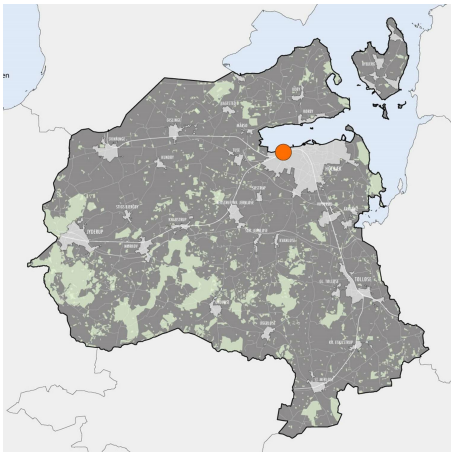
Lokalplan nr. 2.100

2.100 - Boliger ved Kalundborgvej 213





Status: Forslag

Høringsperiode start: 02. juni 2023
Høringsperioden slut: 30. juni 2023
Vedtagelsesdato:
Ikraftrædelsesdato:

Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Baggrund og formål

Holbæk kommune har en ambition om af udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FNs Verdensmål og den Strategiske Energiplan, som kommunen vedtog i 2020. Kommunen oplever samtidig en stor interesse for at bygge nyt og bosætte sig i Holbæk Kommune. Således er nærværende lokalplan er 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.

Baggrund

Holbæk Kommune satte i foråret 2021 den kommunalt ejede ejendom Kalundborgvej 213 til salg. Ejendommen blev solgt, og lokalplanen er udarbejdet på baggrund af købers anmodning om opførelse af boliger på ejendommen. Nuværende lovlige anvendelse af eksisterende bebyggelser er institution. Projektforslaget fra ansøger viser et projekt med ny bebyggelse til 8 tæt-lav boliger, hvor de enkelte boliger vil være mellem 93-101 m^2. Derudover opføres en ny bygning, med institutionsformål ligesom i de to eksisterende bygninger. Alle bebyggelser bliver maksimalt 1,5 etager og 8,5 meter høje. På sigt skal det være muligt at anvende alle bygninger på ejendommen til boligformål med en boligstørrelse på minimum 56 m^2

Projektet er i overensstemmelse med kommunens intentioner om byudvikling og fortætning af den eksisterende by. Samtidig er projektet også i tråd med kommunens Boligstrategi fra 2020, hvori der er klargjort et behov for mindre boliger i Holbæk by. Projektet holder sig inden for den eksisterende kommuneplanramme.

Formål

Formålet med lokalplanen er at sikre ejendommens eksisterende bevaringsværdige bebyggelse og beplantning, og sørge for at nye bebyggelser opføres i harmonisk sammenhæng med det eksisterende. De bevaringsværdige bygninger og beplantninger udgør tilsammen en helhed med kulturhistorisk betydning for området omkring Kalundborgvej. Samtidig spiller de bevaringsværdige beplantninger en væsentlig rolle for biodiversiteten i området og er vurderet til at være potentielle habitater for bilag IV-arter som flagermus.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser omkring bevaring af eksisterende bebyggelse og beplantning, ny bebyggelses omfang, fremtræden og placering, sikring mod støjgener, placering af grønne friarealer og parkering, m.v.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i byzone i den vestlige del af Holbæk by. Planområdet omfatter matr. nr. 3cm og 1fk, og dækker et areal på ca. 5682 m^2.

Planområdet er indplaceret i et allerede fuldt udbygget boligområde. Boligområdet består primært af storparceller med ældre villaer og karakterfuld beplantning. Kalundborgvej, som er en vestlig indfaldsvej til Holbæk, løber igennem boligområdet parallelt med kystlinjen, og deler kvarteret op i en nordlig del og en sydlig del. Langs Kalundborgvej er der tilstødende veje, hvor der gennem disse flere steder er kig mod fjorden i den nordlige del af boligområdet. Både de små boligveje, som fører ned til fjorden, samt Kalundborgvej i sig selv, markerer tydeligt de landskabelige træk ved fjordlandskabet omkring Holbæk.

Boligkvarteret rummer en arkitektonisk diversitet, men der er stadig arkitektoniske elementer, der går igen ved flere af bebyggelserne. Dette tæller især sadeltage i røde teglsten, og facader i enten blanke mursten eller hvidt puds. Størstedelen af beplantningen i de private haveareal er ældre, hvilket gør den mere tæt og markant, og bidrager til, at boligområdet har en grøn karakter.

Selve planområdet afgrænses mod nord af Kalundborgvej, mod syd af Rylevej, mod øst af matr. 3bl, og mod vest af en privat indkørsel til matr. 3bd. Hele planområdet er fysisk afgrænset fra omgivelserne af bevoksning i form af et levende hegn og enkelte steder indvendigt trådhegn. Kalundborgvej, der er en af indfaldsvejene til Holbæk midtby, løber igennem boligområdet og langs med planområdet. Ca. 65 m. syd for planområdet løber jernbanen.



Luftfoto af området for lokalplanen set fra syd. Selve lokalplanområdet er afgrænset af de stiplede linjer. Mod nord anes fjorden, og mod syd løber jernbanen.

Allerupgaards historie

De eksisterende bygninger inden for planområdet har historie, der går tilbage til 1872, og har oprindeligt haft funktion som gårdejendom med tilnavnet Allerupgaard. Bygningerne er formentlig opført ifm. udskiftningen. Udskiftningen er en betegnelse for den historiske periode, hvor der under Landboreformerne fra år 1700-1850 blev skabt en ny fordeling af landbrugsjorden. Det betød, at der skete en større udflytning af landbrugsejendomme fra landsbyerne og ud i det åbne lands marker.

Allerupgaard har sidenhen tjent forskellige formål, bl.a. som børnehjem i den sidste halvdel af 1900-tallet. Det eksisterende hovedhus er i forbindelse med funktionen som børnehjem blevet tegnet og ombygget i 1943 af arkitekt Vilhelm Olsen, der står bag flere ældre og markante byggerier i Holbæk by. Udover hovedhuset, er der mod øst en længebygning, der formentlig har været benyttet som stald, samt en mindre bygning mod vest, der har tjent som stald eller garage. Tilsammen indrammer de tre bygninger et centralt gårdrum, hvor der forekommer belægning med pigsten.

Senest har bygningerne på ejendommen været tilknyttet Ladegårdsskolen, og er blevet benyttet som offentligt institutionsformål i form af specialskole. Bygningerne fremstår i dag generelt i god stand, men bærer præg af mange års brug med lettere slitage på facader.

Området rummer en del sekundære bebyggelser, bl.a. en stor garage ud mod Kalundborgvej. Derudover har der også tidligere været placeret flere større skurbygninger, der har været benyttet som undervisningslokaler.



På billedet ses ejendommens tre eksisterende bygninger og gårdrum, samt de forskellige skurbygninger placeret rundt i området.

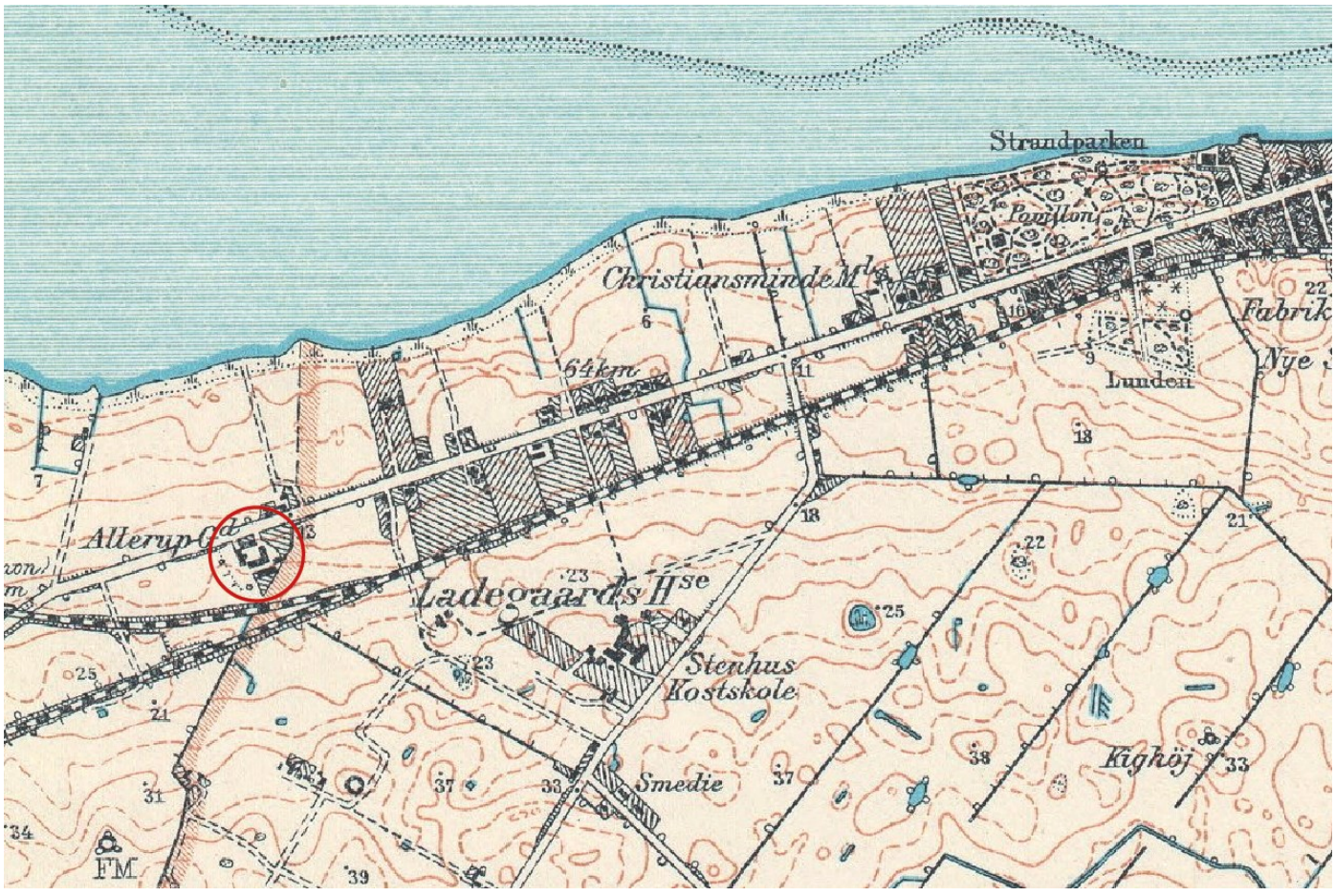
Karakterfuld beplantning

Planområdet rummer en række ældre og karakterfulde træer, hvoraf enkelte især er med til at understrege ejendommens funktion gennem tiden. Et ahorntræ er placeret foran hovedhuset ud mod Kalundborgvej og et lindetræ er placeret i centrum af gårdrummet. Disse to solitære træer kan meget vel være plantet som værnetræer, som typisk blev plantet ved gårdejendomme for at passe på bygningerne. Træerne kunne tage af for vinden og skabe læ, giver skygge på solrige dage, og fungere som lynafleder, så lynet ikke slog ned i hus eller lade. Udover lindetræet og ahorntræet er der også to store bøgetræer, der er med til at indramme gårdrummet. Dog er det ene bøgetræ angrebet af lakporesvamp, hvilket betyder, at træet på sigt skal fældes for ikke at udgøre en risiko for området.

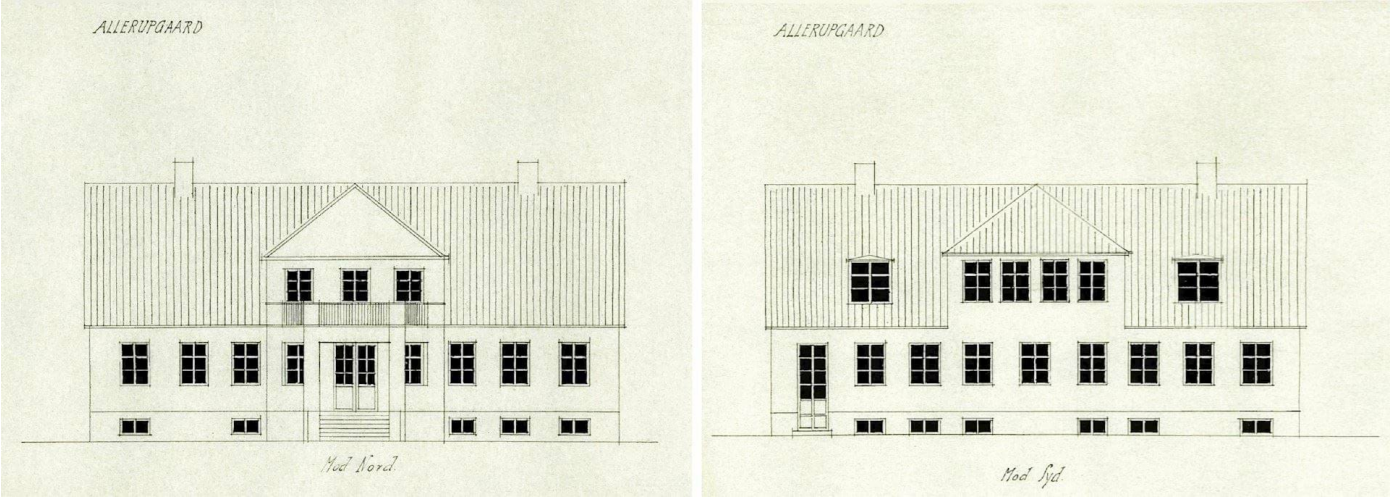
Generelt er de udendørs arealer i høj grad præget af forskellige former for beplantning. Området har stået tomt i en rum tid, og pga. manglende drift og vedligehold af beplantningen, er der også kommet en del nyere vegetation til i form af græsser og mindre beplantninger.

I det nordøstlige hjørne er der spor efter tidligere haveanlæg, der bl.a. rummer en markant vækst af Klematis. I det sydøstlige område er der spor efter tidligere anlæg af legeplads. Generelt rummer området trægrupper af forskellige størrelser og arter, der bidrager med rumligheder.

Selve terrænet er generelt let faldende fra syd mod nord, og ligger i koterne 17,5-14. Der er det største fald mod områdets nordøstlige hjørne, der ligger i kote 14. Der er tidligere foretaget en terrænregulering i form af et niveauspring fra den eksisterende længebygning til det ubebyggede areal øst for bygningen.



Terrænkort fra 1912 illustrerer, hvordan ejendommen på denne tid var placeret uden for Holbæk by. Ejendommen er markeret ved den røde cirkel.



Tegninger af Vilhelm Olsen fra 1943 viser, hvordan ombygning af hovedhuset påtænkes med ny funktion som børnehjem. Hovedhuset står i dag med stort set samme udformning, men med enkelte detaljer, der med tiden er gået tabt.



Luftfoto fra 1959 viser, hvordan ejendommen også dengang var tæt beplantet og vegetationen har været en væsentlig del af ejendommens fremtræden. På fotoet kan man bl.a. se det karakteristiske ahorntræ foran hovedhuset og lindetræet i midten af gårdspladsen.



Hovedhuset og længebygningen set fra Kalundborgvej som det står i dag.





De udendørs arealer som de står i dag. Der er spor efter forskellige brug af arealerne gennem tiden, bl.a. et tidligere haveanlæg og legeplads.

Lokalplanens indhold

Planområdets anvendelse

Lokalplanen fastholder områdets anvendelse som boligformål. Lokalplanen fastsætter rammer for en maksimal bebyggelsesprocent for hele lokalplanområdet på 40, maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, samt maksimalt etageantal på 1,5 etager. Dette overholder også de eksisterende rammebestemmelser.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for områdets anvendelse og indretning, herunder nye bebyggelsers placering, højde og ydre fremtoning, samt bestemmelser vedr. udearealer og beplantninger, parkering, og støjhåndtering.

Den nye planlægning er udarbejdet på baggrund af et projektforslag fra grundejer. Det ønskes at gøre brug af den nuværende lovlig anvendelse som døgninstitution i de eksisterende bygninger, samt en udbygning af institutionsarealet. Derudover ønskes opførelse af 8 tæt-lav boliger med tilhørende fælles faciliteter. Boligerne skal opføres som rækkehuse med saddeltag i en etage og med udnyttet tagetage. Til hver bolig vil der være privat for- og baghave og et mindre opbevaringsskur. Boligerne får en grundstørrelse, der ligger mellem 93-104 m^2. Lokalplanen giver mulighed for boliger med varierende størrelser med en minimumsstørrelse på 56 m2. De nye bebyggelser skal opføres i samme arkitektoniske stil som de eksisterende bygninger.

En stor del af grundens ubebyggede areal skal fungere som friareal for både boligernes beboere og brugerne af døgninstitutionen. Friarealerne skal rumme forskellige zoner, hvor der både er plads til aktiv leg og stille ophold. De ældre træer på ejendommen er skyggegivende og er med til at køle dele af friarealerne, mens der er i de åbne dele af området er mulighed for sol.

