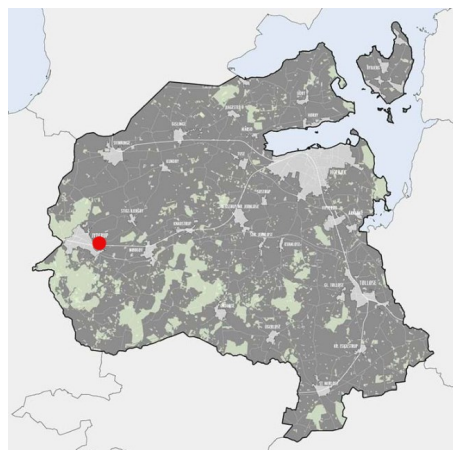


Lokalplan nr. 11.26

Erhvervsområde Bødkervej Syd, Jyderup



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 23. juni 2022
Høringsperioden slut: 08. september 2022
Vedtægelsesdato: 14. december 2022
Ikrafttrædelsesdato: 25. januar 2023

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

Baggrund og formål

Baggrund

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.

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske fra grundejerne om at kunne etablere virksomheder i miljøklasse 4-6 i henhold til mulighederne i Kommuneplan 2021 og i overensstemmelse med Holbæk Kommunes Erhvervspolitik 2020, visionerne i 'Helhedsplan for Jyderup' samt regeringens aktuelle trafikaftale.

Den planlagte etablering af Kalundborgmotorvejens forlængelse (langs Rute 23), og en af de planlagte af- og tilkørselsanlæg ved Jyderup, betyder, at lokalplanområdet får en direkte adgang til det overordnede vejnet, hvilket gør området meget attraktivt for virksomheder med et stort transportbehov såsom et transportcenter eller logistik-, lager- og fragtvirksomhed mfl.



Rute 23 strækning. Kilde: Vejdirektoratet 2012, VVM-undersøgelse Rute 23 Regstrup-Kalundborg

Området er ikke tidligere lokalplanlagt, men Kommuneplan 2021 udlægger området til erhvervsområde i miljøklasse 4 til 6.

For at imødekomme de ønsker og krav, som f.eks. logistikvirksomheder og andre transporttunge erhverv har, udarbejdes der sideløbende et kommuneplantillæg for arealet, der fastsætter den maksimale bygningshøjde til 15 meter.

Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for en udvidelse af et eksisterende erhvervsområde med hovedsageligt logistik virksomheder. Planlægningen er i overensstemmelse med visionerne i Kommuneplan 2021 samt Helhedsplan for Jyderup.

Lokalplanen har desuden til formål at sikre, at området udvikles med fokus på klimatilpasning og begrønning samt hensyn til omgivelserne i form af afskærmning mod det åbne land og eksisterende naboer.

Lokalplanområdet

Kommunalbestyrelsen i Holbæk Kommune ønsker generelt at skabe gode muligheder for erhvervsudbygning i hele kommunen. Erhvervsudbygningen skal være målrettet og placeringerne velovervejede. Lokalplanområdet er et af de områder i kommunen, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at fremme erhvervsudbygningen målrette de fremtidige transportmuligheder, samt at erhvervsudbygningen knyttes til et eksisterende erhvervsområde.

Lokalplanområdet er særligt godt placeret i til den kommende motorvej ved Skovvejen, og arealet har været udlagt til erhvervsområde siden 2007. Skovvejen planlægges udbygget til motorvej i regeringens aktuelle trafikaftale i forbindelse med Kalundborgmotorvejens forlængelse. Der planlægges at etablere af- og tilkørselsmulighed umiddelbart nord for lokalplanområdet, hvor der i dag ligger en rundkørsel.

Desuden er erhvervsarealet velbeliggende i forhold til at undgå miljøgener i byens boligområder. Nærheden til Kalundborg Havn, og en eventuel kommende fast forbindelse til Jylland betyder, at Jyderup har gode betingelser for tiltrækning af nye virksomheder.

Lokalplanområdet udgør ca. 20 ha og er beliggende på den østlige side af Jyderup og syd for Skovvejen. Lokalplanområdet består af matriklerne 5c, 5r, 5y og del af 6d alle Tornved By, Jyderup samt del af matrikel nr. 12n, Jyderup By, Jyderup.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og er i dag landbrugsjord. I planrådets sydøstlige hjørne ligger i dag en enkelt fritliggende bolig. Mod sydøst og sydvest grænser planområdet op til andre landbrugsarealer og åbent land. Mod nord og nordvest grænser området op til andre områder, der er udlagt eller lokalplanlagt til erhvervsområder, som vist herunder.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger et eksisterende næsten fuldt udbygget erhvervsområde. Lokalplanområdet er delvist omfattet af et konsekvensområde, som knytter sig til virksomheden Frode Laursen. Inden for konsekvensområdet må der ikke etableres ny miljøfølsom anvendelse, såsom boliger, hvilket lokalplanen ikke giver mulighed for.



Kortet viser, at området nord og nordvest for lokalplanområdet også er udlagt og delvist udbygget som erhvervsområde.

Der er tre mindre søer inden for lokalplanområdet, som er udpeget som beskyttede naturtyper, § 3-områder. Lokalplanen udlægger søerne og arealerne omkring søerne til grønne områder, der har til formål at beskytte søerne og sikre, at der ikke sker ændring i søernes tilstand. Rundt om § 3-områderne fastlægger lokalplanen en respektafstand på 5 m.

Langs med lokalplanrådets vestlige grænse og gennem en del af lokalplanrådets nordvestlige hjørne løber et bevaringsværdigt levende hegn og dige, der skal bevares. I det vestlige og sydlige skel befinder der sig desuden to lunde, der skal bevares. Forløbet består af en lang række af hassel og en del store ret gamle egetræer. Dette er naturligt hjemmehørende arter med en stor tilhørende biodiversitet. Rundt om de bevaringsværdige hegn, diger og lunde fastlægger lokalplanen en respektafstand på 5 m.

Mange af egetræerne er oppe i alderen og fyldt med krumninger og sprækker, der kan have betydning for flagermus. Det levende hegn har sandsynligvis funktion som ledelinje for flagermus, når de jager på arealerne. Andre arter trives også i de levende hegn. Se kort over de bevaringsværdige diger, hegn og lunde på næste side. For et samlet overblik over bevaringsværdierne og respektafstandene se Kortbilag 5.



Oversigtsfigur med bevaringsværdige levende hegn, diger og lunde.



Dige markeret med rød på oversigtsfiguren, set nordfra.



Dige markeret med rød på oversigtsfiguren, set nordfra.



Dige markeret med grøn, set fra vest mod øst.

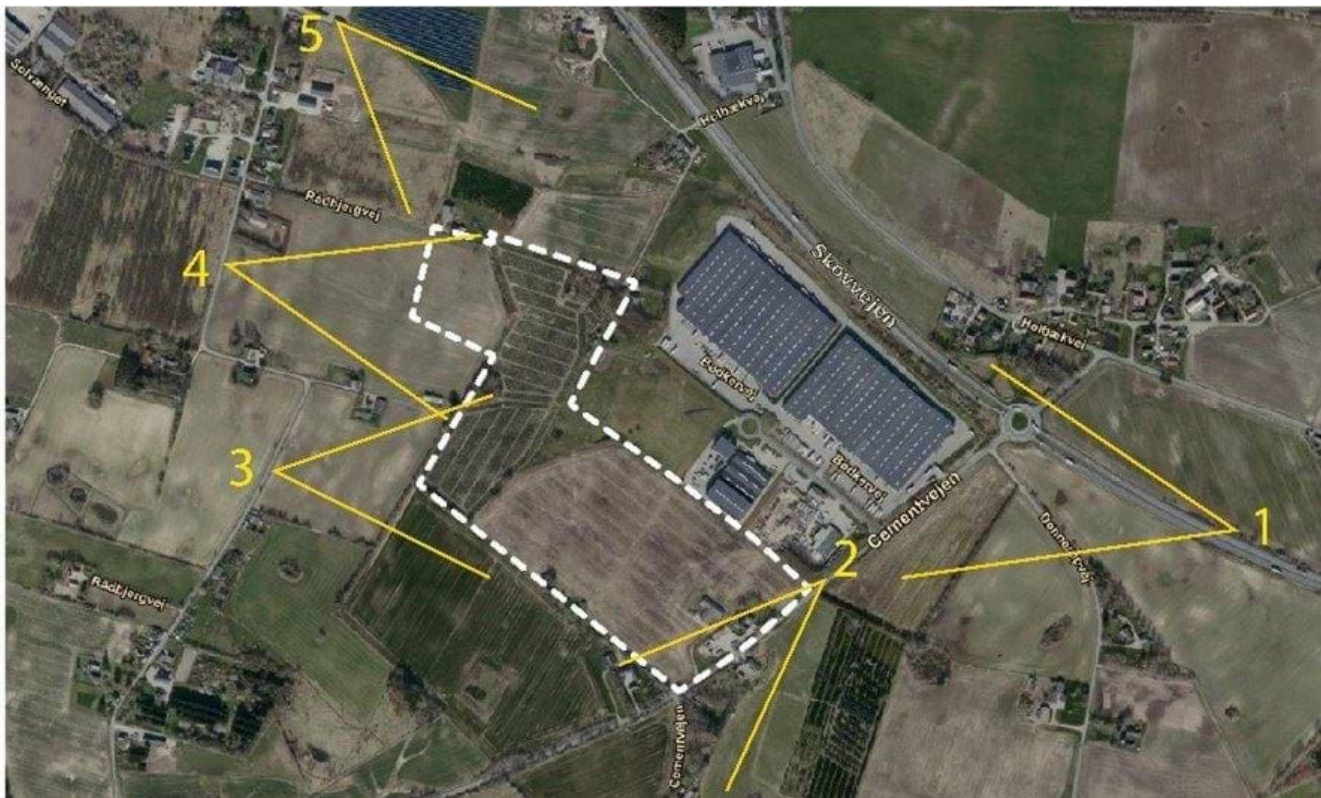


Beskyttet sø og lund med ege- og elletræer, markeret på oversigtskortet med et 1-tal.

