov for parkering i umiddelbar nærhed af klinikken. Der skal derfor etableres en vejadgang fra Kattegatsvej, for at sikre, at der ikke sker gennemkørende trafik over skolens parkeringsplads. Ligeledes forventes der et større behov for handicapparkering, idet klinikken også omfatter en omsorgsklinik for særligt udsatte. Der stilles ligeledes krav om optimering af parkeringsareal ved skolen, når skolen udvides. Herunder at kørsel på skolens parkeringsareal i videst muligt omfang gøres ensrettet, da det efter vejmyndighedens vurdering er med til at forbedre trafikikkerheden på skolens parkeringsareal, og da det er medvirkende til et bedre flow i trafikken på parkeringspladsen.

Lokalplanen fastsætter en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Ved fuld udnyttelse af byggefelt A, skal der udlægges yderligere minimum 33 parkeringspladser, herunder handicap-pladser svarende til gældende vejledninger og kys og kørselsbane til hurtig afvikling af trafikken.

Ved fuld udnyttelse af byggefelt B, skal der udlægges minimum 12 parkeringspladser, inkl. Handicap p-pladser svarende til gældende vejledninger.

Parkeringspladsen ved daginstitutionen, Bispehøjens Børnegård forventes at kunne rumme det yderligere parkeringsbehov, der vil være ved en fremtidig udvidelse af arealet, men der bør ske en forbedring af parkeringspladsen af hensyn til trafikikkerhed. Der skal derfor ved udnyttelse af byggefelt C være etableret i alt 29 parkeringspladser, 1 handicapparkeringsplads og 1 parkeringsplads til handicapbus.

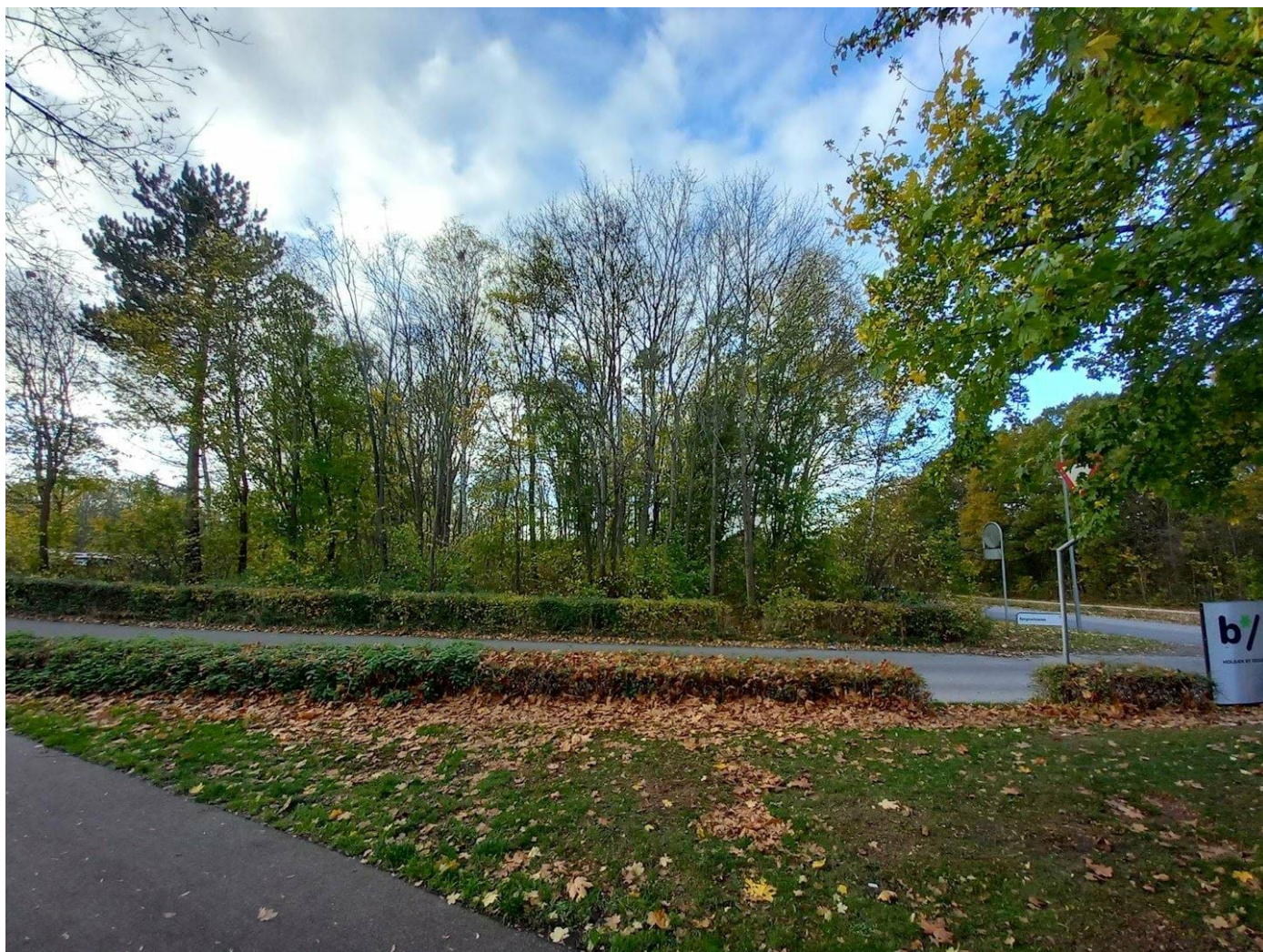
Ved fuld udbygning vil der samlet set være 196 parkeringspladser, og med en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal være et overskud af 8 parkeringspladser og 60 meters kys-og-kørsels spor svarende til 10 biler.

For at mindske behovet for faste parkeringspladser inden for området, er det ønsket at plangrundlaget giver mulighed for etablering af et kys-og-kørsels område, hvor børn til skolen kan sættes af og behovet for faste parkeringspladser således mindskes. Ved etablering af kys-og-kørsels område, kan der gøres brug af parkeringspladserne flere gange, hvorfor ovennævnte parkeringsnorm vurderes tilstrækkelig.

Der findes 808 cykelparkeringspladser ved Bjergmarksskolen og 30 cykelparkeringspladser ved Bispehøjens Børnegård. Cykelparkering findes både i tilknytning til indgangspartierne og rundt omkring i lokalplanområdet. Der skal etableres en selvstændig cykelparkering ved tandklinik. Lokalplanen skal sikre, at der tilstrækkelig med cykelparkering til børn, elever, patienter og personale.

### Bepantning

Lokalplanen sikrer en bevaring af den eksisterende randbepantning bestående af Eg (Quercus), Lind (Tilia) og spidsløv (Acer) rundt om hele lokalplanområdet. Randbepantningen har funktion som sammenhængende fysisk og visuelt afskærmende beplantningsbælte omkring bebyggelse, som ønskes bevaret. Der bør som udgangspunkt ikke ske fældning af træer, men kun beskæring af undervegetation. Ved pleje bør det ikke være nødvendigt at fælde.



Figur 1: Foto af den eksisterende randbeplantning ved skolens vejadgang ad Bispehøjen set mod vest.