Lokalplanen skal også sikre, at bebyggelse med institutionsformål på sigt kan ændre anvendelse til boligformål og yderligere udstykkes.

Bevaringsværdig bebyggelse

I forbindelse med forundersøgelserne af planområdet er hele bebyggelsen blevet SAVE-vurderet. SAVE står for *"Survey of Architectural Values in the Environment",* og er en metode, der bruges til at kortlægge og registrere bevaringsværdier i byer og bygninger.

Registreringen af eksisterende bebyggelse går på, at hovedhuset og længebygningen begge har en kulturhistorisk værdi, idet de fortæller en historie om udviklingen af Holbæk by. Bygningernes ydre fremtoning repræsenterer en særlig form for arkitektur, der afspejler den tid, hvori de er opført. En tredje bygning - en tidligere garage/staldbygning med en nyere trækonstruktion tilbygget - vurderes ikke at have samme arkitektoniske og kulturhistoriske værdi som hovedhuset og længebygningen, da mange af de originale detaljer ved bygningen er gået tabt.

SAVE-vurderingen lyder altså på, at hovedhuset og længebygningen er bevaringsværdige, hhv. med bevaringsværdi 4 og bevaringsværdi 5.

Begge bygninger er sunde, men bærer præg af slitage, særligt på facaderne. Det er projektudviklers ønske at renovere bygningerne. For at bevare de eksisterende bygningers særpræg og fremhæve det arkitektoniske udtryk, indeholder lokalplanen bestemmelser for de eksisterende bygningers ydre fremtræden ved en fremtidig renovering. Bestemmelserne er lavet på baggrund af SAVE-vurderingen.

Bevaringsværdig beplantning

Planområdet rummer en række store ældre træer, der er karaktergivende og har en kulturhistorisk værdi. Ligesom med de

eksisterende bygninger, er træerne og deres placering med til at bevidne ejedommens udvikling og brug gennem tiden. Det er desuden sjældent at finde træer i så høj en alder i både Holbæk by og skovene omkring pga. skovdrift. Træernes alder spiller en vigtig rolle ift. biodiversitet, og det grønne udtryk. Nogle af træerne vurderes yderligere at have betydning for arter af flagermus.

På baggrund af træernes kulturhistoriske og naturmæssige værdi fastsætter lokalplanen, hvilke træer der skal bevares. For de udpegede træer er der fastlagt en afstandszone, der svarer til det enkelte træs drypzone. Denne afstandszone skal sikre, at det underliggende rodnet fortsat har gode betingelser for vækst, og der må ikke graves eller bebygges indenfor træernes drypzone. Dette kan derfor have betydning for placering af anlæg til vej og parkering samt ny bebyggelse og for selve anlægsfasen.

Bilag IV-arter

Efter besigtigelse af planområdet vurderes det, at der er mulighed for forekomst af flagermus, der kategoriseres som en bilag IV-art. Det drejer sig om en række træer og bebyggelser, der alle har hulheder, som kan have betydning for flagermus som yngle- eller rastelokalitet. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der skal beskytte eventuelle flagermus ved fremtidig drift af udpegede træer, samt ved nedrivning af udpegede bebyggelser.

Placering af ny bebyggelse

Der er en række forhold, der begrænser, hvor ny bebyggelse kan placeres. Det skyldes placeringen af bevaringsværdige træer, samt en støjproblematik fra trafikken på Kalundborgvej. Støjproblematikken betyder, at en del af planområdet er udsat for støjværdier, der ligger over Miljøstyrelsens anbefalede niveau på 58 dB. Derfor er byggefelterne til ny bebyggelse placeret, så fremtidige beboere skærmes mest muligt fra støj både indendørs og udendørs.

Trafikbetjening

Der er en eksisterende offentlig adgangsvej fra Kalundborgvej og ind i planområdet. Denne adgangsvej forbliver den primære adgangsvej. Derudover åbnes der op for en yderligere adgangsvej fra Kalundborgvej, der fører ind til et mindre parkeringsareal. Denne overkørsel skal være forbeholdt døgninstitutionens brugere.

Borgerinddragelse

Lokalforum Holbæk har været inddraget i processen for udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget har været sendt i offentlig høring i fire uger i perioden 2.juni 2023 - 30.juni 2023. Der har været afholdt borgermøde den 22. juni 2023 kl. 17.00-18.30.

Borgermødenotatet kan læses her

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget xx høringssvar i høringsperioden. Behandlingen af høringssvar kan ses her:

Statslig og regional planlægning

Der vurderes ikke at være forhold, der strider mod statslig eller regional planlægning.

Kommuneplan 2021

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

Kommuneplanens specifikke bestemmelser

Lokalplanområdet er omfattet af gældende kommuneplanramme 2.B04 *Rødkælkevej, Solsortevej m.fl.* Det er en boligramme, og fastlægger områdets anvendelse som boligformål med mulighed for både åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Boligrammen fastlægger følgende rammebestemmelser ift. anvendelse, maks. bebyggelsesprocent, maks. højde, maks. etageantal, samt særlige bebyggelsesforhold og øvrige forhold, der skal tages hensyn til:

- *Generel anvendelse:* Boligområde med åben-lav eller tæt-lav bebyggelse

- *Maks. bebyggelsesprocent:* 45%

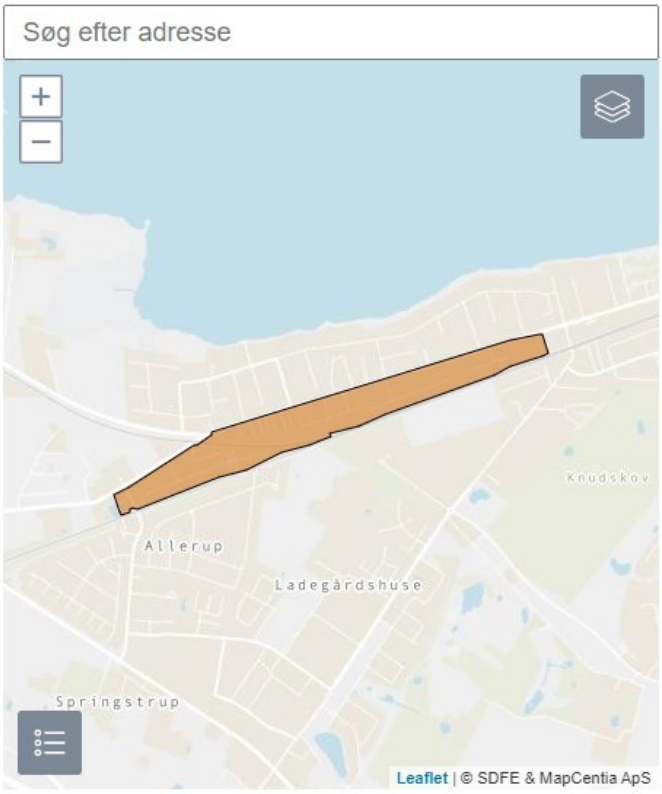
- *Maks. antal etager:* 2,5 etager

- *Maks. højde målt fra eksisterende terræn:* 11 meter

- *Særlige bebyggelsesforhold:* For åben-lav boligbebyggelse gælder maks. bebyggelsesprocent på 30, maks. bygningshøjde på 8,5 m., og maks. 1,5 etager. Ved tæt-lav boligbebyggelse gælder maks. bebyggelsesprocent på 45, maks. bygningshøjde på 11 m., og maks. 2,5 etager.

- *Øvrige forhold:* Ny bebyggelse skal placeres mindst 20 m. fra banen af hensyn til støjafskærmning.

2.B04 - Rødkælkevej, Solsortvej m.fl.



Bestemmelser	
Omr. nr.	2.B04
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Åben/lav, tæt/lav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	02 Vestby
Max. bebyggelsesprocent	45%
Max. antal etager	2.5
Max. højde (m)	11
Særlige bebyggelsesforhold	Åben/lav: maks. bebyggelsesprocent 30, maks. bygningshøjde 8,5 meter, maks. 1,5 etage. Tæt/lav: maks. bebyggelsesprocent 45, maks. bygningshøjde 11 meter, maks. 2,5 etager.
Øvrige forhold	Ny bebyggelse skal placeres mindst 20 m fra banen af hensyn til støjafskærmning.
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Generelle rammer	Link

Da lokalplanen holder sig inden for kommuneplanens rammebestemmelser ift. anvendelse, maks. bebyggelsesprocent, maks. højde, og maks. etageantal, skal der ikke udarbejdes et kommuneplantillæg.

Kommuneplanens generelle retningslinjer

Kommuneplan 2021 indeholder en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling. De emner, der er relevante i forhold til pågældende lokalplan, er beskrevet og vurderet nedenfor:

Bebyggelsens omfang, placering og udtryk:

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

Parkeringsarealer:

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse er udgangspunktet, at der som minimum skal sikres følgende

antal p-pladser:

- Mindst 1,5 p-plads pr. tæt/lav bolig

- 1 p-plads pr. 50 m^2 etageareal erhverv, kontor, institution m.v.

Opholds- og legearealer:

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 nye boligområder skal der som udgangspunkt udlægges minimum 10 % af det samlede grundareal til fælles friarealer. I områder til etagebebyggelse eller tæt-lav boliger er det særligt vigtigt, at der er friarealer, som har kvalitet i forhold til at fungere til ophold og leg. Det vil sige, at opholdsarealerne skal kunne tilbyde gode rum og rammer for rekreativ ophold, samt indbyde til fysisk aktivitet for områdets beboere. Dette gøres eksempelvis ved at skabe grønne rum, i form af ofte lavere beplantning som vægge indenfor friarealet. Friarealerne skal udformes og anlægges med god tilgængelighed, gerne med (sti)forbindelser til andre grønne områder.

Ved indretning af boliger i eksisterende bygninger skal der udlægges opholds- og legearealer efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Bevaringsværdige bygninger:

Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 1, 2, 3 og 4 i henhold til SAVE-registrering skal søges bevaret og må ikke nedrives uden en nærmere vurdering og tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelige arkitektur og materialevalg. Bygninger i bevaringsværdige miljøer skal ombygges og istandsættes under hensyntagen til bygningernes oprindelige udseende og områdets særlige karakter. Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bevaringsbestemmelser, som sikrer værdifulde kulturmiljøer og bygninger. Det kan også omfatte bygninger, som ikke i sig selv er bevaringsværdige.

Tekniske anlæg til områdets forsyning:

Uanset rammebestemmelserne i øvrigt kan der i en lokalplan 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 i bebyggelsen.

Kystnærhedszone

Planområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen, og er placeret bag eksisterende bymæssige bebyggelse.

Planen muliggør ny bebyggelse i op til 2 etagers højde, der muligvis ved enkelte indkig vil være synlig fra fjorden.

Dog vil den nye bebyggelse ikke afvige væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, og vurderes derfor ikke at ville ændre væsentligt ved det øvrige eksisterende bybillede fra fjorden, og dermed heller ikke medføre en væsentlig visuel påvirkning af kystlinjen.

Eksisterende lokalplaner

Der er ikke nogen gældende lokalplaner for lokalplanområdet.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den muliggjorte bebyggelse ved denne lokalplan ikke vil have påvirkning på nabokommunernes udvikling.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet ligger ikke inden for bygge- eller beskyttelseslinjer.

Energi og forsyning

Energiforsyning

Andel-Energi 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 inden for et kollektivt varmeforsyningsområde til naturgas. Der er ikke længere tilslutningspligt, i forhold til naturgas til nye bygninger, på matriklen.

Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr. Derudover gælder forbud jf. varmeforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er, eller bliver udlagt til kollektiv varmeforsyning. Undtaget herfor er anlæg, som bygger på vedvarende energi, som f.eks. solceller og varmepumper.

Bygningsopvarmning kan ske som individuel opvarmning, og i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal i så fald baseres på vedvarende energi. Holbæk Kommune gør opmærksom på, at ventilations- og varmepumper skal skærmes, leve op til miljøstyrelsens støjgrænser, og opsættes med størst mulig hensyntagen til naboer.

Vandforsyning

Planområdet ligger inden for FORS A/S forsyningsområde. Institutionen og de nye boliger kan forsynes inden for vandværkets eksisterende indvindingstilladelse.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret og omfattet af eksisterende spildevandsplanlægning. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning. Jf. Spildevandsplanen for Holbæk Kommune fastsættes afløbskoefficienten for et område til boligformål med tæt-lav boliger til 0,5. Afløbskoefficienten angiver, hvor meget overfladevand, der direkte må afledes til regnvandsledningen. Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal der anvendes andre metoder til håndtering af den vandmængde, der er større end det tilladte afløbstal. Disse regnvandsmængder skal håndteres/forsinkes på egen grund, før eventuel afledning til regnvandsledning.

Afløbskoefficienten på 0,5 er i dette tilfælde overskredet, og der er derfor redegjort for, hvordan regnvand håndteres på egen grund. Det gælder både for hverdagsregn og for en 100-års regnhændelse.

Håndteringen af regnvand foregår ved etablering af en faskine under det nordøstlige parkeringsareal, samt et vådbassin i fællesarealet. Begge dele er dimensioneret til at kunne håndtere tag- og overfladevand fra områdets befæstede arealer. Faskine og regnbed er dimensioneret til at aftage halvdelen af vandmængden hver.

Faskinen dimensioneres til at kunne kunne rumme regnvand opsamlet fra 2.000 m^2 tagflader og befæstet areal. For at faskinen kan håndtere dette skal den være 18 meter lang, 2,5 meter høj, og 5,5 meter bred. Der er taget udgangspunkt i en faskine, hvor hulrums andelen i faskinen er udført i plast.

Regnvandsbedet dimensioneres ligeledes til at kunne rumme regnvand opsamlet fra 2.000 m^2 tagflader og befæstet areal. For at regnvandsbedet kan håndtere dette, skal regnvandsbedet have en dybde på minimum 1.06 m og have et overfladeareal på minimum 200 m^2. Det medfører at regnvandsbedet kan opstuve hvad der svarer til 212 m^3 regnvandsvand, svarende til 96mm regn. Regnvandsbedet skal udformes som et vådt bassin, for at bidrage med en rekreativ effekt. Fra bassinet skal vandet ledes videre til enten regnvandskloak eller et udløb, hvis der er sådan et tilgængeligt. Der skal som minimum anlægges et regnvandsbed, samt et lille forbassin for, at regnvandsbedet opnår størst effekt.

For at vådbassinet kan bidrage med herlighedsværdi i området, skal det fremtræde naturligt som en del af det fælles grønne friareal. Derfor muliggør lokalplanen forskellige typer af beplantning i forbindelse med vådbassinet, og fastsætter den maksimale hældning på vådbassinets brinker til 1:5, så det afsluttes i en flad og blød kurve.

Generelt om etablering af spildevandsanlæg:

Spildevandsanlægget skal etableres på privat foranledning, 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. Forsyningsselskabet er forpligtiget til at overtage et privat fælles spildevandsanlæg frem til nærmeste skel, såfremt det overholder forsyningens gældende tekniske krav til regn- og 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 og Miljø. 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 Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for bæredygtig udvikling gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.

For at indfri disse mål, er der for denne lokalplan især blevet lagt vægt på at beskytte og bevare den eksisterende bygningsmasse, samt en del af den eksisterende vegetation, der har betydning for biodiversiteten og bilag IV-arter for området.

Selve planlægningen for mindre boliger stemmer overens med Boligstrategien fra 2020, hvori det fremgår, at der generelt er et behov for mindre boliger i Holbæk Kommune.

Derudover udnytter planlægningen et allerede udbygget område, hvor der er fin betjening af offentlig transport og cykelstiforbindelser til den resterende by.

Planområdet skal sikres mod støjgener både indendørs, og i de private og og fælles udearealer. Der etableres gode og grønne fællesarealer med forskellige aktivitets- og opholdsmuligheder og grader af intimitet. Fællesarealerne deles mellem beboere i de nye boliger og brugere af døgninstitutionen. På denne måde er der mulighed for at komme hinanden ved på tværs af de forskellige grupper.

Byggeri og planlægning

I Holbæk Kommunes Kommuneplan 2021-2033 indgår det som et mål for byudvikling, at fortætning af eksisterende bysamfund skal medvirke til at skabe mere levende, dynamiske og bæredygtige byer. Fortætning og omdannelse af arealer i byerne, hvor der ikke længere er aktiviteter, giver muligheden for at friholde det åbne land og bynære grønne arealer fra ny bymæssig bebyggelse. Nærværende lokalplanlægning ligger i forlængelse af byudviklingsstrategien om byfortætning, idet projektforslaget indplacerer ny boligbebyggelse i Holbæk by på en matrikel, der gennem tiden har været anvendt til forskellige formål.

Holbæk Kommune Boligstrategi fra 2020 pointerer, at der er et stigende behov for diversitet i boligmassen, og især er der efterspørgsel på mindre boliger, der kan imødekomme nye familiemønstre og et stigende antal borgere, der bor alene. Derfor taler projektforslaget med boliger, af varierende størrelse størrelse med en minimumsstørrelse på 56 m^2, fint ind som en del af løsningen på denne problematik.

Selve byggeriet i projektforslaget opføres i mursten, som er et materiale der har en lang holdbarhed.