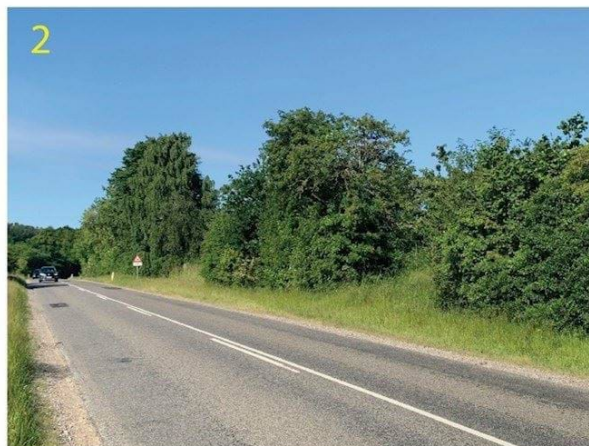
Omgivende landskab

Mens selve lokalplanområdet kun er lettere kuperet, er der umiddelbart syd og øst for området mere kuperet. Som vist herunder vil man kunne se erhvervsområdet fra Skovvejen (billede 1) og delvist fra Cementvejen (billede 2). Mod Cementvejen er der i dag beplantning på det meste af strækningen. Denne beplantning bliver bevaret og suppleret af hensyn til de nærmeste naboer.

Syd for området findes det højeste punkt i omgivelserne, en bakkeformation, som bevirker at erhvervsområdet ikke er synligt fra syd. Kører man på Rådbergvej, vil der igen være kig mod erhvervsområdet, når man er vest for lokalplanområdet (billede 3, 4 og 5). Som billederne viser, er der i dag en del beplantning, som skærmer for indsynet til erhvervsområdet. Denne beplantning bliver suppleret af beplantningsbælter langs afgrænsningen af lokalplanområdet, som har til hensigt at begrænse de visuelle påvirkninger på omgivelserne og sikre en tilpasning til det omgivende landskab.



Kortet viser nedenstående fem forskellige views mod lokalplanområdet.





Nærliggende boliger

I umiddelbar nærhed til lokalplanområdet ligger seks ejendomme med beboelse. Derudover er der en bolig, Cementvejen 11, beliggende indenfor lokalplanområdet. På denne adresse drives der logistikvirksomhed, hvorfor denne medtages i lokalplanen. Boligen vil være forsættelse af eksisterende lovlig anvendelse og kan forsætte som hidtil. Nederst på næste side ses de omtalte seks ejendomme uden for planområdet og boligen inden for lokalplanområdet

Kommende virksomheder skal overholde de til enhver tid gældende vejledende grænser for støj, lugt og luft i forhold til de omliggende beboede ejendomme. Lokalplanen stiller desuden krav om afskærmende foranstaltninger, læs nærmere i afsnittet Naboforanstaltninger.





Ortofotos med markering af lokalplanområdet i to forskellige målstoksforhold.

Lokalplanens indhold

I overensstemmelse med intentionerne i Kommuneplan 2021, Helhedsplan for Jyderup og Holbæk Kommunes Erhvervsplan 2020, muliggør lokalplanen, at området kan anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 4-6 og herunder transporttunge virksomheder, der kan drage nytte af den nære adgang til det overordnede vejnet, og som ikke bør placeres i mere centrale dele af byområdet. Det kunne være virksomheder som f.eks. logistik-, lager- og fragtvirksomhed.

Virksomheder er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende og klasse 7 den mest miljøbelastende. Miljøklasserne er defineret nærmere i Håndbog om Miljø og Planlægning, som kan ses på Erhvervsstyrelsens hjemmeside. Virksomheder i miljøklasse 4-6 er virksomheder, der ikke egner sig til at ligge tæt på større boligområder eller i blandede byområder.

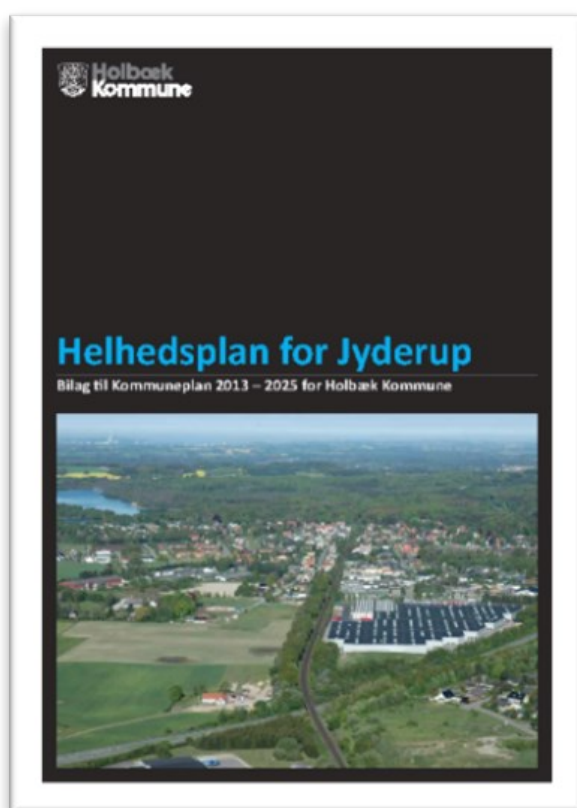
Lokalplanen udlægger området i to delområder, som vist på Kortbilag 4. I Delområde 1 kan der kun etableres erhverv med miljøklasse 4-6 og i Delområde 2 kan der kun etableres erhverv med miljøklasse 4 som maksimum.



Holbæk Kommuneplan er digital ligesom lokalplanerne. Kommuneplanen findes via følgende link: <https://kommuneplan2021.holbaek.dk/>.



Holbæk Kommunes erhvervspolitik 2020 kan findes via følgende link: <https://heforum.dk/media/27581784/erhvervspolitik-2020.pdf>



Helhedsplan for Jyderup kan findes via følgende link:
https://kommuneplan2021.holbaek.dk/media/17689/20181010_jyderup_helhedsplan_revideret.pdf

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om etablering af veje, stier og parkeringspladser i lokalplanområdet. Bestemmelserne skal sikre mulighed for en tryk færd i området, at nye vejforbindelser kobles til og tilpasser sig Vejdirektoratets fremtidige planer for det omkringliggende vejnet, samt at der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser.

I forbindelse med Vejdirektoratets planer for motorvejsudbygningen ved Skovvejen, er Bødkervej også planlagt forlænget igennem den nordlige del af lokalplanområdet. Fremtidig udvikling skal indrettes og placeres hensigtsmæssigt i forhold til den planlagte vejføring. På matr.nr. 6d Tornved By, Jyderup, er der tinglyst en planlægningsbyggelinje med en bredde på 40 meter. Vejdirektoratet er påtaleberettiget i forhold til den tinglyste planlægningslinje. Der kan ikke etableres blivende anlæg såsom bebyggelse og befæstede arealer herunder vejanlæg indenfor den tinglyste planlægningsbyggelinje uden forudgående tilladelse fra Vejdirektoratet. Vejdirektoratet kan som påtaleberettiget dispensere fra den tinglyste planlægningsbyggelinje efter forudgående ansøgning. Planlægningsbyggelinjen fremgår af kortbilag 5.



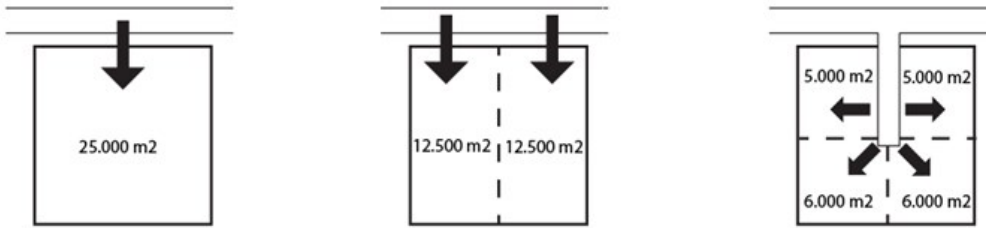
Kortet viser Vejdirektoratets tinglysning af en planlægningsbyggelinje som sikre motorvejsudbygningen ved Skovvejen samt forlængelse af Bødkervej.

