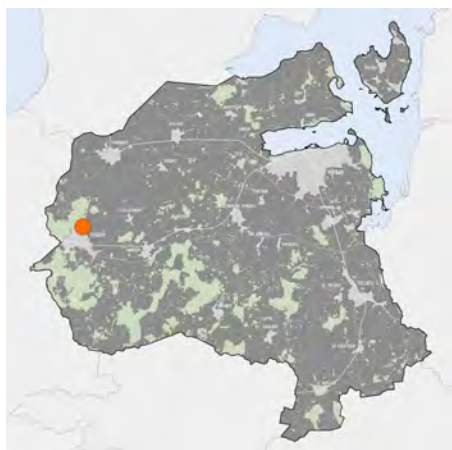


Lokalplan nr. 11.23

Blandet boligområde, Jyderup Nord



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 26. september 2022

Høringsperioden slut: 30. oktober 2022

Vedtagelsesdato: 14. december 2022

Ikrafttrædelsesdato: 25. januar 2023

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

Baggrund og formål

Holbæk kommune har en ambition om at 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.

Lokalplan 11.23 blev igangsat efter ansøgning fra en privat projektudvikler. Den private projektudvikler har købt jorden af kommunen i et udbud.

Projektudviklers ønsker en ny planlægning for området, der i højere grad end lokalplan nr. 11.16 giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger. Udover lokalplan 11.16 var lokalplanområdet dækket af lokalplan 10-84 og dennes bestemmelser om grundejerforening.

Formålet med lokalplan 11.23 er, at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for etablering af et blandet boligområde med fokus på klimatilpasning og bæredygtighed. Lokalplanen muliggør ny bebyggelse i form af etageboliger, tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter. Lokalplanen fastlægger bestemmelser omkring bebyggelsens omfang, placering og udtryk, samt adgangsveje, grønne friarealer og parkering mv. Samtidig er formålet med lokalplanen at sikre en god sammenhæng med de omkringliggende områder med gode stiforbindelser og sikre, at der fastholdes en grøn forbindelse fra den gamle del af Jyderup til Stokkebjerg Skov.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et område i den nordlige del af Jyderup på ca. 12,3 ha. beliggende i byzone.



Lokalplanområdet har tidligere været en del af kirkens jorder og fremstår i dag som åben mark og grønt rekreativt område, afgrænset af et beplantningsbælte mod øst og nord. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Aggersvoldvej. På den anden side af Aggersvoldvej ligger åbne marker. Nord og sydvest for lokalplanområdet er der eksisterende boligområder.

Fra det nordlige parcelhusområde løber en offentlig sti igennem lokalplanområdet. Stien fungerer som forbindelse til skole, idrætsfaciliteter, kirke mv. i den ældre del af Jyderup. Syd for lokalplanområdet ligger Adamsgården. Et nyt børnehus er på vej umiddelbart vest for området og yderligere mod vest ligger Stokkebjerg Skov.

I lokalplanområdets nordvestlige hjørne ligger en naturbeskyttet sø med store træer omkring. Arealet sydøst for søen har i mange år været afgræsset. Vegetationen her består af arter som også findes på overdrev. Dette område har potentiale til at udvikle sig yderligere, så der bliver tale om et til et egentligt beskyttet overdrev efter naturbeskyttelseslovens §3.

Planområdet ligger ca. 500 m fra Skovvejen, der er den primære bilforbindelse mod Kalundborg, Holbæk og København. Jyderup Station ligger ca. 2 km fra lokalplanområdet.

Størstedelen af området ligger i mellem kote 21 og 23. Mod nordvest stiger terrænet jævnt til kote 31, mens de laveste områder ligger i områdets centrale del som en kile fra øst mod sydvest. Igennem området ligger en nedgravet kloakledning.

Fotos fra lokalplanområdet i 2022



Fotos fra nærområdet i 2022



Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og giver mulighed for, at der på arealet kan opføres et blandet boligområde med ca. 114 etageboliger, 95 rækkehuse, 21 parcelhuse og et fælleshus. Lokalplanen fastlægger ligeledes anvendelsen af den eksisterende ejendom på Bonderosevej 1 til boligformål. Denne ejendom var i lokalplan 11.16 udlagt til friareal, eller bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere såsom børnehave, vuggestue eller fælleshus.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for arealdisponering og bebyggelsesregulerende bestemmelser. Derudover indeholder lokalplanen retningslinjer for udformning af veje, stier, parkering og offentlige fællesarealer og private grønne fællesarealer samt hegning.

Lokalplanområdet inddeles i 6 overordnede delområder:

- Delområde 1 (1a, 1b, 1c, 1d) kan anvendes til åben/lav boligbebyggelse i form af parcelhuse.
- Delområde 2 (2a, 2b, 2c, 2d og 2e) kan anvendes til tæt/lav boligbebyggelse i form af rækkehuse og til etageboligbebyggelse.
- Delområde 3 kan anvendes til fælleshus og andet fællesorienteret byggeri.
- Delområde 4 kan anvendes til fælles friarealer for det nye boligområde, herunder grønne områder, stier, legeområder og mindre bebyggelser til områdets drift og andre fællesskabsorienterede formål, samt tekniske anlæg.
- Delområde 5 skal fungere som fællesarealer, der ikke kan betegnes som opholdsareal; herunder vej, parkering og støjbelastet område.
- Delområde 6 skal fungere som offentligt grønt område.



Et nyt blandet boligområde med bæredygtigt byggeri

Med lokalplanen gives mulighed for at opføre en varieret bebyggelse. Boligerne vil fremstå i træ eller teglsten som kan være blank mur, pudset eller vandskuret. Tage skal opføres som saddeltag eller med ensidig taghældning og skal fremstå i henholdsvis røde eller sorte farver. Tage kan desuden fremstå som vegetationstage (grønne tage). Det nye boligområde placerer sig mellem det gamle Jyderup og de nyere boligområde mod nord. Boligbebyggelsen opføres i henholdsvis 1 og 2 etager og i maksimalt 8,5 meters højde. På den måde vil boligområdet indpasse sig i det eksisterende bymiljø rammer, men samtidig være sig selv med eget udtryk, vejadgang og afgrænsning.

Nedenfor vises en illustrationsplan for den del af lokalplanområdet, der udlægges til nyt boligområde. Illustrationsplanen er kun vejledende og skal ses som en mulig udnyttelse af lokalplanen.



Disse 3D modeller af området kan bl.a. give et overordnet indtryk af skala, bygningshøjder mv. i området. I områder til rækkehuse og etageboliger er der nære fællesområder ved boligerne.





Ovenfor 3D model - set fra sydvest



Ovenfor 3D model - set fra sydøst



Ovenfor 3D model set fra nordvest.

Trafiksikkerhed, parkering og stier

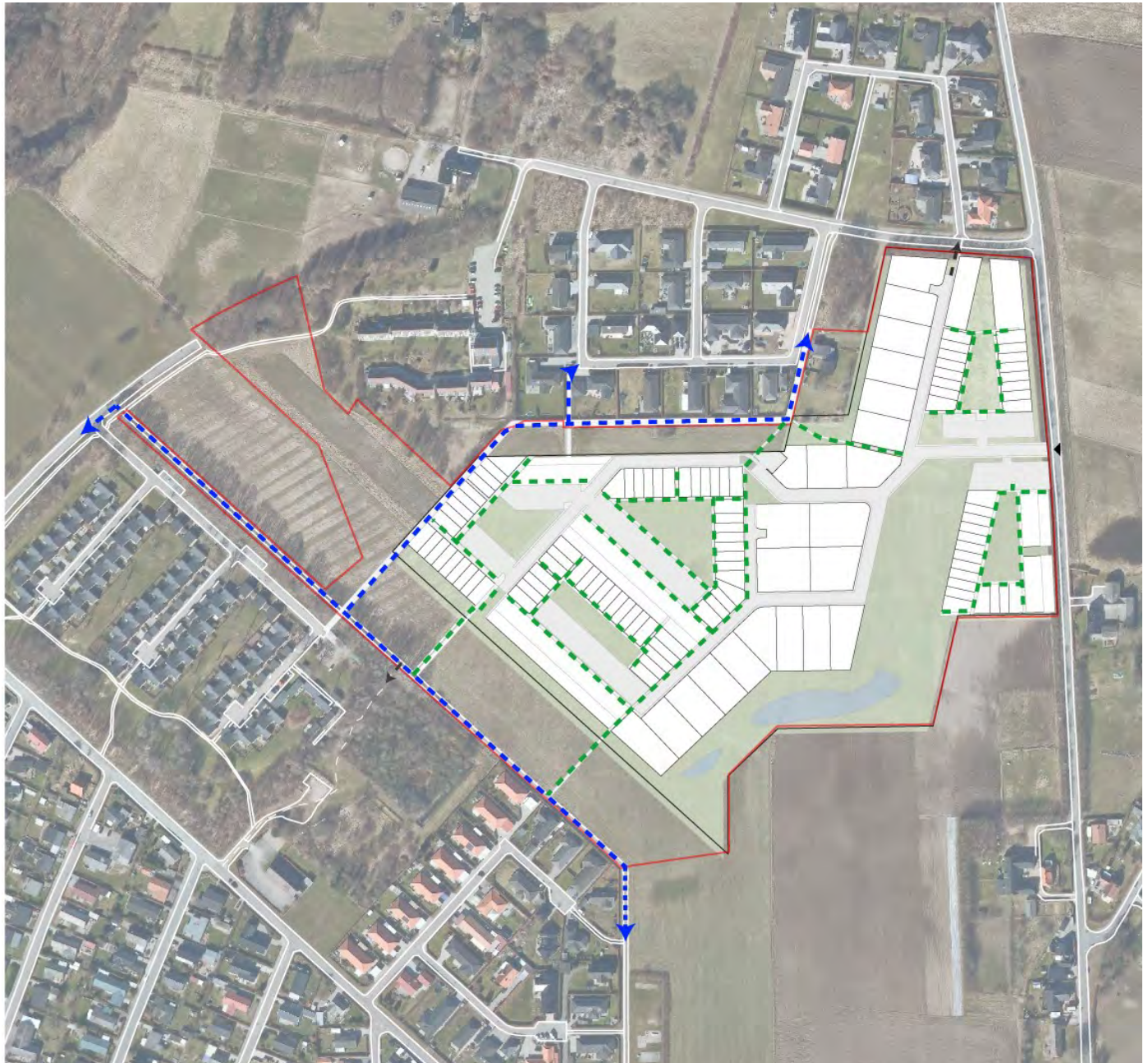
Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Aggersvoldvej i områdets østlige ende. Den eksisterende ejendom på Bonderosevej 1 har forsat adgang fra Bonderosevej. Veje og stier i området er anlagt med henblik på en god trafikløsning og med fokus på trafiksikkerhed og trafikfordeling i området. Vejforløbet tager nogle sving for at minimere høje hastigheder, og der vil være fortov langs alle veje. Stier og fortov vil udgøre sikre forbindelser internt i området, men også forbinde til de eksisterende stier, der ligger i og uden for lokalplanområdet. Før delområde 2e kan udnyttes til boligområde, skal den eksisterende fællessti, der går på tværs af lokalplanområdet og forbinder det nordliggende parcelhusområde til Jyderup by, flyttes mod nordvest.

Parkering sker dels på egen grund og dels som fællesparkering i afmærkede båse. Fælles parkeringsarealer adskilles mod de grønne områder og stier med en afgrænsende beplantning, hvor der enkelte steder vil være mulighed for gennemgang. Der etableres cykelparkering tæt på boligerne, så de kommende beboere opfordres til at vælge en miljøvenligt transportform.

Ud mod Aggersvoldvej skal der opføres et støjhegn for at sikre at boligområdet ikke udsættes for støj over miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj i udendørs opholdsarealer.

Sammenhæng med omkringliggende områder

Som beskrevet ovenfor vil stier i lokalplanområdet forbinde til eksisterende stier i området. Dermed gives mulighed for at bevæge sig rundt til og fra naboer på gåtur, cykel eller lignende. Dette vil øge områdets sammenhæng med de omkringliggende områder. De nye fællesfaciliteter og grønne områder i det kommende boligområde vil også kunne anvendes af beboere fra naboområdet. Nedenfor ses et kort over kommende forbindelser i lokalplanområdet og til de omkringliggende områder. De blå stiplede linjer er de primære forbindelser, mens de sorte stiplede er mulige forbindelser. Grønne stiplede linjer er interne stiforbindelser i boligområdet. Derudover er der fortove langs alle veje inden for lokalplanområdet.



Område med grønt udtryk til fællesskab og rekreativ udfoldelse

Allerede ved ankomst til lokalplanområdet opleves vejtræer i begge side af ankomstvejen. En bred kile i lokalplanområdets sydvestlige del fastholdes som offentligt grønt område, således at den ældre del af Jyderup by har en god rekreativ forbindelse til Stokkebjerg Skov. I områder til etageboliger og tæt/lav byggeri vil der etableres nære fælles grønne områder med mulighed for ophold. Her vil beplantning fungere som afskærmning mod parkering og vej. Det store fællesareal beplantes med fokus på biodiversitet og vil have en overvejende karakter af skov end enkeltstående træer.

Oplevelsen af boligområdet fra vejen

For at sikre et grønt vejbillende reguleres hegning langs vej, ligesom der fastsættes bestemmelser for hvor bebyggelse må placeres i forhold til vej. Derudover er der bestemmelser for, hvordan carporte langs vejen kan placeres og skal se ud. Med bestemmelserne sikres det, at det private areal ud mod vejen friholdes for dominerende bebyggelse og høje faste hegn. Dette område vil i stedet have karakter af et delvist åbent og grøn vejforløb, hvilket bidrager til oplevelsen af et grønt og fællesskabsorienteret boligområde.

Placering af bebyggelse i forhold til vejen

Lokalplanen indeholder bestemmelser om placering af bebyggelse. Al bebyggelse i delområde 1a-c, der kan anvendes til åben-lav boliger, skal placeres indenfor de angivne byggefelt, der ligger 5 meter fra vej. Boligbebyggelse for tæt-lav og etageboliger, samt fælleshus skal placeres indenfor de angivne byggefelt. Sekundært byggeri kan placeres uden for byggefelt.

I området for tæt-lav byggeri og etageboliger (delområde 2a-e) må der uden for byggefelt mod vej udelukkende opføres carporte med mulighed for tilknyttet skur placeret nærmest boligen. Carporten skal mod vej være åben på minimum 3 sider.

Hegn mod vej og fællesområder

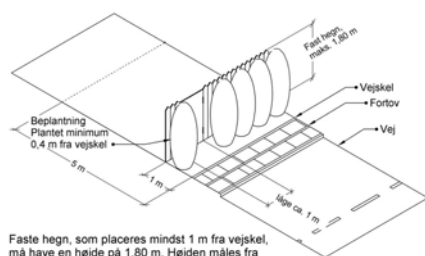
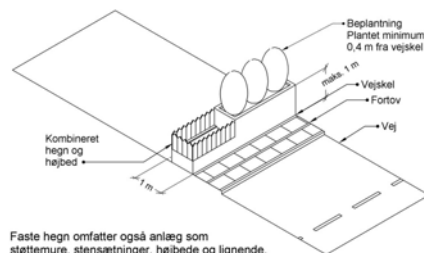
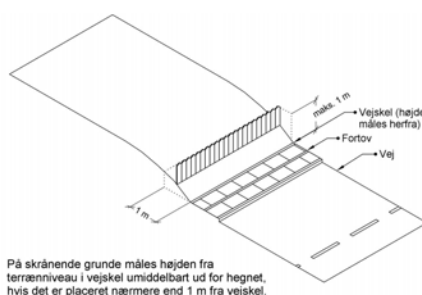
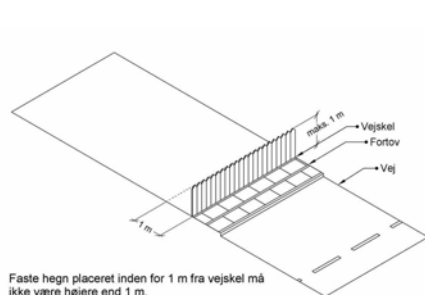
Lokalplanens regulering af hegn, hæk og anden afskærmning afhænger af, hvor disse er placeret i forhold til vejen og fælles områder. Lokalplanen medfører ikke krav om at opføre hegn. Hvis der etableres nyt hegn langs vej og mod fællesområder, skal lokalplanens bestemmelser følges.

I lokalplanen skelnes mellem levende hegn og faste hegn. Levende hegn er typisk hække, men kan være alle hegn, der består af sammenvokset eller tæt beplantning. Faste hegn er hegn, der ikke består af planter, men er konstruerede – fx plankeværk, raftehegn, trådhegn og havemure, herunder støtemure, stensætninger, højbede og lignende anlæg.

Levende hegn, eksempelvis i form af hække eller buske, skal plantes mindst 40 cm fra vej inde på grunden for at sikre, at det levende hegn får plads til at gro – uden at gro ud over vej eller fortov. I forbindelse med levende hegn kan der desuden opføres låger – eksempelvis i træ eller metal – med en højde på op til 1,80 m, selvom de står nærmere end 1 m fra vej.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere lave, faste hegn på en højde på op til 1 m inden for 1 m fra vej. På skrånende grunde måles højden fra terrænniveau ved vej umiddelbart ud for hegnet, så der ikke opstår utilsigtede høje hegn langs disse ejendomme.

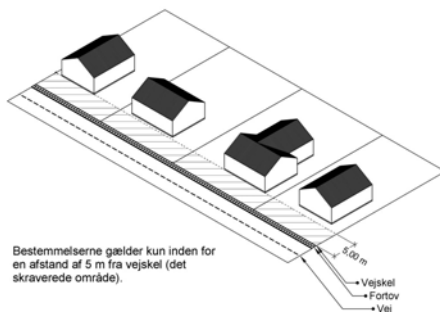
Faste hegn med en samlet højde på mere end 1 m skal rykkes mindst 1 m tilbage fra fra vejskel og skal i overvejende grad dækkes af beplantning. Hegnet må maksimalt være 1,80 m højt målt fra terræn ved hegnets placering. Hegn, der er placeret mere end 5 m fra vej, er ikke omfattet af lokalplanen. For at et fast hegn kan betragtes som i overvejende grad dækket af beplantning, skal hække, buske eller andre typer beplantning dække hegnet, således at kun små, spredte dele af det faste hegn kan ses fra vejen. I vurderingen af, om et hegn i overvejende grad er dækket af beplantning, medregnes ikke låger af sædvanligt omfang.



På grunde, der skråner mere end 0,5 m mellem vejskel og hegnets placering, skal Kommunalbestyrelsen fastsætte et eller flere niveauplaner.

Faste hegn med en højde på mere end 1 m skal i overvejende grad dækkes af beplantning. Låger af sædvanligt omfang medregnes dog ikke.

Alle hegn, der er placeret mere end 5 m fra vejskel, er ikke omfattet af lokalplanen.