### Friarealer og indretning

Områdets friarealer ønskes indrettet således, at der bygges videre på de eksisterende kvaliteter med blandt andet udnyttelse af eksisterende terrænspring til f.eks. indramning af legearealer og til siddetrin til ophold/læring. Jf. nedenfor viste inspirationsbilleder samt illustrationsplan af gårdrummenes indretning på figur 2. Plangrundlaget giver mulighed for at etablere integrerede forsinkelsesbassiner ved indretning af lege- og læringsarealer.





Fig. 2: Illustrationsplan der viser mulig indretning af udendørs leg- og læringsarealer.

Områdets udendørs idrætsfaciliteter i det sydøstlige hjørne af området ønskes udviklet med arealer til en række atletikdiscipliner og kunststofbane til fodbold – dette både til brug i for skole, fritidsordninger og foreninger, jf. illustrationsplanen figur 3.



Fig 3: Illustrationsplan, der viser mulig indretning af udendørs idrætsfaciliteter.



Fig 4: Kig fra området mod syd ud over fælleden.

## 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 eventuel relevant statslig og regional planlægning.

Lokalplanen vurderes ikke at indebære forhold i modstrid med eksisterende gældende statslig eller regional planlægning.

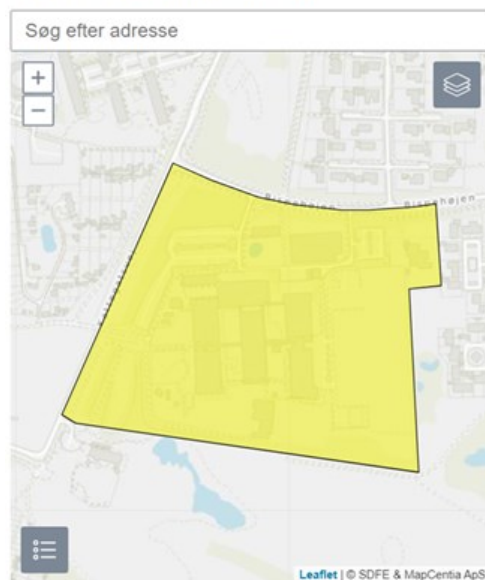
## Kommuneplan 2021

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

Holbæk by er hele kommunens hovedby og et attraktivt og dynamisk center for erhverv, handel og privat og offentlig service til gavn for alle kommunens borgere. Det er derfor i tråd med kommuneplanen, at der i Holbæk etableres en ny fælles tandklinik for børne- og ungeområdet samt en særlig omsorgs-tandklinik for udsatte borgere. Tiltrækningen af nye borgere til Holbæk By er meget stor og muligheden for udvidelse af skolens bebyggelsesarealer understøtter dermed kommunens boligstrategi.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanramme nr. 3.003. Området er udlagt til offentlige formål. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammen.

### 3.003 - Bjergmarksskolen



Bestemmelser	
Omr. nr.	3.003
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Notat: Generel anvendelse	Skole, idrætsanlæg og -hal med tilknyttede klubfaciliteter og børneinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Max. bebyggelsesprocent	45%
Max. antal etager	2.5
Max. højde (m)	11
Miljø	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Øvrige forhold	Halbebyggelse kan tillades opført med større bygningshøjde
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner
Generelle rammer	<a href="#">Link</a>

Jævnfør de generelle retningslinjer for kommunens udvikling skal offentlige områder anvendes til offentlige formål. Det kan f.eks. være offentlig administration, service-, sundheds-, eller kulturfaciliteter, skoler, idrætsanlæg, institutioner, kirkegårde m.v.

Ny bebyggelse, som opføres i allerede udbyggede områder, skal som hovedregel tilpasses facadelinjer, husdybder, etageantal, gesimshøjder, tagform og materialevalg ved den omgivende bebyggelse. Ny bebyggelse kan dog opføres med anden udformning og materialevalg, hvis dette efter en nærmere konkret vurdering skønnes at kunne bidrage positivt til det samlede bymiljø.

Parkeringskrav til offentlige formål fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt i kravet til kontor- og serviceerhverv.



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. Evt. 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:

#### Lavbundsareal

Inden for lokalplanområdet findes et mindre område, der er udpeget som lavbundsareal, da det er et lavtliggende område. Området ligger i hjørnet af skolens nuværende udendørs idrætsfaciliteter. Der er i dag ikke bebyggelse, og området ligger ikke inden for de på kortbilag 3 udpegede byggefeltter til kommende fremtidig bebyggelse.

#### Naturbeskyttelsesområde

I lokalplanområdets nordlige del er der en sø, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3. I lokalplanområdets sydøstlige grænse er en mindre del af området udpeget som område med potentielle naturbeskyttelsesinteresser. Inden for områder, som er udpeget som potentielle naturområder, må der ikke ske tiltag, som vil forhindre, at naturgenopretning er mulig. Lokalplanen muliggør ikke tiltag inden for udpegningen, der forhindrer naturgenopretning.



Figur 5: Foto af sø i lokalplanområdets nordlige del.

#### Drikkevandsinteresser

Der er ikke registreret særlige grundvandsinteresser inden for eller i nærheden af området. Planen er hverken beliggende i indvindingsopland, nitratfølsomt indvindingsområde eller kortlægningsområde.

#### Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kirkeomgivelser.

#### Regn- og spildevand

Der er inden for lokalplanområdet udpeget bluespots. Jf. den gældende kommuneplanramme 3.003 i Kommuneplan 2021 skal ny planlægning ske i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for arealer med risiko for oversvømmelse. Lokalplanens nye byggefelter er ikke placeret, hvor der er betydelig risiko for oversvømmelse. Der vil i lokalplanen og tilhørende miljøscreening redegøres for, hvordan overfladevand inden for området samlet set håndteres.

## Sektorplaner/temaplaner

### Strategisk varmeplan 2022-2030

Varmeplanen udstikker rammerne og præsenterer de overvejelser, som kommunen har gjort sig om den kollektive forsyning. Varmeplanen bygger videre på og viderefører tilgangen fra den strategiske varmeplan fra 2015 og den strategiske energiplan fra 2020, som fastsætter et mål om at opvarmningen skal være fossilfri i 2030. Udfasning af naturgasfyrene er fortsat den største udfordring på varmeområdet og det vigtigste indsatsområde for at komme i mål med at reducere CO<sub>2</sub> - udledningen fra varmesektoren. Som i 2015 ses på mulighederne for etablering af kollektiv forsyning og for udfasning af olie- og gasfyre.

Varmeplansopgaven i Holbæk by er at se på hvordan klimavenlig fjernvarme kan introduceres i så stor en del af byen som muligt og så billigt som muligt, så gassen udfases. Analyserne viser at der er god samfundsøkonomi i at udbygge med fjernvarme til stort set hele byen. Resultatet er robust og det giver derfor god mening at se på at udarbejde en konkret udbygningsplan og se mere detaljeret på økonomien for forbrugerne ved tilslutning til fjernvarmen. Der er i analysen regnet med en udbygningsstart i 2023 og gradvis udbygning så nettet er fuldt udbygget inden 2030.

Området forsynes med individuel naturgasforsyning.

### Spildevandsplan 2020-2030

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

Lokalplanområdet er udlagt til separatkloakering.