Transport

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Holbæk by, og ligger i direkte tilknytning til offentlig cykel-og gangsti på Kalundborgvej. Der er en afstand til Holbæk station på ca. 2,7 km, og der er gode kollektive trafikforbindelser fra

busstoppesteder på Kalundborgvej.

Lokalplanen giver mulighed for at kunne opsætte ladestandere til el-biler på parkeringsarealerne.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering og affaldssortering

Affaldshåndtering og affaldssortering skal følge de til enhver tid gældende affaldsregulativer i Holbæk Kommune. Der skal være særskilt affaldshåndtering for boligerne og for institutionen.

Energiforsyning- og forbrug

Ny bebyggelse skal til enhver tid overholde gældende bygningsreglement.

Regnvandshåndtering og klimasikring

Holbæk Kommune ønsker at fremtidssikre nye områder, og begrænse udledning til oversvømmelsestruede arealer i oplandet. Indenfor lokalplanområdet er der ingen udpegede oversvømmelsestruede arealer jf. gældende kommuneplan.

Lokalplanen giver mulighed for at håndtere regnvand via en faskine, der anlægges i det nordøstlige parkeringsareal, samt et regnvandsbed, der etableres som en integreret del af det fælles friareal i grundens sydvestlige del. Regnvandsbedet og arealet omkring kan beplantes med forskellige vegetationstyper og bidrage til biodiversiteten for særligt insekter.

De eksisterende store træer på grunden har betydning ift. klimasikring. De er med til at forsinke regnvand gennem trækronen, og optager ligeledes regnvand via rødderne. Derudover er træerne skyggegivende, og er dermed medvirkende til at nedkøle de udendørs arealer på solrige og varme dage.

Afstand og tilgængelighed

Planområdet er beliggende i den vestlige del af Holbæk by og med korte afstande til forskellige offentlige og private servicefunktioner.

Da planområdet er en del af et allerede fuldt udbygget boligområde, kan eksisterende infrastruktur som veje, stier og forsyningsledninger som vand, varme, og kloak mv. anvendes.

Natur

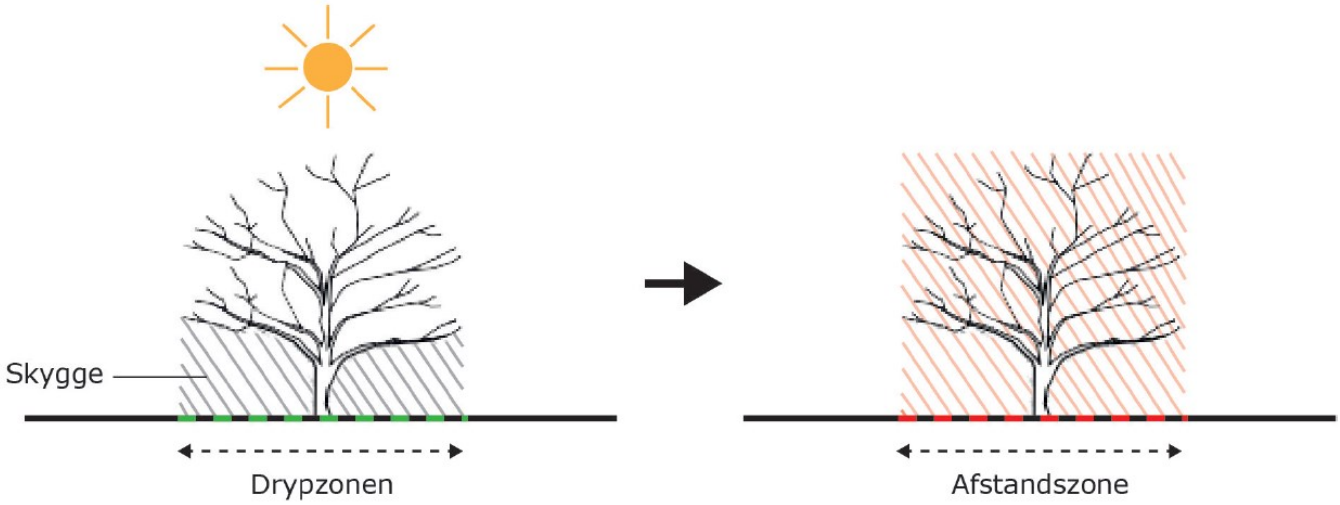
Bevaringsværdig beplantning

Planområdet rummer en del beplantning bestående af forskellige arter. Inden for området står 3 ældre træer, som i kraft af deres alder har en vis størrelse og tyngde, der gør dem særligt karaktergivende. De har også stor betydning for biodiversiteten, idet de fungerer som levested for mange forskellige former for levende organismer, bl.a. arter af fugle og insekter.

De 3 udpegede træer er vurderet bevaringsværdige, og må derfor ikke fældes. Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser, der skal sikre træernes forhold og vækstbetingelser i fremtiden. Lokalplanen fastsætter en afstandszone, som er et areal omkring hvert af de udpegede træers stamme, der helt skal friholdes for bebyggelse og kørende færdsel.

Afstandszonens formål er at beskytte rødder, stamme, grene og trækrone mod komprimering belastninger og mekaniske skader. Afstandszonen skal også under anlægsfasen friholdes for kørende færdsel, samt opmagasinering af redskaber, materialer, maskiner og øvrigt inventar for at undgå komprimering af jorden.

Afstandszonen afhænger af trækronens størrelse, og afgrænses som den bredeste del af kronen, hvor der sker regndryp fra træets grene, også betegnet som drypzonen. Selve trækronens bredde findes ved at måle den bredeste del af kronen (se figur 1).



Figur 1: Afstandszonen etableres ud fra trækronens størrelse, og skal sikre pågældende træs rødder, stamme, grene og trækrone imod belastninger.

Derudover skal projektfasen og byggefasen opfylde gældende krav i Holbæk Kommunes regulativ vedrørende bevaringsforanstaltninger for træer og buske. Regulativet kan læses herunder:

Regulativ.

VEDRØRENDE BEVARINGSFORANSTALTNINGER FOR TRÆER OG BUSKE

PROJEKTFASEN:

1. Bevaringsværdig plantevækst indmåles på et kort.
2. Kort skal indgå i projekteringsfasen samt ved udarbejdelse af byggepladsplan.
3. Alt arbejde, som f.eks. jordregulering, kabelnedlægning eller lignende, indenfor kronernes dryp kant eller min. 2 m fra stammen er ikke tilladt.
4. Såfremt fremtidig terræn udenfor drypkant afviger væsentligt fra eksisterende terræn skal jordvolumet sikres effektivt ved mur eller lignende.
5. Såfremt grundvandsforholdene ændres skal jordvolumet sikres, dels med vandingsmulighed dels ved en effektiv dræning.
6. Såfremt bevaringsværdig plantevækst ikke kan bevares, skal dispensation til rydning søges i Holbæk Byråd.

BYGGEFASEN:

7. Såfremt plantevæksten befinder sig indenfor byggepladsarealet, opsættes til beskyttelse et kraftigt hegn udenfor kronernes drypkant eller min. 2 m fra stammen og mindst i 1,8 m's højde.
8. Arealet indenfor hegnet må ikke forurenes med byggematerialer, kemikalier eller lignende.
9. Beplantningerne skal ved vanding m.v. holdes i vækst byggeperioden igennem.
10. Såfremt bevaringsværdig plantevækst uden aftale med Holbæk Kommune ryddes eller beskadiges i en sådan grad, at fældning nødvendiggøres, pålægges skadevolderen at genplante med samme art og af en kvalitet som den ryddede plantevækst.
11. For så vidt angår størrelsen af den genplantede plantevækst, skal denne svare til den ryddede eller den biologisk størst mulige.
12. Registrering af bevaringsværdig plantevækst udføres ved Holbæk Kommunes Idræts- og Parkforvaltning og fremsendes til planudvalget i forbindelse med kommende lokalplaner.

SÅLEDES VEDTAGET AF HOLBÆK BYRÅD, DEN 18.02.81.

De bevaringsværdige træer omfatter ahorntræet ud til Kalundborgvej, samt lindetræet og det ene af bøgetræerne ved gårdarealet. Det andet bøgetræ er angrebet af lakporesvamp, der er en vednedbrydende svamp. Det betyder, at træet på sigt vil skulle fældes for ikke at udgøre en risiko i området. Derfor vurderes dette bøgetræ, på trods af størrelse og alder, ikke at være bevaringsværdigt. Såfremt det pågældende bøgetræ fældes, kan man med fordel efterlade en del af træets torso til gavn for biodiversiteten i området.



Ahorn placeret ud mod Kalundborgvej.



Lind placeret i centrum af den gamle gårdsplads.



Østligst placeret bøgetræ i gårdrummet.

Bilag IV-arter

Den ældre vegetation i planområdet giver anledning til at tro, at der kan være forekomst af flagermus i området. alle arter af flagermus er bilag IV-arter, der igennem EU-Habitatdirektiv er udpeget som særligt sårbar og truet dyreart. Jf. habitatdirektivet gælder det, at bilag IV-arterne ikke må slås ihjel, og der er forbud mod fortsættelig forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle-og rasteområder, hvis dette har konsekvenser for arten i dens udbredelsesområde.

Efter ekstern vurdering og besigtigelse af planområdet er der udpeget en række træer, eksisterende sekundære bebyggelser, samt del af primær bebyggelse, der kan have betydning for flagermus. Lokalplanen fastsætter derfor en række bestemmelser med henblik på at beskytte flagermus. Det indebærer bl.a. at der skal udarbejdes en nedrivningsplan for udpegede bebyggelser, og at pleje af udpegede træer skal foregå inden for bestemte perioder af året. Derudover kan fældning af udpegede træer først ske efter Holbæk Kommunes konkrete vurdering og tilladelse.





En række poppeltræer samt en navr i skel mod syd, ahorntræet mod Kalundborgvej, samt lindetræet i midten af gårdarealet vurderes at have betydning for flagermus.



De udpegede sekundære bygninger er alle i træ og har sprækker, der er tilstrækkeligt store til, at flagermus kan komme ind i bygningerne.



Del af primær bebyggelse, der kan huse flagermus, er loftsarealet på en tidligere stald/garage. I den sydvendte gavl under kip er et udluftningshul uden rist, der tillader flagermus at komme ind.

Sundhed og trivsel

Forebyggelse af støj

Lokalplanområdet rummer en støjproblematik fra biltrafikken på Kalundborgvej. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for støjreducerende tiltag, der skal afhjælpe problematikken på både indendørs og udendørs arealer. Det indebærer bl.a. at der etableres støjafskærmninger, og at bebyggelser udstyres med støjreducerende vinduer. Det skal dokumenteres, at støjkravene kan overholdes.

Socialt og rekreativt indhold

De nye boligbebyggelser får mindre forhaver og baghaver, hvor der er mulighed for at være privat. Dertil vil ca. 35% af planområdet være udlagt til fælles friareal, der deles mellem beboerne i boligerne og brugerne af institutionen. Friarealerne vil rumme forskellige zoner, der både inviterer til aktivitet eller stille ophold. På denne måde vil der være gode muligheder for forskellige grupper, og lægge op til, at grupperne mødes og interagerer på tværs.

Planområdet rummer en del vegetation, der både har en stor naturværdi og en positiv virkning på menneskers velbefindende. Derfor skal lokalplanen sikre, at området forbliver med et grønt præg med mulighed for nye beplantninger. Lokalplanen giver også mulighed for at opføre mindre sekundære bygninger i fællesarealerne, som f.eks. legehus eller drivhus.

Planområdet er beliggende ca. 300 m. fra Holbæk Fjord, og der er direkte stiforbindelser, der leder til kysten via. Ørnevej, som er en tilstødende boligvej til Kalundborgvej. Derudover er Haveskoven, der er en del af Ladegårdsskovene, placeret ca. 2,5 km. fra planområdet.

Miljø

Støj

Både placering og orientering af ny bebyggelse er bl.a. udarbejdet med henblik på at mindske støjniveauet mest muligt i de udendørs arealer ved at lade selve bebyggelsen fungere som støjværn.

Planområdet er beliggende i Holbæk by, og indplacerer ny bebyggelse i allerede fuldt udbygget byområde. Der er udarbejdet en støjredegørelse for vejtrafikken fra Kalundborgvej, der løber langs med planområdet. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj ved boligområder (inkluderer boligbebyggelse, daginstitutioner, mv., samt udendørs opholdsarealer) er på 58 dB.

Støjredegørelsen viser, at grænseværdien på 58 dB overskrides for en stor del af planområdets udearealer. Placeringen af friarealerne skal altså indpasses, så de holder sig inden for grænseværdien på 58 dB, og der skal etableres støjafskærmninger udvalgte steder, som afhjælper støjproblematikken for friarealerne.

Derudover skal der også tages nødvendige forholdsregler ift. støj i de indendørs arealer gennem støjreducerende tiltag, f.eks. ved anvendelse af støjreducerende vinduer i boligbebyggelserne. Der skal redegøres for de støjreducerende tiltag og deres virkning.

Se link til støjredegørelsen **her**

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.

Det fremgår i BBR, at der er registreret to ældre nedgravede olietanke fra henholdsvis 1955 og 1975. Placering af disse fremgår i filarkivet for den nyeste olietank fra 1975. Der er ingen oplysninger om forurening fra de to olietanke. Ved grave- og anlægsarbejdet skal man altså være opmærksom på placeringen af de to nedgravede olietanke.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og 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, og planområdet indeholder ikke udpegede arealer af arkæologisk interesse. 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 det arkæologisk ansvarlige museum, Museum Vestsjælland, om en udtalelse. Museum Vestsjælland har udformet en udtalelse jf. museumslovens § 25, og af denne fremgår at museet ikke har kendskab til registrerede fortidsminder i byggeområdet. Sammenholdt med formodning om markante forstyrrelser i området generelt gennem tiden, har museet derfor ingen forventninger til, at byggeri på stedet vil komme i konflikt med væsentlige arkæologiske interesser.

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.
Udgiften til evt. nødvendig arkæologisk undersøgelse vil med baggrund i §25-udtalelsen fra Museum Vestsjælland skulle betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

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. 2 skal planer 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:

• Planområdet allerede er udlagt til boligformål, og planforslaget ikke medfører væsentlige ændringer ift. bestående planmæssige forhold, og ej heller væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område.

• Lokalplanen stiller krav til bygningernes indpasning i det eksisterende miljø ved at stille krav til deres placering, højde, form og visuelle fremtoning.

• Både karaktergivende beplantning og beplantning med betydning for bilag IV-arter bevares.

• Der ikke er væsentlige bindinger eller naturinteresser inden for eller i nærheden af planområdet.

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

Miljøscreeningen kan downloades **her**

Bilag IV-arter

Planlægning skal ske i overensstemmelse med beskyttelseshensyn og bestemmelser for internationalt beskyttede arter, herunder varetagelsen af forbuddet mod at beskadige eller ødelægge bilag-IV-dyrearters yngle og rasteområder, samt bilag-IV-planteartern es voksesteder.

En besigtigelse giver anledning til at tro, at der kan være forekomst af flagermus inden for planområdet, idet en række eksisterende beplantninger og bebyggelser rummer hulheder, som flagermus kan benytte som yngle-eller rastelokalitet. Link

til besigtigelsesnotat **her.**

Alle arter af flagermus er bilag IV-arter, der igennem EU's Habitatdirektiv er udpeget som særligt sårbare og truede dyrearter. Jf. habitatdirektivet gælder det, at bilag IV-arterne ikke må slås ihjel, og der er forbud mod fortsættelig forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle-og rasteområder, hvis dette har konsekvenser for arten i dens udbredelsesområde.

For at beskytte eventuelle flagermus, er der derfor i lokalplanen indarbejdet følgende tiltag:

• Forud for nedrivning af udpegede bebyggelser, skal der udarbejdes en nedrivningsplan, der sikrer, at eventuelle flagermus udsluses og ikke kommer til skade under nedrivningsprocessen.

• Nedrivning af bebyggelser må ikke foretages uden forudgående lytning efter flagermus.

• Fremtidig drift og vedligehold samt fældning af udpeget beplantning bør kun ske i perioden fastsat af artsfredningsbekendtgørelsen for fældning af træer med hulheder. Derudover kan fældning af udpegede træer først ske efter Holbæk Kommunes konkrete vurdering og tilladelse.

Servitutter

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har en landinspektør udarbejdet en servitutredegørelse for matr.nr. 3cm Allerup By, Tuse og matr.nr. 1fk Ladegården, Holbæk Jorder. Servitutredegørelsen findes **her**

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

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 3cm Allerup By, Tuse og matr.nr. 1fk Ladegården, Holbæk Jorder:

1) Dokument lyst d. 19.12.1926 nr. 911217-21 om facadelinje.

Bygninger som opføres på nuværende matr.nr. 3cm skal mod nord følge samme facadelinie som bygningerne på matr.nr. 3bl. Den tinglyste servitut respekteres i lokalplanen. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

2) Dokument lyst d. 09.08.1935 nr. 911218-21 om byggelinjer.