Lokalplanen sikrer en funktionel vejstruktur, der skaber god tilgængelighed til de fremtidige erhvervsområder. Ind- og udkørsel til området foregår via Bødkervej i den nordlige del af lokalplanområdet samt fra Cementvejen i den sydøstlige del af lokalplanområdet.

Stamvejen gennem projektområdet er udlagt i et bredt grønt forløb, som også indeholder varieret busk- og træbeplantning, stiforløb samt regnvandssøer og lavninger. Oplevelsen af at ankomme til og bevæge sig igennem erhvervsområdet skal være grøn og imødekommende. Langs med stamvejen skal der plantes vejtræer af hjemmehørende arter som f.eks. røn, stilk-eg og lind i et interval på mellem 12-25 meter skiftevis på hver side af vejen. Træerne skal allerede ved plantningstidspunktet repræsentere en rekreativ værdi og have en minimum stammeomkreds på 10-20 cm. Se Kortbilag 5 for planer over vej- og stiforhold.

Udlæg af grundene

Lokalplanen giver et fleksibelt udstykningsprincip, hvor storparcellerne kan opdeles i flere parceller ved at tilføje ekstra stikveje, som vist herunder. Hvert enkelt storparcel kan således deles i 1-4 parceller alt efter størrelse og behov. Ligeledes kan storparcellerne sammenmatrikuleres ved behov for større grunde. Det giver mulighed en fleksibel udstykning, som kan ændres efter behov. Der kan udstykkes grunde med en minimumsstørrelse på 0,5 ha. (5.000 m²).



Det skal bidrage til en indbygget fleksibilitet ved realisering af planen, som muliggør udbygning i faser og giver mulighed for udstykninger til virksomheder af forskellig størrelse.

Friarealers placering og indretning

Lokalplanen stiller krav om ét samlet grønt forløb med flere større fællesarealer, der skal give identitet til området og fungere som områdets primære friareal. Det grønne forløb er et resultat af, at grønne arealer og opholdsarealer inden for erhvervsområdet koncentrerer, så det grønne får et sammenhængende udtryk.

Det grønne forløb skal tilplantes med en varieret busk- og træbeplantning bestående af hjemmehørende og lokalitetstilpassede arter. For at forbedre biodiversiteten, er det vigtigt at bruge naturligt hjemmehørende arter, da de understøtter dyre- og plantearter på lokationen bedst muligt. Se Kortbilag 5 for princip for friarealer.

For at sikre et harmonisk område, stilles der krav om, at området skal gives et ordentligt udseende, det gælder både for ubebyggede arealer, parkeringspladser og oplag mv. Det betyder bl.a., at oplag af varer, affald mv. skal placeres bag tæt hegnede arealer.

I det grønne forløb findes der eksisterende beskyttede søer, §3 naturtyper, som med lokalplanen beskyttes mod indgreb og ændringer med en udlagt afstandszone på 5 meter, hvori der ikke må ske anlæg af veje, stier eller byggeri. Der gives mulighed for, at der kan etableres foranstaltninger, som regnvandssøer, der kan understøtte de eksisterende vandmiljøer samtidig med, at de løser områdets regnvandshåndtering. Disse skal indgå som en del af friarealerne.

Naboforanstaltninger

Lokalplanen stiller krav om afskærmende foranstaltninger mod det åbne land og eksisterende naboer, for at sikre, at fremtidig udvikling er til mindst mulig gene for de nærliggende områder.

Syd og vest for området ud mod det åbne land, er der disponeret med en bufferzone på minimum 10 meter, hvor der skal etableres et afskærmende beplantningsbælte bestående af træer og buske. Beplantningsbæltet skal fremstå tæt, så det skaber en hensigtsmæssig visuel barriere mod naboer og det åbne land.

Ligeledes er der langs Cementvejen og Delområde 2 udlagt et beplantningsbælte, som har til formål at afskærme mod erhvervsområdet. Beplantningsbæltet skal udføres i en bredde på minimum 10 meter og 40 meter i de syd- og nordøstlige hjørner. De to hjørner er disponeret som større områder til regnvandssøer og varieret beplantning bestående af træer og buske, der også skal virke afskærmende mod erhvervsområdet samt give ekstra afstand mellem nye virksomheder og eksisterende boliger uden for lokalplanområdet. Se Kortbilag 5 for princip for beplantningsbælterne.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse med en bebyggelsesprocent på maks. 80 % for den enkelte matrikel og med en maks. bygningshøjde på henholdsvis 15 og 9 meter i Delområde 1 og Delområde 2. Bebyggelsens omfang og placering reguleres udover bebyggelsesprocenten af byggelinjer til vej, det grønne forløb og beplantningsbælter. I forbindelse med bygningernes placering vil forhold som nærhed til naboer, anvendelse samt sammenhæng med det resterende erhvervsområde skulle tages i betragtning for at mindske nabogener og sikre et sammenhængende område.

Den overordnede fastlagte struktur giver mulighed for en stor variation i selve bebyggelsen inden for området. Der fastlægges bestemmelser i forhold til anvendelsen af reflekterende facade- og tagmaterialer, ligesom der fastlægges bestemmelser for anvendelsen af farver. Overordnet gælder det, at der ikke må anvendes signalfarver til høje bebyggelser, for at sikre en bedre indpasning i landskabet.

Aktive tage

Der fastsættes bestemmelser, der skal sikre, at opsætning af solenergianlæg som solceller (til elproduktion) og solfangere (til varmeproduktion) tager hensyn til bygningens arkitektur og generelle fremtræden, og dermed virker så lidt skæmmende som muligt. Der må opsættes solfangere, solceller og lignende energiproducerende elementer, når de placeres med samme vinkel som taget eller facaden. På bygninger med fladt tag kan der opsættes solfangere og solceller på stativ, således at de får en anden vinkel end tagfladen.

Terrænændringer

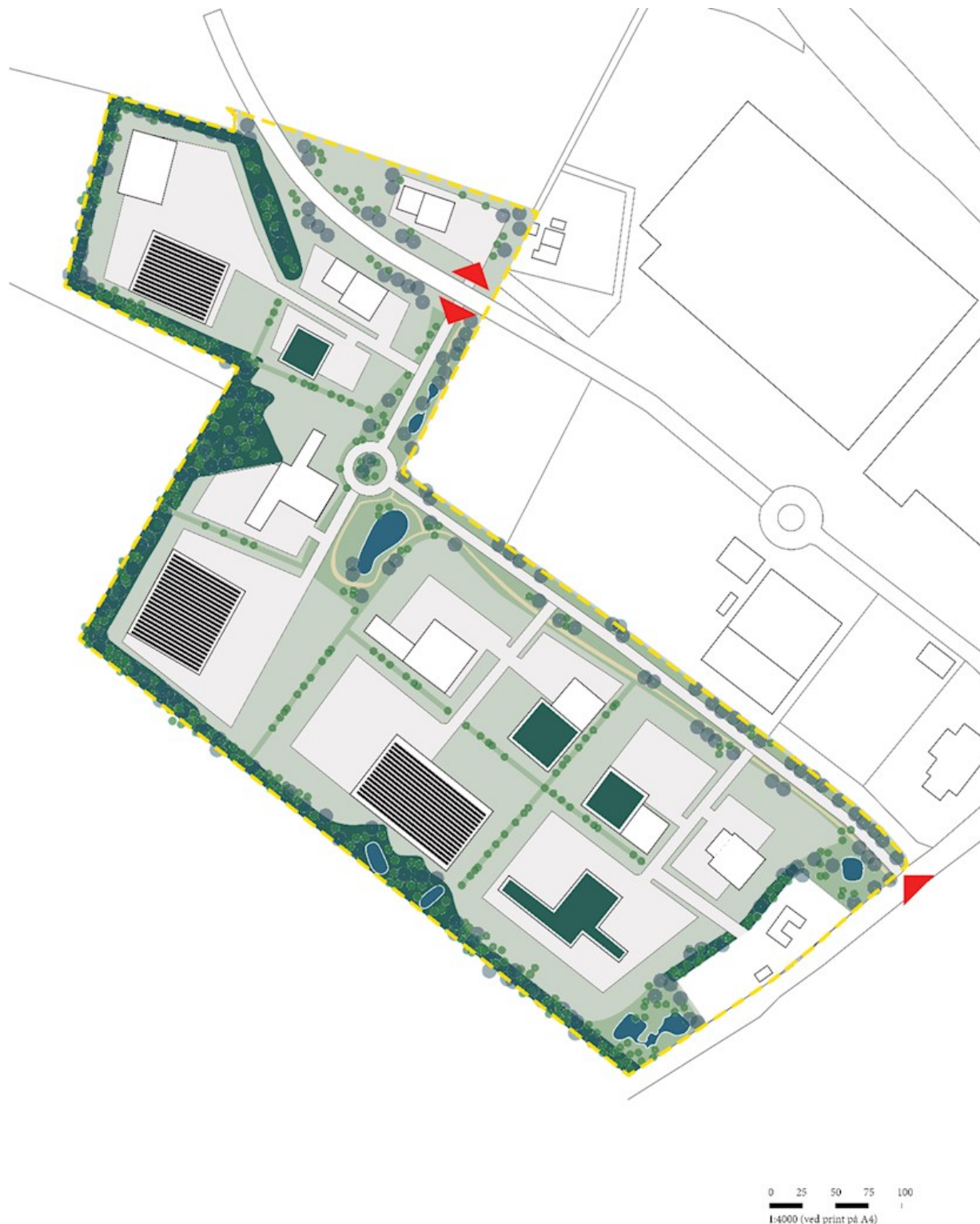
Da lokalplanområdet er lettere kuperet med højdeforskelle på op mod 5,5 meter, og eftersom der planlægges for anvendelser med et stort arealbehov, kan der i forbindelse med byggemodning foretages terrænreguleringer inden for lokalplanområdet på op til 2 meter for at sikre tilstrækkeligt plane grunde. Der stilles krav til, at jordbalancen inden for lokalplanområdet skal fastholdes, hvormed overskudsjord skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Borgerinddragelse

Der har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget været afholdt et walk-and-talk nabomøde på grunden, hvor samtlige nærmeste naboer var inviteret. Ud over en grundig gennemgang af den planlagte udvikling, som lokalplanen giver mulighed for, blev der på mødet taget noter af naboernes input, der efterfølgende har været med til at kvalificere det fortsatte lokalplanarbejde.