### Vandforsyningsplan 2012-2021

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

### Drikkevandsinteresser og indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse

Staten er den offentlige myndighed, der kortlægger, hvor der er behov for grundvandsbeskyttelse i hele Danmark. De steder, der kortlægges, kaldes "områder med særlige drikkevandsinteresser" (OSD) og indvindingsoplunde uden for OSD. Staten har afleveret grundvandskortlægning for 5 forskellige områder i Holbæk Kommune.

Lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser.

### Klimatilpasningsplan

I Holbæk Kommunes klimatilpasningsplan, der blev vedtaget i 2014, er der udvalgt 11 fysiske indsatsområder til nøjere undersøgelse af årsag til oversvømmelsesrisiko samt eventuelle afværgeforanstaltninger.

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor klimatilpasningsplanens indsatsområder. Af kommuneplanrammen fremgår det, at en mindre del ved den sydlige grænse af området er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse inden for området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.

### Trafiksikkerhedsplan 2020-2025

Planen er Holbæk Kommunes redegørelse for trafiksikkerheden i kommunen i 2020-2025 samt en plan for forbedringer af trafiksikkerheden i kommunen fremadrettet. Trafiksikkerhedsplan 2020-2025 tager bl.a. udgangspunkt i skoler og ungdomsuddannelsers ønsker og bemærkninger. Bemærkningerne fra Bjergmarksskolen er:

- På skolens parkeringsplads er der problemer med, at elever skal færdes bagved bakkende biler.
- Der er trængselsproblem på Bispehøjen ved indkørsel til skolens p-plads, da flow for øvrig trafik på Bispehøjen blokeres grundet ind- og udkørsel til skolens p-plads.
- Støttestedet på Kattegatsvej ved Bispehøjen opleves utrygt. Støttestedet opleves ikke tydeligt og opfattes af nogle trafikanter som fodgængerfelt. Der opstår uklarhed om vigepligtsforhold, da nogle bilister stopper for krydsende trafik og andre ikke gør.
- Bredden på støttehellen er for smal til at vente på hellen med cykel/barnevogn, og det er en udfordring at finde et hul i trafikken til at krydse vejen.

En realisering af lokalplanen vil medføre at én ud af fire af ovenstående problemstillinger kan løses.

Plangrundlaget sikrer, at der ved udvidelse af skolens bebyggelse sker en optimering af skolens parkeringsareal, hvorved der sikres stiftforbindelser mellem parkeringspladserne, hvor gående kan færdes.

De øvrige problemstillinger skal løses uden for lokalplanområdet.

## Kystnærhedszone

Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen, men ligger bag 1,2 km tæt bebygget byområde fra kysten i Holbæk Fjord. Planen muliggør ny bebyggelse med en maksimal bygningshøjde på 11 meter. Dette er i overensstemmelse med den eksisterende kommuneplanramme for området. Derfor vurderes en realisering af lokalplanen ikke at ændre væsentligt ved det øvrige eksisterende bybillede fra fjorden.

## Eksisterende lokalplaner

Området er i dag omfattet af Lokalplan nr. 40 Areal til offentlige formål, Bjergmarksskolen, der udlægger arealet til offentligt formål samt boliger tilknyttet de offentlige formål. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 35, og bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Lokalplanen aflyses i sin helhed med vedtagelse af Lokalplan nr. 3.88 for Bjergmarksskolen. Området er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Da, der planlægges for udvidelse af en kommunal skole samt opførelse af en kommunal tand- og omsorgsklinik, vurderes planlægningen ikke at ville påvirke nabokommunerne.

## Trafikforhold

Det færdige anlæg vil med den nye tand- og omsorgsklinik medføre en øget trafikmængde til området. Med lokalplanen sikres en ny vejadgang fra Kattegatsvej til området. Denne vil fungere som byggepladsvej i anlægsfasen af opførelse af tand- og omsorgsklinikken og skal senere gøres permanent. Der vurderes ikke at være tale om væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område.

Plangrundlaget sikrer, at der ved udvidelse af skolens bebyggelse skal ske en optimering af skolens parkeringsareal, hvorved der er mulighed for etablering af 196 parkeringspladser fremfor de 164 parkeringspladser, der er i dag. Derudover sikres bedre afsætningsmuligheder, som skaber en bedre trafikafvikling i spidsbelastningsperioder.

Cykelstien langs Kattegatsvej er lagt separat fra vejbanen, og adgangen herfra til Bjergmarksskolen møder ikke hinanden. Den øgende trafik på Kattegatsvej vil således ikke føre til en øget risiko for cykellister.

Ved udnyttelse af byggefeltet ved daginstitution spærres der for den nuværende brandvej. Derfor sikrer lokalplanen, at der kan etableres en ny brandvej ad Bispehøjen.

## Energi og forsyning

### Energiforsyning

Andel er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Kommunen har indgået en FUS-aftale med leverandøren.

### Varmeforsyning

Området forsynes i dag med individuel naturgasforsyning. Der er kun tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis det er tinglyst på matriklen. Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den til enhver tid gældende varmeplan for Holbæk Kommune. Der er mulighed for at forsyne området med varmepumper.

Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyrr (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.).

I øvrigt gælder forbud jf. varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning.

### Vandforsyning

Planområdet ligger inden for forsyningsområdet for Fors A/S. Den nye bebyggelse forudsætter forsyning fra vandværket.

### 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 skal regnvand fra befæstede arealer ledes til den offentlige regnvandsledning. Her er den maksimalt tilladte afløbskoefficient på 0,7. Alt regnvand derudover skal håndteres/forsinkes på egen grund. Forsinkelsen kan ske i et underjordisk system som eksempelvis faskiner.

Det anbefales, at regnvand nedsives på egen grund, 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. Ved ekstreme regnhændelser kan ledningssystemet 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.

### Mere information:

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. Der 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 Virksomhed og Miljø.

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

Eksempler på LAR: Se flere eksempler på løsninger til lokal håndtering af regnvand på [www.laridanmark.dk](http://www.laridanmark.dk)

## Bæredygtighed

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

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet, at regnvand skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt. Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

### Byggeri og planlægning

Det forventes, at det nye byggeri til tand- og omsorgsklinik kan blive DGNB-certificeret, og i den sammenhæng vil der blive foretaget en række bæredygtighedstiltag, i placeringen af bygningen i det omliggende terræn, omkring tilgængelighed, -adgangsforhold og fremtidig drift, der dog ikke har indflydelse på lokalplanen.

### Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til det sammenhængende stinet i Holbæk, som fører til bl.a. skole og institutioner. Derudover er der adgang til offentlig transport umiddelbart udenfor lokalplanområdet ved både Kattegatsvej og Bispehøjen.

### Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Holbæk Kommunes gældende affaldsregulativer. Plangrundlaget sikrer, at der ved opførelse af ny tand- og omsorgsklinik udlægges et område til fælles affaldshåndtering for tandklinik og skole. Desuden sikres der også et areal til affaldshåndtering ved Bispehøjens Børnegård.

### Natur

I lokalplanområdets nordlige del, lige øst for skolens parkeringsareal, er der registreret en sø på ca. 300 m<sup>2</sup>, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3, hvorved dens tilstand ikke må ændres uden tilladelse fra Holbæk Kommune.

Der er ikke øvrige §3-registreringer jf. Naturbeskyttelsesloven indenfor området. 53 m nord for lokalplanområdet er et område med beskyttet mose.