Der må ikke opføres bygninger i en afstand mindre end 17.50 m. fra vejens midtlinje. Den tinglyste byggelinje respekteres i lokalplanen. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

3) Dokument lyst d. 12.02.1938 nr. 3560-21 om vandværk.

Det påhviler ejendommens bygninger at betale årlig vandafgift. Påtaleberettiget er Allerup Vandværk.

4) Dokument lyst d. 10.02.1976 nr. 3939-21 om byggelinjer.

Byggelinjerne er beliggende i en afstand af 17.50 m fra vejens midte, hvortil der skal tillægges 1.5 gange en evt. højdeforskel + 1.0 m. Den tinglyste byggelinje respekteres i lokalplanen. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

5) Dokument lyst d. 03.07.2012 nr. 1003689094 om forhold omkring el-anlæg mv.

Selskabet har ret til at anbringe el-anlæg med nødvendigt tilbehør, efterse, vedligeholde og udskifte kabelanlægget med tilhørende transformerstation samt ret til at sikre, at transformerstationen står frit og upåvirket af omgivelserne. Ejeren forpligter sig til at respektere de begrænsninger i brugen af arealet over og omkring kabelanlægget, som lovgivningen til enhver tid foreskriver.

Byggeri, etablering af vej, terrænændringer, grubning, dræning, boring eller andet, hvor der er risiko for at skade kabelanlægget, og som udføres nærmere end 1 meter fra kabelanlægget (vandret afstand), skal anmeldes til Selskabet senest 8 dage før påbegyndelsen, hvorefter Selskabet for egen regning påviser eller - om nødvendigt - frilægger kabelanlægget.
Ved skovrejsning eller anden beplantning nærmere end 1 meter fra kabelanlægget, skal ejeren kontakte Selskabet med henblik på at aftale nærmere vilkår for etablering af beplantningen.
Ved fremtidige dræningsarbejder på ejendommen er Selskabet forpligtet til at afholde merudgifter forårsaget af kabelanlæggets tilstedeværelse, såfremt Selskabet inddrages i den forudgående planlægning.
Erstatning for skader opstået ved anlæggets etablering, vedligeholdelse, udskiftning eller fjernelse opgøres på grundlag af gældende landsaftale mellem Dansk Landbrug og Dansk Energi.
Påtaleretten tilkommer Selskabet. Selskabet kan uden samtykke fra ejerne af det/de ovennævnte matrikel/matrikler overdrage sine ledningsanlæg med tilbehør og sin rettigheder og pligter efter denne servitut. Selskabet kan desuden uden samtykke fra ejerne af det/de ovennævnte matrikel/matrikler tinglyse påtegning på denne servitut om skift af påtaleret.
Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter og behæftelser af enhver art henvises til tingbogen. Deklarationen respekterer omprioritering og prioritering.
Når anlægget ikke bruges længere og ejeren anmoder herom, er Selskabet forpligtet til at aflyse deklarationen og fjerne anlægget.
Placering af elanlægget sker på det bevillingshavende elselskabs foranledning med hjemmel i elforsyningslovens offentligretlige forpligtelse til etablering af elforsyningsanlæg. Undertegnede lodsejer har givet tinglysningsfuldmagt til Selskabet og tillader, at Selskabet med fuldmagt tinglyser servitut svarende til denne aftale.

Servitutten er ikke i konflikt med lokalplanen. Påtaleberettiget er Andel Energi.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 1fk Ladegården, Holbæk Jorder:

1) Dokument lyst d. 09.12.1926 nr. 911215-21 om facadelinje.

Bygninger som opføres på nuværende matr.nr. 3cm skal mod nord følge samme facadelinie som bygningerne på matr.nr. 3bl. Den tinglyste servitut respekteres i lokalplanen. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

2) Dokument lyst d. 09.08.1935 nr. 911216-21 om byggelinjer.

Der må ikke opføres bygninger i en afstand mindre end 17.50 m fra vejens midtlinje. Den tinglyste servitut respekteres i lokalplanen. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

3) Dokument lyst d. 12.02.1938 nr. 3560-21 om vandværk.

På alle ejendommens bygninger påhviler forpligtigelse til at betale årlig vandafgift. Påtaleberettiget er Allerup Vandværk.

4) Dokument lyst d. 10.02.1976 nr. 3939-21 om byggelinjer.

Byggelinjerne er beliggende i en afstand af 17.50 m fra vejens midte, hvortil der skal tillægges 1.5 gange en evt. højdeforskel + 1.0 m. Den tinglyste servitut respekteres i lokalplanen. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Lokalplanens gennemførelse

Planområdet er privatejet og realisering af lokalplanens indhold, herunder etablering af ny bebyggelse, vil ske på privat foranledning. Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes og beskriver, hvilken karakter området vil få. Lokalplanen medfører ikke handlepligt, og planen siger ej heller noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Mindretalsudtalelser

der er ingen mindretalsudtaleser i forbindelse med vedtagelse af lokalplansforslaget.

Bestemmelser

Hjemmel

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

§1 Formål

Lokalplanens formål er følgende:

1.1 at sikre bevaring af eksisterende bevaringsværdige bygninger, ved at fastsætte bestemmelser for bevaring af eksisterende bevaringsværdige bygningernes ydre fremtræden, herunder deres udformning, facadekomposition, materialer og farver.

1.2 at sikre bevaring af karaktergivende beplantning ved at fastsætte bestemmelser for udpeget bevaringsværdig beplantning.

1.3 at sikre etableringen af grønt fælles friareal, friholdt for bebyggelse ved at fastsætte bestemmelser for friarealers placering, størrelse, og indretning.

1.4 at fastlægge ny bebyggelses omfang og placering i overensstemmelse med bestemmelserne herfor.

1.5 at sikre, at ny bebyggelse i området indpasses harmonisk med eksisterende bebyggelse - både inden for planområdet og uden for planområdet, ved at fastsætte bestemmelser for ny bebyggelses ydre fremtræden.

1.6 at sikre bebyggelse med boligformål og tilhørende friarealer imod støjgener.

1.7 at beskytte eventuelle bilag IV-arter inden for planområdet ved at fastsætte bestemmelser for håndtering af dyrearternes habitater, yngle- og rasteområder, herunder bevaring af udpeget beplantning samt bestemmelser for nedrivningsperiode af bebyggelse der ikke er udpeget bevaringsværdig.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 3cm, Allerup by, Tuse, samt matrikel nr. 1fk, Ladegården, Holbæk Jorder, og udgør ca. 5682 m^2.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

2.3 Lokalplanområdet er inddelt i fire delområder A, B, C og D som angivet på kortbilag 5.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, herunder institutionsformål, der naturligt kan indpasses i boligområde.

3.2 Delområde A må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse.

3.3 Delområde B må kun anvendes som institutionsformål og boligformål i form af rækkehus. Bygning 1 kan dog kun

anvendes som institutionsformål eller anvendes som en åben lav bolig eller to tæt/lav boliger i form af dobbelthus.

3.4 Delområde C må kun anvendes som fælles friareal for delområde A og B, samt lokal afledning af regnvand (LAR) i form af regnvandsbed, og derudover også til stier, der leder til de enkelte boliger.

3.5 Delområde D består af øvrige arealer der ikke bebygges eller indgår i friarealer. Delområde D må kun anvendes til lokal afledning af regnvand (LAR) i form af faskine, fælles parkeringsareal, cykelparkering, vej, renovationsareal, samt støjbelastet grønt område.

§4 Udstykninger

For delområde A gælder:

4.1 Delområde A må kun udstykkes i henhold til principperne vist på kortbilag 6.

4.2 Grundstørrelser skal være mindst 93 m^2 i henhold til oversigt over grundstørrelse vist på kortbilag 6.

For delområde B gælder:

4.3 Delområde B benyttes til institutionsformål. Bygningerne kan ændre anvendelse fra institutionsformål til boligformål.

4.4 Ved anvendelse til boligformål må bygning 1 maksimalt udstykkes til 1 åben-lav bolig eller 2 tæt-lav boliger. Ved udstykning til 2 tæt-lav boliger, skal der anlægges tilhørende privat haveareal som vist på kortbilag 6.

4.5 Ved anvendelse til boligformål må bygning 2 udstykkes til maks. 6 tæt-lav boliger. Ved udstykning til tæt-lav boliger, skal der anlægges tilhørende privat haveareal som vist på kortbilag 6.

4.6 Ved anvendelse til boligformål kan bygning 3 maksimalt udstykkes til 4 tæt-lav boliger som vist på kortbilag 6. Ved udstykning skal der anlægges tilhørende privat haveareal som vist på kortbilag 6

For delområde C og D gælder:

4.7 Udstykning må ikke finde sted i delområde C og D.

For hele planområdet gælder:

4.8 I hele planområdet kan der ske mindre udstykninger til tekniske anlæg og infrastruktur.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Primær bebyggelse

5.1.1 Ny boligbebyggelse skal placeres indenfor delområde A og B i de angivne byggefelter på kortbilag 5.

5.1.2 Bygningsdybden for delområderne A og B må maksimalt være 11 m.

5.1.3 For hele lokalplansområdet gælder det at boliger må have et etageareal på minimum 56 m^2. Der må maksimalt være 27 boliger i hele lokalplansområdet, svarende til lokalplanens parkeringskrav for tæt/lav boliger jf. §9.3.1 idet der lokalplan kun muliggør plads til 41 p-pladser.

5.1.4 For hele lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40. Den maksimale bebyggelsesprocent må ved

udstykning for de enkelte ejendomme til bygning 3,4 og 5, jf. kortbilag 6, være følgende:

Ejendom 1: 105%

Ejendom 2: 105%

Ejendom 3: 105%

Ejendom 4: 98%

Ejendom 5: 105%

Ejendom 6: 105%

Ejendom 7: 105%

Ejendom 8: 98%

Ejendom 9: 103%

Ejendom 10: 107%

Ejendom 11: 107%

Ejendom 12: 103%

5.1.5 Ny bebyggelse i delområde A og B må maksimalt opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og tag som sadeltag med en taghældning på 45-50 grader. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m. over terræn jf. højdekoter på kortbilag 2. Facadehøjden, målt som højden fra sokkeloverkant til facadens skæring med tagfladen, må ikke overstige 3,5 meter.

5.1.6 Ny boligbebyggelse skal placeres med en afstand på mindst 2,5 meter fra skel mod nabomatrikel 3bl.

5.1.7 Hvis den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse "Allerupgård", markeret på kortbilag 2, brænder eller forfalder til en sådan grad at istandsættelse ikke er mulig, skal Allerupgård genopføres i samme placering, facadehøjde, bygningsdybde, tagform og taghældning med skalk, tegltag- og facadematerialer, murværksdetaljer, proportionering af hhv. facader og gavle med indplacering af kviste og vinduer som dannebrogsvinduer med fast sprosse og kviste som Allerupgård originalt har haft jf. tegninger af bilag 10.

5.2 Sekundær bebyggelse

5.2.1 Der skal etableres udhus svarende til ca. 4 m^2 nettoareal pr. tæt-lav bolig. Disse skal placeres i boligens tilknyttede forhave eller baghave, jf. kortbilag 5.

5.2.2 Udhus tilknyttet institutionen skal placeres som angivet på kortbilag 5. udhusets størrelse må maksimalt være 30 m^2.

5.2.3 Det fælles friareal i delområde C må ikke bebygges. Dog kan der opføres mindre bygninger, såsom yderligere fælles sekundær bebyggelse som f.eks. udhus og drivhus, som samlet må udgøre maks. 50 m^2.

5.2.4 I delområde D må der opføres og placeres overdækket cykelparkering jf. kortbilag 5. Cykelparkering skal udføres så det fungerer som støjafskærmning jf. bestemmelserne i §17. Cykelparkering må maks. have en højde på 2,5m.

5.2.5 System til håndtering af affald for hele området, skal placeres i Delområde D som angivet på kortbilag 5. Affaldshåndteringssystem kan etableres som nedgravet affaldssystem eller som affaldsbeholdere. Hvis affaldssystem etableres som beholdere, skal affaldsbeholderne afskærmes mod vej og herudover på 2 sider, i en højde på maks. 1,5 m. Afskærmning skal udføres som klippet hæk, teglsten med filset eller pudset overflade i samme farve som bebyggelse, eller

som tæt lodret plankeværk i træ tilsvarende i udseende som støjafskærmning.

§6 Nedrivning af bebyggelse

6.1 Lokalplanen muliggør nedrivning af specifik del af eksisterende primær bebyggelse, jf. kortbilag 2.

6.2 Lokalplanen muliggør nedrivning af eksisterende sekundære bebyggelser, jf. kortbilag 2.

6.3 På grund af muligheden for forekomst af flagermus, der er en bilag IV-art, skal der forud for nedrivning af eksisterende bebyggelser udarbejdes en nedrivningsplan, der bedst muligt sikrer, at flagermus ikke bliver skadet af nedrivningen. Nedrivning må ikke foretages i sommerperioden eller vinterperioden uden forudgående lytning og eftersøgning efter flagermus foretaget af fagperson. Såfremt der er flagermus i bygningerne skal nedrivning udsættes til efterårsperioden (1. september-31. oktober) eller til foråret (d. 15.april-31.maj). Alternativt kan der søges dispensation fra Naturstyrelsen til fældning af træer med flagermus.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

For ny bebyggelse i delområde A, B og D opført efter lokalplanens vedtagelse gælder:

7.1 Facader

7.1.1 Facader skal fremstå i teglsten med filtset eller pudset overflade i udvalgte farver dannet af hvid eller gul jf. bilag 9.

7.1.2 Eksisterende bebyggelse skal fremstå i samme farve.

7.1.3 Gavle skal fremstå i samme materiale og farve som resten af facaden.

7.1.4 Facader skal afsluttes med taggesims i 2-3 skifter.

7.1.5 Vinduer og døre skal placeres med en fast facaderytme. Dette kan f.eks. opnås ved at vinduer og døre placeres med ens afstand imellem sig, eller døre og vinduer placeres parvis med samme afstand imellem par, eller vinduer og døres placering spejles over midterakse af facaden.

7.1.6 Der må ikke etableres udvendige altaner, balkoner eller lignende på gavlene af hensyn til indbliksgener for naboer.

7.2 Tage

7.2.1 Tagene skal udføres som symmetriske saddeltage med lodrette gavle uden valm, og med en taghældning på 45-50 grader.

7.2.2 Tagene skal være med knapt tagudhæng tilsvarende eksisterende bebyggelse. tagmateriale skal være matte røde tegl-tagsten. Glansværdien for tegl-tagsten skal være på 10 eller derunder.

7.2.3 Der må ikke etableres udvendige altaner, balkoner og lignende på eller ved bygningernes tagetager eller tage.

7.2.4 Solpaneler til anlæg for udvinding af solenergi, herunder solceller- og solfangeranlæg må opsættes på tagflader på bygning 2, 3, 4 og 5. Solpaneler skal placeres parallelt med tagfladen og skal være indfarvede i rød nuance, så de tilpasses tagenes røde teglstensfarve. For den bevaringsværdige længebygning med bygnings nr. 2 jf. kortbilag 2 gælder, at solpaneler skal nedfældes i tagfladen og være indfarvet i rød nuance der tilpasser sig taget røde teglstens farve.

7.3 Døre, Vinduer og kviste

7.3.1 Døre og Vinduer i facader og gavle skal placeres i en fast facaderytme, ved for eksempel at placere vinduer med samme afstand imellem vinduer som det også ses på de eksisterende bevaringsværdige bygninger. Vinduer skal udformes som dannebrogsvinduer eller tofagsvinduer. Vinduer skal have højformat, således vinduet er højere end bredt.

7.3.2 Der må etableres vinduer i tagfladen, der skal placeres med en fast rytme så de for eksempel placeres med samme afstand imellem tagvinduer. Tagvinduer skal udformes som enkeltsiddende tagvinduer eller kviste.

7.3.3 Kviste skal udformes som rytterkviste. Kvistenes flunker skal beklædes med et materiale, så de fremstår glatte og i samme farve som facaden, eller i zink. Kviste skal placeres med en afstand på minimum 1 meter fra gavl, så det symmetriske saddeltags tagprofil træder tydeligt frem.

7.4 Øvrige bygninger og bygningsdele

7.4.1 Sekundær bebyggelse, herunder udhuse til boliger og affaldsstation og overdækket cykelparkering, må have en maks. højde på 2,5 m. og skal fremstå i træ med pulttag eller med fladt tag. Tage skal dækkes med matte røde tagsten af tegl tilsvarende §7.2.2. Alternativt kan tag på sekundærbebyggelse dækkes med tagpap eller eternit i sort eller som sedumtage. Facader skal fremstå i lodret træbeklædning, ubehandlet med transparent træbeskyttelse, eller i udvalgte farver jf. kortbilag 9.

7.4.2 Affaldsstation og overdækket cykelparkering skal placeres, som det fremgår af kortbilag 5.

7.4.3 Vinduer skal fremstå i farven i hvid jf., og døre skal fremstå ens i mørke farver jf. kortbilag 9: Brændt umbra, Dodenkopf, Engelsk rød, grønjord, berliner/pariser blå, oxyd sort, Lys dodenkopf.