Klimatilpasning og håndtering af regnvand

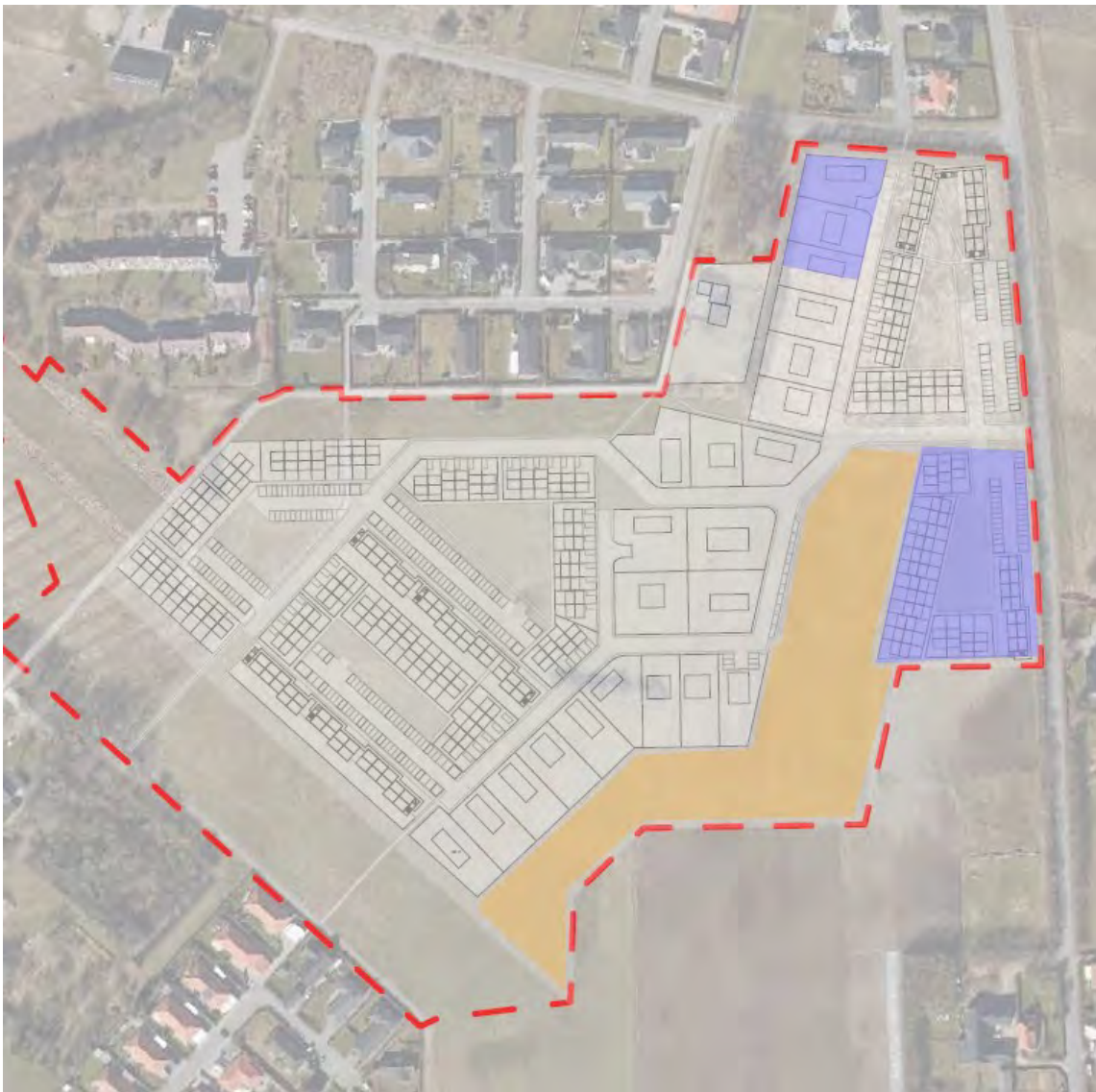
En del af lokalplanområdet er i risiko for oversvømmelse ved store regnhændelser, da vandet naturligt vil samle sig her. Kortbilag 2 angiver blandt andet i hvilke områder vandet vil samle sig ved en 100 års regnhændelse over de næste 60-100 år. En 100 års hændelse vil sjældent vil ske, men ved hverdagsregn er det også her, at vandet vil samle sig i mindre mængder. Som det fremgår af kommuneplanen skal oversvømmelsestruede arealer som udgangspunkt friholdes for nyt byggeri og anlæg. Dette kan kun fraviges, hvis det kan sandsynliggøres, at risikoen håndteres.

Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse lavet en undersøgelse af nedsivningsforholdene i området, hvilket fremgår af Notat for vandhåndtering, der kan ses ved at trykke her. Her konkluderes det, at enkelte områder er egnede til nedsivning, mens størstedelen af området vurderes ikke at være egnede til nedsivning på grund af højt grundvandsspejl og impermeable lerlag. Nedenstående figur illustrerer at de blå områder er egnede til nedsivning. Nedsivning kan eksempelvis ske med underjordiske faskiner eller overjordisk regnbæde, ligesom der kan arbejdes med permeable belægninger. Et nedsivningsanlæg skal udformes og placeres således, at vandet kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer.

For den resterende del af området er nedsivning af regnvand ikke umiddelbart muligt. Her ledes overfladevandet via åbne eller lukkede regnvandsledninger til forsinkelsesbassiner i det grønne område i lokalplanens delområde 4 (markeret med orange på nedenstående figur), hvor det renses og forsinkes. Forsinkelsesbassinerne skal udformes som flere våde bassiner. Herfra kan det stille og roligt ledes til det offentlige regnvandssystem. På den måde vil regnvandet i boligområdet blive opsamlet, integreret og udnyttet i de udlagte rekreative grønne områder. Løsningerne skal indpasses i de lokale landskabelige og arkitektoniske forhold.

Regnvandsbassinerne skal kunne fungere som et tekniske bassiner, men skal af hensyn til natur / miljøforhold samt herlighedsværdien i boligområdet se så naturligt ud som muligt. Derfor fastsætter lokalplanens bestemmelser den maksimale hældning på regnvandsbassinernes brinker til 1:5.

Skybrudssikring: I terrænplanen for området indarbejdes en skybrudsstruktur, som ved store regnhændelser leder vand fra boligområdet via vejene til de grønne områder. Nedenfor vises den overordnede skybrudsstruktur. Skybrudsvejene (blå pile) skal have et mindstefald på 5‰ mod grønne områder.



Figuren ovenfor viser opdeling af arealer ift. nedsivningspotentiale.

Blå markeringer viser de områder hvor nedsivning/LAR er muligt.

Orange markering viser området hvor det er oplagt at arbejde med forsinkelse af regnvand og evt. benytte vand som et element i et rekreativt landskabsdesign.



Figuren ovenfor viser forslag til placering af forsinkelsesbassin og oplagte passager for regnvandsledninger, set ift. det nuværende terræn.

Ændringer i forhold til lokalplan 11.16.

Til forskel fra lokalplan 11.16 giver nærværende lokalplan bl.a. mulighed for flere tæt/lav boliger og etageboliger, hvilket kan betyde, at der bygges tættere. De overordnede tanker omkring grønne kiler videreføres i lokalplanen dog med den tilpasning at den ene af de grønne kiler udvides betragteligt i det område, hvor der vil samles vand ved større regnhændelser. Samtidig reduceres en anden af de grønne kiler mod nord. Dette sker som et resultat af ny og mere detaljeret viden, om hvilke områder, der er udsat for risiko for oversvømmelser. Den offentlige grønning mellem Jyderup by og Stokkebjerg Skov videreføres og vil fortsat fungere som rekreativ forbindelse for Jyderups borgere.

Den eksisterende ejendom Bonderosevej 1 var i lokalplan 11.16 udlagt til friareal eller bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere såsom børnehave, vuggestue eller fælleshus. Med den nye lokalplan ændres dette så ejendommen kan anvendes til boligformål, hvilket ejendommen anvendes til.

Borgerinddragelse

I juli 2021 afholdtes en indledende drøftelse med Lokalforum og borgere fra de nærmeste boligområder. Efterfølgende fremsendte en borgergruppe i august 2021 et samlet dokument med input og ønsker fra borgere på de nærmeste boligveje. Den indledende drøftelse og de fremsendte input har givet et godt kendskab til nogle af de lokales bekymringer og ideer, hvilket har været inddraget i planlægningsprocessen.

Lokalplanen har i perioden 26.09.2022 - 30.10.2022 været høring i 4 uger.

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 13 høringssvar i høringsperioden.

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

Redegørelse

Forhold til anden planlægning

Statslig og regional planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng. I afsnittet redegøres der derfor for eventuel relevant statslig og regional planlægning. Den lokale kommuneplanlægning skal tage hensyn til nationale interesser. De fleste af disse hensyn sker i forbindelse med kommuneplanen.

De nationale hensyn, der er relevante for dette lokalplanområde er oplistet nedenfor, men behandles yderligere under afsnittet om kommuneplan.

- Natura 2000 planer
- Bilag IV arter
- Område for særlige drikkevandsinteresser:
- Klimatilpasning
- Skovrejsning
- Statslige investering i infrastruktur
- Lokalt vejnet

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner. Kommuneplan 2021 indeholder både en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer og en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling.

Kommuneplanens specifikke bestemmelser for lokalplanområdet:

Lokalplanområdet ligger indenfor et område, der i Holbæk Kommuneplan 2021 er udpeget som boligområde med kommuneplanrammen 11.B02. Denne ramme giver mulighed for bebyggelse i max. 2 etager og i max. 8,5 m højde. Bebyggelsens omfang er for åben/lav 30 %, mens den for tæt/lav og etageboliger er på 40 % for området. Min. 15 % af området skal udlægges til samlede opholdsarealer. Planlægningen skal sikre en gennemgående grønning, der forbinder den ældre bebyggelse i Jyderup med Stokkebjerghøj Skov.

11.B02 - Jyderup nord



Bestemmelser	
Omr./nr.	11.B02
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandskilt	11 Jyderup
Max. bebyggelsesprocent	40%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8,5
Særlige bebyggelsesforhold	Åben/lav 30 %, Tæt/lav og etageboliger 40 %
Opholds- og fruearealer	Min. 15 % af området udlægges til samlede opholdsarealer. Planlægningen skal sikre en gennemgående grønning, der forbinder den ældre bebyggelse i Jyderup med Stokkebjerghøj skov. Mulighed for etablering af eksperimentelende bæredygtigt boligbyggen, evt. med alternative boformer.
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.
Specifik anvendelse	Boligområde

Generelle retningslinjer for kommunens udvikling relevant for lokalplanområdet:

Arealanvendelse

Boligområder skal anvendes til helårs boligformål. Som hovedregel kan der også etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet. Det er umiddelbart tilladt, at der i forbindelse med den enkelte bolig drives erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed samt dagpleje og lignende liberale erhverv. Erhvervet skal drives af den der bebor boligen.

Ophold og legearealer

Størrelse og placering af opholds- og legearealer skal fastsættes i forbindelse med lokalplanlægningen og/eller byggesagsbehandlingen. Opholds- og legearealerne skal være af god kvalitet med mulighed for ophold på et areal af privat/halvprivat karakter, hvor der er sol i eftermiddagstimerne i sommerhalvåret og beplantning, f.eks. i form af træer og buske.

I områder til tæt-lav byggeri er det særligt vigtigt, at der er friarealer, som har kvalitet i forhold til at fungere til ophold og leg. Det vil sige opholdsarealerne skal kunne indbyde til fysisk aktivitet og fungere som sociale rum for områdets beboere samt anlægges med god tilgængelighed, gerne med stiforbindelser til andre grønne områder.

Parkering

Der skal som minimum sikres 2 p-pladser pr. åben/lav bolig, 1,5 p-pladser pr. tæt/lav bolig og 1 p-plads pr. etagebolig.

Skiltning

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.

Anlæg

Der kan i lokalplanen gives mulighed for anlæg, som er nødvendige til områdets forsyning. Det er en forudsætning, at anlæggene placeres, udføres og anvendes under størst mulig hensyntagen til det område, hvor de placeres. Bassiner til opsamling af regnvand indrettes, så de kan indgå som et rekreativt element.

Smukke indfaldsveje

Indfaldsvejene til Holbæk by og de 17 lokalområdebyer skal fremstå som en æstetisk helhed. Helheden skal skabes gennem en regulering af bygningsfacaderne, ved at undgå dominerende reklamer, skiltning, oplag og hegning samt ved en samlet planlægning for beplantning mv. langs vejene.

Emner i kommuneplanen eller anden planlægning, der er i relevant i forhold til nærværende lokalplan, er beskrevet og vurderet nedenfor.

Boligstrategi

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

Natur og landskab

Lokalplanområdet ligger i opland til Natura 2000 område. Nærmeste Natura 2000-område er Store Åmose Å, Skarresø og Bregninge Å, der ligger ca. 2 km syd for lokalplanområdet. Planforslaget vurderes ikke at påvirke det pågældende Natura2000-område. Lokalplanområdet ligger i vandløbsopland til Aggersvoldløbet og Audebokanalene mod nordøst.

Området består i 2021 af marker med læbælter og en mindre §3 beskyttet sø, mens Stokkebjerg Skov ligger i nærhed til arealet. Området fungerer derfor i dag som mindre spredningskorridor for enkelte arter, som harer og råvildt. Ved omdannelse til boligområde vurderes det, at potentialet for spredningen reduceres for nogen arter, mens andre arter vil få forbedret deres spredningspotentiale ved at den monokulturelle agerjord omdannes til boligområde med grøninger, hvor der med den rette pleje kan opstå flere forskellige arter.

Nordvest for området er der udpeget et større sammenhængende landskab, mens der også ligger et større uforstyrret landskab, som bl.a. består af Stokkebjerg Skov. Holbæk Kommune vurderer at lokalplanen ikke påvirker disse landskaber, men sikrer at der fra den centrale del af Jyderup er forbindelse til området her via en offentlig grønning.

Grundvand

Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). På den baggrund er lokalplanen omfattet af bekendtgørelsen om kommunernes planlægning inden for OSD. De særlige drikkevandsinteresser har dog ikke medført særlige redegørelseskrav til lokalplanen, og der er heller ikke behov for at fastsætte særlige retningslinjer for grundvandsbeskyttelse. Dels fordi planlægningen vedrører et område der allerede er planlagt til boligområde, dels fordi boliger optræder på tilladelseslisten i de statslige vandområdeplaner. I OSD områder må arealanvendelsen ikke ændres, hvis ændringen vil føre til en ringere grundvandsbeskyttelse.

Området er omfattet af Holbæk vest Indsatsplan, hvis formål er at sikre rent drikkevand i fremtiden. Der er ingen borer inden for lokalplanområdet. Området ligger hverken indenfor for boringsnære beskyttelsesområder eller i nitratfølsomt område. Nærmeste vandværksboring er Jyderup Øster Vandværks boring der ligger ca. 740 meter syd for området.

Boligbebyggelse er som udgangspunkt ikke en grundvandstruende aktivitet. Lokalplanen vurderes derfor ikke at medføre en forøget risiko for forurening.

Klimatilpasning

Dele af lokalplanområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse som følge af regnvand.

Oversvømmelsestruede arealer skal som udgangspunkt friholdes for nyt byggeri og anlæg. Dette kan kun fraviges, hvis det kan sandsynliggøres, at risikoen håndteres. I områder hvor afværgeforanstaltninger er nødvendige, er det et krav at disse etableres før ændret anvendelse kan finde sted. Ved etablering af afværgeforanstaltninger, skal det som udgangspunkt sikres, at løsningerne indpasses i de lokale landskabelige og arkitektoniske forhold, samt at løsningen bidrager positivt til biodiversiteten og de rekreative muligheder i området.

Af kommuneplanen fremgår det desuden, at det ved ny planlægning skal sikres at tilstødende arealer ikke udsættes for yderligere væsentlig risiko som følge af disse ændringer.

Skovrejsning

Lokalplanområdet ligger uden for område udpeget til potentiel skovrejsning. Planforslaget medfører ikke etablering af ny skov eller fjernelse af eksisterende skov. Der er ikke registreret fredskovspligt på området.

Kulturarv - Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet ligger inden for Kirkeomgivelser til Jyderup Kirke. Fra lokalplanområdet har man kig til den øverste del af Jyderup kirke, der ligger ca. 500 meter mod syd bag eksisterende bebyggelse. Lokalplanens delområde 4 udgør en bred grøn korridor, som bevirker, at der stadig vil være muligt at se kirken fra ankomstvejen og fra det store fællesområde. Nærværende lokalplan vurderes derfor ikke at være en væsentlig ændring i påvirkningen af kirkeomgivelserne.

Statslige investering i infrastruktur

Staten har med Infrastrukturplan 2035 afsat midler af til tredje etape af Kalundborgmotorvejen, som vil være en udbygning af Rute 23. Denne vil løbe ca. 700 meter syd for lokalplanområdet. Det er en national interesse, at der sker en koordinering mellem den kommunale og den statslige transportplanlægning, og at kommuneplanlægningen udarbejdes under hensyn til den overordnede infrastruktur. Kommunens planlægning skal sikre at byudviklingen sker så det understøtter de statslige investeringer i transportinfrastruktur. Med udvikling af dette boligområde til potentielle brugere af motorvejen understøttes den statslige investering.

Lokalt vejnet

Realiseringen af lokalplanen vil medføre at Aggersvoldvej vil skulle betjene en mertrafik fra de op til 221 boliger. Der vil forventeligt ske en vis belastning af områdets trafikafvikling, som dog vurderes at kunne håndteres. Ved vejadgangen til området skal der på Aggersvoldvej etableres trafikssikkerhedsmæssige foranstaltninger i form af en svingbane.

Stier

Inden for lokalplanområdet er der anlagt offentlige stier, der forbinder den ældre del af Jyderup med de nye boligområder mod nord, men også med Stokkebjerg Skov og de større sammenhængende landskaber mod nordvest. Stierne videreføres i lokalplanen. En af stierne kan i forbindelse med udviklingen af det nye boligområde blive omlagt for at undgå at motoriseret trafik skal krydse stien, der også fungerer som skolesti. Derudover vil det nye boligområde bidrage med nye stiforbindelser, der kobles op på de eksisterende stier i området.

Kystnærhedszone

Området er ikke beliggende indenfor kystnærhedszonen eller de kystnære dele af byzonen.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende boliglokalplan 11.16 og bestemmelser om grundejerforening i lokalplan 10-84.

Lokalplan 10-84 blev i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 11.16 afløst med undtagelse af bestemmelserne, der vedrører etablering af grundejerforening.

Lokalplan 11.16 giver mulighed for boligbyggeri i en kombination af tæt/lav og åben/lav. Hvor den primære boligtype er åben/lav. Lokalplan 11.16 indeholder desuden bestemmelser om beplantningsbælter og en offentlig grønning.

Med nærværende lokalplan 11.23 afløses lokalplan 10-84 og lokalplan 11.16 delvist. Afløsningen af lokalplan 10-84 og lokalplan 11.16 sker udelukkende for området omfattet af lokalplan 11.23.

Med lokalplan nr. 11.23 udvides mulighederne for opførsel af flere forskellige boligtyper i området og giver grundlag for et tættere og mere blandet boligområde.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den bebyggelse, som er muliggjort med denne lokalplan, ikke vil medføre en påvirkning af nabokommunerne.

Diverse udpegninger

Fortidsminder

På baggrund af resultater fra arkæologiske forundersøgelser vurderes den del af lokalplanområdet, der udlægges til boligområde, at være uden væsentlige fortidsminder. Udtalelsen jf. museumslovens §25 kan ses her.

Området ligger som længe dyrket område mellem to mindre enge/vådområder nær den gamle landsby. Mod sydvest på "Præstegårdens Hovedlod" og med den nordøstlige del på "Gammel Tofter" jf. ældste matrikelkort, hvor området har en lidt højere bonitet end omgivelserne. Marknavnet Gammeltofter indikerer en ældre bebyggelse evt. fra vikingetid eller tidlig middelalder. Området er jævnt bølget, stort set veldrænet landskab med potentiale for bebyggelse og udnyttelse i bondestenalder og resten af oldtiden samt mod nordøst også yngre jernalder-tidlig middelalder.

De arkæologiske forundersøgelser fandt resterne af 2 huse, som sandsynligvis stammer fra jernalderen, samt en grube med jernalderkeramik.

§ 3 sø

I områdets nordvestlige del ligger en sø, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen ændrer ikke på søen og de nærmeste omgivelser forbliver offentlig grønning. Der sker således ikke nogen påvirkning af søen.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje på 300 meter

Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove samt for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha., jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Bestemmelsens formål er at sikre skovens værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse.

Planområdets nordvestligste del er dækket af skovbyggelinje. Der udlægges en større offentlig grønning i tilknytning til skoven, således at de rekreative omgivelser kan nydes af borgerne i Jyderup. Der gives i lokalplanen ikke mulighed for bebyggelse inden for skovbyggelinjen.