Tilstødende lokalplanområdet er et stort areal syd for i den fredede park, Holbæk Fællede udpeget som beskyttet overdrev. Derudover er der inden for dette område ligeledes en beskyttet sø. Søen har dog kun en vandflade på ca. 0,48 ha, hvorfor der ikke er en søbeskyttelseslinje omkring søen, der rækker ind over lokalplanområdet.

En realisering af lokalplanen vurderes ikke at påvirke hverken den beskyttede mose, eng eller sø.

### Sundhed og trivsel

Der er ingen forhold i planen, som udgør en sundhedsrisiko for befolkningen. Planen har tværtimod det sigte, at give mulighed for bedre udendørs læringsmiljøer og sikre en fremtidig anvendelse til idrætsfaciliteter, som understøtter folkesundheden.

## Miljø

### Støj

Planområdet er beliggende i Holbæk by, og indplacerer ny bebyggelse til offentlige formål. Afledt trafikstøj fra projektet vurderes ikke at give anledning til særlige støjgener udover det almindeligt forekommende ved områder med skole, fritidsaktiviteter, institutioner og tandleje i byzone.

### Jordforurening

Der er ikke registreret forurening på grunden. Der er i juni 2022 foretaget geotekniske jordbundsundersøgelser inden for planområdet. Her er der heller ikke registreret jordforurening. 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. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum 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 Holbæk Museum, 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. 1976 af 27/10/2021). 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. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Området er beliggende i byzone i Holbæk, og er i dag omfattet af Lokalplan nr. 40 for Bjergmarksskolen, der udlægger arealet til offentligt formål samt boliger tilknyttet de offentlige formål.

Lokalplanforslaget dækker et areal på ca. 11,6 ha. Anvendelsen til offentlige formål fastholdes. Der muliggøres en fremtidig udvidelse af Bjergmarksskolen og Bispehøjens Børnegård samt opførelse af småbygninger til brug i skolens undervisning eller for fritidsordningen, herunder f.eks., bålhytter, væksthuse mv. Derudover muliggøres opførelse af ny fælles tand- og omsorgsklinik samt etablering af ny vejadgang fra Kattegatsvej til den nye tandklinik med tilhørende nyt parkeringsareal.

Af denne grund vurderes der at være tale om mindre ændringer ift. gældende planlægning.

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

- Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen, men området ligger bag eksisterende bebyggelse og planforslagene vil derfor ikke have en væsentlig påvirkning af kystlinjen.
- Der er indenfor området mindre lavninger i terrænet, der ikke har et naturligt afløb (bluespots), som kan give udfordringer, når det regner kraftigt, fordi vandet ikke kan ledes væk og derved vil blive opstuvet på terræn.
- Jf. Spildevandsplanen for Holbæk Kommune skal regnvand fra befæstede arealer ledes til den offentlige regnvandsledning. Her er den maksimalt tilladte afløbskoefficient på 0,7. Alt regnvand derudover skal håndteres/forsinkes på egen grund. Lokalplanen håndterer såvel risiko for oversvømmelse og håndteringen af forsinkelser af regnvand på egen grund ved at give mulighed for etablering af regnvandsbassiner, samt stille krav om de skal etableres indenfor lokalplanen. Desuden placeres byggefeltet uden for blue spots. Lokalplanforslaget vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning på risiko for oversvømmelse.
- Området er offentligt tilgængeligt, og da ny bebyggelse muliggøres med lokalplanen vil der være hidtil ubebyggede områder, som skolens brugere ikke længere kan anvende til udendørs aktiviteter. Byggefeltet udgør en relativt lille andel af det samlede udendørs areal inden for området. Planforslaget vurderes derfor ikke at medføre en væsentlig negativ påvirkning i forhold til friluftsliv og rekreative interesser.
- Lokalforslaget tillader opførelsen af en tandlægeklinik og tilstødende parkeringsplads. I denne forbindelse kan der forekomme støj og vibrationsgener under anlægsarbejdet. Anlægsarbejdet vil overholde Holbæk Kommunes egen forskrift for bygge og anlægsarbejde. Det vurderes at lokalplanforslaget ikke vil medføre en væsentlig støj- eller vibrationspåvirkning.
- Lokalplanforslaget udlægger nye byggefeltet, hvorfor der jf. kommuneplanens generelle rammer er krav til antallet af parkeringspladser. Der sikres, at der ved udbygning af skole og tandklinik skal ske en optimering af parkeringsarealet, hvorved antallet af parkeringspladser øges fra samlet 164 - 196 og 60 meters kys-og-kør spor svarende til 10 personbiler. Det vurderes at lokalplanforslaget ikke vil forårsage en væsentlig påvirkning af trafikbelastningen i området omkring lokalplansområdet, herunder Bjergmarksskolen.

Lokalplanforslaget vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning af øvrige miljøparametre.

På den baggrund vurderes der ikke at være behov for udarbejdelse af en miljørapport.

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

## Bilag IV-arter

Der er ikke observeret Bilag IV arter inden for området og det vurderes, at der ikke er nuværende levesteder for Bilag IV arter inden for området. Der vurderes ikke med planen at ville ske en væsentlig påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.

## Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Kommunen skal i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet (VVM) af et konkret projekt.

Det vurderes, at planlægningen ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

Der vil blive taget stilling til, om evt. projekter er VVM-pligtige ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt.

## Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af naturbeskyttelses- eller fuglebeskyttelsesområder eller lignende.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 155, Udby Vig der ligger ca. 4,4 km nordøst for lokalplanområdet. Området består af habitatområde H136 og har et areal på 384 ha. Området ligger på Tuse Næs ud til Isefjorden.

På udpegningsgrundlaget for området er arterne Kildevældsvindelsnegl og sumpvindelsnegl samt en række naturtyper. Lokalplanområdet er adskilt fra Natura 2000-området af tæt bebyggelse i Holbæk by samt Holbæk Fjord. Holbæk Kommune vurderer, at det ikke vil medføre forringelse eller væsentlig forstyrrelse af de udpegede arter i det internationale naturbeskyttelsesområde. Det vurderes, at realisering af nærværende lokalplan ikke vil ødelægge eller beskadige levesteder for de to arter, der indgår i udpegningsgrundlaget.

## Servitutter

Lokalplanområdet omfatter følgende ejendomme:  
Matr. nr. 30c Holbæk Markjorder og matr.nr. 12cf Holbæk Markjorder.

Følgende servitutter er lyst på ejendommen:

*Dokument lyst den 11.02.1985 nr. 3902-21, dokument om naturgas/anlæg mv.  
Dokument lyst den 12.09.1988 nr. 16831-21, dokument om naturgas/anlæg mv.*

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.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Inden der kan igangsættes byggearbejder i området skal der, afhængig af det konkrete bygge- og anlægsprojekt, indhentes tilladelse eller dispensation fra:

- Vejmyndigheden

## Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er udviklet og realiseret af Holbæk Kommune. Nærværende plan er en regulerende lokalplan, der fastsætter udviklingsmulighederne i området.

# Bestemmelser

## Hjemmel

### 1.1

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

## Formål

### 2.1

Det er lokalplanens formål at sikre, at lokalplanområdet fortsat kan anvendes til skole, institution, tandklinik, fritids- og idrætsfaciliteter.

## Område og zonestatus

### 3.1

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matr. nr. 30c og 12cf Holbæk Markjorder.