7.4.4 Tagrender og tagnedløb skal udføres i zink.

7.4.5 Drivhuse eller orangerier skal fremstå i metal, glas eller PVC.

§8 Bevaring af bebyggelse

Følgende bevaringsbestemmelser gælder for alle eksisterende bevaringsværdige bygninger i delområde B (SAVE værdi 1-5):

8.1 Eksisterende bevaringsværdige bygninger markeret på kortbilag 2 skal bevares, og må ikke nedrives, ombygges eller omdannes uden en nærmere vurdering og tilladelse fra Holbæk Kommune/Kommunalbestyrelsen, jf. gældende lovgivning i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

8.2 Udvendige ændringer i form af facadeændringer, udskiftninger af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur og materialevalg.

8.3 Der må ikke etableres tilbygninger på bevaringsværdige bygninger markeret på kortbilag 2.

Følgende bevaringsbestemmelser gælder specifikt for eksisterende hovedhus (bygning nr. 1) i delområde B (SAVE værdi 4):

8.5 Facader skal fremstå med filtset eller pudset overflade, og skal holdes i udvalgte farver dannet af hvid eller gul jf. kortbilag 9.

8.6 Ved udskiftning af tag skal dette erstattes af et tilsvarende tag i forhold til taghældning, skalk og knapt tag uden udhæng. Taget skal dækkes af ikke-skinnende røde tagsten af tegl. Glansværdien for materialer skal være på 10 eller derunder.

8.7 Ved udskiftning af vinduer skal disse erstattes af vinduer, som svarer til de oprindelige m.h.t. lod- og tværpost, samt sprosser som vist på tegninger på kortbilag 10. Sprosser skal være gennemgående og ikke påklistrede. Nye vinduesrammer skal udføres i træ eller aluminium. Vinduesglas skal være plant. Vinduesrammer skal være hvide.

8.8 Eksisterende symmetri skal bevares, og eksisterende åbninger i facaden skal bevares. Der må ikke tilføjes nye åbninger ud over de i §8.14 nævnte ændring af tagkviste til altankviste.

8.9 Den fritlagte fremskudte sokkel i granit må ikke pudses op, men skal vedblive at være fritlagt.

8.10 Ved nedrivning af tilbygning i træ skal facaden på den oprindelige bygning reetableres i overensstemmelse med husets øvrige facadeudtryk. Det er muligt at etablere original døråbning jf. tegning 2 på kortbilag 10.

8.11 Ved den nordlige karnap kan der genetableres trappe til arealet foran. Pågældende trappe skal da etableres som vist på tegning 1 af kortbilag 10.

8.12 Oprindelige skorstene skal bevares.

8.13 Der må ikke opsættes solceller på bygningens facader eller tagkonstruktion.

8.14 Ved udstykning af hovedhuset til 2 tæt-lav boliger kan de to sydvendte kviste omdannes til 2 *indeliggende tagaltaner som en del af boligernes private friareal. De indeliggende tagaltaner skal placeres med minimum 1 meters afstand til gavl og minimum 1 meters afstand til frontispicen.

**Med indeliggende menes der at tagaltanen ikke må rage ud over facaden.*

Følgende bevaringsbestemmelser gælder for eksisterende længebygning (bygning nr. 2) i delområde B (SAVE værdi 5):

8.15 Facader skal fremstå med filtset eller pudset overflade, og skal holdes i farver dannet af hvid eller gul jf. kortbilag 9.

8.16 Ved udskiftning af tag skal dette erstattes af et tilsvarende tag i forhold til taghældning, skalk og knapt tag uden udhæng. Taget skal dækkes af ikke-skinnende røde tagsten af tegl. Glansværdien for materialer skal være på 10 eller derunder.

8.17 Ved udskiftning af vinduer skal disse erstattes af vinduer svarende til de oprindelige, som er Dannebrogsvinduer med eller uden sprosse. Sprosser skal fremstå gennemgående enten ved at være fysisk gennemgående eller som påklistrede med spacer imellem glas hvor der er sprosser. Nye vinduesrammer skal udføres i træ eller aluminium. Vinduesglas skal være plant. Vinduesrammer skal være hvide.

8.18 Åbninger i tagfladen kan ændres. På tagflade mod gårdrum kan der etableres to ekstra tagvinduer på vestfacade som vist på kortbilag 11. ved ændring af placering af tagvinduer skal tagvinduer i videst muligt omfang centreres over facadeåbninger, så der opnås sammenhæng i facadeudtryk i hele facadens udstrækning.

8.19 Facadeåbninger i form af dør- og vindueshuller kan ændres. ved ændringer af facadeåbninger, skal eksisterende format og størrelse på vindue- og dørhuller bevares. facadeåbninger kan placeres i overensstemmelse med princip som vist på facadeskitser kortbilag 11, hvor murpiller mellem åbninger må variere med to forskellige bredder og hvor der i gavl mod Kalundborgvej kan isættes trefags dannebrogsvinduer i stedet for de to eksisterende tofags dannebrosvinduer.

§9 Vej, sti og parkeringsforhold

9.1 Veje

9.1.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra eksisterende overkørsel ved Kalundborgvej, dog kan der etableres ekstra overkørsel jf. §9.1.2.

9.1.2 Ved etablering af parkeringsareal i det nordvestligste hjørne, skal der etableres en ny overkørsel fra Kalundborgvej med placering som angivet på kortbilag 5. Ny overkørsel må max være 4,5 meter bred, målt ved skel mod vej.

9.2 Stier

9.2.1 Hovedstier, der leder til boliger, skal befæstes med fast permeabel belægning i form af belægningssten af beton, tegl eller slotsgrus.

9.3 Parkering

9.3.1 Der må maksimalt anlægges 41 parkeringspladser. Parkeringen skal ske som fællesparkering i delområde D med placering som angivet på kortbilag 5. Der skal anlægges parkering til tæt-lav boliger svarende til 1,5 p-plads pr. bolig. Der skal yderligere anlægges parkering til institution svarende til 1 p-plads pr. 50 m^2 institutionsareal. Mindst 2 af p-pladserne skal udformes som Handicapparkeringsplads til almindelig bil og mindst en af parkeringspladserne skal udformes til handicapparkeringsplads til kassebil.

9.3.2 Fællesparkering og vejareal i den nordøstlige del af delområde D, angivet som Fællesparkering 1 på kortbilag 5, kan udformes som fast belægning i form af asfalt, belægningssten eller grus.

9.3.3 Fællesparkering og vejadgang i den nordvestlige del af delområde D, angivet som Fællesparkering 2 på kortbilag 5, placerer sig inden for, og i nærhed til afstandszonen for det bevaringsværdige Ahorntræ. Fast belægning må derfor udformes som slotsgrus.

9.4 Cykelparkering

9.4.1 Der skal anlægges plads til minimum 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Cykelparkeringen kan placeres i boligens private forhave og/eller baghave.

9.4.2 Der skal anlægges minimum 20 cykelparkeringspladser til institutionen.

§10 Skiltning

§10.1 Kalundborgvej er en af indfaldsvejene til Holbæk by og skal derfor fremstå æstetisk og sammenhængende langs hele vejen. Skiltning og reklamering må derfor kun finde sted med tilladelse fra Holbæk kommune.

§10.2 Gavlreklamer, reklameflag og reklamebannere er ikke tilladt.

§10.3 Der må kun skiltes for den pågældende ejendoms anvendelse som institution og henvisning til boligers husnumre. Der må ikke skiltes for liberalt erhverv i egen bolig udover på egen postkasse.

Der må ikke opsættes skiltning på eksisterende bevaringsværdig bebyggelse udpeget på kortbilag 3.

§10.4 Der må kun opsættes et fritstående skilt på ejendommen. Hvis der er flere institutioner skal skiltning samles som et

samlet fritstående skilt som samordnes med et fælles udtryk. Der kan herudover opsættes skiltning på støjafskærmning.

§10.5 Frit stående skilt må ikke overstige 1,5 meter i højde og må ikke overstige 1m i bredde. Skilte skal placeres på egen grund og skal holde en afstand til nabo på 2,5m.

§10.6 Skiltning på støjhegn skal udformes som mindre skiltebånd eller enkeltstående bogstaver/reliefbogstaver. Bogstavhøjden må ikke overstige 50cm.

§10.7 Skilte skal samordnes med ejendommens arkitektoniske udtryk og farvekoordineres i overensstemmelse med udvalgte farver som angivet på kortbilag 9. (*hør med ejer om den grafiske profil for deres institution kan rummes i dette)*

§10.8 Belysning af skilte skal være afdæmpet og nedadrettet og må ikke medføre til blændingsgener for trafikanter, eller brugere af ejendommen.

§11 Terræn og LAR

11.1 Lokal afledning af regnvand (LAR)

11.1.1 Der skal på udvalgte områder, som markeret på kortbilag 5, etableres foranstaltninger til håndtering af regnvand i form af en faskine under det nordøstlige parkeringsareal, samt et vådbassin i fællesarealet.

11.1.2 Regnvandsbedet skal udformes så det har rekreativ effekt og skal kunne akkumulere den mængde vand der falder på de befæstede arealer og tagflader for halvdelen af arealet af de befæstede arealer og tagflader indenfor lokalplansområdet jf. redegørelsens beskrivelse af faskine. regnvandsbedet skal anlægges med en længde der svarer til 3 gange bredden. Der skal anlægges et mindre forbassin for at opnå størst effekt.

11.1.3 Faskine skal kunne akkumulere den mængde vand der falder på de befæstede arealer og tagflader for halvdelen af arealet af de befæstede arealer og tagflader indenfor lokalplansområdet jf. redegørelsens beskrivelse af faskine.

11.2 Terræn

11.2.1 Indenfor lokalplanens område må der, ikke ske terrænregulering udover +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn, og ikke nærmere naboskel end 1 meter.

11.2.2 På ejendommens vestlige del, der inkluderer delområde A og friareal placeret omkring delområde A, samt eksisterende parkeringsplads i delområde D beliggende på ejendommens vestlige side, kan der terrænreguleres +/- 0,75 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter.

11.2.3 I forbindelse med etablering af LAR-foranstaltninger, som angivet på kortbilag 5, kan terrænet reguleres med op til +/-1,0 meter for at sikre, at en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted. Terrænregulering ifm. med LAR-anlæg skal afsluttes i flade, bløde kurver med maksimal hældning på 1:5.

§12 Friarealer

12.1 De fælles friarealer er placeret i delområde C, som angivet på kortbilag 5, skal bestå af lege-, aktivitets- og opholdsmuligheder. De må ikke benyttes til nogen form for oplag eller parkering.

12.2 Friarealerne skal indrettes og beplantes med varierende beplantninger og små trægrupper som f.eks. mindre og/eller mellemstore prydtræer som almindelig hæg, skovæble, paradisæble el lign., der skaber forskellige rumligheder, og indbyder til

ophold og aktivitet.

12.3 Friarealerne skal disponeres med forskellige lege-, aktivitets- og opholdsmuligheder som vist på kortbilag 3. Lege- og aktivitetsmuligheder skal appellere til alle aldre, børn og unge såvel som ældre.

§13 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

For alle delområder gælder:

13.1 Bevaringsværdig beplantning

13.1.1 De, på kortbilag 8, markerede træer af høj værdi er udepegede som bevaringsværdige pga. deres karaktergivende og kulturhistoriske værdi, samt betydning for biodiversiteten i området. Disse træer må ikke fældes uden Holbæk Kommunes tilladelse.

13.1.2 I tilfælde af, at et bevaringsværdigt træ af høj værdi jf. kortbilag 8 går ud, eller vurderes af en fagkyndig personale til at til at være et risikotræ og udgøre en fare for omgivelserne, må dette fældes. Fældning af træer skal ske af fagkyndig personale med den nødvendige viden, erfaring og udstyr til at udføre arbejdet sikkert. Efterfølgende skal træet erstattes af et nyt tilsvarende solitært træ i en væsentlig størrelse der indenfor en kortere årrække vokser til sammenligneligt udtryk og rummelig karakter som det fældede. Erstatningstræ skal være Ahorn, Stilkeg, eller Lind og skal ved udplantning have en størrelse som SHO K. 30-35cm. der svarer til et opstammet træ med gennemgående stamme med diameter på stamme på 30-35cm. målt i en højde af 1meter.

13.1.3 De bevaringsværdige træer er omfattet af en afstandszone, der skal sikre beskyttelse af træerne. Afstandszonen følger den bredeste kronbrede ((drypzonen) for hvert af de pågældende træer jf. redegørelsen. Inden for afstandszonen må der ikke opføres primær bebyggelse, og ej heller graves eller køres med maskiner i forbindelse med anlægsfase jf. regulativ for bevaringsværdige træer og buske, som fremgår i redegørelsen under afsnittet "natur".

13.1.4 De, på kortbilag 7 og kortbilag 8, markerede træer med betydning for bilag IV-arter er omfattet af EU's Habitatdirektiv. Disse træer skal bevares og må ikke fældes uden Holbæk kommunes tilladelse.

13.2 Anden beplantning

13.2.1 Eksisterende levende hegn i skel, som fremgår af kortbilag 8, bevares og skal fortsat have karakter af tæt levende hegn og hæk. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn indvendigt.

13.2.2 For- og baghaver tilknyttet boliger og institution skal afgrænses af klippet hæk som Bøg eller Avnbøg. Der kan etableres havelåger i baghavernes afgrænsning. Havelåger skal fremstå ens i materiale og farve jf. kortbilag 9.

13.2.3 Ny beplantning må etableres i delområde C og D. Ny beplantning kan søges etableret med udgangspunkt i de arter, der naturligt har etableret sig i området for at imødekomme stedets karakter og den eksisterende fauna.

13.2.4 Beplantning kan etableres i forbindelse med regnvandsbedet, for at give det et grønt præg når bassinet er tørlagt, og derved øge den rekreative værdi.

13.2.5 Al fældning og beskæring af eksisterende træer og beplantning, der ikke er udpeget bevaringsværdigt jf. kortbilag 7 og 8 inden for planområdet skal finde sted i perioden 1. september til 31. oktober af hensyn til fugles yngleperioder og eventuelle flagermus. Fældning af træer skal ske af fagkyndig personale med den nødvendige viden, erfaring og udstyr til at udføre arbejdet sikkert.

13.3 Øvrige ubebyggede arealer

13.3.1 Gårdrummet, der indrammes af eksisterende hovedhus og længebygning, skal bevares og fremstå som ét samlet gårdrum.

13.3.2 Gårdrummets eksisterende belægning bestående af pigsten samt en stensætning, som fremgår af kortbilag 5, skal så vidt muligt bevares for at understøtte fortællingen om ejendommens brugsfunktioner gennem tiden.

13.3.3 De ubebyggede arealer i delområde C og D skal holdes ryddelige, og må ikke benyttes til oplag og parkering, der er udover det forventelige 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.

§14 Belysning

14.1 Der skal etableres belysning langs hovedstier, der leder til boliger, og ved parkeringsarealer.

14.2 Belysning langs hovedstier og i friarealer må etableres som pullertbelysning eller lignende i en maks. højde på 1,2 meter.

14.3 Belysning ved parkering må etableres som mastebelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4,2 m.

14.4 Belysningen skal være afskærmet, så det ikke generer omboende med blændingsgener. Belysning skal placeres under hensynstagen til naboer.

§15 Tekniske anlæg

15.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el-og varmepumper samt ventilation skal placeres og inddækkes så de ikke skæmmer indsigt til de bevaringsværdige bygninger fra Kalundborgvej, og så de ikke er synlige fra fælles friarealer i delområde C. Tekniske anlæg må ikke placeres i delområde C. Tekniske anlæg skal fremstå som en integreret del af det arkitektoniske udtryk ved f.eks. at tekniske anlæg inddækkes med materialer tilsvarende materialer og farveholdning på sekundær bebyggelse og /eller ved at de skjules bag beplantning. Placering af varmepumper skal overholde de nugældende krav til støjgrænseværdier fra miljøstyrelsen.

15.2 Hvis der installeres varmepumpe eller lignende teknisk anlæg ved eksisterende bevaringsværdig hovedbygning, må uddel ikke placeres så den står op ad facader på eksisterende bevaringsværdige hovedbygning. Anlæggets uddel skal placeres så den står fritstående og afskærmet i delområde D, som beskrevet i ovenstående §15.1

15.3 Transformerstationer, elfordelingsskabe og lign. skal indpasses i området under hensyn til, at de bliver så lidt synlige som muligt.

15.4 Ladestandere til elbiler kan etableres og placeres ved det nordøstlige og nordvestlige parkeringsareal.

15.5 Ledninger skal føres i jorden.

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

15.7 Der skal etableres separate affaldssystemer i et fælles renovationsareal for hhv. boliger og institution jf. placering angivet på kortbilag 5. Bestemmelser for renovationsarealets fremtræden er beskrevet i § 7.4.2.

§16 Miljø

For alle udpegede træer med betydning for bilag IV-arter gælder:

16.1 De, på kortbilag 7, udpegede træer er omfattet af EU's Habitatdirektiv, da de vurderes at have betydning for flagermus.