Planforslagene har været i høring fra den 23. juni 2022 til den 8. september 2022. Det blev afholdt et borgermøde om planforslaget den 17. august Skarrildsøsalen. Holbæk Kommune har modtaget 7 høringssvar i høringsperioden. Alle høringssvar er gengivet og kommenteret i høringsnotatet. Det fremsendte høringssvar fra Vejdirektoratet har givet anledning til, at ændringer i lokalplanen. Derudover har de fremsendte høringssvar ikke givet anledning til at anbefale ændringer i planerne.

Illustrationsplan



Illustrationsplanen er et ikke-bindende kort, der angiver et princip for de udviklingsmuligheder, som lokalplanen giver.

Statslig og regional planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af "Område med Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD). Derfor stiller lokalplanen bl.a. krav om indretning af oplagsarealer, nedslivningsforhold og fast belægning i overensstemmelse med Holbæk Kommunes OSD redegørelse.

Lokalplanen er i god overensstemmelse med Vejdirektoratets fremtidige planer for Kalundborgmotorvejens forlængelse ved Skovvejen med af- og tilkørselsanlægget ved Jyderup samt forlængelsen af Bødkervej.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer redegør for kommunens arealudlæg af erhvervsområder, og det fremgår af rammerne, hvilke miljøklasser der kan placeres indenfor de enkelte områder. I dette tilfælde er det miljøklasse 4 til 6, og der er ikke fastsat en zoning inden for rammerne.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af et konsekvensområde, som knytter sig til virksomheden Frode Laursen, der ligger nord for lokalplanområdet. Inden for konsekvensområdet må der ikke etableres ny miljøfølsom anvendelse, hvilket lokalplanen heller ikke giver mulighed for.

Lokalplan er overordnet i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 for Holbæk Kommune, dog planlægges der for logistikvirksomheder og andre transporttunge erhverv, hvorfor der planlægges for en forhøjelse af den maksimale bygningshøjde i kommuneplanrammerne.

Tillæg 5 til Kommuneplan 2021


Der planlægges for en maks. bygningshøjde på 15 meter. Dette er begrundet i de ønsker og krav, som logistikvirksomheder og andre transporttunge erhverv har. Logistikvirksomheder, eller f.eks. et transportcenter, er i målgruppen for dette erhvervsområde. Den planlægningsmæssige begrundelse er erhvervsområdets gunstige placering i forhold til den overordnede infrastruktur, som beforder, at de planlægningsmæssige rammer bør kunne rumme transporttunge erhverv.

Kommuneplantillægget omfatter Rammeområde 11.E02 Bødkervej og Rammeområde 11.E03 Bødkervej Syd, som er udlagt til erhvervsområde.

Kommuneplantillægget muliggør en maks. bygningshøjde på 15 meter i begge rammeområder, hvor der i dag gælder følgende:


- Rammeområde 11.E02 Bødkervej (10 meter)
- Rammeområde 11.E03 Bødkervej Syd (9 meter)

Rammeområde 11.E02 Bødkervej



Bestemmelser	
Omr. nr.	11.E02
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	11 Jyderup
Max. bebyggelsesprocent	80%
Max. højde (m)	10
Mindst tilladte miljøklasse	4
Maksimalt tilladte miljøklasse	6
Øvrige forhold	Der skal langs områdets afgrænsning mod jernbanen og mod Skovvejen, sikres et beplantningsbælte.
Specifik anvendelse	Erhvervsområde
Generelle rammer	Link

Rammeområde 11.E03 Bødkervej Syd



Bestemmelser	
Omr. nr.	11.E03
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	11 Jyderup
Max. bebyggelsesprocent	80%
Max. højde (m)	9
Mindst tilladte miljøklasse	4
Maksimalt tilladte miljøklasse	6
Miljø	Der kan ikke opføres eller indrettes yderligere boliger i området. Langs Cementvejen og mod det åbne land mod syd og vest skal sikres beplantningsbælter.
Specifik anvendelse	Erhvervsområde
Generelle rammer	Link

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kystnærhedszonen.

Eksisterende lokalplaner

Der er ingen gældende byplanvedtægter eller lokalplaner inden for lokalplanområdet.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Den planlagte udvikling vurderes ikke at ville påvirke nabokommunerne i nævneværdigt omfang. Dette begrundes med, at der er tale om en udvidelse af et eksisterende erhvervsområde med direkte adgang til den kommende motorvejs til- og afkørsel. Den afledte forventede trafikforøgelse vurderes ikke at have betydning for nabokommunerne.

Drikkevandsinteresse

Planområdet er beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. I overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2021 stiller lokalplanen derfor krav til foranstaltninger, der skal mindske sandsynligheden for foreningulykker. Lokalplanen stiller bl.a. krav til indretning af oplagspladser, belægningsforhold, sikringsforanstaltning mod overløb ved skybrud samt aflednings- og nedsivningsforhold.

Trafikforhold

Erhvervsområdet er placeret ved det overordnede vejnet, og trafik til og fra erhvervsområdet sker via rundkørslen ved Skovvejen. I forbindelse med Vejdirektoratets planlagte forlængelse af Kalundborgmotorvejen ved Skovvejen, etableres der afkørselsramper ved erhvervsområdet. På matr.nr. 6d Tornved By, Jyderup, er der tinglyst en planlægningsbyggelinje med en bredde på 40 meter. Vejdirektoratet er påtaleberettiget i forhold til den tinglyste planlægningslinje. Der kan ikke etableres blivende anlæg såsom bebyggelse og befæstede arealer herunder vejanlæg indenfor den tinglyste planlægningsbyggelinje uden forudgående tilladelse fra Vejdirektoratet. Planlægningsbyggelinjen fremgår af kortbilag 5.

De omkringliggende områder vil derfor kun i begrænset omfang blive belastet med yderligere trafik, da trafikken til og fra erhvervsområdet primært vil ske via motorvejs til- og afkørsel.

Lokalplanen planlægger for en vejforbindelse mellem Cementvejen og den planlagte forlængelse af Bødkervej. Denne vejforbindelse vil fungere som primær ankomst til området.

Cementvejen 11 har i øjeblikket en lovlig vejadgang fra Cementvejen og denne kan forsætte som hidtil. Det er dog hensigten med denne lokalplan, at al erhvervstrafik til og fra ejendommen på sigt skal komme igennem planområdet. Dette er for at reducere generne for naboerne på Cementvejen 24.

Se Kortbilag 5.

Energi og forsyning

Energiforsyning

Cerius er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Området ligger i øjeblikket uden for det kollektive varmforsyningsområde, men der er fjernvarme i Jyderup by. Bygningsopvarmning skal ske i henhold til den til enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Jyderup Stationsby Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra herfra.

Regn- og spildevand

Størstedelen af lokalplanområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Generelt gælder det, at ny planlægning eller ændret anvendelse inden for området skal ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse i kommuneplanen.

Det skal i forbindelse med ethvert byggeprojekt undersøges, om der kan etableres nedsivnings- eller andre LAR-løsninger i området, hvor der tages højde for, om området kan håndtere vandet uden at medføre skade og forsumpninger i området eller på naboarealerne. Dette gøres dels ved at undersøge jordbundsforholdenes evne til at nedsive vand og dels ved at undersøge/monitere det sekundære grundvandsspejl og strømningsmønstre af det nedsivende vand/drænforhold og afløb herfra.

Lokalplanområdet skal spildevandskloakeres og er omfattet af Holbæk Kommunes Spildevandsplan. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning, se Kortbilag 2. Jf. spildevandsplanen skal løsninger for håndtering af tag- og overfladevand dimensioneres til en 5 års hændelse. Disse spildevandsløsninger vil ikke kunne håndtere store regnhændelser/skybrudssituationer. Derfor skal et område indrettes sådan, at vand ved store regnhændelser ledes til områder, hvor der ikke sker skade på bygninger, infrastruktur eller andre sårbare installationer. Udgangspunktet er, at der skal kunne håndteres en 100 års hændelse inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen stiller krav til, at regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet i udlagte regnvandsbassiner. Da lokalplanområdet er omfattet af "Område med Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD), stiller lokalplanen ligeledes krav til foranstaltninger, der forebygger forurening af grundvandet. Af hensyn til grundvandsbeskyttelsen må der ikke ske punktnedsivning af tag- og overfladevand. Nedsivning i vegetationsdækkede grøfter, herunder i regnvandsbassiner ved vegetation, er derimod tilladt.