### 3.2

Områdets zonestatus er byzone og skal forblive i byzone.

### 3.3

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, som vist på kortbilag 3:

Delområde A omfatter en del af matr. nr. 30 c, Holbæk Jorder.

Delområde B omfatter en del af matr. nr. 30 c, Holbæk Jorder.

Delområde C omfatter matr. nr. 12 cf, Holbæk Jorder, og del af matr.nr. 30 c, Holbæk Jorder.

## Anvendelse

### 4.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentligt formål så som skole og uddannelsesformål, tandklinik, institutioner, fritids- og idrætsaktiviteter.

### 4.2

Delområde A må anvendes til skole, idræts- og fritidsfaciliteter med tilhørende småbygninger og sekundær bebyggelse, og områder med udendørs aktiviteter i tilknytning til skole og idræts- og fritidsfaciliteter, samt parkeringsarealer og arealer til affaldshåndtering.

### 4.3

Delområde B må anvendes til tand-, sundheds og omsorgsklinik med tilhørende parkeringsareal og arealer til vareindlevering og affaldshåndtering.

### 4.4

Delområde C må anvendes til institution med tilhørende sekundær bebyggelse, og områder med udendørs aktiviteter i tilknytning til institutionen, samt parkeringsarealer og arealer til affaldshåndtering.

## Udstykninger

### 5.1

Inden for lokalplanområdet kan der ske udstykning efter regler i udstykningsloven.

### 5.2

Udstykninger skal sikre, at der er tilstrækkelig med friarealer og parkering og på hvert matr. nr. jf. §8.

### 5.3

Veje kan udstykkes særskilt.

## Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, principielt som anvist på kortbilag 3.

6.2

Ved ombygning af eksisterende byggeri må det opføres i 11 meters højde målt fra eksisterende terræn jf. kortbilag 2.

6.3

#### Delområde A:

Indenfor supplerende byggefelt i delområde A må der opføres bebyggelse til undervisningsbrug på op til 4.830 m<sup>2</sup> etageareal jf. kortbilag 3.

6.4

Bebyggelse til undervisningsbrug må maksimalt opføres i 11 meters højde målt fra eksisterende terræn jf. kortbilag 2.

6.5

Indenfor delområde A på de på kortbilag 3 skraverede arealer til gårdrum, må der opføres 1 småbygning pr. gårdrum på op til 100 m<sup>2</sup> til undervisningsbrug som f.eks. orangeri, væksthuse mm.

6.6

Småbygninger til undervisningsbrug må maksimalt have en højde på 4 meter målt fra eksisterende terræn jf. kortbilag 2, og skal placeres minimum 5 meter fra eksisterende bebyggelse.

6.7

Desuden kan der indenfor delområde A opføres sekundær bebyggelse som f.eks. bålhytte, skur og åbne overdækninger. Sekundær bebyggelse kan placeres udenfor byggefelt og kan også placeres inden for byggefelt såfremt byggefeltet ikke er fuldt udnyttet.

6.8

Sekundær bebyggelse må maksimalt have en højde på 3 meter målt fra eksisterende terræn jf. kortbilag 2.

6.9

#### Delområde B:

Indenfor byggefelt i delområde B må der opføres bebyggelse til tand- og omsorgsklinik på op til 1.840 m<sup>2</sup> etageareal jf. kortbilag 3.

6.10

Bebyggelse må opføres i maksimalt 11 meter målt fra eksisterende terræn jf. kortbilag 2.

6.11

Desuden kan der indenfor delområde B opføres sekundær bebyggelse som f.eks. skur, cykelparkering eller bebyggelse til affaldshåndtering. Sekundær bebyggelse kan placeres udenfor byggefelt og kan også placeres inden for byggefelt såfremt byggefeltet ikke er fuldt udnyttet.

6.12

Sekundær bebyggelse må maksimalt have en højde på 3 meter målt fra eksisterende terræn jf. kortbilag 2.

6.13

#### Delområde C:

Indenfor supplerende byggefelt i delområde C må der opføres bebyggelse til institution på op til 300 m<sup>2</sup> etageareal jf. kortbilag 3.

6.14

Ny bebyggelse må maksimalt opføres i maksimalt 8,5 meter målt fra eksisterende terræn jf. kortbilag 2.

6.15

Desuden kan der indenfor delområde C opføres sekundær bebyggelse f.eks. bålhytter, skur, cykelparkering eller bebyggelse til affaldshåndtering kan opføres udenfor byggefelterne. Sekundær bebyggelse kan placeres udenfor byggefelt og kan også placeres inden for byggefelt såfremt byggefeltet ikke er fuldt udnyttet.

6.16

Sekundær bebyggelse må maksimalt have en højde på 3 meter målt fra eksisterende terræn jf. kortbilag 2.

#### Bebyggelsens ydre fremtræden



7.1

Der kan opføres eller integreres solceller på tage og facader på eksisterende bebyggelse.

7.2

Der kan opføres solceller på tage og facade i ny bebyggelse.

7.3

Blænding må ikke forekomme, og solceller skal være antirefleksbehandlet.

7.4

Der kan opføres tagterrasse på ny bebyggelse ved tand- og omsorgsklinik i delområde C.

## Vej, sti og parkeringsforhold

8.1

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra eksisterende veje fra Bispehøjen, og ved udnyttelse af byggefelt B skal der etableres en ny vejadgang fra Kattegatsvej. Ved udnyttelse af det nye byggefelt i delområde C, skal der etableres en brandvej med en bredde på minimum 3 meter fra Bispehøjen jf. kortbilag 4.

8.2

Adgangsvejen fra Kattegatsvej skal ske som i princippet vist på kortbilag 4.

8.3

Vejadgangen skal tilsluttes vinkelret på Kattegatsvej.

8.4

Der må ikke ske fældning af beplantningsbæltet, vist på kortbilag 3, udover det der er nødvendigt for etablering af de på kortbilag 4 angivne vejadgange jf. §8.14 og ved etablering af nødvendige parkeringspladser jf. § 8.6, eller hvis træerne udgør en sikkerhedsmæssig risiko. Såfremt der etableres busstoppested ved den nye tand- og omsorgsklinik, kan der etableres en selvstændig sti igennem beplantningen.

8.5

Vejadgange skal have fast belægning som f.eks. asfalt, betonfliser, græsarmering.

8.6

Parkering af biler skal ske indenfor det udlagte parkeringsareal med en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

8.7

Der skal sikres tilstrækkelige med cykelparkeringspladser. Cykelparkering må anlægges inden for hele lokalplanområdet.

8.8

I forbindelse med hovedindgangen i delområde A skal der som en del af parkeringsnormen etableres et areal til af og påsætningsparkering svarende med en bredde på minimum 60 meter svarende til 10 personbiler.

8.9

Parkeringspladser kan etableres med belægning i asfalt, beton, græsarmering eller belægningssten.

8.10

Der skal være en markering af hver enkelt p-plads.

8.11

Handicapparkeringspladser etableres i henhold til den til enhver tid gældende regler om tilgængelighed i udførelse, placering og i antal.

8.12

Parkeringsarealer kan helt eller delvist indrettes med permeable belægninger til forsinkelse og/eller nedsivning af regnvand.