Andre relevante planer

Jyderup Helhedsplan

I samarbejde med lokale borgere i Jyderup er der i 2013 udarbejdet en helhedsplan for Jyderup. Formålet med Jyderup helhedsplan er at skabe et helhedsbillede for byens fremadrettede udvikling. Planen indeholder et idékatalog over bymæssige tiltag. Kataloget er ikke prioriteret, prissat eller udtryk for politisk beslutning om iværksættelse af tiltag. Derimod er kataloget tænkt som et idékatalog, der kan bringe enkelte tiltag i spil på et tidspunkt på kommunal-, lokalfora-, eller privat regi. Kataloget indeholder enkelte tiltag, der alle peger i retning af en overordnet vision for Jyderup, der i bred forstand handler om ønsket om den gode by og den gode kontakt mellem landskab og by. Heri fremgår det bl.a. at den fremtidige og langsigtede boligudbygning kan ske i den nordlige del af Jyderup. Helhedsplanen er dog ikke i juridisk forstand et bindende planmæssigt dokument. I stedet skal helhedsplanen ses som et baggrundsdokument for kommuneplanen, som fastlægger bindende rammer for udviklingen.

Jyderup Handleplan

Jyderup handleplan skal give anbefalinger til realisering af udviklingsprojekter, der er beskrevet i den visionære helhedsplan for Jyderup. Et af temaerne i handleplanen er boligudvikling. Her peges der bl.a. på det faktum, at der i Jyderup ligger uudnyttede og delvist udnyttede lokalplaner. En af disse lokalplaner er lokalplan 11.16, som har udlagt området i Jyderup Nord til parcelhusområde. Som det fremgår af handleplanen, så blev det i 2018 vedtaget at sælge de kommunale arealer i dette område, med henblik på boligudvikling. Der gøres opmærksom på, at man i boligudviklingen skal vurdere, hvilke boligtyper der er efterspørgsel på. Der er en forventning om, at der i fremtiden vil være stor efterspørgsel på andre boligtyper end villaen. Det anbefales i handleplanen, at beslutning om igangsættelse af Jyderup Nord tages udgangspunkt i boliganalysen og bosætningsstrategien.

Energi og forsyning

Der løber kloakledninger gennem området, hvilket fremgår af kortbilag 2. Disse er også tinglyst på ejendommen og der skal holdes en respektafstand til disse, hvorfor der altså ikke må bygges ovenpå disse. Det kan derfor blive aktuelt at forlægge ledninger.

Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandskloakering og kollektiv vandforsyning iht. den til enhver tid gældende vandforsyningsplan.

Energiforsyning

Andel Energi er på nuværende tidspunkt netselskab og elleverandør i området. Det vil sige, at de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Området ligger i dag uden for kollektivt varmforsyningsområde. I Jyderup findes der både gas og fjernvarme. Der har været dialog mellem Grundejer, Fors og Holbæk Kommune om at få fjernvarme i området. Det er dog ikke noget der kan reguleres med lokalplanen.

Bygningsopvarmning skal ske i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal baseres på vedvarende energi.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Jyderup Østre vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Igenom området løber en kloakledning. Dele af kloakledningen forventes omlagt i forbindelse med ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Området skal udelukkende spildevandskloakeres og regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det, anbefales det, at regnvand nedsives på egen grund. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning.

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. Det er forsyningsselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

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

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

Bæredygtighed

Det er et politisk ønske at fremme en grøn og bæredygtig udvikling i Holbæk Kommune. I Kommunalbestyrelsens arbejdsprogram 2020+ indgår "Grøn og bæredygtig udvikling" som et prioriteret fokusområde. Indsatsen prioriteres så den går på tværs af de kommunale kerneopgaver. Lokalplanen er derfor vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Bymiljø og lokale værdier

Grønne områder i byen

Lokalplanen sikrer med placering af bebyggelse og fællesområder en god blanding mellem offentlige områder til fælles brug, semioffentlige områder og private områder. Beplantningsbælterne i lokalplanens kant har til hovedformål at afgrænse området, men fungere samtidig som afskærmning mod vind. Beplantning i de grønne fælles områder fungerer som rumdannende elementer og giver mulighed for at søge skygge på varme dage. Dette bidrager til et godt mikroklima i det nye boligområde. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 2 etager og max. 8,5 meters højde. Dette vurderes ikke at give skygge- og indbliksgener udover det, man vil kunne forvente i en bymæssig kontekst, hverken internt i området eller til naboer.

Bebyggelse og arkitektonisk kvalitet

Bebyggelsen skal opføres som et certificeret bæredygtigt byggeri, hvor der er fokus på at bygge langsigtet for at spare ressourcer. Lokalplanen giver mulighed for et blandet boligområde, med både etageboliger, rækkehuse og parcelhuse. Det vil formentlig give et blandet boligområde med beboere i forskellige livsfaser.

Lokalområder og kulturarv

Placeringen af boligområdet understøtter den overordnede bystruktur og kan anvende den eksisterende infrastruktur som veje og stier. Boligområdet vil lukke hullet mellem Jyderup By og boligområdet mod nord. Boligområdet ligger tæt på flere offentlige servicefaciliteter, som skole, børnehave og idrætsfaciliteter, der alle kan nås via stiforbindelser fra området. Boligområdet ligger også i omgivelserne til Jyderup Kirke, der kan skimtes i horisonten mod syd. Udsigten til kirken vil stadig være muligt fra lokalplanområdet.

Transport

Lokalplanen har fokus på at sikre en velfordelt og sikker trafikafvikling. På Aggersvoldvej er der busforbindelse mellem Svinninge St. og Jyderup St. Indenfor lokalplanområdet slår vejene sving for at dæmpe hastigheden, ligesom alle veje er dækket af fortoyt i mindst en side. I lokalplanområdet etableres nye stier, der knyttes op på de eksisterende stiforbindelser i lokalområdet, således at det bliver nemt at transportere sig rundt på stinettet på cykel og gangsti. Der er fokus på at undgå at bløde trafikanter skal krydse den motoriserede trafik. Derfor skal den eksisterende skolesti, der løber igennem området flyttes, inden området, hvor stien løber, kan udnyttes til boligområde. Lokalplanen sikrer, at der er parkeringspladser svarende til kommuneplanens parkeringsnorm - noget af denne vil ske på egen grund, mens der også udlægges områder til fællesparkering.

Landskab

Landskabelig værdi

Boligområdets bebyggelse tilpasses det eksisterende miljø. Lokalplanen giver samme muligheder for etager og bygningshøjde, som de bebyggelser der ligger nord for lokalplanen. Med lokalplanen sikres grønne forbindelser med brede rekreative områder til de værdifulde landskaber mod nordvest, der bl.a. består af Stokkebjerg Skov. De eksisterende og karakterfulde beplantningsbælter i kanten af området vil med lokalplanen bevares. Der kan i lokalplanområdet ske terrænregulering efter nærmere angivet bestemmelser, hvilket bl.a. gør det muligt at lave mindre landskabsbearbejdning med forskellige jordformationer i de grønne fællesområder.

Ved at udnytte eksisterende boligudlæg med en ny lokalplan, der giver mulighed for at bygge tættere, så kan det åbne land i højere grad friholdes for byudvikling.

Natur

Naturbeskyttelse og planteliv

Lokalplanen omfatter et område med åben mark, hvor der allerede i dag er lokalplan for boliger. Området ligger i tilknytning til den eksisterende by og lukker så at sige hullet mellem bebyggelse i Jyderup. Udnyttes dette til boligområde, vil der i mindre grad være behov for byudvikling i det åbne land. Der er i planen fokus på at have brede grønne kiler, hvor bynær natur og arter kan udfolde sig. Der er her mulighed for en stærkere biodiversitet med den rigtige pleje. Området har tidligere været dyrket. Der er derfor et lavt naturindhold på størstedelen af arealet. Det vil dog være sværere at omdanne hele området til værdifuld natur når først området er udviklet med boliger.

I mindre områder mod nordvest er der større naturværdi, da området her har været afgræsset med dyr igennem en længere periode. I dette område ligger også en §3 beskyttet sø. Derudover udgør beplantningsbælterne i kanten af lokalplanområdet en naturværdi og kan fungere som levested for flere arter. Det eksisterende naturværdier i området bevares med lokalplanen.

Der gives gode adgangsmuligheder til naturen ved at nye stier kobles op på det gode eksisterende stisystem.

Dyreliv

Lokalplanen vil med de brede grønne kiler forsat give mulighed for at dyreliv kan udfolde sig i disse. Der er dog arter som f.eks. harer og råvildt, der formentlig vil finde andre steder at opholde sig når marken omdannes til boligområde. Andre arter kan få bedre forhold i forbindelse med at der kommer en mere varieret beplantning, at der opstår forskellige terræn forhold og etableres åbne render til håndtering af regnvand.

Ressourcer og miljø

Arealreservation og ressourcer

Lokalplanen udnytter eksisterende arealreservation og der gives mulighed for at bygge tættere, hvilket er en bedre udnyttelse af de arealmæssige ressourcer. Byggeriet skal certificeres som bæredygtigt byggeri og dermed vil man formodentlig se et byggeri der på flere områder spare ressourcer - f.eks. ved at der vælges byggematerialer med lang levetid, har lavt vedligehold eller som kommer fra genbrugsmaterialer. Lokalplanen giver mulighed for energiforsyning fra vedvarende energi og der arbejdes med fælles affaldshåndtering for etageboliger og tæt/lav byggeri.

Vand og klimasikring

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der redegjort for, hvordan fremtidige regnvandshændelser håndteres lokalt. Dette sker bl.a. ved hjælp af åbne render og udlagte arealer, hvor vandet kan samles og forsinkes. I enkelte områder er der mulighed for nedsivning. Her kan f.eks. nedgravede faskiner opsamle regnvandet, hvorfra det langsomt kan nedsive. Derudover er der fokus på at anvende permeable belægninger.

Forurening

Gode stiforbindelser og adgang til det kollektive trafik kan bidrage til at flere beboere i det kommende boligområde vælger et bæredygtigt transportmiddel fremfor bilen og dermed kan støj- og luftforurening fra biltrafik mindskes.

Økonomi

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af op til ca. 221 nye boliger. Realisering af lokalplanen vil dermed potentielt bidrage med nye borgere til Jyderup, der vil kunne styrke lokalområdets handels- og foreningsliv mv., og understøtte de offentlige og private servicefaciliteter.

Med lokalplanområdets placering i Jyderup Nord kobles området op på den eksisterende infrastruktur i forhold til trafik, kloak, vand, varme og el. Lokalplanen stiller krav om oprettelse af grundejerforening for lokalplanområdet, der skal stå for drift og vedligehold i området.

Social og Sundhed

Lokalplanen muliggør et boligområde med boliger i forskellige typer og størrelser. Boligenhederne kan udbydes til små familier, store familier, seniorer mv. med mulighed for almenlystige-, ejer-, andel- og leje forhold, hvilket giver mulighed for en mangfoldig beboersammensætning.

Med lokalplanen etableres større grønne fælles arealer for ophold og aktivitet, som giver mulighed for at områdets beboere og gæster kan mødes på kryds og tværs af alder, både fysisk og socialt.

I tæt tilknytning til legepladser etableres der opholdsarealer, som kan indrettes med bord- og bænke systemer, køkkenhaver mv.

Lokalplanen sikrer, at boligområdet får et fælleshus til forskellige fællesaktiviteter for områdets beboere.

Derudover fastlægger lokalplanen at færdselsarealer, som veje, fortov og de primære stier, udføres med fast belægning, såsom asfalt, belægningssten eller slotsgrus, samt at disse bliver tydeligt markeret, godt oplyste og trygge at færdes på.

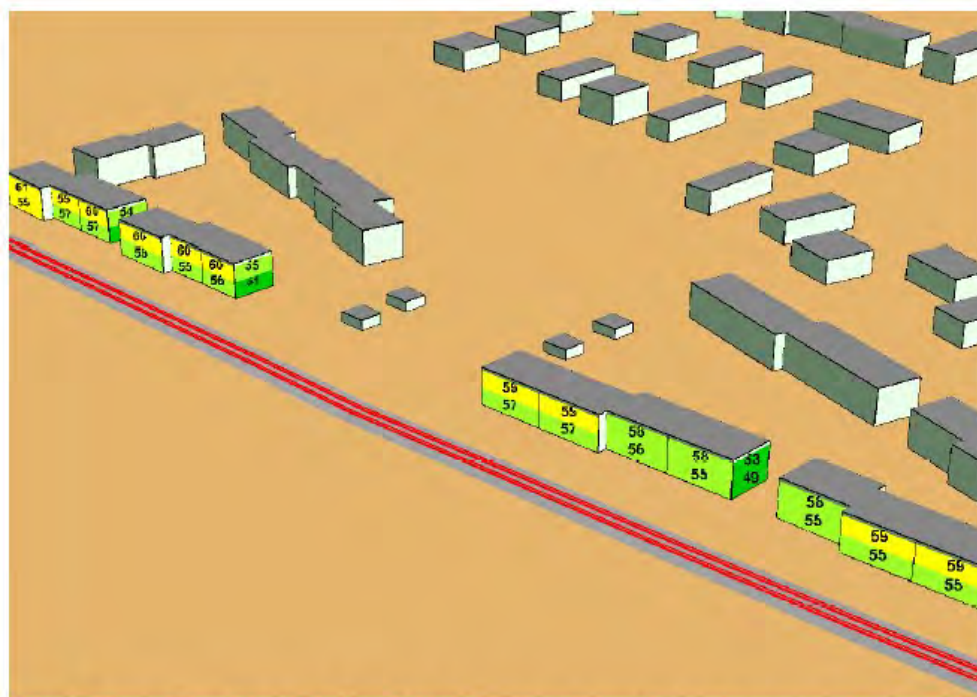
Miljø

Støj

Planområdet er beliggende ved Aggersvoldvej, hvorfra der er trafikstøj. Det er en forudsætning for et boligområde, at området udformes, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i boligområder kan overholdes. Den gældende vejledende grænseværdi for boligområder; herunder boligbebyggelse og udendørs opholdsarealer, ligger på 58 dB.

Der er blevet udarbejdet en støjrapport for vejtrafikstøj fra Aggersvoldvej. *Læs støjrapporten her.*

Som det fremgår af støjrapportens figur 3 og figur 4, der er gengivet nedenfor, er en del boliger placeret i et støjbelastet område. Der er derfor behov for etablering af støjforanstaltninger i lokalplanområdet ud mod Aggersvoldvej, så boliger her ikke udsættes for støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

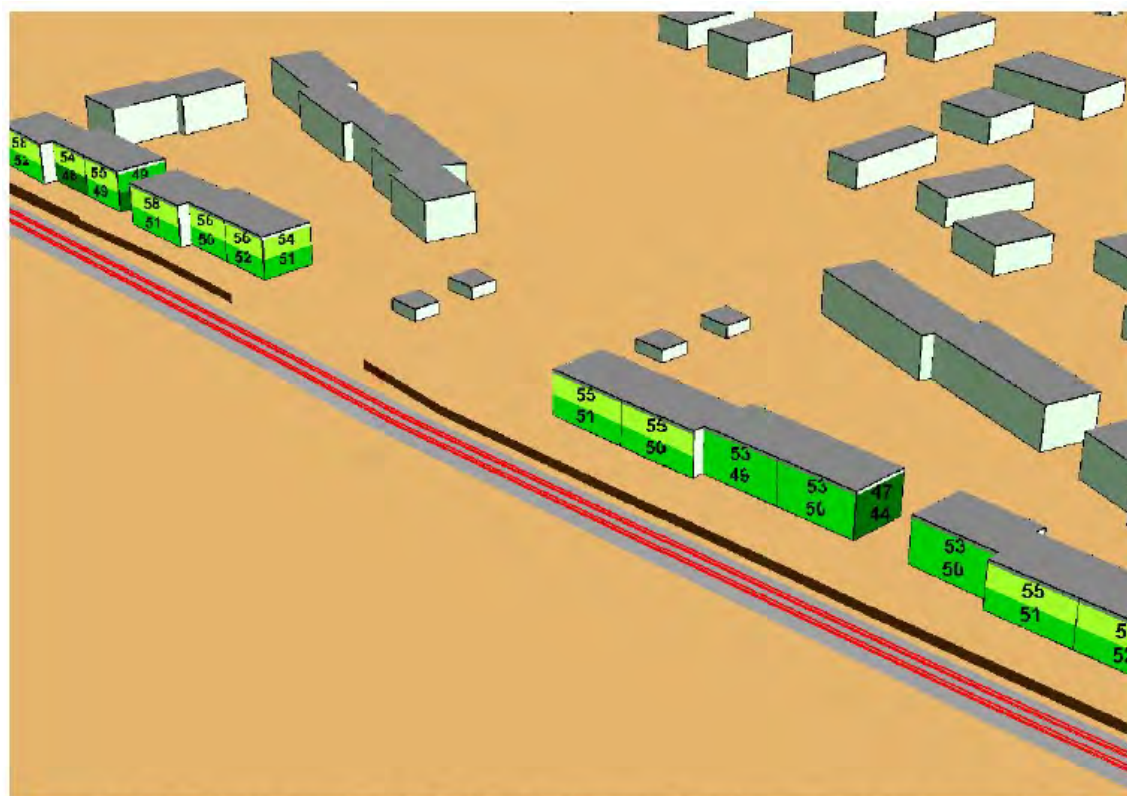


Figur 3: *Vejtrafikstøj i praktisk frit felt på boligernes østvendte facader angivet som L_{den} i dB.*



Figur 4: Vejtrafikstøj på boligernes opholdsareal på terræn angivet som L_{den} i dB inkl. refleksion fra "egen" facade (op til 3 dB højere end fritfeltsværdien).

For at overholde de vejledende grænseværdier på 58 dB for bebyggelse mod Aggersvoldvej er bebyggelsen trukket tilbage fra vejen, ligesom der skal etableres en støjmur i en højde på 1,5 -2 meter, som angivet på støjrapportens figur 7 og figur 8, der er gengivet nedenfor. Den røde firkant markerer på figur 8, hvor støjmuren skal være 2 meter høj.



Figur 7: Vejtrafikstøj i praktisk frit felt på boligernes facader angivet som L_{den} i dB med en støjskærm i varierende højde (1,5 – 2,0 meter).



Figur 8: Vejtrafikstøj på boligernes opholdsareal på terræn angivet som L_{den} i dB inkl. refleksion fra "egen" facade (op til 3 dB højere end fritfeltsværdien) med en støjskærm i varierende højde (1,5 – 2,0 meter).

Jordforurening

Der er i forbindelse med arkæologiske undersøgelser konstateret muligt forurenet jordopfyld i en del af det nordvestlige område, der ligger vest for den eksisterende cykelsti og syd for Bonderosevej 13. Der skal inden placering af bebyggelse på dette område tages hånd om eventuel forurenet jord. Konstateres der 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 Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27, stk. 2.

Miljøvurdering

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

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse

1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller

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.

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:

- Lokalplanområdet allerede er udlagt til byzone og lokalplanlagt til boligformål. Planforslaget medfører ikke væsentlige ændringer i forhold til bestående planmæssige forhold.
- Planforslaget giver mulighed for boligbebyggelse i tilknytning til eksisterende bystruktur og infrastruktur.
- Planforslaget muliggør opførelse af boligbebyggelse som i højde og tæthed indpasser sig i det eksisterende bymiljø.
- Der er ikke væsentlige påvirkninger af natur- eller kulturinteresser.
- Planforslaget medfører ikke væsentlige ændringer i trafikken i det omgivne område.

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

Bilag IV-arter

Der er ikke fundet bilag IV-arter indenfor området. Størstedelen af området ligger i dag som mark og det forventes ikke at nogen sjældne, truede eller fredede dyr og planter påvirkes direkte eller indirekte.

Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse for de områder, der udlægges til boligområde, hvilket udgøres af matr.nr. 1ch, 1dc, 1dd og 5ø begge Jyderup By, Jyderup. For øvrige matrikler inden for lokalplanområdet er der ikke foretaget servitutredegørelse, da anvendelsen af disse fastholdes som rekreative områder.

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen. Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at afløse servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst på ejendommen matr.nr. 5ø og 1eh, begge Jyderup By, Jyderup.

Dokument lyst den 21.07.1921 løbenummer 907517-21 om vejret.
Servitut om færdselsret.

Dokument lyst den 23.02.1972, løbenummer 0000289321

Deklaration om nedlagt brændstofledning, hvortil der skal holdes en respektafstand på 5 meter til hver side. Ejer skal blandt andet sikre at arealet ikke bebygges eller beplantes med træer eller større buske eller i øvrigt benyttes på en måde, der kan genere ledningen. Påtaleberettiget er foreningen af Danske Olieberedskabslagre. Deklarationen er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 07.12.1979, løbenummer 39600-21

Deklaration om regn- og spildevandsledninger. Påtaleberettiget er Kommunalbestyrelsen (Holbæk Kommune).

Dokument lyst den 04.02.2011, løbenummer 1002264836

Deklaration om nedlagte kloakledninger. Påtaleberettiget er Holbæk Spildevand A/S (FORS A/S).

Følgende servitut er lyst på ejendommen matr.nr. 1dc, Jyderup By, Jyderup.

Dokument lyst den 29.11.2011, løbenummer 1003137113

Deklaration om udstykningsforbud. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførslen af lokalplanen er ikke afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

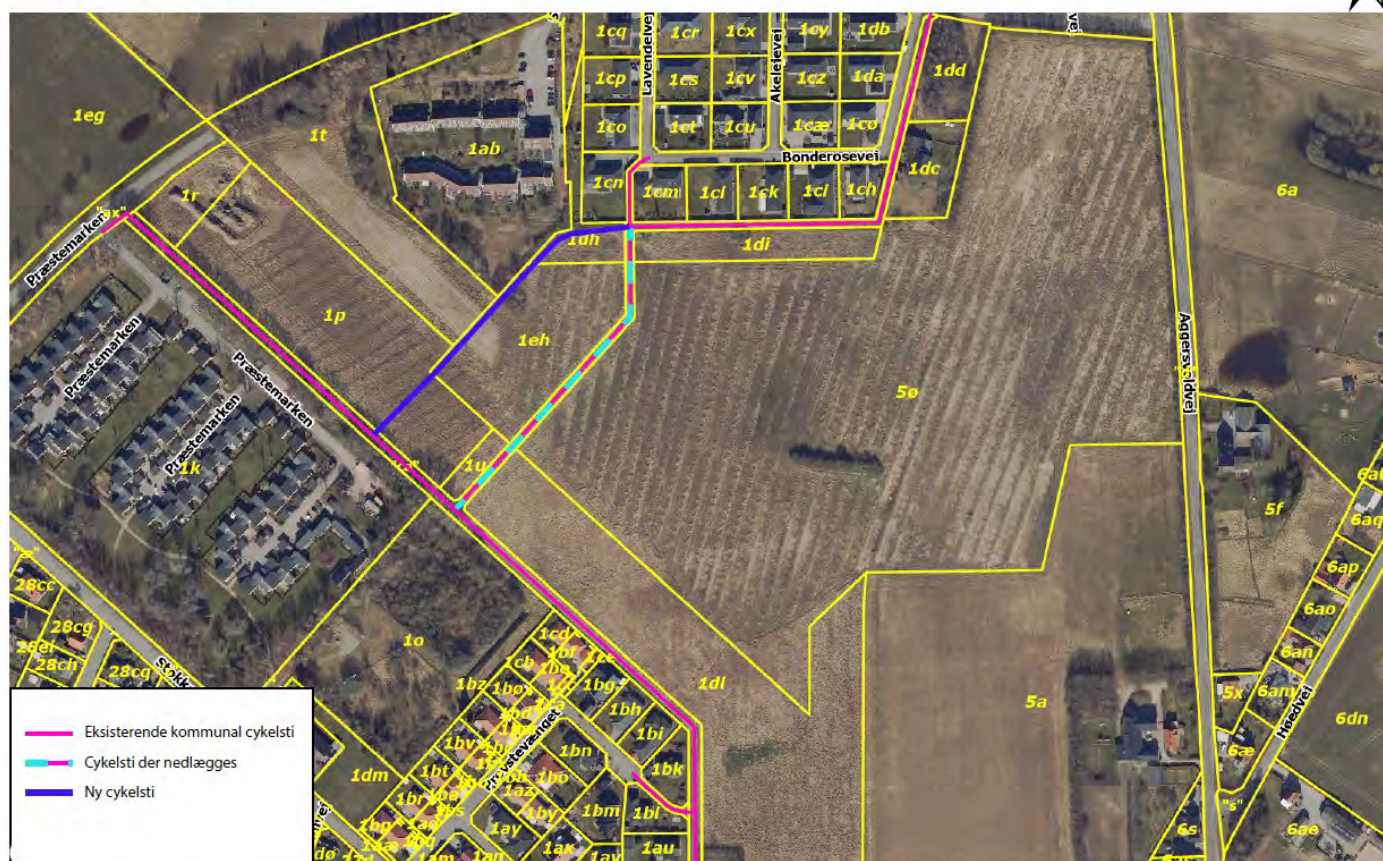
Lokalplanens gennemførelse

Den del af lokalplanområdet, der er udlagt til boligudvikling er privat ejet. En realisering af lokalplanens indhold vil derfor ske på privat foranledning.

Frivillig udbygningsaftale

I forbindelse med lokalplanen indgås en frivillig udbygningsaftale jf. planlovens § 21b. Aftalen indgås for at imødekomme grundejers ønske til at udvide sine byggemuligheder, ved at forestå flytning af en del af den kommunale fællessti inkl. belysning langs stien, herunder bækoste udgifterne hertil. Indgåelsen af udbygningsaftalen blev vedtaget samtidig med lokalplanens vedtagelse. Nedenstående kort viser placeringen af den eksisterende kommunale fællessti, samt placering af ny fællessti, der forsat vil være offentlig tilgængelig.

Flytning af kommunal sti i forbindelse med frivillig udbygningsaftale vedrørende lokalplanforslag 11.23



Bestemmelser

Bestemmelser

Hjemmel

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

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at fastlægge de planmæssige rammer for udvikling af et blandet boligområde; herunder boligernes omfang og placering.
- 1.2 at fastlægge en overordnet grøn struktur for området med beplantning, der sikrer en god disponering af grønne fælles arealer og hensigtsmæssig overgang til det omgivende miljø.
- 1.3 at fastlægge en overordnet vej- og stistruktur, der sikrer gode adgangs- og parkeringsforhold og med god forbindelse til de omkringliggende områder.
- 1.4 at udlægge arealer, hvor regnvandshåndtering er indtænkt som et rekreativt element og fastlægge rammer for terrænregulering, således at boligområdet sikres mod oversvømmelser.
- 1.5 at sikre boligområdet mod trafikstøj.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 Område- og matrikelkort og udgør ca. 12 ha. Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler, samt alle parceller, der efter den 1. februar 2022 udstykkes herfra: Matr.nr. 1u, 1dc, 1di, 1eh, 5ø, alle Jyderup By, Jyderup, samt dele af matr.nr. 1p, 1t, 1dh, 1dl og 7000ca, alle Jyderup By, Jyderup.

2.2 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

2.3 Lokalplanområdet er inddelt i 6 delområder, som angivet på kortbilag 5A. De forskellige delområder omfatter følgende matrikelnumre, samt alle parceller der efter den 1. februar 2022 udstykkes herfra.

- Delområde 1 (1a, 1b, 1c, 1d) omfatter matr.nr. 1dc og del af matr.nr. 5ø, begge Jyderup By, Jyderup.
- Delområde 2 (2a, 2b, 2c, 2d og 2e) omfatter del af matr.nr. 1eh, del af matr.nr. 5ø og del af vejlitra 7000ca, alle Jyderup By, Jyderup.
- Delområde 3 omfatter del af matr.nr. 5ø, Jyderup By, Jyderup.
- Delområde 4 omfatter del af matr.nr. 5ø, Jyderup By, Jyderup.
- Delområde 5 omfatter del af matr.nr. 5ø, Jyderup By, Jyderup.
- Delområde 6 omfatter matr.nr. 1di, 1u, del af matr.nr. 1dh, del af matr.nr. 1eh, del af matr.nr. 1t, del af matr.nr. 1p, del af matr.nr. 1dl og del af vejlitra 7000ca.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde med blandede boligtyper i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt etageboliger med tilhørende fællesarealer, derudover kan lokalplanområdet anvendes til offentligt rekreative formål, som vist på kortbilag 5B.

3.2 Anvendelse i delområder:

Delområde 1 a-d må kun anvendes til åben-lav boligbyggeri.

Delområde 2 a-e må kun anvendes til tæt-lav boligbyggeri og etageboliger med dertilhørende private haver og fællesareal så som grønt område med tilhørende fællesfaciliteter, stiorløb, anlæg til regnvandshåndtering, parkering og vejareal.

Delområde 3 må kun anvendes til fælleshus og andet fællesorienteret byggeri.

Delområde 4 må kun anvendes til fælles rekreativt område. Der kan etableres mindre bygninger og anlæg til fælles formål, herunder aktivitets- og opholdsmuligheder samt mindre bygninger og anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning.

Delområde 5 må kun anvendes til veje, stier, parkeringsarealer og grønne arealer.

Delområde 6 må kun anvendes til offentligt tilgængeligt rekreativt område.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med §§ 1 og 3.
- 4.2 Ingen matrikel inden for delområde 1a-d må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 800m².
- 4.3 Ingen matrikel inden for delområde 2 a-e må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 180 m².
- 4.4 I delområde 2 kan udstykning ske som en eller flere storparceller.
- 4.5 Veje skal udstykkes i særskilte matrikler.
- 4.6 Uanset ovenstående kan mindre udstykninger finde sted til tekniske anlæg og infrastruktur.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1. Beboelsesbygninger og fælleshus må opføres i op til 2 etager.
- 5.1.2 Uanset ovenstående må bebyggelsen i delområde 2c og 2e, der er markeret på kortbilag 5B, kun opføres i 1 etage.
- 5.2 Ingen del af en bygning må overstige 8,5 meter fra eksisterende terræn, som fremgår af kortbilag 6.
- 5.3. Mindre fælles bebyggelser til drift og andre fælles formål, som f.eks. skure, drivhuse, bålhytter, legehuse og lignende kan placeres i delområde 2, delområde 4 og delområde 6. Der kan her placeres op til 6 bebyggelser af max 20 m².
- 5.4. Højden på mindre bebyggelser til fælles formål må ikke overstige 3 m.
- 5.5. Befæstelsesgraden* for den enkelte matrikel/boligenhed må ikke overstige 60. Ejendomme i delområde 2a-2e, der har parkering på egen grund er undtaget for dette.
- 5.6. Bebyggelse til fælles tekniske anlæg skal indpasses i området under hensyntagen til nabobebyggelse.

For delområde 1 a-d (Åben-lav) gælder:

- 5.7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.
- 5.7.2 Facadehøjden må i delområde 1 ikke overstige 6,5 m. Facadehøjden måles fra eksisterende terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- 5.7.3 Boligbebyggelse og sekundær bebyggelse må kun opføres inden for byggefelterne, som angivet på kortbilag 5B. Byggefelterne er for delområde 1a-1c placeret med en afstand til vej på 5 m.

For delområde 2 a-e (tæt/lav og etageboliger) gælder:

- 5.8.1 Bebyggelsesprocenten må for hvert enkelt underliggende delområde; 2a, 2b, 2c, 2d og 2e ikke overstige 40.
- 5.8.2 Bebyggelsesprocenten må for tæt/lav boligbyggeri ikke overstige 90 for den enkelte ejendom.
- 5.8.3 Facader på bebyggelse mod vej og fællesområder må ikke overstige en samlet facadelængde på 25 m. Hvis den samlede facadelængde overstiger 25 m, skal facaden opdeles og fremtræde med forskydninger på minimum 1 meter, således at bygningen opleves som flere bygningsvolumener.
- 5.8.4 Boligbebyggelse må kun opføres inden for byggefelter. Byggefelter udlægges med en afstand på 2,5 m til skel mod vej og fællesområde, som angivet på kortbilag 5B.
- 5.8.5 Boligbebyggelse skal placeres, så der sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse. Det skal derudover sikres at bebyggelse ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
- 5.8.6 Sekundære bebyggelse kan opføres uden for byggefelt. Dog gælder, at sekundær bebyggelse mod vej max må udgøre 23 m² og udelukkende bestå af carport, der kan suppleres med skur, der skal placeres nærmest boligen. Carporten skal være åben på minimum 3 sider.

For delområde 3 gælder:

- 5.9.1 Fælleshus skal opføres inden for byggefelt markeret med F på kortbilag 5B. Etagearealet skal være minimum 130 m². Byggefeltet udlægges med en afstand på 2,5 m til skel, som angivet på kortbilag 5B.
- 5.9.2 Højde og placeringen af Fælleshus skal mod nabo overholde det skrå højdegrænseplan**.

* Befæstelsesgraden defineres som den procentdel af et overfladeareal, der er dækket med tætte overflader. En befæstelsesgrad på 60 angiver, at 60 % af grunden må være befæstet i form af f.eks. tagflader og tætte belægninger.

** Det skrå højdegrænseplan betyder at højden på Fælleshuset ikke over må overstige højden 1,4 m x afstanden til naboskel og sti.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Facader (beboelsesbygninger og fælleshus)

6.1.1 Bygningernes facader skal fremstå i træ, teglsten, vandskuret eller pudset.

6.1.2 Mindre bygningsdele som f.eks. vinduer, døre, tagrender, nedløb og mindre facadepartier kan desuden ovenstående udføres i andre materialer som glas og metal. Der må grundet risiko for jordforurening ikke anvendes zink, bly, kobber eller tombak. Der kan tillades ståltagrender med en aluminium eller zink-forsegling.

6.1.3 Ventilationsafkast og ventilationsmotorer må ikke fremstå dominerende. Det kan undgås ved f.eks. at indeslutte ventilationsaggregater i bygningen eller afskærme disse, så de fremstår som en integreret del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

6.2 Facader (mindre bygninger)

6.2.1 Mindre bygninger som f.eks. garager, carporte, udhuse og drivhuse skal fremstå i træ, teglsten, vandskuret eller pudset eller i glas.

6.3 Tage (generelt, beboelsesbygninger)

6.3.1 Tage skal opføres som saddeltag i maksimalt 45 grader eller tag med ensidig taghældning mellem 10-35 grader.

6.3.2 Tage i delområde 1a-c skal fremstå sorte eller som vegetationstage (grønne tage). Sorte tage skal udføres i enten teglsten eller tagpap.

6.3.3 Tage i delområde 1d kan desuden fremstå som valmet tag. Tag i delområde 1 skal fremstå med hældning på mellem 15 og 48 grader og bestå af enten teglsten, betontagsten, tagpap eller skifer. Mindre partier kan udføres i glas.

6.3.4 Tage i delområde 2a og 2b skal fremstå med samme hældning, materiale og farve. Tagene skal her udføres i røde teglsten eller som vegetationstage.

6.3.5 Tage i delområde 2c, 2d og 2e skal fremstå med samme hældning, materiale og farve. Tagene skal her udføres i røde teglsten eller som vegetationstage.

6.3.6 Solfangere og solceller kan uanset ovenstående opsættes på eller integreres i tagflader og skal være anti-refleksbehandlede. Hvis solceller opsættes på stativ skal de placeres således at de ikke er synlige fra vej, stier og fællesområder.

6.4 Farver

6.4.1 På bygningers facader må kun anvendes jordfarver, som angivet i bilag 8 og disses blanding med sort og hvidt. Overflader på mindre bygningsdele kan fremstå yderligere farver, som angivet i bilag 8.

6.4.2 Træbeklædning kan desuden fremtræde i træets naturlige farve; herunder også varmebehandlet og brændt træ.

6.5 Blanke og reflekterende materialer

6.5.1 Ved anvendelse af blanke eller reflekterende materialer skal disse placeres så de ikke medfører gengl i form af blænding til naboer, trafik og fællesarealer. Dette kan f.eks. sikres ved at overflader har et max glanstal på 30 og ved at reflekterende materialer som f.eks. glas og solceller placeres på en måde, hvor de ikke tilbagekaster generende lysrefleksioner i retning af fællesarealer og nabobebyggelse.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

7.1 Vejadgang til området skal ske fra Aggersvoldvej, som vist på kortbilag 5B. Derudover har delområde 1d vejadgang fra Bonderosevej.

7.2 Færdselsarealer (veje, stier, vendepladser og parkering) udlægges i princippet som vist på kortbilag 5B og kortbilag 7.

7.3 Veje og stier udlægges som privat fællesveje og -stier. Dog udlægges stien benævnt X, Y og Z på kortbilag 5A som offentlig sti.

7.4 Veje

7.4.1 Fordelingsvejen A-A skal asfalteres og udlægges, som angivet på kortbilag 5B og kortbilag 7, i en bredde på min. 10 m og anlægges med min. 6 m kørebane. Principper for fordelingsvejen er vist på snittegning SA-SA i bilag 11.

7.4.2 Boligveje B-B skal asfalteres og udlægges, som angivet på kortbilag 5b og kortbilag 7, i en bredde på min. 9 m og anlægges med min. 5 m kørebane. Principper for boligvejene er vist på snittegning SB-SB i bilag 11.

7.4.3 Veje skal ligge lavere end det omgivne terræn således, at de kan fungere som vandveje i forbindelse med lokal regnvandshåndtering, hvilket fremgår af snittegningerne SA-SA og SB-SB i bilag 11.

7.4.4 Hvor fordelingsvejen krydser stiforløb, skal der indrettes en hævet flade, der tilgodeser trafikssikkerheden for cyklende og gående. Dette er angivet med H på kortbilag 5B og kortbilag 7.

7.4.5 Vendepladser skal placeres som angivet på kortbilag 5B.

7.5 Stier

7.5.1 Den primære sti, benævnt X-Y-Z på kortbilag 5A og kortbilag 7, skal befæstes med asfalt. Færdselsarealet udlægges med en bredde på 3 m og minimum 0,5 m rabatareal i hver side. Der skal etableres belysning langs stien jf. §11.

7.5.2 Der skal som angivet med grønne stiplede linjer på kortbilag 7, anlægges interne stier med fast belægning. Stiarealet udlægges med en bredde på minimum 1,5 m og med 0,5 m rabatareal.

7.5.3 Derudover kan der i de grønne fællesområder i delområde 2a-e, delområde 4 og delområde 6 etableres trampestier.

7.6 Parkering

7.6.1 I delområde 1a-d skal parkering ske på egen grund og svare til mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

7.6.2 I delområde 2a-e skal der anlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig og mindst 1 parkeringsplads pr. etagebolig. Som angivet på kortbilag 7 er der for udvalgte tæt/lav boliger mulighed for parkering på egen grund. Øvrige parkeringspladser skal ske som fællesparkering, som angivet på kortbilag 7.

7.6.3 Fællesparkering skal have en fast permeable belægning.

7.7 Cykelparkering

7.7.1 I hvert enkelt delområde 2a-e skal der etableres fælles cykelparkering svarende til mindst 1,5 cykelparkeringspladser pr. bolig.

7.7.2 Fælles cykelparkering skal placeres tæt på indgangsarealer til de enkelte boligklynger efter princip angivet på kortbilag 5B og kortbilag 7.

§ 8 Hegn og støjmur

8.1 Hegn mod vej, sti og fællesområder

8.1.1 Hegn mod vej og fælles områder skal bestå af fast hegn*, levende hegn (som f.eks. hæk) eller en kombination heraf og må ikke overstige en højde på 1,8 meter. Støjskærm skal opføres jf. §8.2.