Specifikt for lindetræ og ahorntræ gælder:

16.2 Lindetræet og ahorntræet skal bevares, og må ikke fældes.

16.3 Eventuel beskæring af træerne skal sikre, at skader og hulheder ikke påvirkes af beskæringen. Beskæringen af træerne skal ske i perioden fastsat af artsfredningsbekendtgørelsen for fældning af træer med hulheder og spættehuller i perioden 1. september til 31. oktober.

Specifikt for poppeltræer og navr gælder:

16.4 Række af popler samt en navr, der er placeret i skel i syd, skal bevares jf. bestemmelserne om bevaringsværdig beplantning §12.1, da disse vurderes at have betydning for bilag IV-arter beskyttet af EU's Habitatdirektiv.

16.5 Ved stygning af popler og beskæring af navr skal dette foretages uden for flagermusenes yngleperiode og dvaleperiode, og i perioden fastsat af artsfredningsbekendtgørelsen for fældning af træer med hulheder og spættehuller i perioden 1. september til 31. oktober.

16.6 Fældning af pågældende træer må først ske efter en yderligere konkret vurdering og tilladelse fra Holbæk Kommune.

For alle udpegede bebyggelser med betydning for bilag IV-arter gælder:

16.7 Forud for nedrivning af de på kortbilag 7 udpegede bebyggelser, skal der udarbejdes en nedrivningsplan, der sikrer, at eventuelle flagermus udsluses og ikke kommer til skade under nedrivningsprocessen.

16.8 Nedrivning af udpegede bebyggelser må ikke foretages i sommerperioden eller vinterperioden uden forudgående lytning og eftersøgning efter flagermus foretaget af fagperson. Såfremt der er flagermus i bygningerne, skal nedrivning udsættes til efterårsperioden (d. 1. september til 31. oktober.) eller til foråret (d 15.april - 31. maj).

§17 Støj

17.1 Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at bebyggelse udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

17.2 En forudsætning for at etablere boliger i planområdet, hvor den målte støj er højere end 58 dB er, at bebyggelsen indrettes med særlig støjisolering eller støjafskærmning, så der sikres et forsvarligt støjniveau indendørs både med lukkede og åbne vinduer.

17.3 Alle etablerede vinduer i bygninger, der er udsat for støjgener, skal være støjreducerende, så det sikres, at det indendørs støjniveau lever op til Miljøstyrelsens anbefalede støjgrænseværdier.

17.4 En forudsætning for fælles friarealer i delområde C, samt boligernes baghaver er, at støjniveauet i pågældende dele af

planområdet er under 58 dB.

17.5 Støjafskærmning skal placeres som angivet på kortbilag 5. Støjafskærmningen må have en maks. højde på 1,7 m. (undersøg hvad er minimums højde) og skal fremstå i teglsten med filtset eller pudset overflade i samme farve som bebyggelserne, eller som tæt lodret plankeværk i træ for at de visuelt tilpasser sig omgivelserne. Støjafskærmningen kan dækkes af beplantning på begge sider for at mindske lydrefleksioner.

§18 Energi og forsyning

18.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning, samt de offentlige anlæg for spildevand.

§19 Grundejerforening

19.1 Hvis området udstykkes til forskellige ejere, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes, når halvdelen af ejendommene er taget i brug.

19.2 Grundejeren eller grundejerforeningen er forpligtiget til at varetage drift og vedligeholdelse af belysning, private fællesveje, stier, parkeringsarealer, LAR-løsninger og friarealer, herunder også beplantning.

19.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§20 Forudsætninger for ibrugtagen

20.1 Der skal være etableret støjafskærmning af friarealer og støjreducerende foranstaltninger i ny boligbebyggelse i overensstemmelse med § 16.1 - §16.5 , inden ibrugtagning af den første bolig.

20.2 Fælles friarealer skal være anlagt i overensstemmelse med §12.2.2 og §11.2 -§11.3 inden ibrugtagning af den første bolig i ny boligbebyggelse og inden ibrugtagning af ændret anvendelse af eksisterende institution til bolig.

20.3 Inden ibrugtagning skal boliger være tilsluttet kollektiv vandforsyning.

20.4 Inden ibrugtagning af den første bolig i ny bebyggelse med boligformål, skal vejadgang, parkeringsarealer, og hovedstier være anlagt.

20.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før Spildevandsplanens bestemmelser er overholdt, og der er foretaget den nødvendige klimasikring. Bebyggelsen skal være tilsluttet fælles private og offentlige anlæg for regn- og spildevand.

§21 Midlertidige retsvirkninger

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

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

§22 Lokalplanens retsvirkninger

22.1 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.

22.2 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.

22.3 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.

§23 Vedtagelsespåtegnelse

23.1 Lokalplan 2.100 - Boliger ved Kalundborgvej 213 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen d. XX.XX.2023

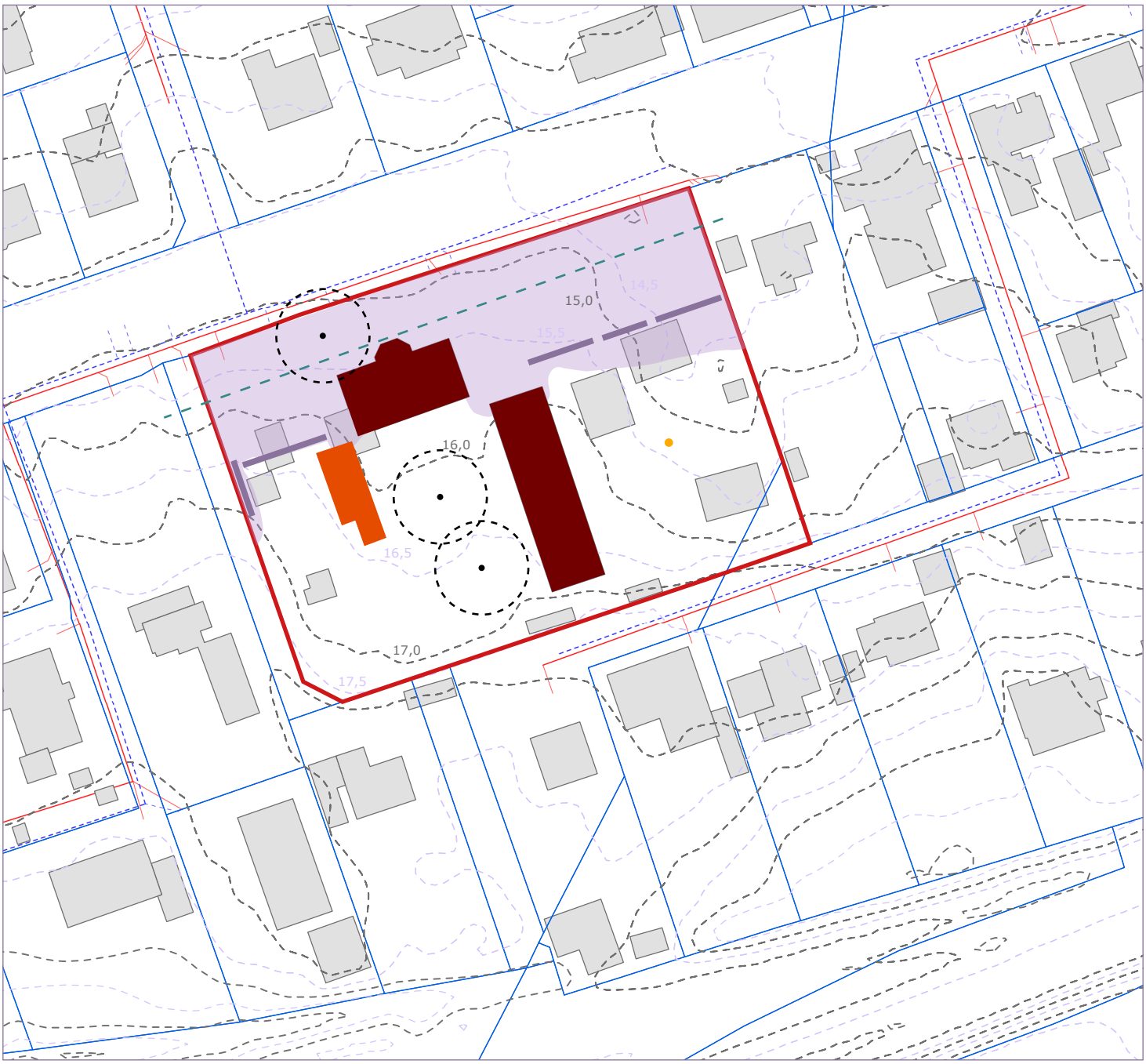
Kortbilag 1



Lokalplanområde

Luftfoto 1:1000

Kortbilag 2



Lokalplanområde

Matrikelskel

Bevaringsværdig bebyggelse

Primær bebyggelse, der kan fjernes

Sekundær bebyggelse, der kan fjernes

Støjbelastet område $L_{den} \geq 58$ dB ved opsætning af støjafskærmning

Støjafskærmning 1,6 meter højt

Nedgravet olietank (registreret i BBR)

1 m. højdekurver

0,5 m. højdekurver

Byggelinje (17,5 m. fra vejens midtlinje)

Ledninger

Bevaringsværdig beplantning stamme

Ca. afstandszone til bevaringsværdig beplantning (drypzone)

Bindingskort

1:1000

Kortbilag 3

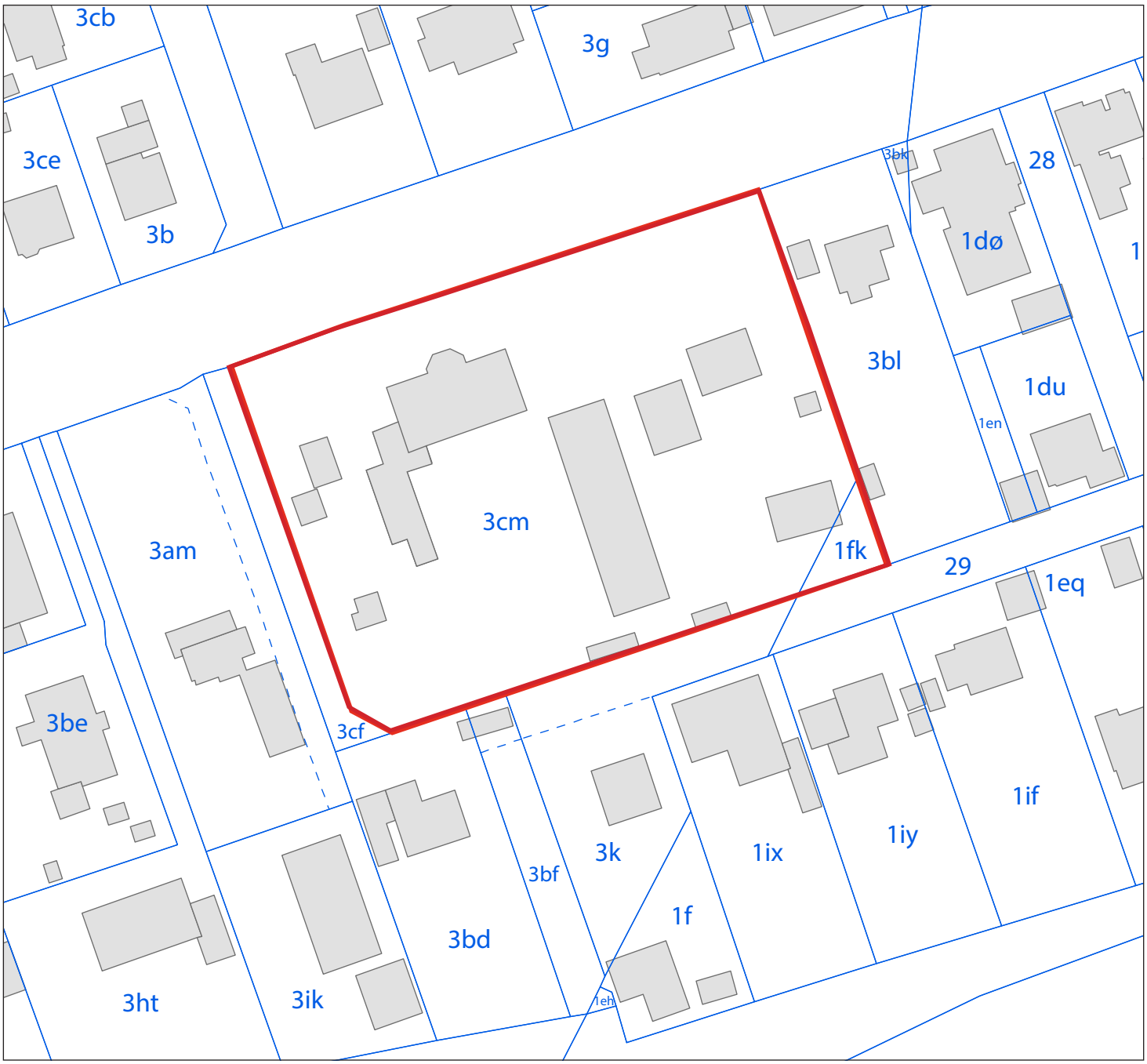


- Lokalplanområde
- 1 Eks. bygning (hovedhus)
- 2 Eks. bygning (længebygning)
- 3 Ny bygning
- 4 Ny bygning
- 5 Ny bygning
- 7 Renovation/cykelparkering
- 9 Skur tilknyttet institution
- 10 Skure tilknyttet boliger
- Støjværn
- Areal m. pigstensbelægning

Illustrationsplan

1:600

Kortbilag 4



Lokalplanområde

Matrikelskel

Bebyggelse

00xx Matrikelnummer

Område- og matrikelkort 1:1000

Kortbilag 5

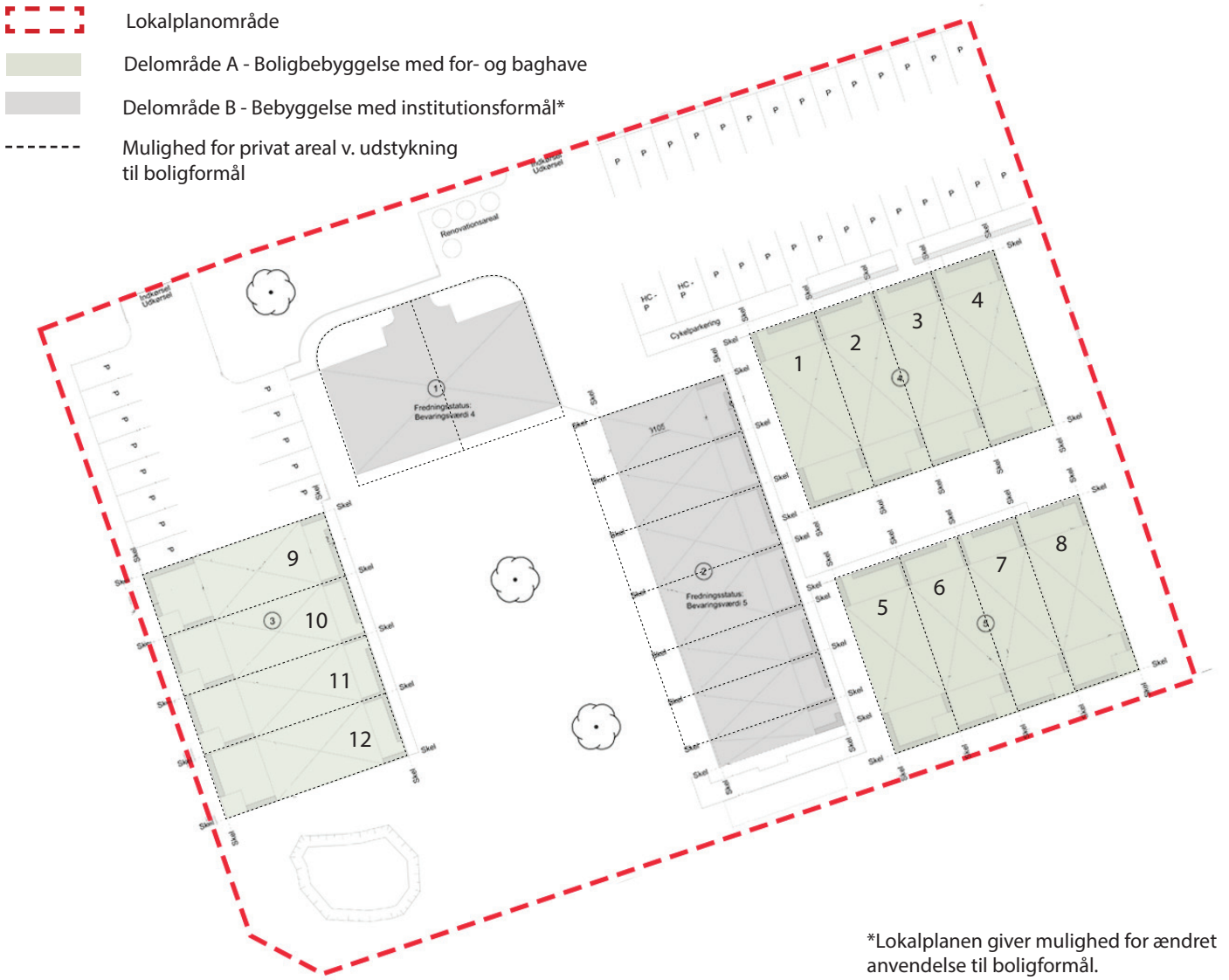


- Lokalplanområde
- Delområdegrænse
- Grønt hegn
- Delområde A - Ny bygning til boliger
- Delområde B - bevaringsværdig bygning til Institution eller boliger
- Delområde B - Ny bygning til institution eller boliger
- (1) Bygningsnummer
- Private haver
- Delområde C - Fælles friareal
- Delområde D - Støjpåvirket areal
- Renovation og cykelparkering
- Skurbebyggelse
- LAR-anlæg (regnvandsbed)
- LAR-anlæg (faskine)
- Fælles parkeringsareal 1
- Fælles parkeringsareal 2
- Hovedstisystem
- Adgangsvej
- Støjværn
- Afgrænsning af pigstensbelægning
- Afstandszone (drypzone) bevaringsværdige træer