8.13

Parkeringspladser for personbiler skal have en bredde på minimum 2,5 m., en længde på mindst 5 m. og et manøvreareal på mindst 7 m.

8.14

Veje, stier og parkeringsareal udlægges i princippet som vist på kortbilag 4.

- Ved fuld udnyttelse af byggefelt A, skal der udlægges yderligere minimum 33 parkeringspladser, herunder handicapparkeringspladser

- svarende til gældende vejledninger og kys- og kørbane til hurtig afvikling af trafikken.
- Ved fuld udnyttelse af byggefelt B, skal der udlægges minimum 12, inkl. Handicapparkeringspladser svarende til gældende vejledninger.
- Ved udnyttelse af byggefelt C skal der være i alt 29 parkeringspladser, 1 handicapparkeringsplads og 1 parkeringsplads til en handicapbus.
- Adgangsvejen fra Bispehøjen til skolen sikres en bredde på 7 meter med midterstriber.
- Adgangsvejen fra Kattegatsvej sikres en bredde på 7 meter.
- Indenfor skolens parkeringsareal skal der ved markering i belægning sikres stisystemer til gående, så de i videst muligt omfang ikke skal færdes bag ved bakkende biler.
- Mellem rækker med parkering skal arealerne i videst muligt omfang begrønnes.
- Frie arealer på parkeringspladser beplantes i videst muligt omfang.

### Skiltning og belysning

#### 9.1

Der må opsættes orienteringsskilte ved hver vejadgang jf. kortbilag 4. Skilte må etableres i en højde på maksimalt 3,5 m.

#### 9.2

Der må skiltes for hver funktion ved opsætning af skilte på facaden, bemaling direkte på facaden eller ved løse bogstaver. Derudover kan der opsættes oplysningsskilte i terræn. Skilte kan være udført med oplyste bogstaver, og skal opfylde gældende krav til tilgængelighed.

#### 9.3

Alle skilte på facader skal udformes, så de tilpasses bygningens arkitektur og respekterer facadens opdeling med døre, vinduer, materialer og farvesætning.

#### 9.4

Der må desuden opsættes et mindre antal henvisningsskilte, som skal være ens i det grafiske udtryk inden for lokalplanområdet.

Skiltene må højst være 3 m. over terræn.

#### 9.5

Der tillades oplyste skilte til orientering, men belysningen skal være nedadrettet og de må ikke blænde.

#### 9.6

Der må på parkeringspladser oplyses med parklygter i max 3,5 m højde med nedadrettet belysning.

#### 9.7

Belysning skal være nedadrettet og må ikke blænde.

### Øvrige ubebyggede arealer

#### 10.1

### Beplantning

De på kortbilag 3 viste beplantningsbælter og småbevoksninger, der har funktion som sammenhængende fysisk og visuelt afskærmende beplantningsbælte omkring bebyggelse, skal bevares med nedenstående bredder.

Matr. nr. 30 cf, Holbæk Jorder:

- Beplantningsbælte mod øst og syd: 3,5 m
- Beplantningsbælte mod nord/Bispehøjen: 10 m

Matr. nr. 30 c, Holbæk Jorder:

- Beplantningsbælte mod nord/Bispehøjen: 10 m
- Beplantningsbælte på hjørnet mellem Bispehøjen og Kattegatsvej mellem 25 og 50 meter (målt fra Bispehøjen)
- Beplantningsbælte mod vest/Kattegatsvej mellem 25-30 meter, med undtagelse af byggefelt til tand- og omsorgsklinik samt parkeringsplads.

#### 10.2

Der kan ske fældning ved gennembrydning af adgangsvej jf. kortbilag 4, stier og ved udvidelse af nødvendige parkeringsarealer. Beplantede arealer skal genplantes så beplantningen bevarer sit udtryk, herunder at opnå samme højde og tæthed som eksisterende beplantning.

#### 10.3

Ved gravning indenfor 2 m. fra træers stammer, skal gravningen ske ved håndgravning, og udføres således, at træets rødder ikke beskadiges. Hvis man støder på større rødder, graves uden om rødderne, eller der udlægges et mindre belægningslag ovenpå rødderne. Der må ikke komprimeres ovenpå rødderne.

#### 10.4

Der skal etableres ny beplantning, når beplantningen dør, vælter eller skades. Disse skal bestå af Eg (Quercus), Lind (Tilia) eller spidsløn (Acer). Beplantningsbælterne skal være tætte og afskærmende.

10.5

Beplantning i form af levende hegn og bevoksninger skal bevares. Levende hegn og beplantninger, der omkranser lokalplanområdet skal bevares.

10.6

Hegn

Hegn skal fremstå som levende hegn. Hvor etablering af faste hegn er nødvendigt skal disse udformes så de fremstår mindst muligt synlige og ved beplantning gives et grønt præg.

10.7

Terrænregulering

Der kan foretages nødvendig terrænregulering i forhold til det eksisterende terræn ifm. etablering af tekniske anlæg som f.eks. forsinkelsesbassin.

10.8

Der kan desuden ske terrænregulering i op til  $\pm 2$  meter i forhold til det eksisterende terræn jf. kortbilag 2 indenfor de på kortbilag 4 angivne områder til terrænregulering til indretning af de på kortbilag 3 angivne gårdrum, samt terrænregulering  $\pm 3$  meter i forhold til det eksisterende terræn jf. kortbilag 2 ved håndtering af overskudsjord inden for de på kortbilag 4 angivne områder til terrænregulering til anlæg af læringsmiljøer under forudsætning af, at læringsmiljøet ikke vil medføre væsentlige indblik- eller skyggegener for naboer. Terrænreguleringen skal tilpasses det omkringliggende terræn.

10.9

Der må ikke ske terrænregulering nærmere bygninger end 5 meter.

10.10

Der må ikke ske terrænreguleringen indenfor træernes drypzone (som er de yderste grenes rækkevidde) eller nærmere 2 meter fra den bevaringsværdige beplantning.

10.11

Regnvand

Håndtering af regnvand fra nye bygninger og ved færdsels- og parkeringsarealer skal ske indenfor lokalplanområdet f.eks. ved etablering af anlæg til forsinkelse og tilbageholdelse af regnvand som f.eks. regnvandsbassiner, regnvandsbedeforbindelse med indretning af læringsmiljøer og legearealer samt ved færdsels- og parkeringsarealer.

10.12

Affaldshåndtering

Håndtering af affald skal ske indenfor de på kortbilag 4 angivne affaldsgårde.

Tekniske anlæg

11.1

Såfremt tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt varmepumper er indesluttet i bygningerne skal det være en del af bygningernes arkitektur. Det skal være udført i samme materiale- og farvevalg som de øvrige sekundære bygningsdele. Afskærmningen må ikke være højere end bygningens facadehøjde.

11.2

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

11.3

Ventilationsanlæg, afkast og lignende tekniske installationer skal placeres inden for bygningens volumen. Placeres de på tage, skal de udformes således, at de indgår som en integreret del af bebyggelsens arkitektur og afskærms. Det skal være udført i samme materiale- og farvevalg som de øvrige sekundære bygningsdele.

11.4

Nødvendige varmepumper, kan etableres i terræn, såfremt de udføres med synsmæssige afskærmninger i naturlige materialer som f.eks. trækonstruktion, og såfremt de udføres efter Miljøstyrelsen vejledning om Ekstern tøj fra virksomheder.