Se Kortbilag 5 for arealer til regnvandshåndtering.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Virksomhed og Miljø.

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

Mere information:

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

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

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

Byggeri og planlægning

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte f.eks. sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

Transport

Planområdet ligger i direkte tilknytning til det overordnede vejnet som giver god forbindelse for trafik til og fra erhvervsområdet.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i kommunens regulativer.

Lokalplanen stiller krav om genanvendelse af overskudsjord inden for lokalplanområdet – dette f.eks. i grønne fællesområder.

Lokalplanen stiller desuden krav til, at regnvand håndteres inden for lokalplanområdet via LAR-løsninger. Der opfordres til, at tage udføres som aktive tage i form af enten solceller, grønne tage og/eller regnvandsopsamling, der sikrer, at tagvandet er egnet til nedsivning.

Ved nedsivning af tagvand mm. kræves der nedsivningstilladelse fra kommunen

Sundhed og trivsel

Lokalplanen stiller krav om, at der inden for lokalplanområdet udlægges et fælles grønt opholdsareal, der etableres som et bredt grønt forløb, der indeholder varieret busk- og træbeplantning, stiferløb samt regnvandssøer og lavninger. Oplevelsen af at ankomme til og bevæge sig igennem erhvervsområdet skal være grøn og imødekomende. Det samlede greb i projektet er først og fremmest dette grønne forløb, som giver identitet til området. Det grønne forløb er et resultat af, at grønne arealer og opholdsarealer inden for erhvervsområdet koncentrerer sig i et samlet grønt forløb, så det grønne kommer til sin ret, både i forhold til den rekreative og den biologiske værdi.

Lokalplanen forholder sig aktivt til omgivelsernes behov ved stille krav om afskærmning mod det åbne land og eksisterende naboer. Langs med lokalplanområdets grænse ud mod det åbne land og naboer er der disponeret med en bufferzone på mellem 10 og 40 meter, som skal etableres som beplantningsbælte, som afskærmer indblik til erhvervsområdet udefra. I de nord- og sydøstlige hjørner er der disponeret med et større område til regnvandssøer og varieret beplantning med træer og buske, som giver en ekstra afstand mellem nye virksomheder og eksisterende boliger uden for lokalplanområdet.

Støj

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at gældende vejledende støjgrænser skal overholdes, således at der ikke i medfør af realisering af lokalplanen gives støjpåvirkninger udover det tilladte.

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder m.v. er omtalt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder". I støjmæssig henseende defineres området som kategori 1: Erhvervs- og industriområde. Støjgrænsen gælder inden for området. Ud over lokalplanområdets grænse skal virksomhederne opfylde vejledningens støjgrænser for åben-lav boligbebyggelse og for det åbne land (svarende til kategori 3: Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse).

	Mandag - fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag - fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
4. Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB	35 dB	35 dB

Tabel 1: Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs.

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Jordforurening

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

Fund og fortidsminder

Der er registreret ét enkeltfund fra stenalderen (dateret 3950 - 2801 f.Kr.) inden for lokalplanområdet. Der kan sagtens fremkomme flere fund inden for lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er det sammen med Museum Vestsjælland blevet undersøgt om der ligger en ældre kirkesti på området. Museet har vurderet at der ikke er tale om en kirkesti, da disse oftest har gået den mest direkte vej mod kirken, hvorimod denne sti går på tværs.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 448 af 10/05/2017). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslagene.

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

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

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

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

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

- der er tale om en udvidelse af et allerede eksisterende erhvervsområde med relativt få naboer og gode muligheder for at indpasse sig i de eksisterende omgivelser - trafikalt og landskabeligt.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport blev offentliggjort sammen med at planforslagene blev sendt i høring.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivets bilag IV består af en række arter, som for eksempel markfirben, spidssnudet frø og stor vandsalamander. Der er ikke registreret truede arter inden for planområdet og det vurderes ikke at planforslagene vil påvirke bilag IV-arter.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutredøgørelse.

Følgende servitut, der er tinglyst på matrikel 5r Tornved By, Jyderup aflyses for den del, der ligger inden for lokalplanområdet af den endeligt vedtagne Lokalplan 11.26:

- Servitut af 15.12.2003 med lbnr. 40945-21

Følgende servitut, der er tinglyst på matrikel 12n Jyderup By, Jyderup aflyses for den del, der ligger inden for lokalplanområdet af den endeligt vedtagne Lokalplan 11.26:

- Servitut af 02.03.2006 med lbnr. 7608-21

Deklarationer, der er i strid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

På matr.nr. 6d Tornved By, Jyderup, er der tinglyst en planlægningsbyggelinje med en bredde på 40 meter. Vejdirektoratet er påtaleberettiget i forhold til den tinglyste planlægningslinje. Der kan ikke etableres blivende anlæg såsom bebyggelse og befæstede arealer herunder vejanlæg indenfor den tinglyste planlægningsbyggelinje uden forudgående tilladelse fra Vejdirektoratet. Vejdirektoratet kan som påtaleberettiget dispensere fra den tinglyste planlægningsbyggelinje efter forudgående ansøgning. Planlægningsbyggelinjen fremgår af kortbilag 5.

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

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Landbrugspligt

Dele af planområdet er i øjeblikket pålagt landbrugspligt. Der skal søges ophævelse af landbrugspligten hos Landbrugsstyrelsen jf. § 6 i Bekendtgørelse af lov om landbrugsejendomme, LBK nr. 116 af 06/02/2020.

Der gøres opmærksom på, at lokalplanen ikke uden særlig hjemmel kan tilsidesætte anden lovgivning.

Lokalplanens gennemførelse

Planområdet er hovedsageligt privatejet og realisering af planens indhold vil ske på privat foranledning. Lokalplanen anviser hvordan området må udnyttes og beskriver således hvilken karakter området vil få. Lokalplanen medfører ingen handlepligt eller krav om at planen realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan forsætte som hidtil.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 3 nævnte område.

Formål

§ 1

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål,
- at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål med minimal risiko for grundvandsforurening eller anden væsentlig miljøbelastning mod områdets ydre afgrænsning og naboer,
- at sikre, at der etableres beplantningsbælter som afskærmning mod naboer og det åbne land i forbindelse med ny bebyggelse,
- at området fremstår som et grønt erhvervsområde med et sammenhængende grønt forløb.

Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen omfatter følgende matrikler, samt alle parceller der efter d. 23. juni 2022 måtte blive udstykket herfra: Matriklerne 5c, 5r, 5y og del af 6d alle Tornved By, Jyderup samt del af matr. nr. 12n, Jyderup By, Jyderup. Se Kortbilag 1.

2.2 Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres hele lokalplanens område fra landzone til byzone, jf. det på Kortbilag 4 viste areal.

Anvendelse

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 4-6 såsom transportcenter eller logistik-, lager- og fragtvirksomhed mfl. Derudover må området anvendes til fjernvarmeproduktion og grønne friarealer. Se afgrænsningen af Delområde 1 på Kortbilag 4.

3.2 Delområde 2 må kun anvendes til erhvervsformål, der maksimalt er i miljøklasse 4 såsom håndværksvirksomhed samt transport- og logistikvirksomhed. Derudover må området anvendes til grønne friarealer. Se afgrænsningen af Delområde 2 på Kortbilag 4.

3.3 Inden for lokalplanområdet kan der placeres mindre transformerstationer til områdets tekniske forsyning. Desuden kan der opstilles en antennemast til brug for mobilkommunikation, radio og tv m.m.

Udstykninger

4.1 Der må ikke udstykkes grunde på mindre end 5.000 m².

Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til maks. 80 %.

5.2 Der gælder en vejbyggelinje på 20 meter fra vejmidte af stamvej A-B. Derudover gælder der for Delområde 1 en vejbyggelinje på 40 meter fra vejmidte af Cementvejen. Se Kortbilag 5. Inden for disse byggelinjer må der i Delområde 1 ikke opføres bebyggelse eller anlægges parkeringspladser. Transformerstationer og lignende tekniske småbygninger er dog undtaget. Der gælder derudover en byggelinje på 10-55 meter langs med lokalplanområdets sydlige, yestlige og lille del af nordlige skel, som vist på Kortbilag 5, der skal anlægges som et beplantningsbælte eller allerede består af et bevaringsværdigt dige/beplantningsbælte og to bevaringsværdige lunde. Se mere i § 10.

5.3 Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 15 meter i Delområde 1 og 9 meter i Delområde 2. Undtagen dette er en evt. antennemast til mobilkommunikation.

Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Bygninger skal udføres med flade tage eller med en taghældning, som er optimal til opsætning af solenergianlæg.

6.2 Tage kan og bør i videst muligt omfang udføres som grønne tage og/eller tage med solenergianlæg. For begge gælder det, at de skal etableres, så tagvand er egnet til nedsivning.