8.1.2 Indenfor en afstand af 1 m fra vejskel og fællesområder er det ikke tilladt at etablere faste hegn med en højde, der overstiger 1 m, som angivet på tegning 1 og 2 på bilag 12. Faste hegn omfatter også anlæg som støttemure, stensætning, højbede og lignende, som angivet på tegning 3 på bilag 12.

8.1.3 Levende hegn må ikke plantes nærmere skel mod vej, sti og fællesområder end 0,4 m., som angivet på tegning 3 og 4 på bilag 12.

8.1.4 Faste hegn med en højde over 1 m skal i overvejende grad dækkes af beplantning, som angivet på tegning 4 på bilag 12. Låger af sædvanligt omfang medregnes dog ikke i vurderingen af, om et hegn i overvejende grad dækkes af beplantning.

8.1.5 Inden for en afstand på mellem 1 m og 5 m fra vejskel og fællesområder er det ikke tilladt at etablere faste hegn med en højde, der overstiger 1,8 m, som angivet på tegning 4 og tegning 5 på bilag 12.

8.1.6 I forbindelse med levende hegn kan der uanset ovenstående etableres låger ved indkørsler samt adgangslåger af sædvanligt omfang med en højde på op til 1,8 m.

8.1.7 Højden måles fra terræn ved hegnets placering og tager udgangspunkt i koterne angivet i kortbilag 6.

8.1.8 Hegn i delområde 1c og delområde 2b skal indenfor en afstand af 1 m til skel mod det grønne område i delområde 4 (som markeret på kortbilag 9) bestå af bøgehæk (*Fagus Sylvatica*), naur (*Acer Campestre*) eller avnbøg (*Capinus Betulus*). Dette for at give et sammenhængende udtryk af beplantningen mod det store fællesområde.

8.1.9 Hegn mellem boligmatrikler er ikke omfattet af ovenstående bestemmelser.

8.2 Støjskærm

8.2.1 Der skal etableres en støjskærm mod Aggersvoldvej, som angivet på kortbilag 5B.

8.2.2 Støjskærm syd for vejadgang til lokalplanområdet, som angivet på kortbilag 5B, skal være støjabsorberende.

8.2.3 Støjturen skal opføres i en højde på maksimalt 2 m og begrønnes, som angivet i § 9.6.11. Støjturen skal sikre at boligområdet ikke udsættes for trafikstøj, der overstiger miljøstyrelsens grænseværdi på 58 dB for trafikstøj i boligområder.

8.2.4 For beboelsesbygninger, der på trods af støjturen stadig påvirkes af støj fra trafikstøj, skal der arbejdes med støjreducerende tiltag, som f.eks. støjreducerende vinduer, indretning, hvor opholdsrum vender væk fra støjkilde mv.

* faste hegn kan f.eks. bestå af stakit, plankeværk, raftehegn eller mur.

§ 9 Øvrige ubebyggede områder og beplantning

9.1 I delområde 4 kan der opføres bebyggelse til fælles brug og mindre tekniske anlæg, som beskrevet i §§ 3.2, 5.3 og 5.6.

9.2 På fællesarealer i delområde 2a-e og i delområde 4 skal der etableres legeområder placeret efter princippet som angivet på kortbilag 5B.

9.3 Legeområderne skal hver i sær have en størrelse på minimum 75 m² og udformes så børn i forskellige aldersgrupper udfordres motorisk og sansemæssigt. Det kan f.eks. være med placering af forskellige naturmaterialer, som træstammer og trædesten, anlæg af mindre løbe- og cykelstier eller etablering af kolbøttestænger og gyngestativer.

9.4 Fælles affaldssystemer skal placeres i nedgravede systemer eller i mindre bebyggelser efter princippet angivet på kortbilag 5B. Placeres det i mindre bebyggelser skal disse afskærmes, således at de syner mindst muligt og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter.

9.5 Ubebyggede arealer må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Eksempelvis må henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende ikke finde sted inden for lokalplanområdet. Handicapbusser er undtaget herfor.

9.6 Beplantning

9.6.1 For at markere overgangen mellem boligområdet og de offentlige grønne områder, skal der som markeret på kortbilag 9, etableres en sammenhængende beplantning med karakter af tæt busket, med udgangspunkt i hjemmehørende vilde arter. Det kan f.eks. være Alm. Syren (*Syringa vulgaris*), Rød kornel (*Cornus sanguinea*), Slåen (*Prunus spinosa*), Tørst (*Rhamnus frangula*) evt. enkeltstående mindre træer, som f.eks. Alm. Hvidtjørn (*Crataegus laevigata*), Alm. Hæg (*Prunus padus*) og Alm. Hyld (*Sambucus nigra*).

9.6.2 Eksisterende læhegn, busk ved eksisterende cykelsti og beplantning nord for søen, markeret på kortbilag 9, skal bevares. Læhegnet skal have funktion som fysisk og visuel afskærmning mellem boligområdet og Aggersvoldvej samt mod eksisterende bebyggelse på Bonderosevej. Der må ikke graves indenfor træernes drypzoner, og aldrig tættere end 2 m fra stammer. Der kan udføres mindre udynding til sporadiske åbninger.

9.6.3 For at skabe en grøn velkomst til boligområdet skal der ved passagen, markeret på kortbilag 9, etableres vejtræer i begge sider af vejen. Vejtræerne skal stå med ca. 4,5 m mellem stammerne, så der ikke opstår huller imellem dem. Træerne skal have karakter af en uformel allé i form af asymmetriske kroner fra en blanding af arter, som f.eks. Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*), Seljerøn (*Sorbus intermedia*), Paradisæble (*Malus 'Street parade'*) og Fuglekirsebær (*Prunus avium*)

9.6.4 På fælles parkeringspladser skal der som markeret på kortbilag 9 etableres træer i plantebede på minimum 4x5 m.

9.6.5 Hæk/buskebeplantning ved p-pladser markeret på kortbilag 9, skal som have en bredde på minimum 1,5 m og en højde på op til 1,2 m. Hækken skal være sammenhængende, der kan dog være enkelte huller til gennemgang. Hækbeplantningen skal favne biodiversiteten og må ikke være giftig. Det kan f.eks. være blomstrende buskarter som Surbær (*Aronia melanocarpa 'Viking'*), Prydkvæde (*Chaenomeles 'Jet Trail'*) og Spiræa (*Spiraea*).

9.6.6 I delområde 4 skal beplantningen, som vist på kortbilag 9, fremstå som træer i større grupper og bestå af arter, som har en naturlig udbredelse i våde områder. Trægrupperne skal fordeles spredt i området, og kan suppleres med bundbeplantning. Da området ligger lavt, vil der ofte samle sig overfladevand her, hvorfor beplantningen skal kunne tåle det. Beplantningen kan f.eks. være Rødel (*Alnus glutinosa*), Pil f.eks. Femhannet pil (*Salix pentandra*), Dunbirk (*Betula pubescens*) og Almindelig Ask (*Fraxinus excelsior*). Desuden kan der plantes urter ved vådområdet med tilknytning til det fugtige miljø. Det kan f.eks. være Gul iris (*Iris pseudacorus*) og Lysesiv (*Juncus effusus*).

9.6.7 I de grønne fællesområder i delområde 2 skal der efter princip angivet i kortbilag 9, etableres rumskabende elementer i form af træer og buske. Der ønskes at etablere spiselige arter i gårdrummene, så de er let tilgængelige for beboerne. Det kan f.eks. være Spiræa (*Spiraea*), Bærmispel (*Amelanchier*), Paradisæble (*Malus*), Kirsebær (*Prunus*) samt andre arter fra *Prunus* og *Malus*-slægten.

9.6.8 Der skal i den grønne trekant, som markeret på kortbilag 9, etableres et større træ, som fremstår solitært og giver karakter til området. Det kan f.eks. være Eg (*Quercus*), Lind (*Tilia*), Løn (*Acer*) eller Bøg (*Fagus*).

9.6.9 For at skabe en karakter af skov i den sydlige del af delområde 4 skal der, som markeret på kortbilag 9, etableres en større gruppe af nåletræer, som f.eks. Lærk (*Larix*) og Skovfyr (*Pinus sylvestris*) kombineret med f.eks. Løn (*Acer*) og Bøg (*Fagus sylvatica*).

9.6.10 Det grønne fællesområde mellem delområde 1b og 1d skal have karakter af frugtlund. Der skal her plantes spiselige arter fra *Malus*- og *Prunus*-slægten.

9.6.11 Støjmur jf. §13 skal fremstå grøn med beplantning på lodrette sider.

9.6.12 I tilknytning til længdeparkering langs vejen, skal der i delområde 4 etableres vejtræer, som markeret på kortbilag 9. Vejtræerne skal være en blanding af arter, som f.eks. Engriflet hvidtjorn (*Crataegus monogyna*), Seljerøn (*Sorbus intermedia*), Paradisæble (*Malus 'Street parade'*) og Fuglekirsebær (*Prunus avium*).

9.6.13 I delområde 6, skal der som angivet på kortbilag 9, plantes træer mod vej og boligbebyggelse i delområde 2e. Træerne skal sikre en blød overgang til det eksisterende boligområde nordfor lokalplanområdet. Træerne skal være af arterne Alm. Hvidtjorn (*Crataegus laevigata*), Alm. Hæg (*Prunus padus*) og Alm. Hyld (*Sambucus nigra*).

9.6.14 For at markere overgangen mellem det nye boligområde i delområde 2b og nabo mod syd, skal der som angivet på kortbilag 9, etableres et 5 m bredt beplantningsbælte. Beplantningen skal fungere som fysisk og visuel adskillelse mellem det nye boligområde og nabo og bestå af arter som hvidtjorn, rødell, hassel, vildæble, seljerøn, avnbøg, fuglekirsebær, hæg og/eller slåen.

§ 10 Terræn og lokal afledning af regnvand (LAR)

10.1 Terræn

10.1.1 I forbindelse med terrænregulering og de tilknyttede bestemmelser, skal der tages udgangspunkt i de koter, der er angivet på kortbilag 6.

10.1.2 På boliggrunde må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn og ikke tættere på naboskel end 1 meter.

10.1.3 I det markerede område på kortbilag 6 må der uanset ovenstående foretages terrænregulering på op til +/- 0,75 m i forhold til det eksisterende terræn.

10.1.4 Terrænregulering på boliggrunde må ikke medføre at ekstra overfladevand ledes uden for matriklen.

10.1.5 I de fælles friarealer i delområde 2, 4 og 5 kan der efter princippet angivet på kortbilag 6, anlægges jordformationer med en maksimal højde på 1,5 m over omgivende terræn. Disse skal gives en naturpræget og organisk udformning som mindre bakkeformationer, der afsluttes i bløde kurver med en hældning på maksimalt 1:3.

10.1.6 I forbindelse med etablering af de lavere liggende områder til regnvandshåndtering kan terrænet reguleres med +/- 1 m. Terræn på brinker mod midlertidige eller permanente vandhuller og områder til skybrudsikring må ikke anlægges med en større hældning end 1:5 og må ingen steder være dybere end 1 m.

10.2 Lokal afledning af regnvand (LAR)

10.2.1 I områder egnet til nedsivning, som angivet på kortbilag 10A, skal regnvand håndteres på egen grund. Det kan eksempelvis ske med individuelle LAR-løsning eller fælles LAR-anlæg, som angivet på kortbilag 10B.

10.2.2 I delområde 4, skal der som angivet på kortbilag 10B etableres flere forsinkelsesbassiner udført som våde bassiner med permanent vandspejl (BAT-bassin), som skal kunne håndtere end 5-års regnhændelse.

10.2.3 Området som helhed skal kunne håndtere en 100 års regnhændelse.

10.2.4 I områder, der ikke er egnet til nedsivning, som vist på kortbilag 10A, kan regnvand bortledes til LAR-områdets forsinkelsesbassiner angivet på kortbilag 10B.

10.2.5 Det skal sikres, at overfladevand ikke forurener grundvandet.

§ 11 Belysning

11.1 Der skal etableres belysning langs veje og parkeringsarealer og på stien benævnt X, Y og Z på kortbilag 5A. Stien skal være belyst med en maksimal afstand mellem lyspunkter på 32 m.

11.2 Belysning af vej, parkeringsarealer og sti nævnt i §11.1 skal bestå af mastebelysning, med en maksimal lyspunktshøjde på 4,2 m. Belysning har en bred spredning af lys, så mørkezone undgås. Belysningen skal være afskærmet, således at det ikke generer omboende.

11.3 Belysning på øvrige fællesområder og stier kan ske som lav belysning i form af f.eks. pullerter. Lyskilder med samme belysningsfunktion skal dog være ens inden for hele lokalplanens område.

§ 12 Tekniske anlæg

12.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder elskabe, el og varmepumper, samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller placeres så de ikke er synlige fra vej og fællesarealer. De kan f.eks. inddækkes i trækonstruktion og have perforeret metalgitter bemalet som de øvrige sekundære bygningsdele.

12.2 Større tekniske anlæg som f.eks. transformerstationer og pumpestationer skal indpasses i området og så vidt muligt skjules ved beplantning.

12.3 Såfremt beregninger eller målinger af støj fra varmepumper viser en overskridelse af Miljøstyrelsens grænseværdier, skal der etableres

yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjklude.*
Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier i et boligområde: $L_r = 35 \text{ dB}$

12.4 Ledningsanlæg skal føres i jorden.

12.5 Området skal forsynes med fælles antenneanlæg, kabelnet og lignende signalanlæg.

12.6 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, placeres på tag og følge tagets hældning.

*) Varmepumper er underlagt miljøloven. Det betyder, at en varmepumpe skal overholde nogle støjgrænser ved naboen.

§ 13 Grundejerforening

13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af boligenhederne er taget i brug. Ejendommen beliggende i delområde 1d er undtaget for dette.*

13.2 Grundejerforeningen er pligtig til at sørge for drift og vedligeholdelse af private fællesveje, fælles parkeringsplader, stier og grønne fælles arealer, herunder beplantning og belysning, samt fælleshus. Drift og vedligeholdelse omfatter tillige afvanding og oprensning af de i området integrerede overfladeløsninger og forsinkelsesløsninger til håndtering af regnvand, dog ikke eventuelle anlæg som ejes og driftes af FORS, Holbæk Kommune eller anden aktør.

13.3 Grundejerforeningen kan først overtage ansvar for fællesområderne når disse er etableret og godkendt af Holbæk Kommune jf. §14 Forudsætning for ibrugtagning.

13.4 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter. Grundejerforeningens vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

13.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de anlagte veje, herunder parkeringspladser langs vej samt stier, LAR-løsninger og grønne fælles arealer, hvis ejer eller Holbæk Kommune kræver det.

13.6 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

* Ejendommen i delområde 1d (matr.nr. 1dc, Jyderup By, Jyderup) er allerede en del af grundejerforeningen Blomsterengen og skal forblive i denne grundejerforening.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

14.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal LAR anlæg i delområde 4 være anlagt jf. §10.2.

14.2 Ny bebyggelse til bolig i delområde 2a-e må ikke tages i brug, før parkeringsarealer, vejadgang, vendepladser og fællesarealer i det pågældende delområde er anlagt og beplantet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

14.3 Ny bebyggelse til bolig i delområde 2e må ikke tages i brug før ny dobbeltrettede fællessti er etableret jf. udbygningsskemaet til lokalplanen.

14.4 Senest ved ibrugtagning af 70 % af den samlede byggeri i delområde 2 a-e skal fælleshus jf. §§3 og 5, stisystemer jf. § 7 og fællesarealer herunder legeområder og beplantning jf. §9 være anlagt for hele lokalplanområdet.

14.5 Mindre arealer inden for delområderne 2 a-e, som er nødvendige til brug for byggeplads og kørsel i forbindelse med færdiggørelse af den resterende del af bebyggelsen kan dog undlades. Sådanne arealer skal være anlagt senest et halvt år efter ibrugtagning af den sidste del af bebyggelsen inden for de nævnte delområder.

14.6 Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse til bolig, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj er overholdt, jf. lokalplanens § 8.2.

§ 15 Aflysning af lokalplaner

15.1 Den del af lokalplan 10-84, der omfattes af nærværende lokalplanområde aflyses.

15.2 Den del af lokalplan 11.16, der omfattes af nærværende lokalplanområde aflyses.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

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

16.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan ske som hidtil. Lokalplanen medfører i sig selv ikke krav om etablering af de anlæg mv. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til det landsdækkende digitale register (Plandata).

16.3 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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 11.23 Boligområde i Jyderup Nord er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 14. december 2022.



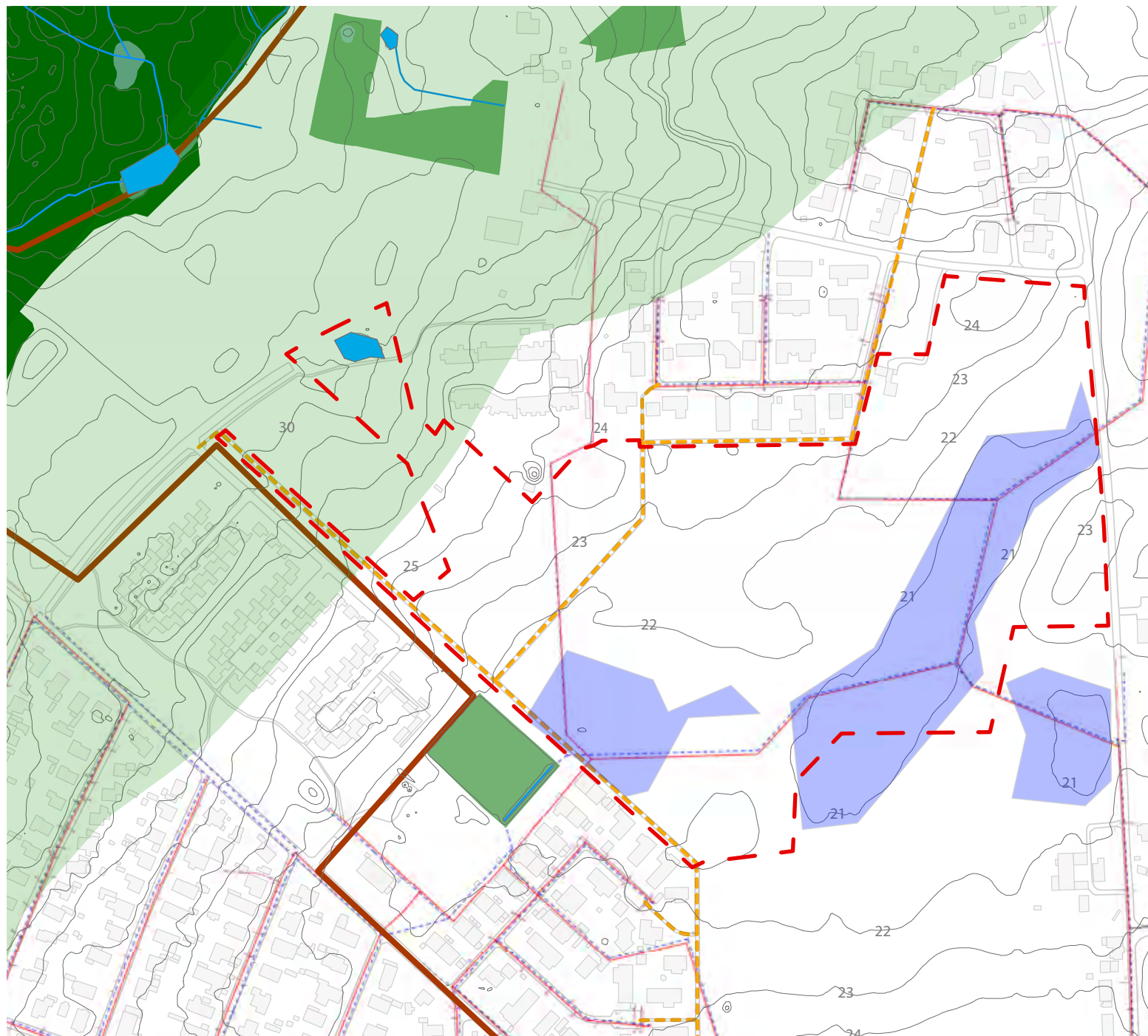
Lokalplanområde

0 50 100 150 200 m

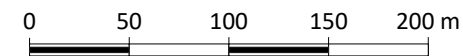
1 : 4000 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 1
Luftfoto