11.5

Ledninger skal føres i jorden.

11.6

Området skal forsynes med fælles antenneanlæg, kabelnet og lignende signalanlæg. Der må som udgangspunkt ikke opsættes tv - og radioantenner, herunder parabolantener på bygninger.

## Forudsætninger for ibrugtagen

### 12.1

Ved ny bebyggelse skal nødvendige parkeringsarealer være anlagt inden ibrugtagning jf. § 7.14. Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv El og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

### 12.2

Ved ibrugtagning af bebyggelse i delområde B, skal der være etableret en ny vejadgang ad Kattegatsvej, og der skal være opsat f.eks. steler, stolper eller lignede mellem parkeringsarealer i delområde A og delområde B.

### 12.3

Den, for etablering af tand- og omsorgsklinik i delområde B, nødvendige fældning skal være reetableret ved ibrugtagning jf. §10.1

## Aflysning af lokalplaner

### 13.1

Lokalplan nr. 40, tinglyst den 19. juni 1980, aflyses for så vidt angår den del, der omfatter lokalplanens afgrænsning, som anført i §1.

## Midlertidige retsvirkninger

### 14.1

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 fortsættes som hidtil.

### 14.2

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 forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

## Lokalplanens retsvirkninger

### 15.1

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.

### 15.2

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

### 15.3

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.

### 15.4

Lokalplanen udlægger et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. (kun når lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål).

## Vedtagelsespåtegning

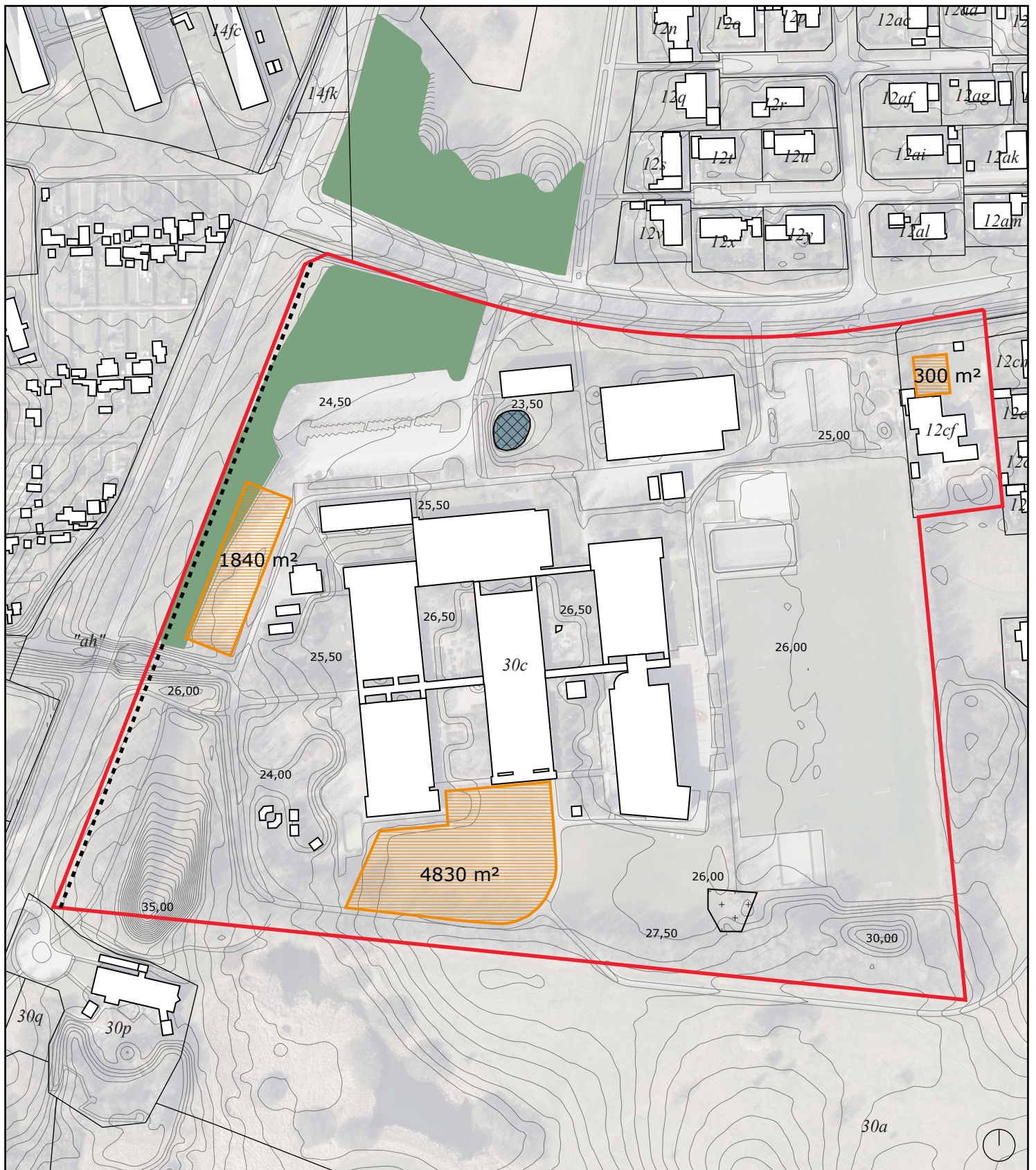
### 16.1











Forslag til lokalplan 3.88 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 20. Januar 2023.