6.3 Facader og tagflader må ikke udføres med reflekterende materialer med et glanstal over 30 målt efter Teknologisk Instituts metode – svarende til grænseværdien mellem mat og halvblank.

6.4 Der kan kun tillades brug af signalfarver til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele.

6.5 Tekniske installationer som udluftningsanlæg, aftrækskanaler og lignende skal afskærmes, skjules eller indbygges i bebyggelsen

6.6 Solenergianlæg skal placeres og udformes, så de ikke giver genskin, der er til gene for omgivelserne.

6.7 Solenergianlæg skal enten integreres i facaden eller taget eller monteres på facaden eller tagfladen i samme vinkel som den flade de placeres på. På bygninger med fladt tag kan der opsættes solfangere og solceller på stativ, således at de får en anden vinkel end tagfladen.

Vej, sti og parkeringsforhold

7.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Cementvejen og Bødkervej via stamvejen A-B som angivet på Kortbilag 5. Stamvej A-B udlægges i minimum 12 meters bredde og anlægges med en kørebane på minimum 10 meter. Der skal etableres vendepladser for enden af stamveje/stikveje, der sikrer, at renovationsbiler, beredskabets biler mfl. kan vende.

7.2 Der udlægges areal til forlængelse af Bødkervej i en bredde af 12 meter, som vist på kortbilag 5. Der er tinglyst en planlægningsbyggelinje til sikring af Bødkervejs forlængelse med 40 meters brede hvor Vejdirektoratet er påtaleberettiget. Planlægningsbyggelinjen er vist på kortbilag 5.

7.3 Stier udlægges som i princippet vist på Kortbilag 5 i min. 1,5 m bredde med belægning i form af grus.

7.4 Der skal sikres vejadgang fra Delområde 1 til Delområde 2, hvor tung trafik skal kunne tilgå Delområde 2. Se Kortbilag 4 og 5.

7.5 Delområde 2 må kun tilgås via vejforbindelsen fra Delområde 1.

7.6 Der skal etableres 1 p-plads pr. 50 m² etageareal erhverv og kontor m.v. og 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal til engrosvirksomheder, lager, værksteder m.v.

Skiltning

8.1 Belysningen af skilte skal være afdæmpet og må ikke blænde, pulsere eller blinke.

8.2 Der må kun opsættes ét større fritstående skilt eller pylon pr. virksomhed, som alene reklamerer for den pågældende virksomhed og øvrig skiltning må kun omfatte facadeskilte og mindre henvisningsskilte. Skiltet/pylonen må max. være 3 m høj og bredden må ikke overstige 1,25 m. Hvor ejendommen har mere end én indkørsel, og hvor disse er placeret visuelt uafhængigt eller med stor afstand, kan tillades én pylon ved hver indkørsel. Langs veje skal fritstående skilte placeres på egen grund og under iagttagelse af evt. tinglyste byggelinjer på det pågældende sted. Derudover skal det placeres min. 2,5 m fra naboskel. Hvis flere virksomheder er placeret på én ejendom, skal skiltningen samles på én pylon eller samordnes med et fælles udtryk ved maks. én pylon pr. virksomhed.

8.3 Ved stikveje tilsluttet stamvej A-B, må der opsættes et fælles henvisningsskilt til virksomhederne, der har vejadgang fra stikvejen.

8.4 Reklameflag og reklamebannere kan etableres i begrænset omfang; maks. 3 stk pr. virksomhed, á maks. 8 m stanghøjde med en maks. størrelse flag på 150 cm x 225 cm.

Øvrige ubebyggede områder

9.1 Ubebyggede arealer skal etableres i henhold til principperne vist på Kortbilag 5.

9.2 Centralt i lokalplanområdet udlægges et sammenhængende privat-fælles friareal bestående af grønne opholdsarealer med varieret busk- og træbeplantning, stiforløb samt regnvandssøer og lavninger som princippet vist på Kortbilag 5.

9.3 Langs Cementvejen udlægges friarealer bestående af grønne opholdsarealer med hjemmehørende træer og buske som f.eks. Lærk, Birk, Tjørn, Bærmispel, Eg, Lind eller Fyr, samt regnvandssøer og lavninger som princippet vist på Kortbilag 5. Disse friarealer skal have en minimumbredde på 40 meter målt fra vejmidte på Cementvejen.

9.4 Lokalplanområdets sydlige, vestlige og østlige grænse mod det åbne land skal friholdes som en bufferzone på 10-55 meter, der skal etableres som beplantningsbælte med hjemmehørende træer og buske som f.eks. Lærk, Birk, Tjørn, Bærmispel, Eg, Lind eller Fyr som princippet vist på Kortbilag 5. Beplantningsbæltet skal fremstå tæt, så det skaber en visuel barriere mod Delområde 2, de nærmeste naboer og det åbne land. Beplantningsbæltet må ikke etableres inden for de beskyttede og bevaringsværdige naturtyper og dertilhørende beskyttelseszone jf § 10.5.

9.5 Bebyggelse og anlæg må ikke opføres inden for en afstand på minimum 5 meter til de beskyttede og bevaringsværdige naturtyper. Ligeledes må der ikke terrænreguleres inden for en afstand på minimum 5 meter til de beskyttede og bevaringsværdige naturtyper. Se Kortbilag 5.

9.6 For alle fælles friarealer gælder, at terrænet skal reguleres, så det fremtræder naturligt med landskabelige former. Arealerne skal desuden tilplantes således, at de tilgodeser biodiversitet og samtidig er velegnet til passage og ophold. For at fremme biodiversiteten skal der anvendes hjemmehørende arter og sikres variation i beplantningens sammensætning og artsvalg.

9.7 Langs med den interne stamvej A-B skal der plantes vejtræer af hjemmehørende arter som f.eks. røn, stilk-eg og lind i et interval på mellem 12-25 meter skiftevis på hver side af vejen. Træerne skal allerede ved plantningstidspunktet repræsentere en rekreativ værdi og have en min. plantestørrelse som SHO K 16-18 cm.

9.8 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige, og de fælles friarealer må ikke benyttes til nogen form for oplag eller parkering.

9.9 Der må foretages terrænændringer på +/- 2 meter i det resterende lokalplanområde.

Belysning

10.1 Der skal etableres belysning langs veje og på parkeringsarealer.

10.2 Belysningen skal være nedadrettet og afskærmet således at den ikke virker blændende i forhold til omgivelserne. Belysning kan udformes som master med en nedadrettet lyskilde som sidder maksimalt 4,2 meter over terræn eller som lav belysning i form af f.eks. pullerter, men lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens inden for hele lokalplanens område.

10.3 Udendørs belysning på området skal udformes således, at det ikke giver anledning til gener for naboer.

Tekniske anlæg

11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur f.eks. ved afskærmning, der i materialevalg og farve er tilpasset bygningens materialer og farver, således tekniske dele ikke fremstår som et fremmed element i forhold til bygningens arkitektur. Transformestationer og antennemaster til mobilkommunikation skal indpasses i området under hensyn til, at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

11.2 Ledninger skal føres i jorden.

Miljø

12.1 Der må inden for området ikke etableres virksomhed, som medfører et udendørs, ækvivalent, korrigeret støjniveau, der overstiger 70 dB(A) døgnet rundt, jf. bestemmelserne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" (VEJ nr. 14018 af 01/11/1984) med hensyn til overholdelse af støjgrænser. Støjgrænsen gælder inden for området. Ud over lokalplanområdets grænse skal virksomhederne opfylde vejledningens støjgrænser for det åbne land og for åben-lav boligbebyggelse. Se nærmere beskrivelse og skema i redegørelsen.

12.2 Lokalplanen anviser arealer til beplantningsbælter, der skal forebygge indbliksgener.

12.3 Oplagspladser skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området. Oplagsarealer med olie eller kemikalier eller lignende, der kan forurene grundvandet, skal være forsynet med en høj kant, som sikrer mod overløb ved skybrud.

12.4 I forbindelse med ethvert byggeprojekt skal det vurderes og undersøges, om der kan etableres nedslivnings- eller andre LAR-løsninger i området, hvor der tages højde for, om området kan håndtere vandet uden at medføre skade og forsumpninger i området eller på naboarealerne. Generelt gælder det dog, at overfladevand fra tage og befæstede arealer skal ledes til nedslivning i de tilstødende, egnede vådområder/regnvandsbassiner, som vist på Kortbilag 5. Vådområder/regnvandsbassiner for håndtering af afstrømmende vand fra vejarealer, parkeringspladser og oplagsarealer med oplag eller håndtering af stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet, skal etableres med fast bund/membran.

Af hensyn til grundvandsbeskyttelsen må der ikke ske punktnedslivning af tag- og overfladevand. Nedslivning i vegetationsdækkede grøfter, herunder i regnvandsbassiner ved vegetation, er derimod tilladt. Der må ikke foretages lokal nedslivning fra arealer, hvor der håndteres eller oplagres stoffer, som kan forurene grundvandet.

Der skal være tæt belægning på vejarealer, parkeringspladser og oplagsarealer, hvor der transporteres, oplagres eller på anden måde håndteres stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet.