Anvendelseskort

1:600

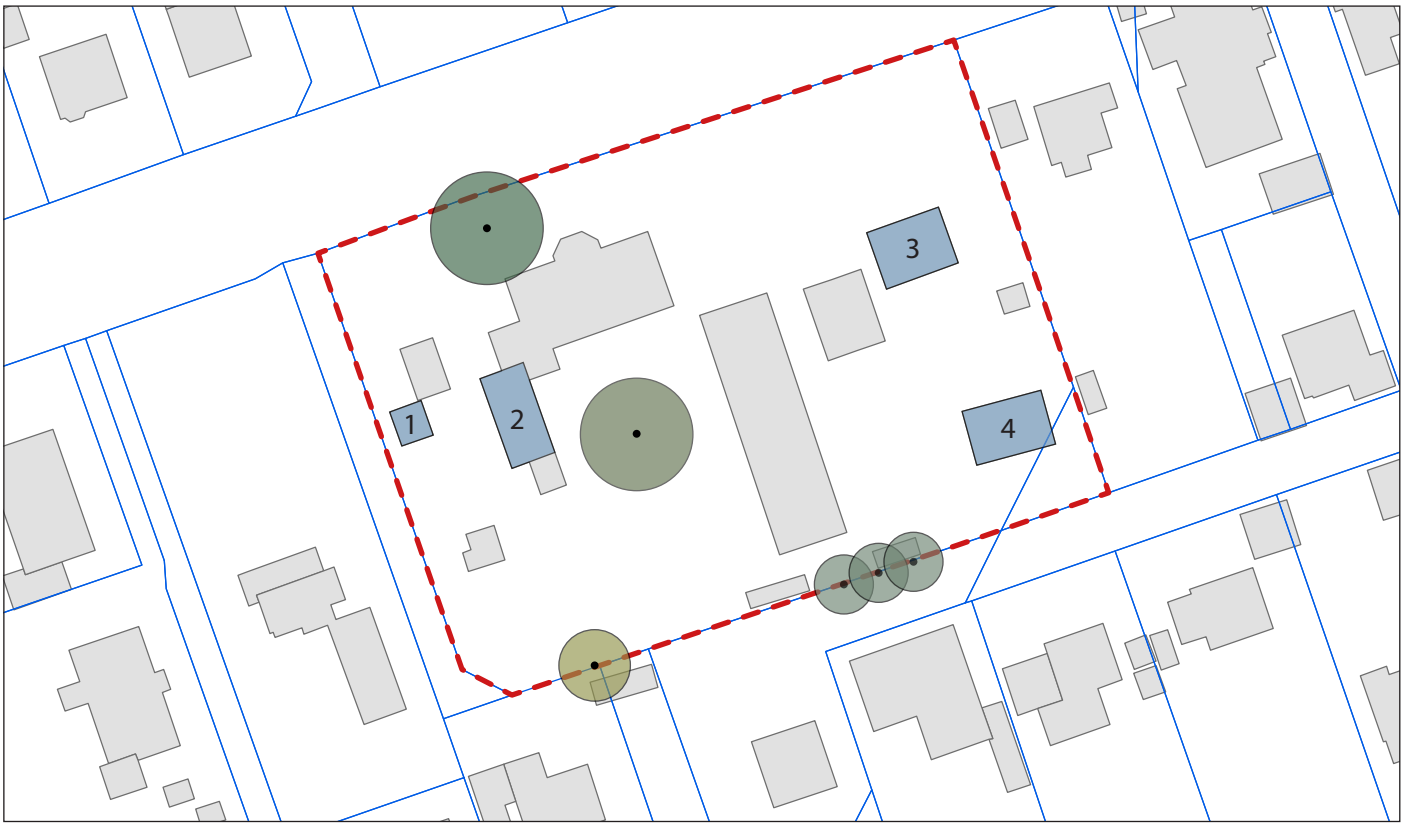
Kortbilag 6



bolig nr.	minimum grundstørelse/ m²	maksimal bebyggelsesprocent ved minimum grundstørrelse / %
1	101	105
2	93	105
3	93	105
4	100	98
5	101	105
6	93	105
7	93	105
8	100	98
9	104	103
10	97	107
11	97	107
12	104	103

Delområder og udstykninger 1:800

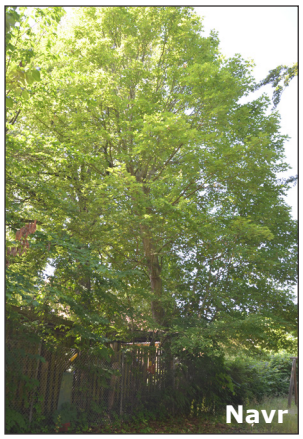
Kortbilag 7



Ahorn Lind Navr Popler

Lokalplanområde Bebyggelse med betydning for Bilag IV-arter

















Elementer med betydning for Bilag IV-arter 1:1000

Kortbilag 8



Ahorn - ***Høj bevaringsværdi og Betydning for Bilag IV-arter***

Lind - ***Høj bevaringsværdi og Betydning for Bilag IV-arter***

Bøg 1 - ***Høj bevaringsværdi***

Bøg 2 - ***Middel bevaringsværdi pga. svamp***

Navr - ***Middel bevaringsværdi***

Gruppe af birketræer- ***Middel bevaringsværdi***

Navr - ***Betydning for Bilag IV-arter***

Popler - ***Betydning for Bilag IV-arter***

Levende hegn bestående af forskellige arter

Lokalplanområde

Tæt beplantning af træer og buske

Eksisterende beplantning

1:1000

Kortbilag 9

Den klassiske jordfarveskala + nyere pigmenter

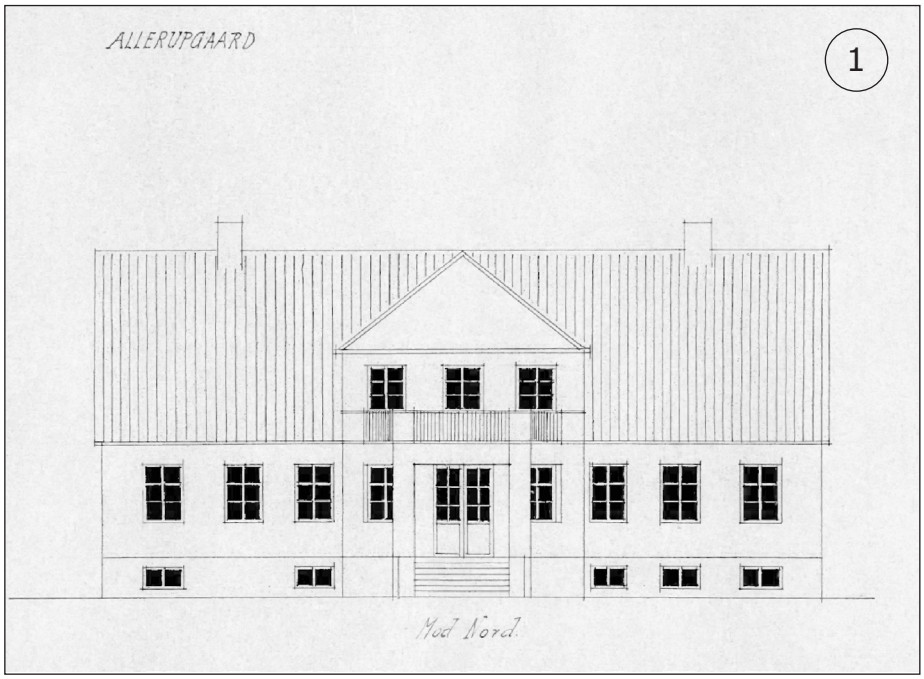
Udvalgte farver dannet af hvid eller gul (bygningsfacader)

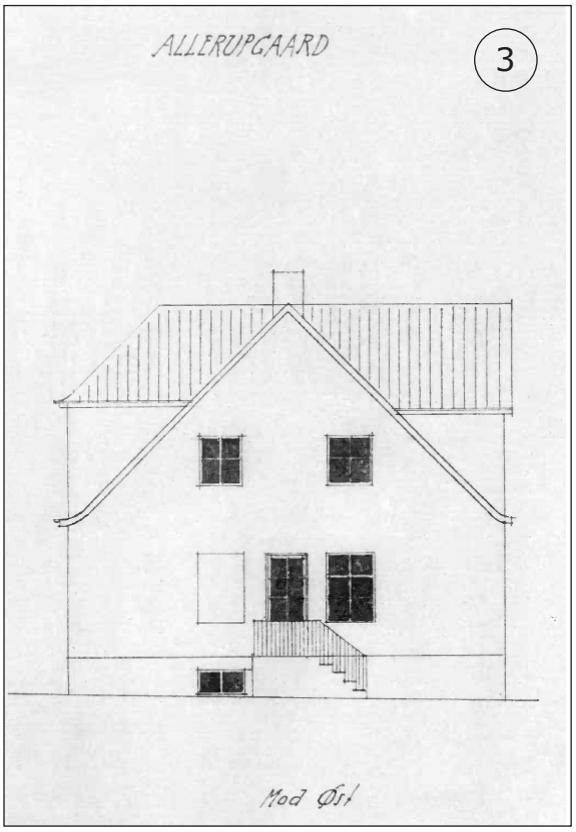


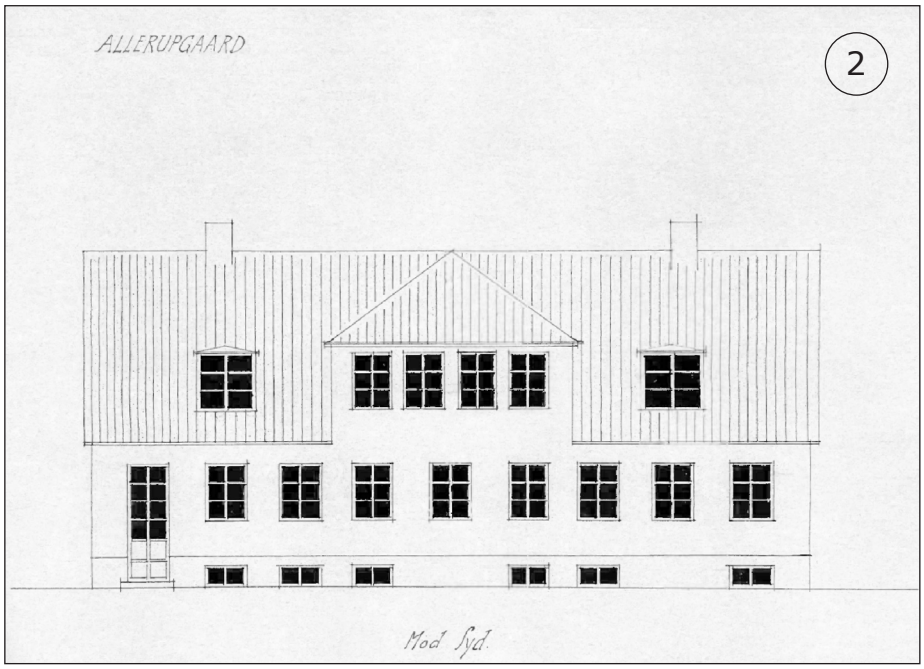
Udvalgte mørke farver (døre, facader for depotrum, havelåger)



Kortbilag 10





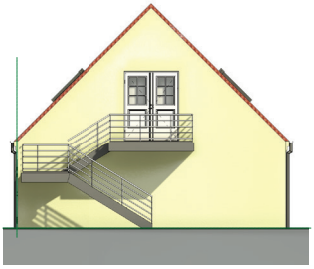




Originale tegninger af hovedhuset ved Allerupgaard tegnet af Vilhelm Olsen i 1943 i forbindelse med ombygning til børnehjem. Tegning 1 viser nordvendt facade, tegning 2 viser sydvendt facade, og tegning 3 viser østvendt gavl.

Originale tegninger

Kortbilag 11



Bygning 2: sydgavl 1:250

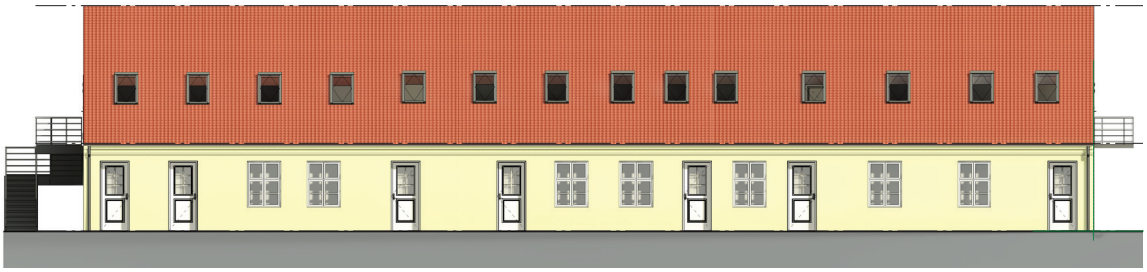


Bygning 2: Nordgavl mod Kalundborgvej 1:250





Bygning 2: vestfacade mod gårdrum 1:250



Bygning 2: østfacade mod haver 1:250



Tværsnit gennem grunden snit A-A 1:400

Snit og facader - Princip for facader.

Screening for miljøvurdering

Forslag til lokalplanforslag 2.100

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lbk nr. 1225 af 25. oktober 2018 med senere ændringer), skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer indenfor fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 1 eller 2, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Planområdet i dag

Planområdet omfatter matr.nr. 3cm samt 1fk, og er beliggende på Kalundborgvej 213 i Holbæk Vestby. Det omfatter et areal på ca. 5682 m^2. Inden for planområdet er der i dag to ældre bygninger der har haft funktion som gårdejendom. Det drejer sig om et tidligere hovedhus på 466 m^2 og en tidligere længebygning på 503 m^2. Hovedhuset er SAVE-registreret tilbage i 1992 med en middel bevaringsværdi på 5. I midten af de to bygninger er der spor efter en tidligere gårdsplads belagt med pigsten. De eksisterende bygninger har udover gårdfunktion, haft forskellige andre funktioner gennem tiden, bl.a. børnehjem og skole. Bygningerne har i dag en nuværende lovlig anvendelse som døgninstitution.

Terrænet i området er let skrånende ned mod Holbæk fjord, og der er kig ned til fjorden fra det eksisterende hovedhus, samt et enkelt andet sted i den vestlige side af grunden.

Området rummer forskellige beplantninger, hvoraf flere solitære træer fremstår særligt karaktergivende pga. alder og størrelse. Grunden omkranses af en tæt randbeplantning i form af et levende hegn bestående af forskellige arter. Adgang til grunden tilgås via. en indgangspassage fra Kalundborgvej. Lokalplanområdet er beliggende i et boligkvarter med private boliger og haver. De omkringliggende boliger er af varierende arkitektonisk udtryk og opførelsesår. Kalundborgvej løber igennem boligkvarteret. Den er tillige en grøn indfaldsvej til Holbæk.

Nuværende plangrundlag

Kommuneplan:

Området er omfattet af kommunalplanramme *2.B04 – Rødkælkevej Solsortevej m.fl.*, der er et boligområde beliggende i byzone. Af kommunalplanrammen fremgår det, at ny bebyggelse må opføres i typen åben/lav eller tæt/lav, og den maksimale bebyggelsesprocent er på 45.

Ved åben/lav bebyggelse gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 30, en maksimal bygningshøjde på 8,5 m., og et maksimalt etageantal på 1,5 etager.

Ved tæt/lav bebyggelse gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 45, en maksimal bygningshøjde på 11 m., og et maksimalt etageantal på 2,5 etager.

Derudover skal ny planlægning placeres mindst 20 m. fra banen af hensyn til støjafskærmning.

Lokalplan:

Området er ikke omfattet af nogen gældende lokalplaner.



Figur 1: Lokalplanafgrænsning. Planområdet omfatter matr.nr. 3cm og 1fk.