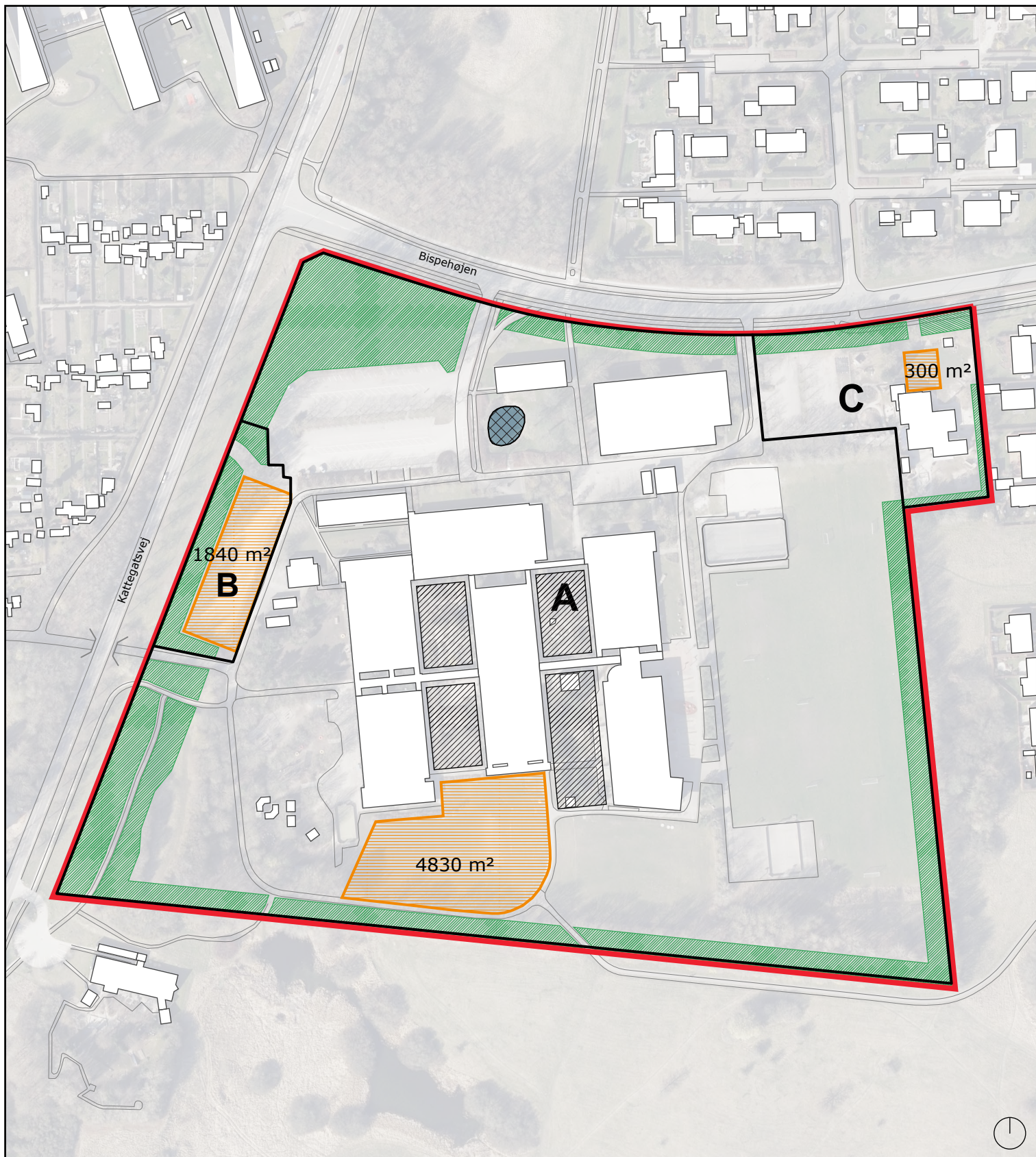
Lokalplanområde

50 100 150 200






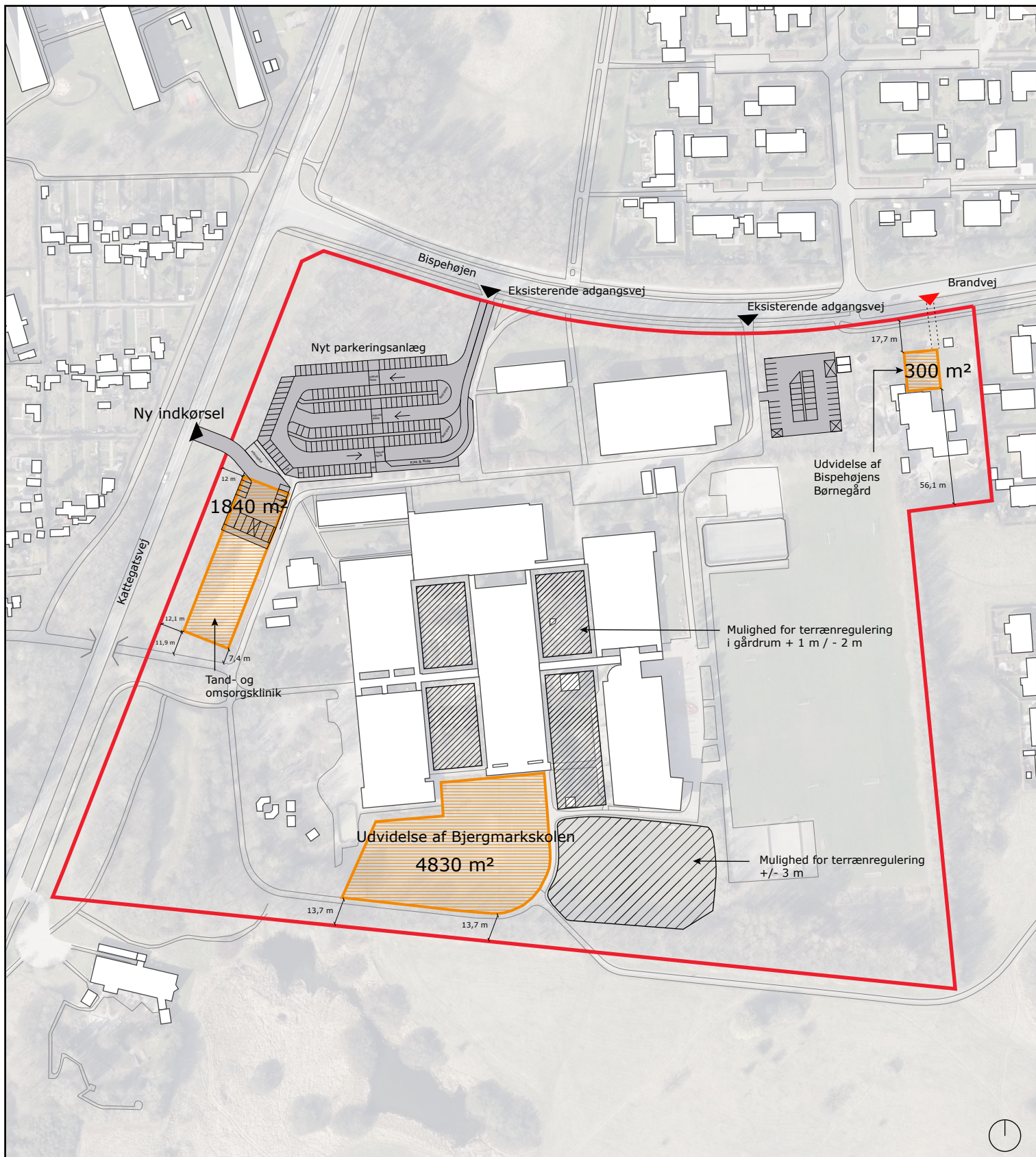
- |  |                            |   |                   |
|--|----------------------------|---|-------------------|
|  | Lokalplanområde            |  | Lavbundsareal     |
|  | Sø                         |  | Naturgasledning   |
|  | Bevaringsværdig bevoksning | <i>12co</i>   | Matrikelnummer    |
|  | Byggefelt                  |  | Skel              |
|  | Bygning                    |  | 0,5 m højdekurver |
|  | §3 Område - Sø             |   |                   |














-  Lokalplanområde
-  Områdeinddeling (A, B, C)
-  Byggefelt
-  Bygning
-  Sø

-  Gårdrum  
3 m er afsat imellem gårdrumsareal til bygninger - til vejadgange og stier.
-  Bevaringsværdig bevoksninger  
3 m bred beskyttelseszone er angivet for beplantningen, der omgiver lokalplanområdet i et grønt bælte.
-  § 3 Område - Sø



- |  |                                  |   |   |
|--|----------------------------------|---|---|
|  | Lokalplanområde                  |  | Mulighed for terrænregulering + 1 m / - 2 m |
|  | Byggefelt                        |  | Mulighed for terrænregulering +/- 3 m       |
|  | Parkeringsfelt                   |  | Afstande fra byggefelt til skel             |
|   | Nye- og eksisterende adgangsveje |   |   |
|   | Brandvej                         |   |   |
|  | Bygning                          |   |   |