12.5 Lokalplanområdet skal spildevandskloakeres og er omfattet af Holbæk Kommunes Spildevandsplan. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning, se Kortbilag 2. Jf. spildevandsplanen skal løsninger for håndtering af tag- og overfladevand dimensioneres til en 5 års hændelse. Vand ved stor regnhændelser skal ledes til områder, hvor der ikke sker skade på bygninger, infrastruktur eller andre sårbare installationer. Der skal kunne håndteres en 100 års hændelse inden for lokalplanområdet.

Grundejerforening

13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Kommunalbestyrelsen kan til en hver tid kræve, at grundejerforeningen skal oprettes.

13.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier og friarealer herunder også beplantning og anlæg til regnvandshåndtering.

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

13.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 15.2 nævnte fælles friarealer.

Forudsætninger for ibrugtagning

14.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal vej- og parkeringsarealer samt fælles friarealer være anlagt og beplantede. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

14.2 Beplantning, afskærmningsbælter, som vist på Kortbilag 5, skal etableres, før erhvervsarealet kan tages i brug – dog senest efter først kommende vækstsæson.

14.3 Før etablering af virksomheder skal eventuelt nødvendige foranstaltninger til afværgelse af støjgener være etableret.

14.4 Nødvendige afværgeforanstaltninger i forhold til forurening af grundvandet skal være etableret, før erhvervsarealet kan tages i brug. Se §§ 13.3 og 13.4 for yderligere information.

Aflysning af servitutter

15.1 Følgende servitutter aflyses i sin helhed for så vidt angår denne lokalplans område som anført i § 3:

- Servitut af 15.12.2003 med lbnr. 40945-21 (matrikel 5r Tornved By, Jyderup)
- Servitut af 02.03.2006 med lbnr. 7608-21 (matrikel 12n Jyderup By, Jyderup)

15.2 Deklarationer, der er i strid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

17.1 Lokalplan 11.26 – Erhvervsområde Bødkervej Syd, Jyderup er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 14. december 2022.

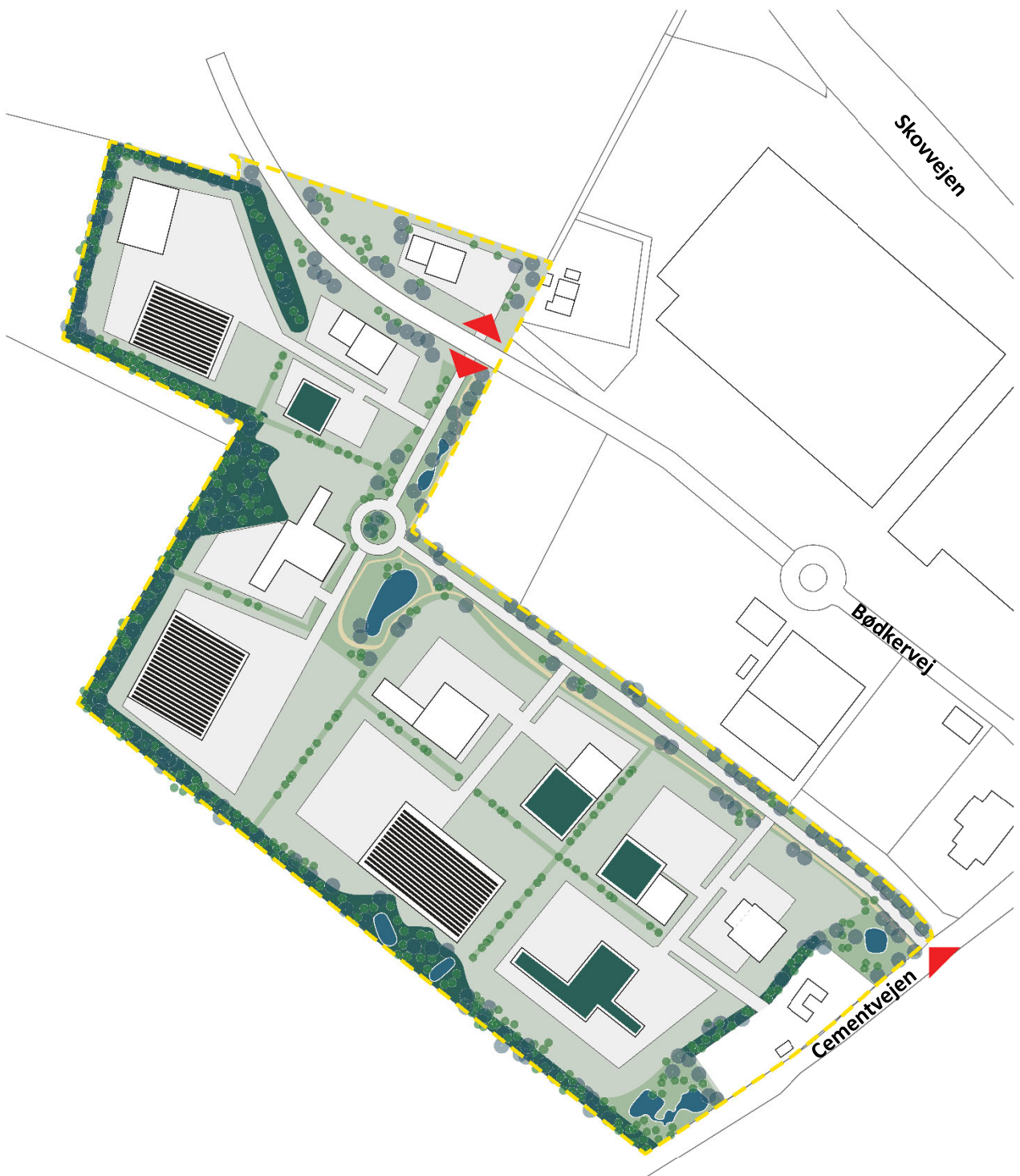


— Lokalplanafgrænsning

0 50 100 150 200
1:6000 (ved print på A4)

Kortbilag 1 Luftfoto

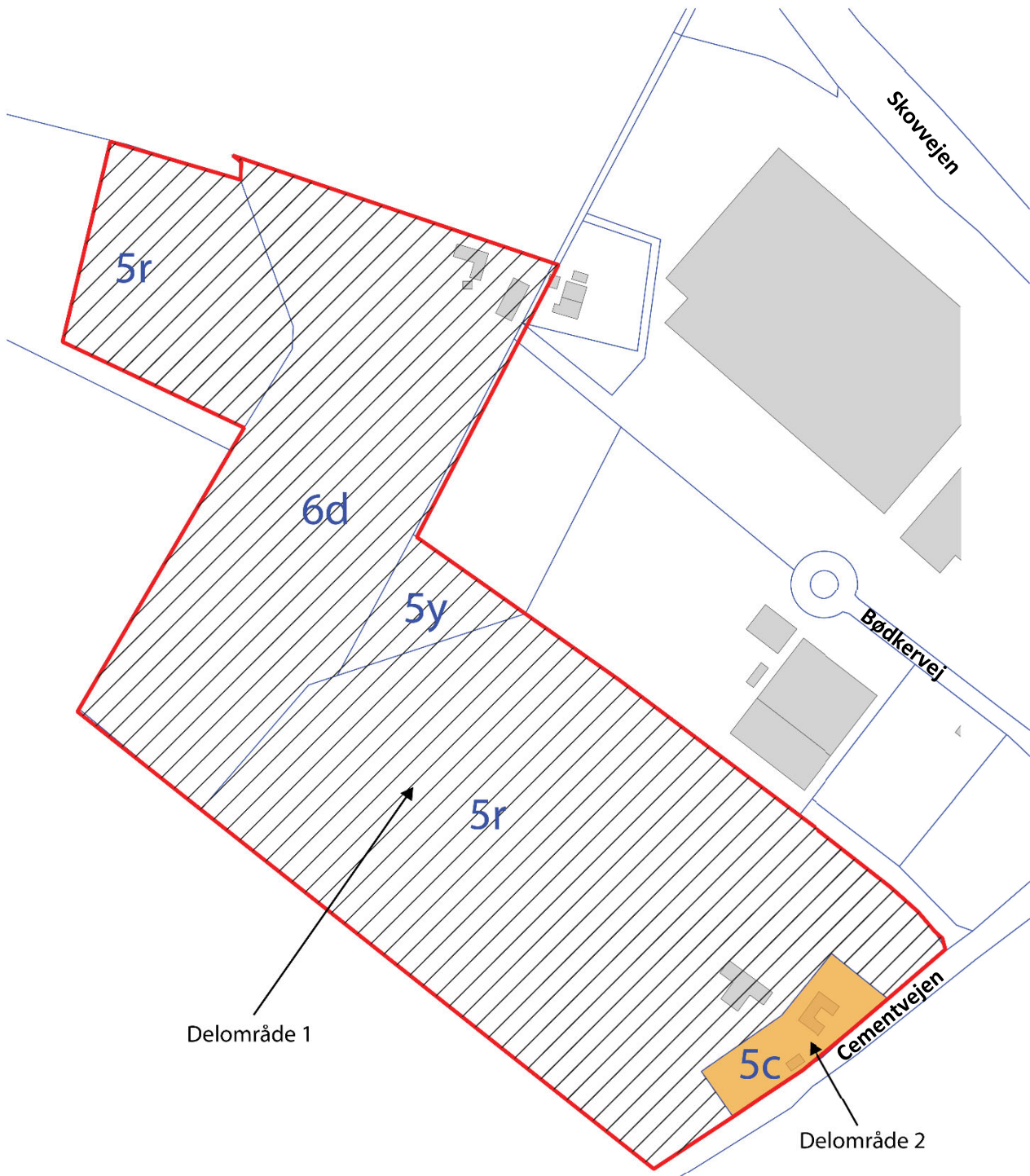




0 25 50 75 100
1:4000 (ved print på A4)