-  Lokalplanområde
-  Fredsskov
-  Område indenfor skovbyggelinje
-  Øvrig skovbeplantning
-  S3 beskyttet sø
-  Grænse for kirkeomgivelser
-  Højdekurver og koter
-  Områder i risiko for oversvømmelse ved regn
-  Sti (offentlig)
-  Kloakledning, spildevand
-  Kloakledning, regnvand



1 : 4000 (ved udskrift på A4, 100%)

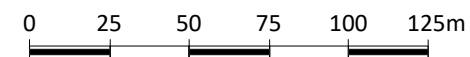


Kortbilag 2
Bindingskort

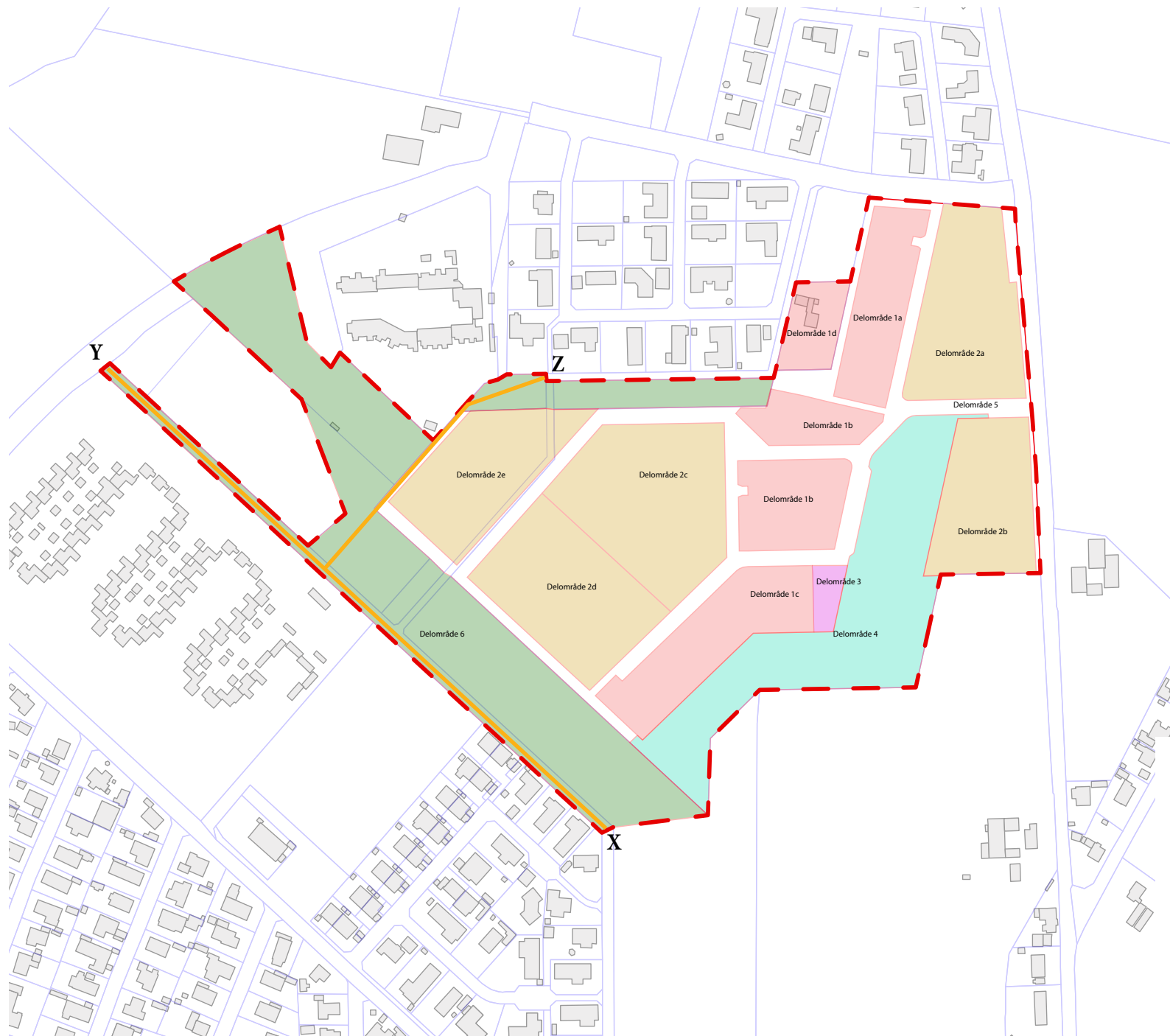
Illustrationsplanen er kun vejledende og skal ses som en mulig udnyttelse af lokalplanen.

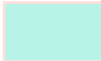
SIGNATURFORKLARING

-  Grønne områder og haver
-  Støjmur
-  Støjmur - støjabsorberende
-  Vejadgang til lokalplanområdet
-  Sti
-  Rækkehus / Etagebolig
-  Trappe og svalegang til etageboliger
-  Parcelhusgrund med principiel husplacering
-  Vendeplads udformet som assymetrisk hammerhoved



1 : 2500 (ved udskrift på A4, 100%)



-  Lokalplanområde
-  Delområde 1 - åben lav
-  Delområde 2 - tæt/lav / etageboliger
-  Delområde 3 - Fælleshus / fællesformål
-  Delområde 4 - Fælles grønt område / LAR
-  Delområde 5 - Vej, sti og grønne arealer
-  Delområde 6 - Offentlig grønning
-  Offentlig sti

0 50 100 150 200 m

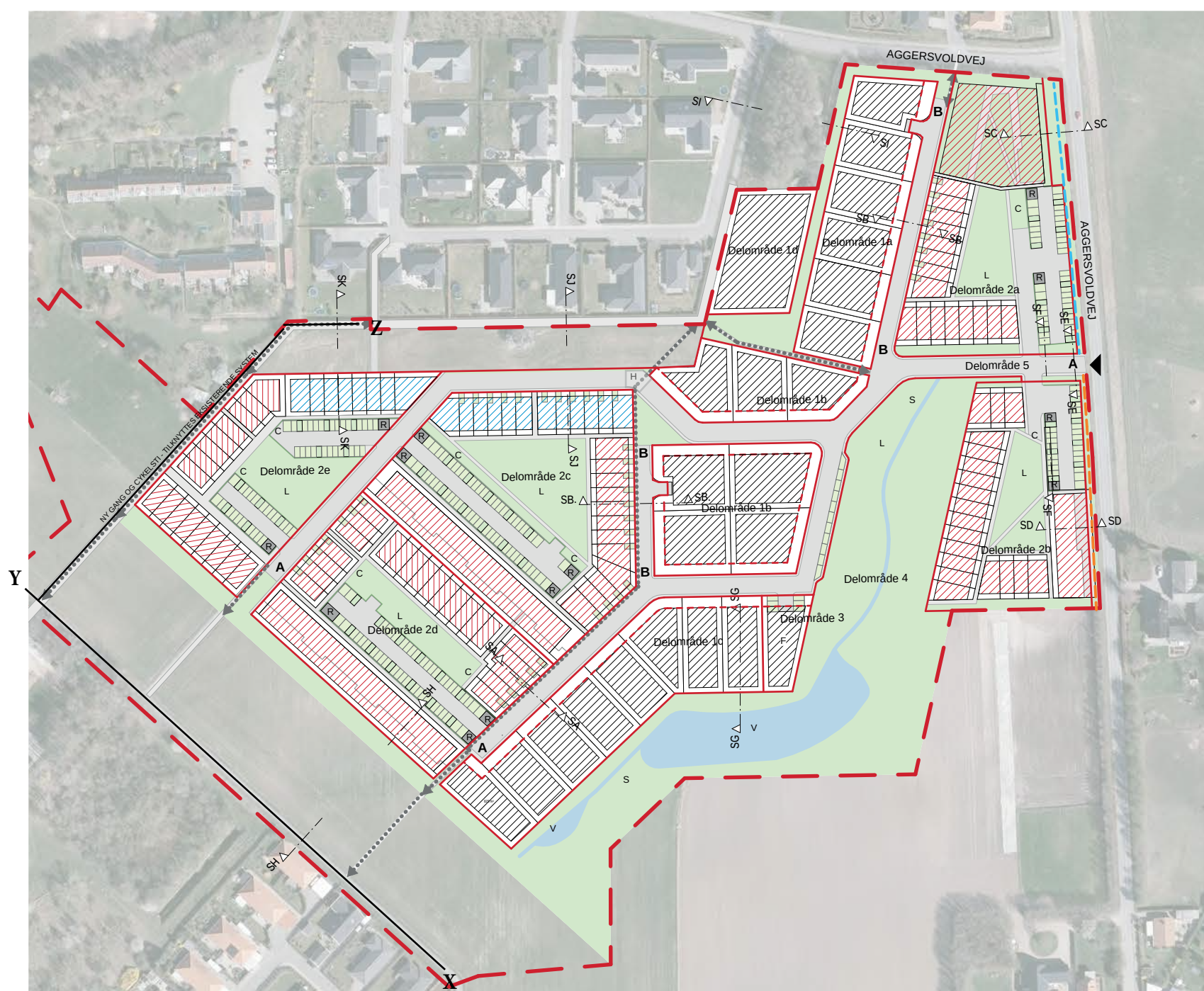
1 : 4000 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 5A
Anvendelsesplan

Kortbilag 5B angiver
anvendelsen af området med
fokus på boligområdet.

Kortbilaget er et udpluk af den
samlede anvendelsesplan for
lokalplanområder, der fremgår
af kortbilag 5A.



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Delområde
- Grønne områder og haver
- Støjmur
- Støjmur - støjabsorberende
- Vejadgang til lokalplanområdet
- Sti
- LAR løsning
- Byggefelter åben-lav
- Byggefelter tæt-lav og/eller etageboliger
- Byggefelter tæt-lav i 1 plan
- Byggelinje åben lav
- Byggefelt fælles
- L Legeområde, mulig placering
- R Affaldshåndtering, mulig placering
- C Cykelparkering, mulig placering
- V Vandhul, mulig placering
- S Skybrudssikring
- A** Fordelingsvej - Start og slutpunkt
- B** Boligvej - start- og slutpunkt
- H Hævet flade på vej

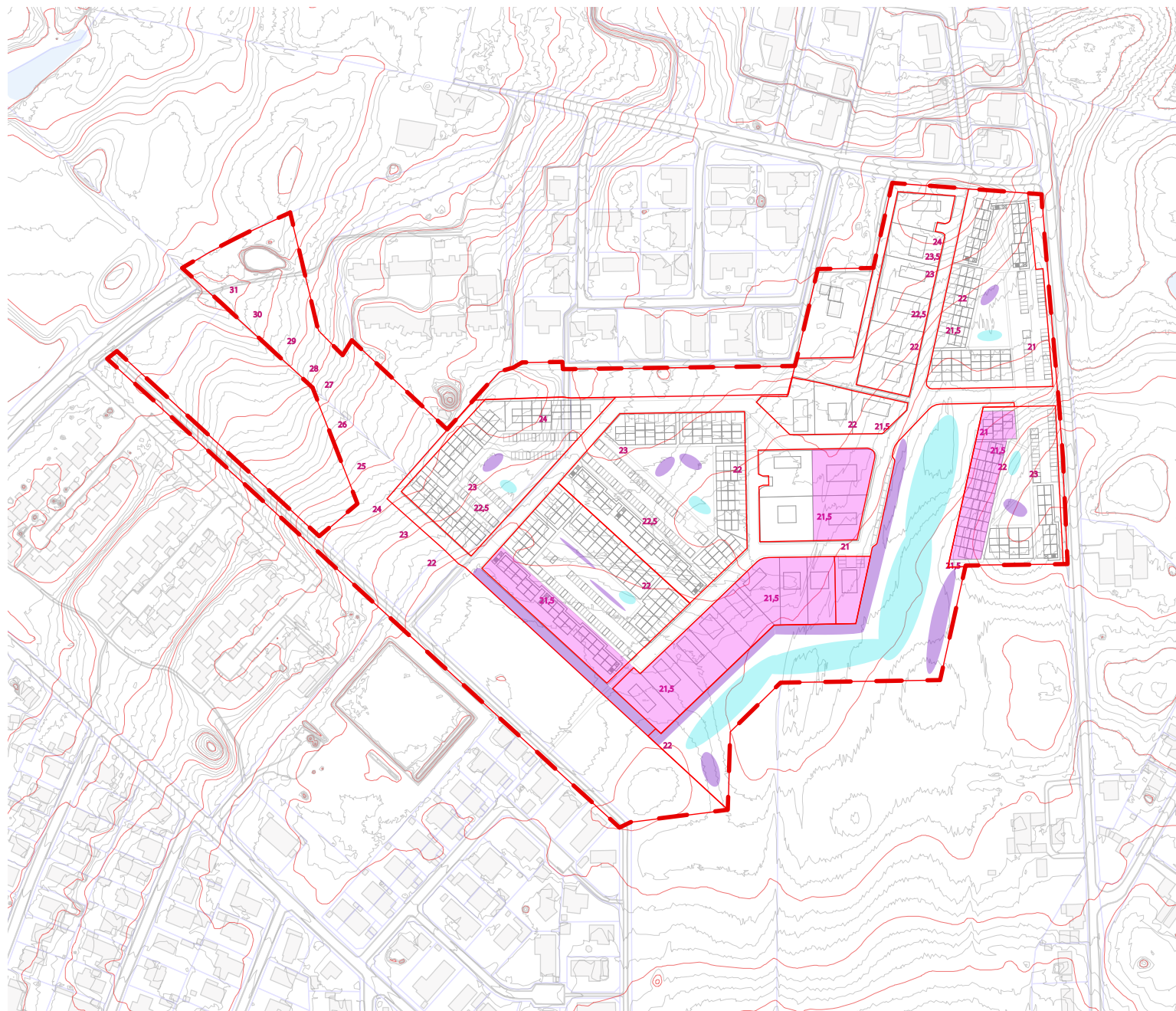
0 25 50 75 100 125m

1 : 2500 (ved udskrift på A4, 100%)



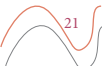
Kortbilag 5B

Anvendelsesplan



 Lokalplanområde

 Delområde

 Højdekurver med kote

 Områder, hvor terrænregulering på +/-0,75 m er tilladt jf. §10.1.3.

 Princip for etablering jordformationer i op til 1,5 m. jf. §10.1.5.

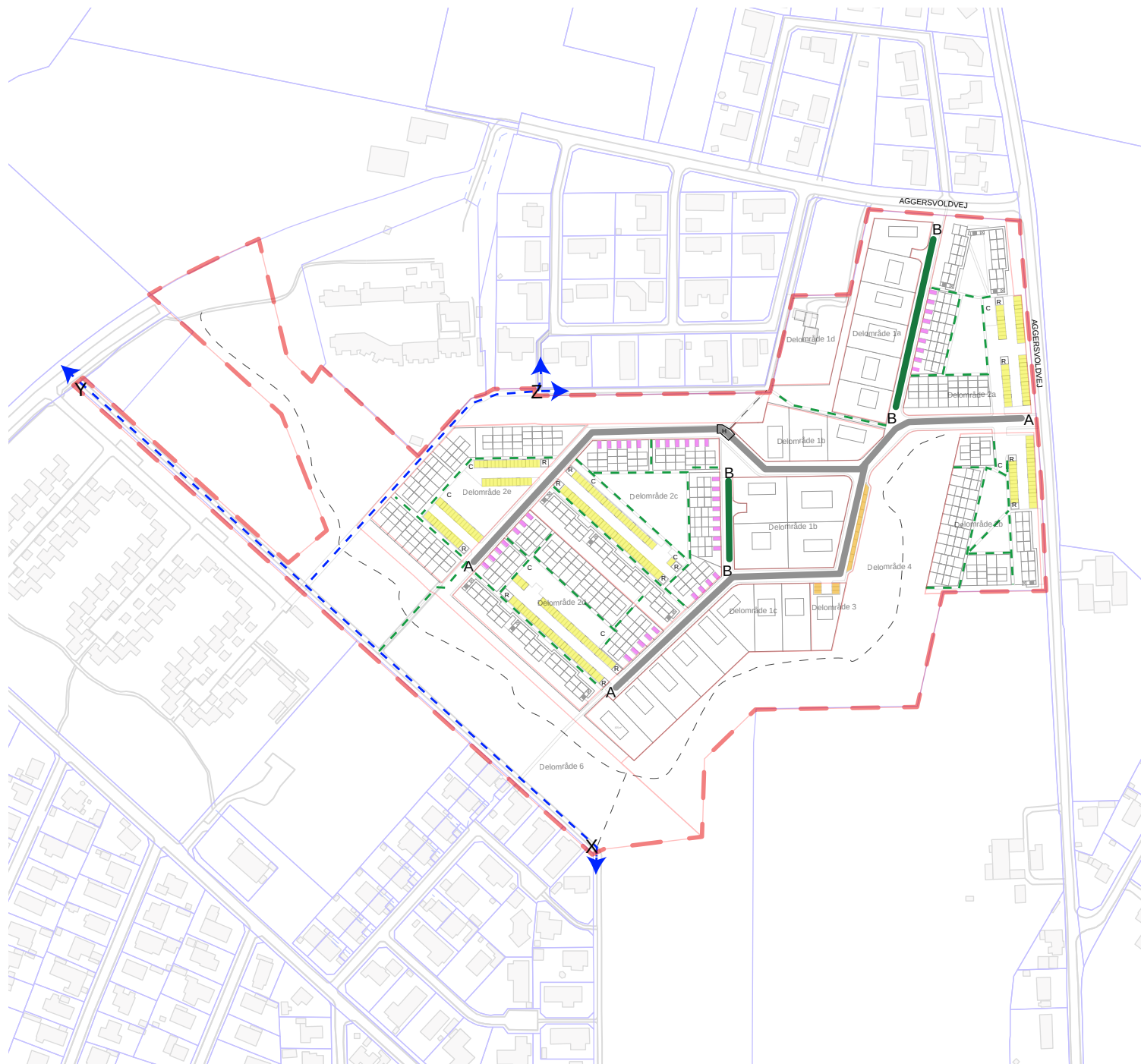
 Princip for placering af områder til skybrudsikring, hvor terrænet kan sænkes med ned til 1 m jf. §10.2.4.

0 50 100 150 200 m

1 : 4000 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 6
Terræn



 Lokalplanområde

 Delområde

A  A Fordelingsvej

B  B Boligvej

 Fællesparkering

 Parkering mulig på egen grund (tæt/lav)

 Parkering v. Fælleshus

 Primær sti

 Intern sti

 Trampesti

H Hævet Flade

C Fælles cykelparkering

R Renovation

0 50 100 150 200 m

1 : 4000 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 7
Veje, parkering og stier

Farver til facade og tag		Farver på mindre bygningsdele	
Jordfarver	NCS-kode	Andre farver	NCS-kode
	Okker S 2540 - Y20R		Svagt cremegul S 0505 - Y50R
	Lys okker S 1530 - Y20R		Rød S 5040- Y70R
	Rå Siena S 4040 - Y40R		Rødbrun S 6030 - Y90R
	Lys rå Siena S 4020 - Y20R		Brun S 8010 - Y70R
	Rød okker S 2570 - Y40R		Grønjord S 4550 - G60Y
	Engelsk rød S 4050 - Y80R		Grøn S 6010 - G30Y
	Svensk rød S 5040 - Y80R		Vogngrøn m.fl. S 8010- G30Y
	Mørkebrun S 7020 - Y80R		Blå S 8010 - R70B
	Brun umbra S 8010- Y30R		Grå S 4502 - G
	Dodenkop S 8010 - Y90R		Antracitgrå RAL 7016
	Grågrøn S 4010 - G50Y		Sort S 8505 - B20G
	Grøn umbra S 7005 - G20Y		
	Hvid S 0500 - N		
	Lysegrå S 2500 - N		
	Mørkegrå S 5000 - N		
	Sort S 9000 - N		

Note

Farverne er her defineret ud fra NCS systemet (se evt. nærmere på <http://www.ncscolour.com/>), en enkelt er fra RAL systemet.

Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

Den samme farve vil desuden kunne fremtræde ret forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment. For eksempel findes okkergul og svenskrød fra gammel tid i flere udgaver.

Farver, der åbenlyst afviger fra skemaet eller ikke på anden vis, fx I Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning "Den klassiske pigment-farveskala" (2013), kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala, må ikke anvendes.

Af tryktekniske årsager kan de viste farver aldrig blive gengivet helt korrekt på tryk eller print, og slet ikke set på en skræm.

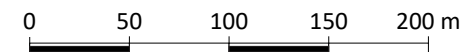
Prøver på "de rigtige farver" kan bl.a. ses hos kom-munen, en malermester, en farvehandler eller et byggemarked.

Traditionelle betegnelser for jordfarver er bl.a.

- Gul** - Gul(d) okker, Jernoxydgult, (Jernvitriolkalk).
 - Brun** - Terra de Siena, Rå og brændt Umbra, Capu Mortuum.
 - Rød** - Rød okker, Engelsk-, Svensk- og Italiensk-rødt, Brændt Terra de Siena (Falurød).
 - Grøn** - bjerg-, malikit-, kobber-, mineral-, tyroler- og skifergrønt.
 - Blå** - bjerg-, kobber-, mineral- og hamburger-blåt.
 - Hvid** - Hvid - danskhvidt, weinerhvidt og perle-hvidt, (hvidtealk).
 - Sort** - Sortgråft, sortkridt, spansk kridt, skifersort og tegneskifer.
- Traditionelle betegnelser for andre farver er bl.a.
- Gul** - (Kadmiumgul).
 - Brun** - Rå umbra, Brændt umbra.
 - Rød** -
 - Grøn** - Grønjord, Kromoxidgrøn, Hollandsk grøn, Portgrøn.
 - Blå** - Ultramarinblå, Lapis Lazuli, Koboltblå, Berlinerblå, Pariserblå.
 - Hvid** - Kridt, Titanhvidt.
 - Grå** - Varm grå, Kold grå, Gråftgrå.
 - Sort** - Oxydsort, Sodsort, Kønrøg, Bensort.



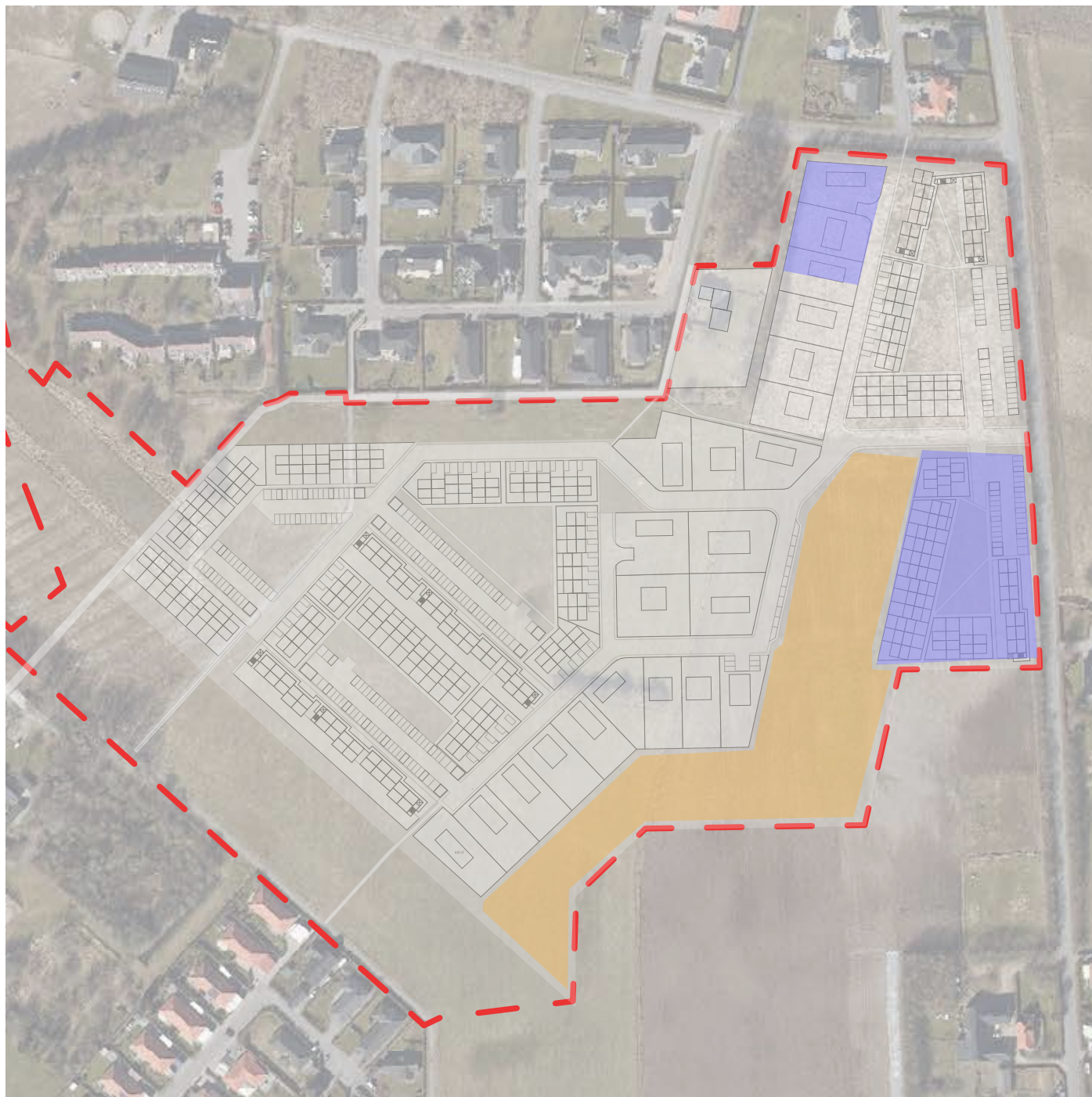
-  Lokalplanområde
- 1  Sammenhængende beplantning jf. §9.6.1
- 2  Eksisterende beplantning, der skal bevares jf. § 9.6.2
- 3  Vejtræer til grøn velkomst jf. §9.6.3
- 4  Træer på parkeringspladser jf. §9.6.4
- 5  Hæk og buskbeplantning ved p-pladser jf. §9.6.5
- 6  Træer i større grupper jf. §9.6.6
- 7  Træer og buske af spiselige arter jf. §9.6.7
- 8  Større solitært træ jf. §9.6.8
- 9  Gruppe af træer jf. §9.6.9
- 10  Frugtland af spiselige arter jf. §9.6.10
- 11  Begrønnet støjmur jf. §9.6.11
- 12  Vejtræer ved længdeparkering jf. §9.6.12
- 13  Trærække mellem eksisterende og nyt boligområde jf. §9.6.13
- 14  Nyt beplantningsbælte jf. §9.6.14
- 15  Hæk af bøg, naur eller avnbøg jf. §8.1.8
-  LAR - område



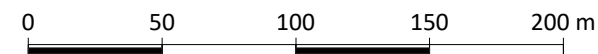
1 : 4000 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 9 Beplantningsplan



-  Område egnet til nedsivning
-  Område til opsamling og forsinking af regnvand

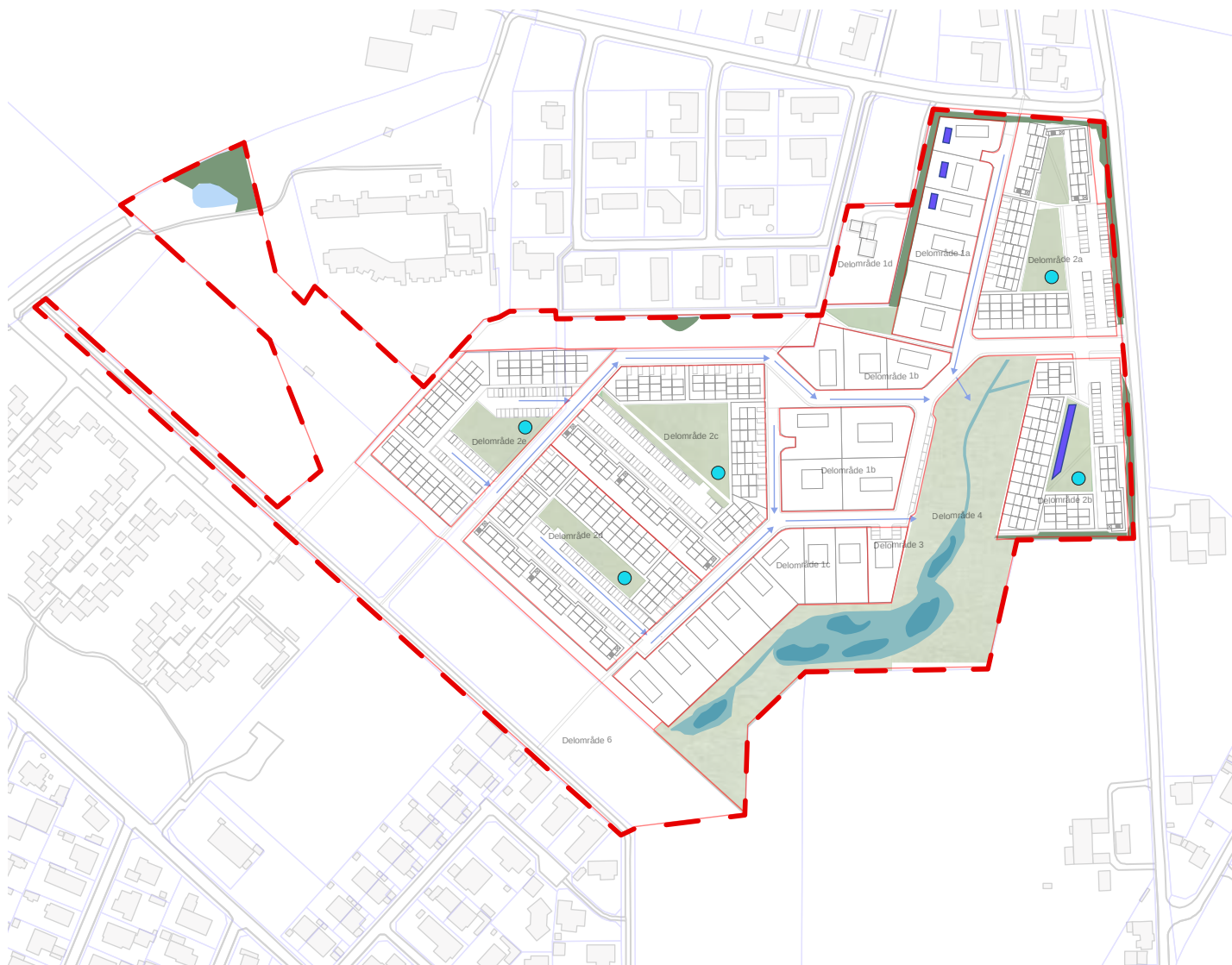


1 : 3000 (ved udskrift på A4, 100%)



Bilag 10A

Egnede områder til nedsivning



Lokalplanområde



Mulig placering af individuelle faskiner og fælles LAR-anlæg



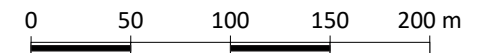
Mulig placering af forsinkelsesbassiner (BAT-bassin)



Forslag til vandveje til bortledning af regnvand til forsinkelsesbassiner



Mulig placering af mindre områder til opsamling af regnvand

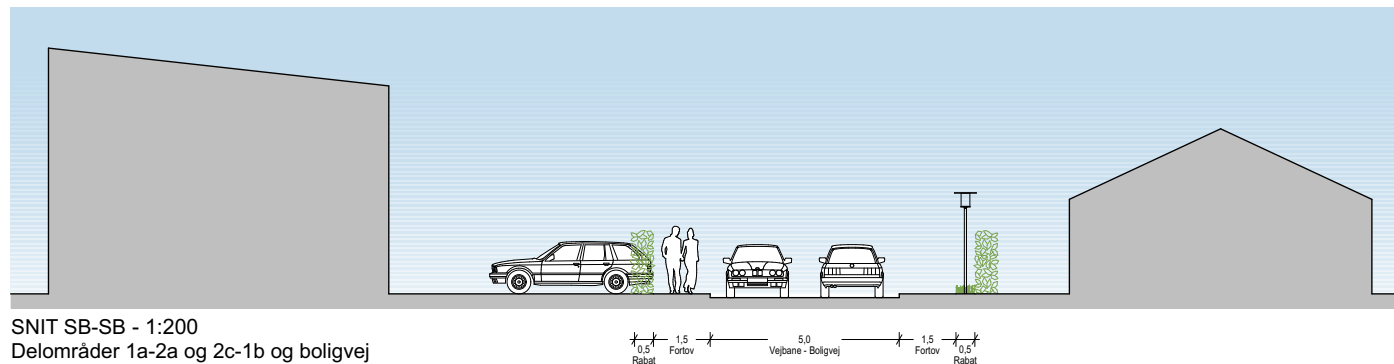
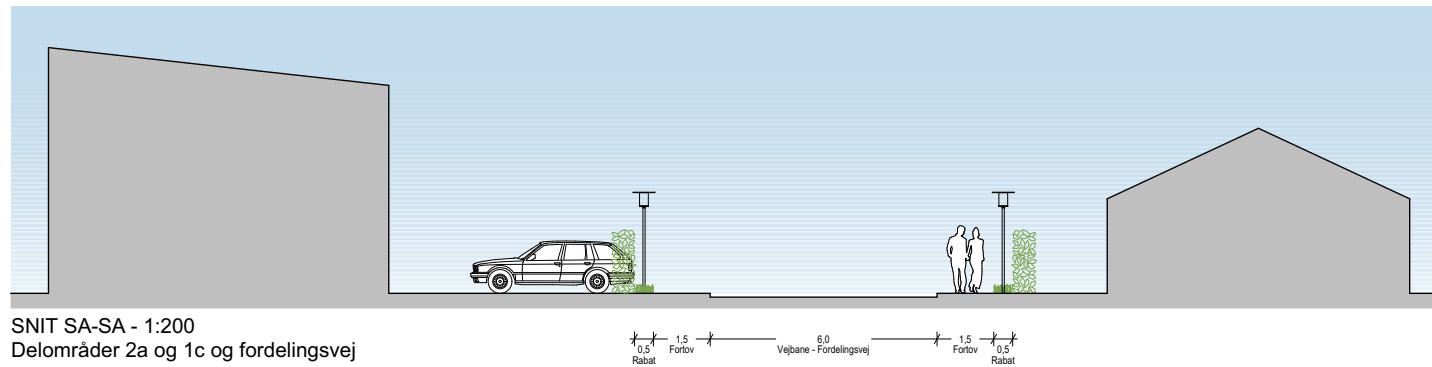


1 : 4000 (ved udskrift på A4, 100%)

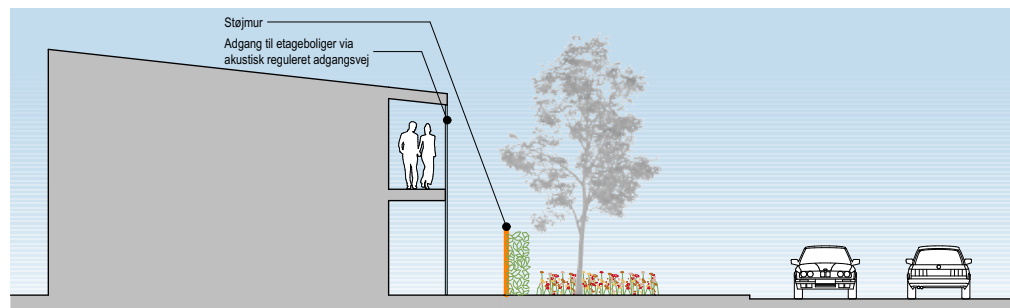


Bilag 10B

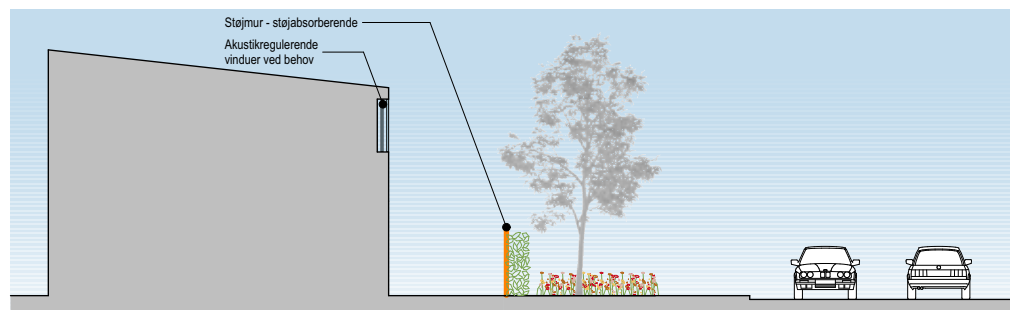
Lokalfledning af regnvand (LAR)



Bilag 11A
Princip opstalter
1:200 A4



SNIT SC-SC - 1:200
Delområder 2a/2b og Aggersvoldvej
(evt. etageboliger mod Aggersvoldvej)

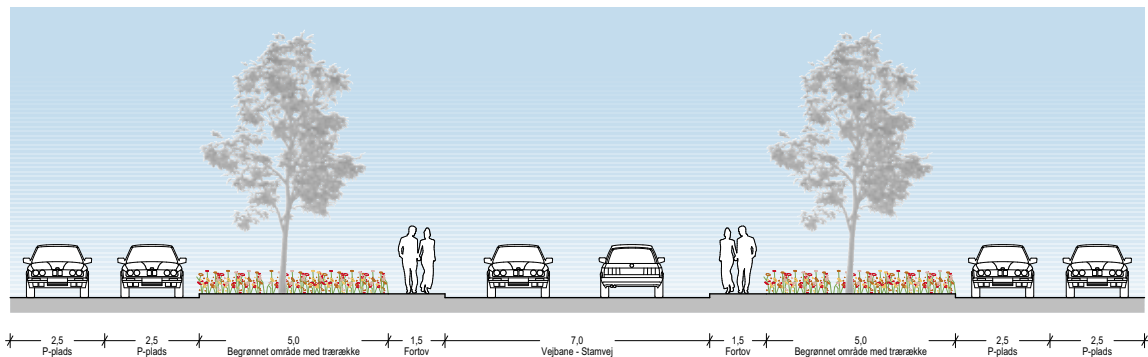


SNIT SD-SD - 1:200
Delområder 2a og Aggersvoldvej
(evt. rækkehuse mod Aggersvoldvej)