Kortbilag 3 Illustrationsplan



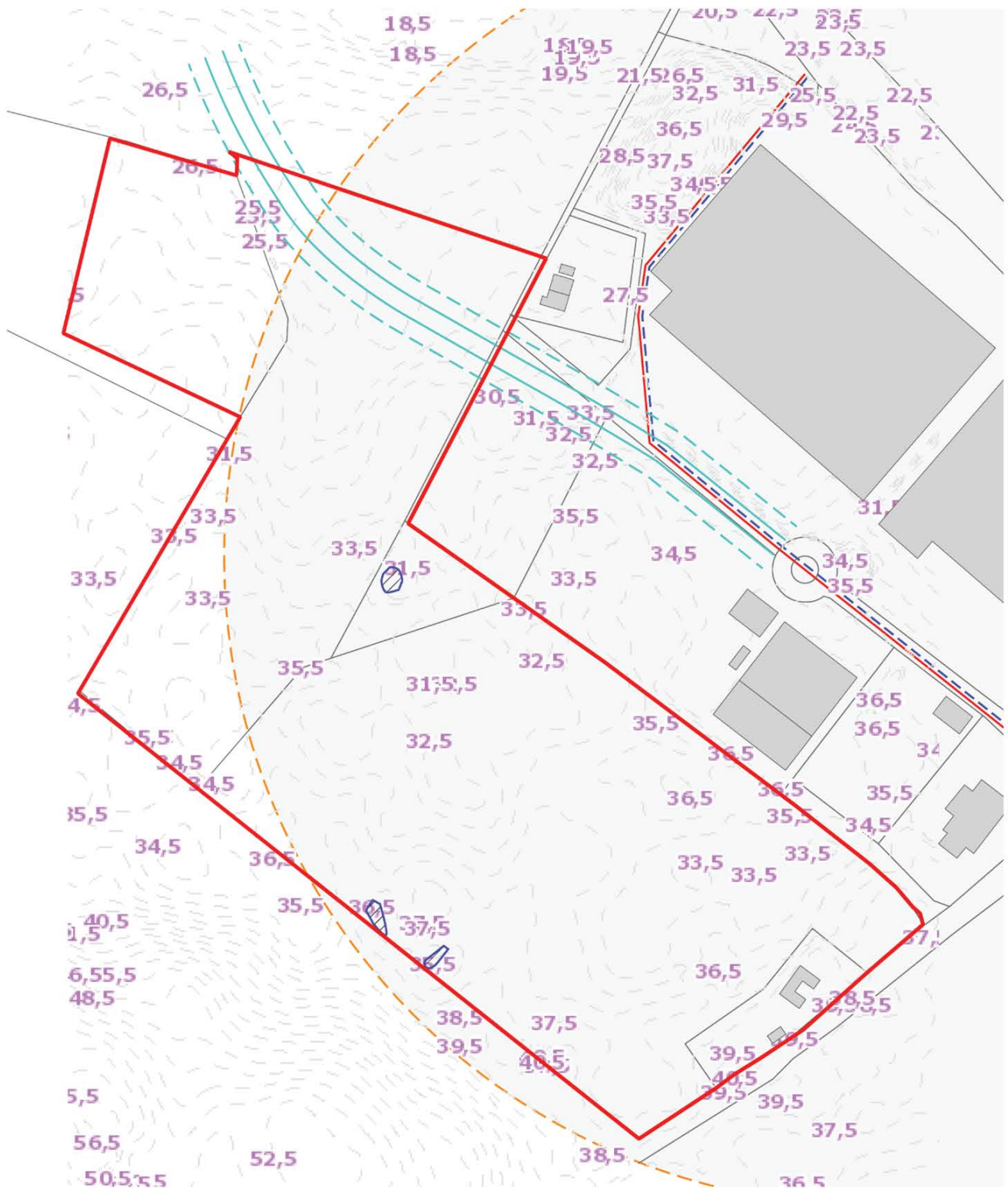


- Lokalplanafgrænsning
- Matrikler
- Delområde 1
(overføres til byzone)
- Delområde 2
(overføres til byzone)

0 25 50 75 100
1:4000 (ved print på A4)

Kortbilag 4 Delområde- og matrikelkort

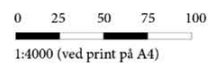




Ledninger og lignende er angivet med en vejledende placering

— Lokalplanafgrænsning

○ Konsekvenszone



⊖ Beskyttet sø (S3)

— Spildevandsledning

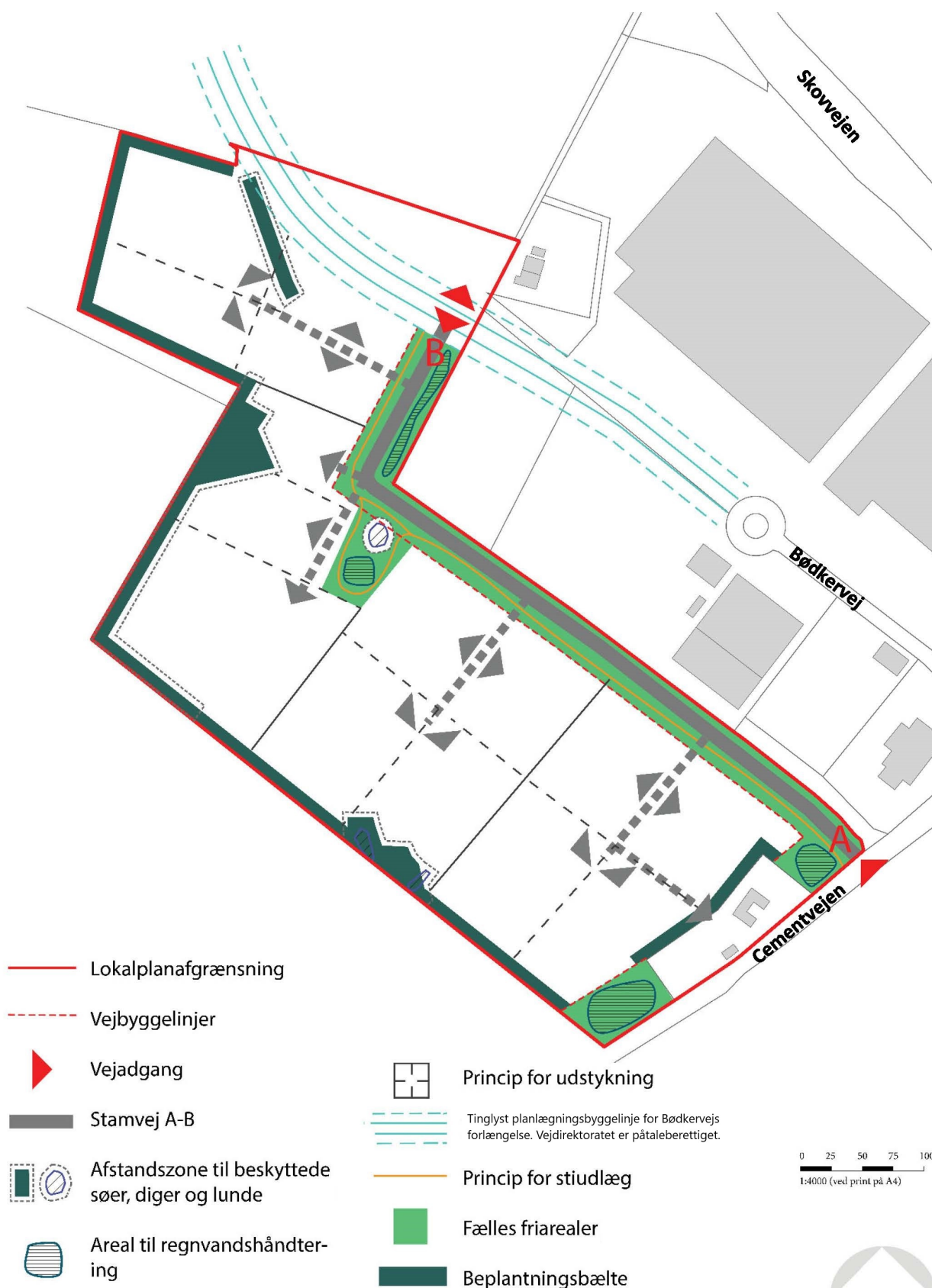
— Tinglyst planlægningsbyggelinje for Bødkervejs forlængelse. Vejdirektoratet er påtaleberettiget

--- Regnvandsledning

26,5 Højdekurver



Kortbilag 2 Bindingskort



Kortbilag 5 Anvendelsesplan