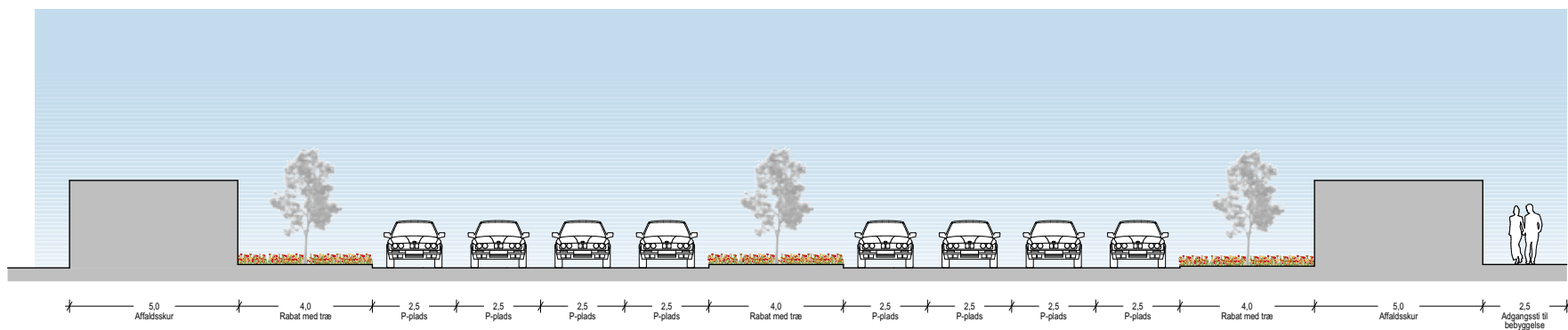


Bilag 11B

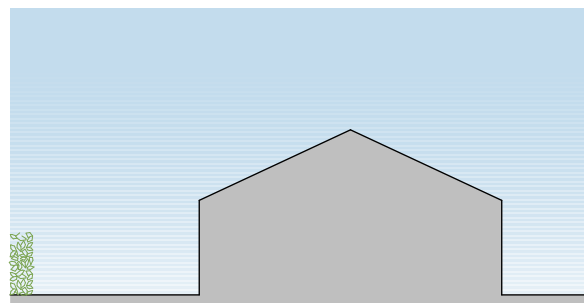
Princip opstalter 1:200 A4



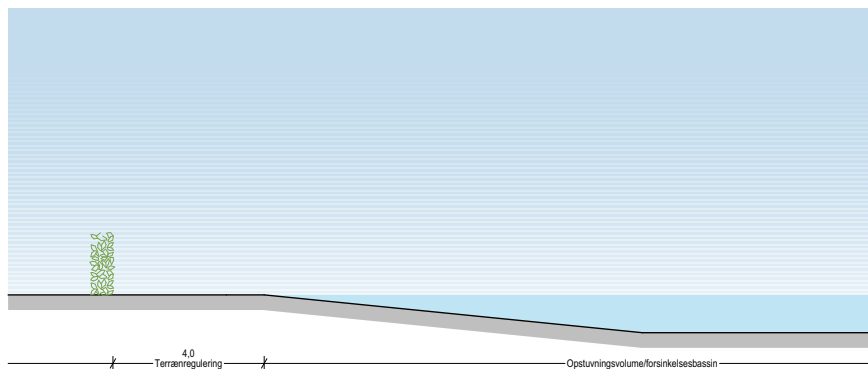
SNIT SE-SE - 1:200
Adgangsvej - parkeringsplads og vej



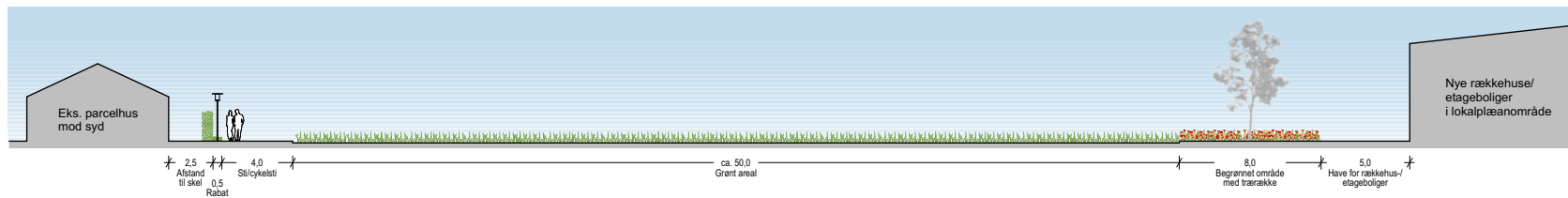
SNIT SF-SF
Principielt tværsnit igennem parkeringspladsrække



SNIT SG-SG
Snit mellem boligområde (delområde 1c) og fællesområdet i delområde 4, hvor der er forsinkelsesbassin

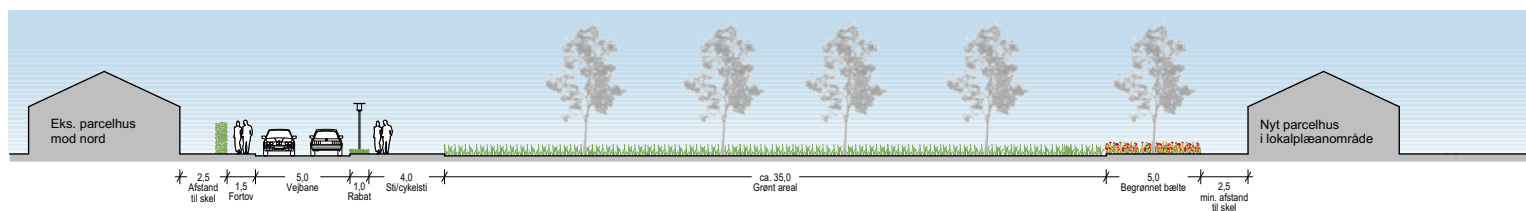


Bilag 11C
Princip opstalter
1:200 A4



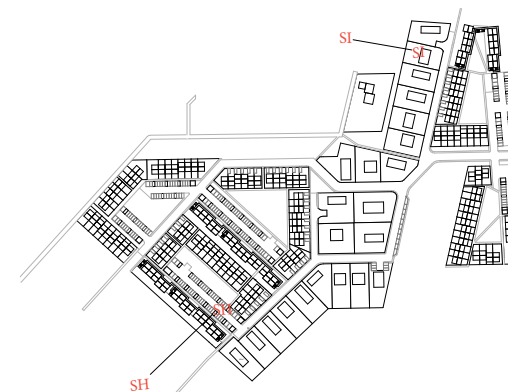
SNIT SH-SH - 1:400

Snit mellem eksisterende parcelhusbebyggelse på Provstevænget og fremtidigt område med rækkehuse/etageboliger i delområde 2d



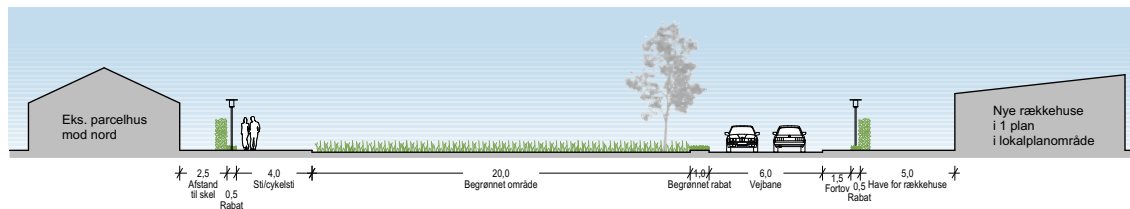
SNIT SI-SI - 1:400

Snit mellem eksisterende parcelhusbebyggelse på Bonderosevej og fremtidigt område med parcelhuse i delområde 1a



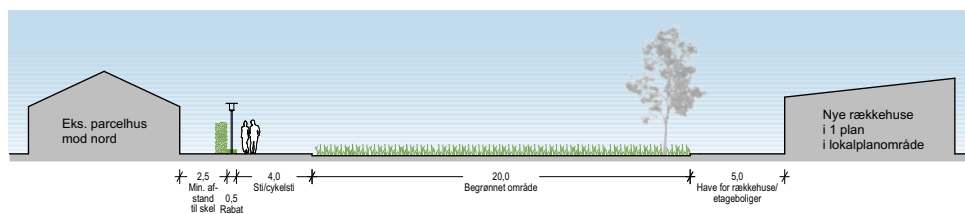
Bilag 11D

Princip opstalter
1:400 A4



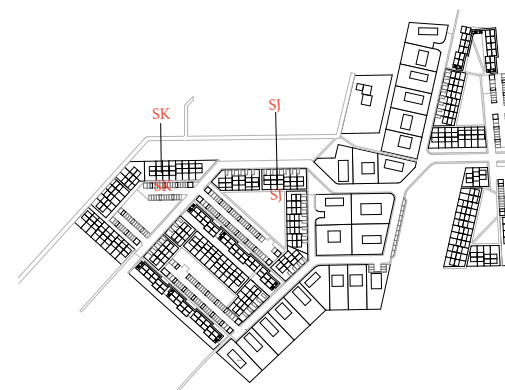
SNIT SJ-SJ - 1:400

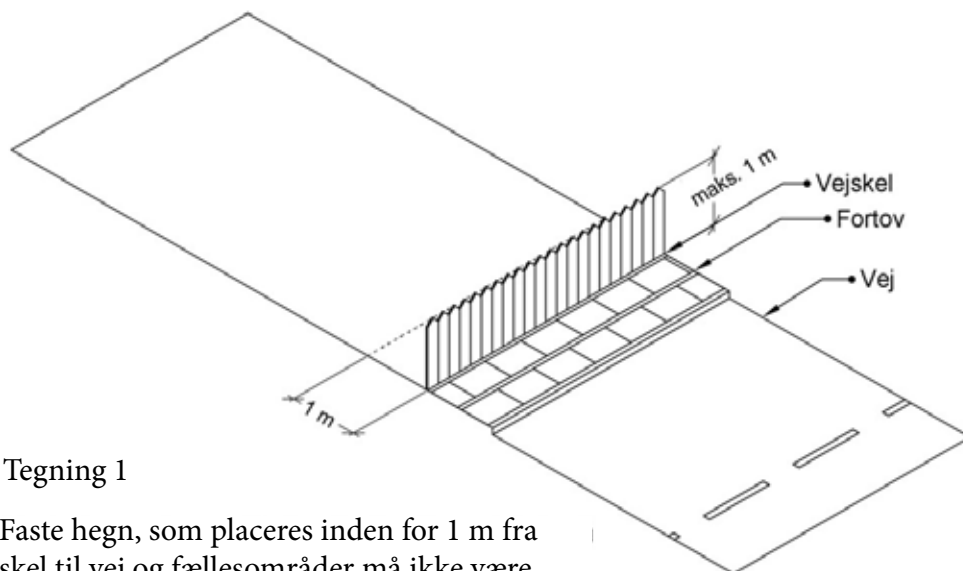
Snit mellem eksisterende parcelhusbebyggelse på Bonderosevej og fremtidigt område med rækkehuse i delområde 2c



SNIT SK-SK - 1:400

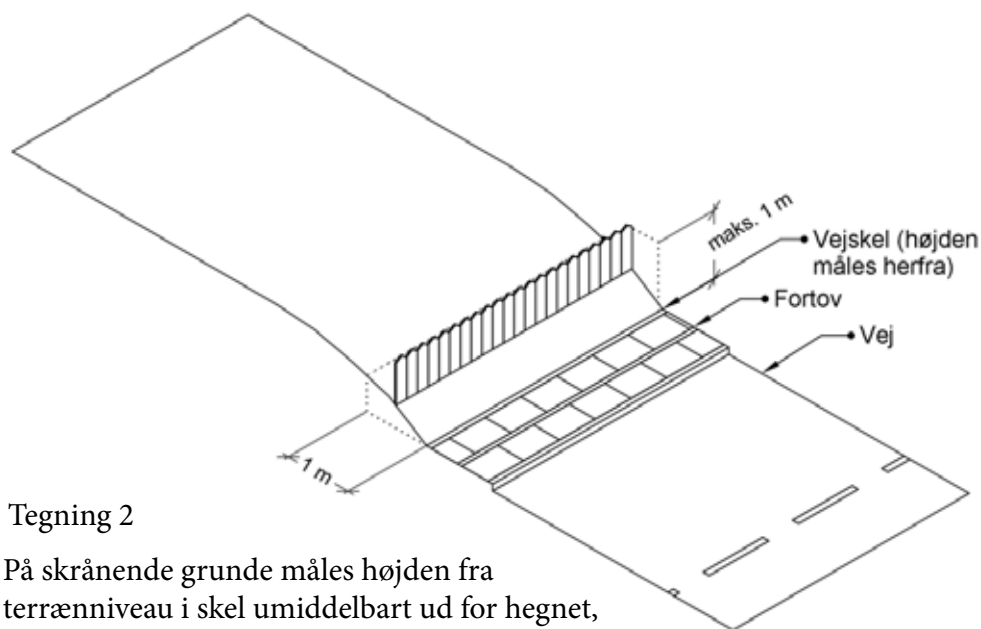
Snit mellem eksisterende parcelhusbebyggelse mod nord og fremtidigt område med rækkehuse/etageboliger i delområde 2e.





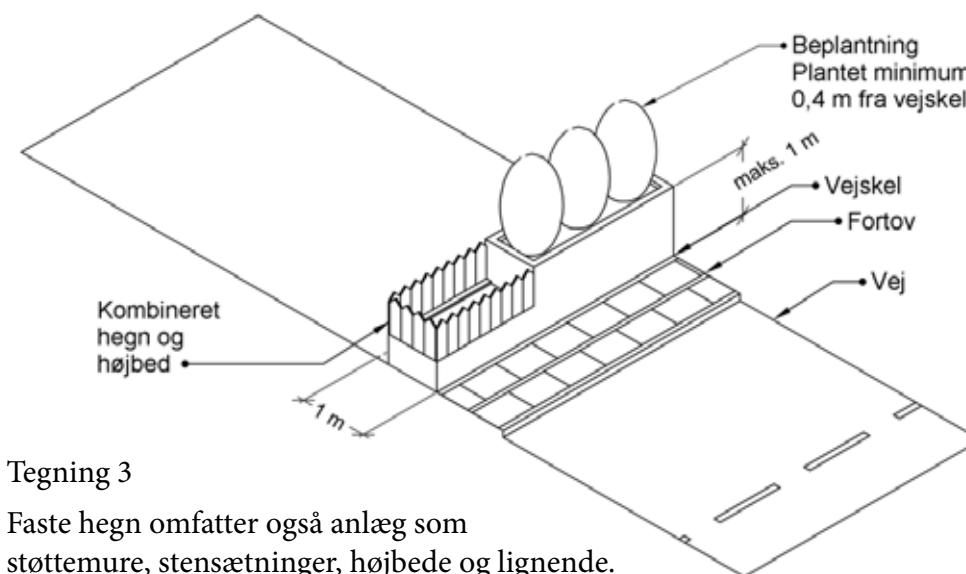
Tegning 1

Faste hegn, som placeres inden for 1 m fra skel til vej og fællesområder må ikke være højere end 1 m.



Tegning 2

På skrånende grunde måles højden fra terrænniveau i skel umiddelbart ud for hegnet, hvis det er placeret nærmere end 1 m fra skel mod vej eller fællesområder.

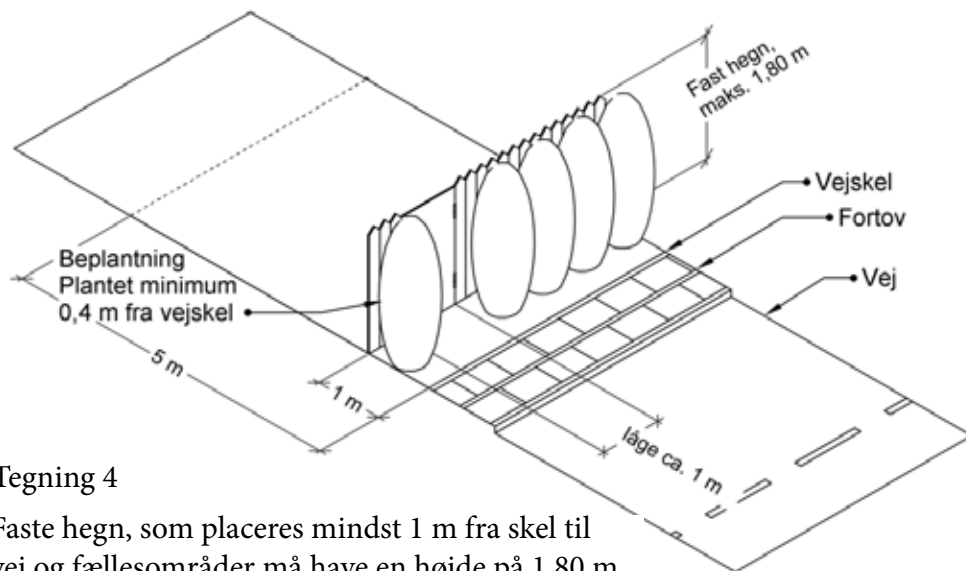


Tegning 3

Faste hegn omfatter også anlæg som støttemure,stensætninger, højbede og lignende.

Bilag 12

Illustrationer for bestemmelser vedr. hegn



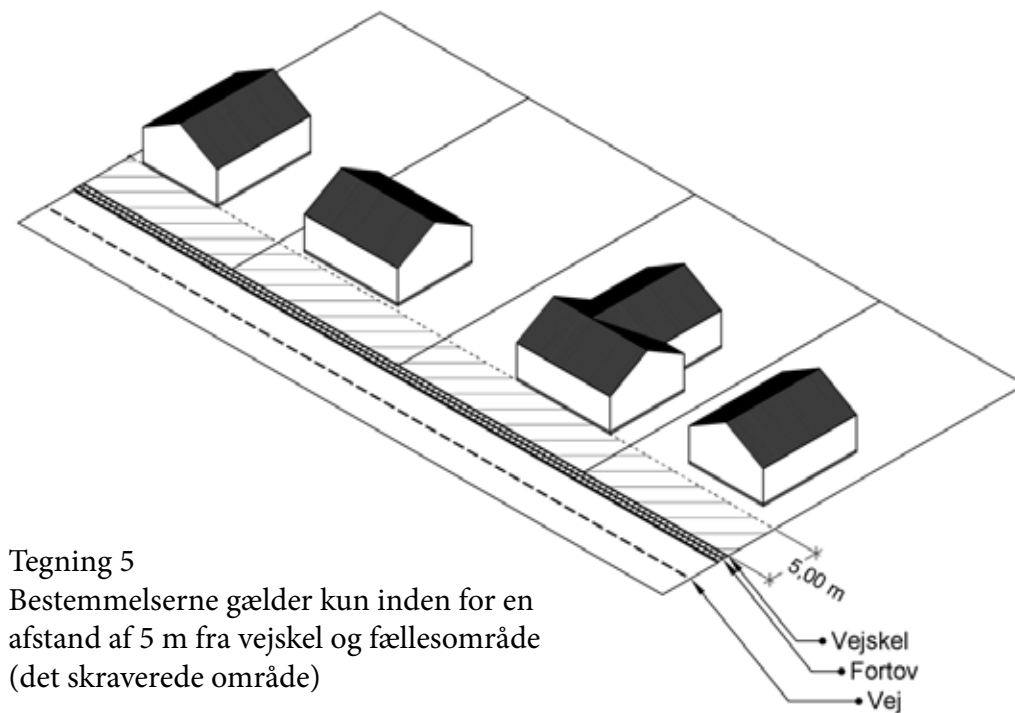
Tegning 4

Faste hegn, som placeres mindst 1 m fra skel til vej og fællesområder må have en højde på 1,80 m. Højden måles fra terræn ved hegnets placering.

På grunde, der skråner mere end 0,5 m mellem skel og hegnets placering skal Kommunalbestyrelsen fastsætte et eller flere niveauplaner.

Faste hegn med en højde på mere end 1 m skal i overvejende grad dækkes af beplantning. Låger af sædvanligt omfang medregnes dog ikke.

Alle hegn, der er placeret mere end 5 m fra skel mod vej og fællesområder er ikke omfattet af lokalplanen.



Tegning 5

Bestemmelserne gælder kun inden for en afstand af 5 m fra vejskel og fællesområde (det skraverede område)

Bilag 12

Illustrationer for bestemmelser vedr. hegn