Beskrivelse af planforslaget

Kalundborgvej 213 er en tidligere kommunalt ejet ejendom. Holbæk Kommune satte ejendommen til salg i foråret 2021. Det er i forbindelse med køb af ejendommen, at en lokalplan skal udarbejdes. Formålet med lokalplansforslaget er at muliggøre opførelsen af 8 nye boliger i form af tæt/lav bebyggelse med tilhørende vej- og stisystem, parkeringsarealer og friarealer. Derudover skal der opføres yderligere bebyggelse med institutionsformål, der på sigt kan ændre anvendelse til boligformål. De eksisterende bygninger vil fortsat anvendes som institution.

De nye bebyggelser er 1,5-etagers rækkehuse med en maksimal højde på 8,5 m. Hver enkelt bolig har en størrelse mellem 93-101 m^2 og har tilknyttet et privat depotrum til yderligere opbevaring. Bebyggelsen opføres i samme byggestil som eksisterende bygninger for at sikre en arkitektonisk sammenhæng mellem bygningernes udformning og ydre fremtræden.

Bebyggelsen vil være i overensstemmelse med den eksisterende kommuneplanramme, samt Holbæk Kommunes Boligstrategi, hvori det fremgår, at der er et behov for mindre boliger i Holbæk by.

Vejadgang, stiforbindelser og parkeringsarealer

Den eksisterende vejadgang fra Kalundborgvej bibeholdes som indgang til planområdet for både biler og bløde trafikanter. Derudover etableres en yderligere vejadgang fra Kalundborgvej i den vestlige del af planområdet.

Inden for planområdet anlægges interne stisystemer, så det er muligt at bevæge sig rundt til fods og tilgå de enkelte boliger og fælles friarealer.

Ud fra kommuneplanens generelle rammer er p-normen sat til 1,5 p-plads pr. bolig, og 1 p-plads pr. 50 m^2 institution.

Parkeringsarealerne er placeret i den nordligste del af planområdet, og deles mellem beboere i boligbebyggelsen og institutionens brugere. Parkeringen tilgås fra eksisterende vejadgang fra Kalundborgvej, samt en ny adkomstvej fra Kalundborgvej.

Hvis boligerne udstykkes, skal vej og parkeringsarealer godkendes som privat fællesvej. Det betyder, at der i lokalplanen skal tages stilling til vedligeholdelse af disse arealer.

Friarealer

Hver enkelt bolig råder over en private forhave og baghave. I baghaven er der placeret et depotrum. Havearealerne er afgrænset af hækbeplantning.

Friarealerne udgør ca. 35% af grunden, og deles mellem beboere i boligbebyggelse og brugerne af institutionen. Eksisterende ældre beplantning i området er med til at give friarealerne en særlig karakter og et grønt præg. Friarealerne skal kunne tilbyde aktivitet og leg, samt stille ophold.

En del af friarealerne er også et indrammet gårdrum med belægning i form af pigsten. I centrum af gårdrummet er placeret et ældre og markant lindetræ.

Lokalplanen skal tage stilling til, hvordan vedligeholdelse af de fælles friarealer skal fordeles og foregå.

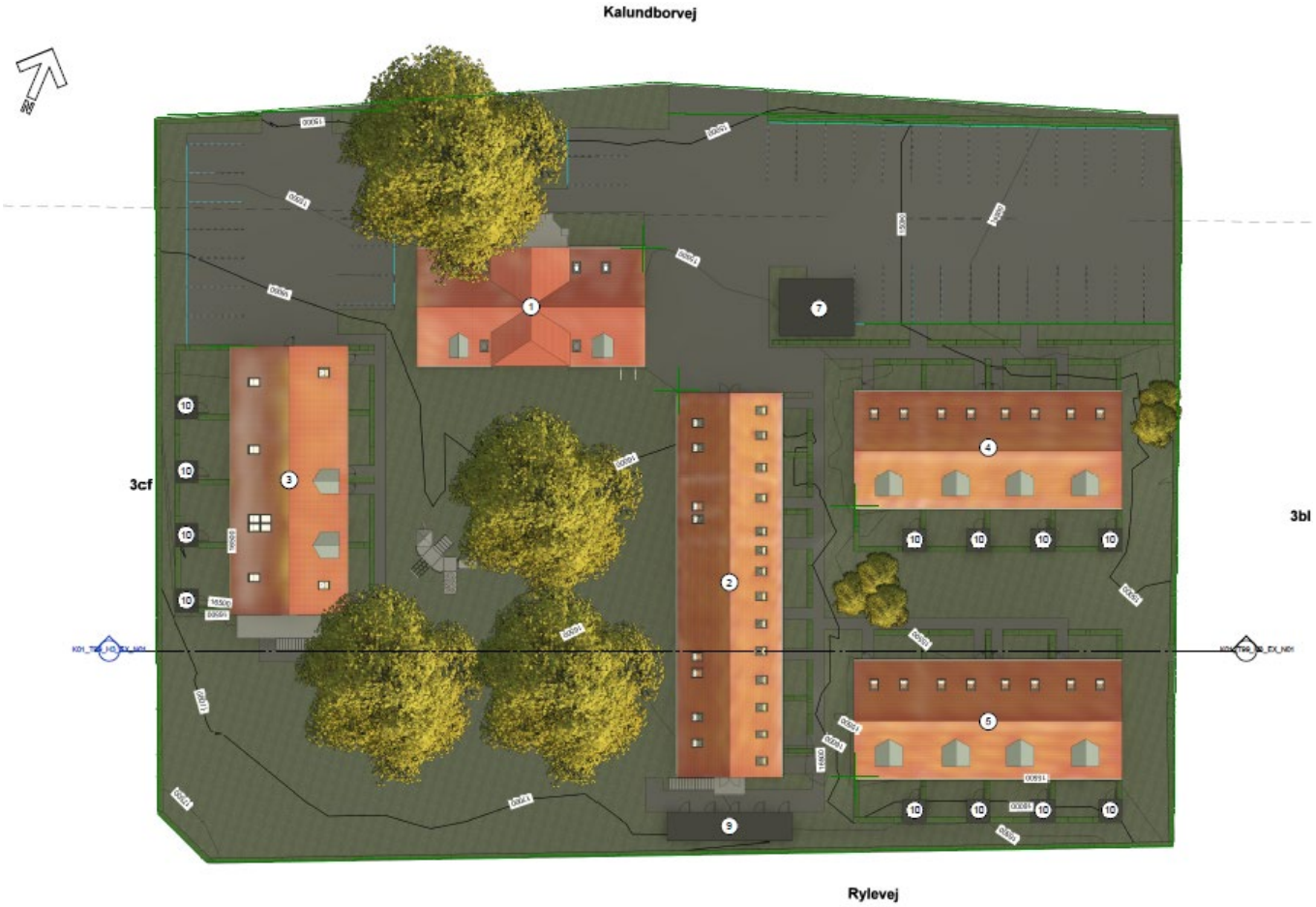
Bevarende bestemmelser for bebyggelse og beplantning

De eksisterende bygninger er del af den tidligere gårdejendom, Allerup Gård, der er opført i 1872, formentlig i forbindelse med udskiftningen.

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der foretaget en ny SAVE-registrering af planområdet. Hovedhuset vurderes at have en bevaringsværdi på 4, mens længebygningen har en bevaringsværdi på 5. En tidligere stald/garage, der er tilknyttet hovedhuset vurderes ikke at have nogen særlig værdi, idet flere originale spor og detaljer er mistet.

Der forekommer også en del forskellige typer af beplantning i området, hvoraf en gruppe solitærtræer er udpeget som bevaringsværdige pga. deres karakter og betydning for biodiversitet.

Tilsammen danner hovedhuset, længebygningen og de ældre træer en fortælling omkring områdets anvendelse gennem tiden, og udviklingen af Holbæk by. Det har altså en kulturhistorisk værdi, og lokalplanen vil derfor indeholde bevarende bestemmelser for eksisterende bebyggelse og udvalgt beplantning.



Figur 2: Foreløbig bebyggelsesplan, J&P Ingeniører

- **Bygning 1:** Eksisterende bygning (358 m^2, institutionsanvendelse*)
- **Bygning 2:** Eksisterende bygning (503 m^2, institutionsanvendelse*)
- **Bygning 3:** Ny bebyggelse (405 m^2, 1,5-plan, institutionsanvendelse*)
- **Bygning 4:** Ny bebyggelse (385 m^2, 1,5-plan, 4 boliger)
- **Bygning 5:** Ny bebyggelse (385 m^2, 1,5-plan, 4 boliger)
- **Bygning 7:** Renovation (41 m^2)
- **Bygning 9:** Pulterrum (27 m^2 i alt, hvert pulterrum er 4,4 m^2, institutionsanvendelse)
- **Bygning 10:** Pulterrum (4 m^2, privat anvendelse)

* Bebyggelse med institutionsformål skal på sigt kunne anvendes til boligformål.

- 40 p-pladser
- Grundstørrelse: 5682 m^2
- Bebygget areal: 2127 m^2
- Vej- og stiareal: 1477 m^2
- Friareal: 1977 m^2
- Bebyggelsesprocent: 37,4 %

Konfliktsøgningen er vedhæftet i mailen.

Lovgrundlag & **Indledende screening**	**Ja**	**Nej**	**Bemærkninger**
Er planforslaget eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 1 og/eller 2? (§8, stk. 1., nr. 1)		x	Planforslaget er ikke omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, bilag 1 og/eller bilag 2.
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§8, stk. 1, nr. 2)		x	Planforslaget vil ikke have væsentlig påvirkning på et internationalt beskyttelsesområde.
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§8, stk. 2, nr. 2)	x		Planforslaget fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser inden for området.

Konklusion	Forslag til lokalplan nr. 2.100 vurderes på baggrund af denne screening ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet, og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planen, da: - Der ikke etableres miljøvurderingspligtig bebyggelse, anvendelse eller infrastruktur. - Planområdet er beliggende i byzone, og er omgivet af bymæssig bebyggelse. - Planforslaget er i overensstemmelse med efterspørgslen på mindre boliger i Holbæk by. - Planforslagets bestemmelser sikrer, at bebyggelserne holder sig inden for kommuneplanrammen 2.B04.
Dato for mv-høringsfrist internt	Høringsfristen er fredag d. 28. oktober 2022
Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder	Høringsfristen er fredag d. 28. oktober 2022.

	De berørte myndigheder er Museum Vestsjælland og Bevaringsforeningen, da der optræder SAVE-registrerede bygninger i området. Derudover er Miljøstyrelsen også berørt myndighed, da der er mulighed for forekomst af bilag 4-arter. **Museum Vestsjælland:** plan@vestmuseum.dk (psk@vestmuseum.dk) (Pelle Skrubbeltrang) **Bevaringsforeningen:** Peter.sorenius@gmail.com (Peter Sorenius) birgittedegener@gmail.com (Birgitte Degener) **Miljøstyrelsen:** mst@mst.dk ajuel@mst.dk (Anders Juel) aslau@mst.dk (Astrid Laursen)

Screening **Planforslaget eller programmets indvirkning på miljøet** **Miljøparametre**	**Ansvarlig faggruppe**	**Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning**	**Påvirkning**	**(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning**	**Bemærkninger** Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør vurderes nærmere. .	**Indgår i miljøvurdering**	**Planforslag fastlægger bestemmelser herom**
Bymiljø & landskab							
1 Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	Plan	x			Lokalplanområdet er beliggende i bymiljø, og det omgivende landskab er ikke udpeget som særligt værdifuldt. Planforslaget vurderes ikke at indebære en væsentlig påvirkning af landskabet og den visuelle karakter, der allerede bærer præg af at være et udbygget bymiljø.		

2 Grønne områder	Plan, TRIN (Bestiller)		x		Lokalplanområdet rummer forskellige beplantninger og har generelt et grønt udtryk. Ved besigtigelse af den eksisterende beplantning, er der udpeget bevaringsværdig vegetation. Det drejer sig om tre ældre træer: et ahorntræ, et lindetræ, og et bøgetræ. Træerne er pga. deres alder og størrelse karaktergivende, og har betydning for biodiversiteten. Der vil i lokalplanen indgå bestemmelser for de udpegede træer. Hele grunden er indrammet af en tæt randbeplantning med karakter af levende hegn. Det fungerer godt som en fysisk afskærmning. Ved anlæg af de nye tæt/lav bebyggelser og parkeringspladser, bliver det nødvendigt at rydde en del af den eksisterende beplantning. For at bibeholde det grønne præg på grunden, vil der i lokalplanen bl.a. stilles krav til varetagelsen af bevaringsværdige træer.  *Planområdet rummer en del vegetation. De tre bevaringsværdige træer er ahorn, lind og bøg. Ellers er der en del tættere beplantning både i form af levende hegn langs med planområdet, og i mindre grupper af træer placeret forskellige steder.*		x

3 Arkitektonisk udtryk	Plan, Byg	x			De nye bebyggelser opføres som rækkehuse med 1,5 etager og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. De opføres i samme byggestil som de eksisterende bygninger. Lokalplanen vil indeholde nærmere bestemmelser for det arkitektoniske udtryk for bebyggelserne. De nye bebyggelser placeres længere tilbage på grunden, så der fremgår et hierarki i bygningerne. Det eksisterende hovedhus vil dermed stadig stå forrest og fortsat fungere som det primære hovedhus ud mod Kalundborgvej. Facaderne på de eksisterende bygninger fremstår slidte, og udvikler ønsker at renovere dem. Renoveringen skal udføres i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur, for at bevare bygningernes særegne træk. Der vil indgå bestemmelser for dette i lokalplanen. Det vurderes, at de nye bebyggelser i udformning, skala og placering vil passe fint ind i helheden med det eksisterende, og dermed bidrage positivt til miljøet. En facaderenovering af de eksisterende bygninger vil give dem et løft, der kan understøtte deres arkitektoniske fremtræden og forbedre oplevelsen af bygningerne.  *Eksisterende bygninger på grunden*.		x

4 Kystlinjen, herunder visuel effekt	Plan	x			Området er beliggende indenfor den kystnære del af byzonen i Holbæk by. Derfor skal det sikres, at ny bebyggelse tilpasses i forhold til oplevelsen af kysten. Området ligger ca. 300 m. fra kysten, og er beliggende bagved eksisterende bymæssig bebyggelse. Etablering af ny bebyggelse med en maksimal højde på 8,5 m. vil ikke påvirke oplevelsen af kysten.		
5 Landskabets geologi	Plan	x			Der er ingen væsentlige geologiske forhold, der skal tages hensyn til.		
6 Lys og/eller refleksion	Plan BYG	x			Det vurderes, at planforslaget ikke vil give væsentlige lys- eller refleksionsgener for naboer. Det skal dog sikres, at naboer ikke generes af lyskegler fra biler.		x
7 Oplag, materialer, maskiner.	Plan, VEJ, Byg (Landzone)	x			I anlægsfasen må det påregnes, at der kan ske oplag af materialer eller opstilling af maskiner, der kan påvirke de omkringboende, men det forventes ikke at være ud over det forventelige for boligbyggeri i et boligkvarter.		
8 Landbrugsinteresser	Plan (Landbrug)	x			Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og vil ikke betyde begrænsninger i hverken nuværende eller fremtidig landbrugsdrift.		
9 Lavbundsjorder	plan	x			Planforslaget resulterer ikke i byggeri på potentielle vådområder eller udpegede lavbundsjorder.		
10 Råstofinteresser	Plan, virksom-hed	x			Lokalplanområdet er ikke placeret i et område med råstofinteresser.		
11 Skovbyggelinje, herunder visuel effekt	Natur	x			Planforslaget er ikke omfattet af skovbyggelinjer, og vurderes ikke at indebære påvirkninger på skov eller indkig til skovbryn.		

Befolkningens sundhed / sikkerhed							
12 Indendørs støj påvirkninger	Plan, Virksom-hed, Byg		x		Planforslaget muliggør støjfølsom anvendelse i form af boliger. Det vurderes derfor ikke at medføre væsentlige påvirkninger på indendørs støjforhold for de omkringliggende naboejendomme. De nye boligbebyggelser vil have vinduer ud mod Kalundborgvej, som er en støjbelastet vej. For at leve op til Miljøstyrelsens krav ift. støj, vil der i lokalplanen være bestemmelser for, hvordan boligerne sikres mod indendørs støjpåvirkninger. Der skal derfor udarbejdes en støjberegning, der viser påvirkningerne ved placeringen af de enkelte boliger. Derudover skal det ved ændret anvendelse af institutionsformål til boligformål dokumenteres, at bebyggelserne lever op til kravene omkring indendørs støjpåvirkninger.		x
13 Svage grupper f.eks. handicappede	Plan, Byg	x			Tiltag for at imødekomme folk med et handicap skal følge byggereglementets forskrifter omkring tilgængelighed, mv.		
14 Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller), Byg	x			Fra lokalplanområdet er der enkelte steder kig ned mod Holbæk fjord. Fra Ørnevej er der direkte forbindelse til den rekreative rute, Fjordstien, der løber langs med kysten. http://www.sjaellandsleden.dk/		
15 Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at give væsentlige begrænsninger og gener overfor befolkningen.		
16 Sundhedstilstanden	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i befolkningens sundhedstilstand.		

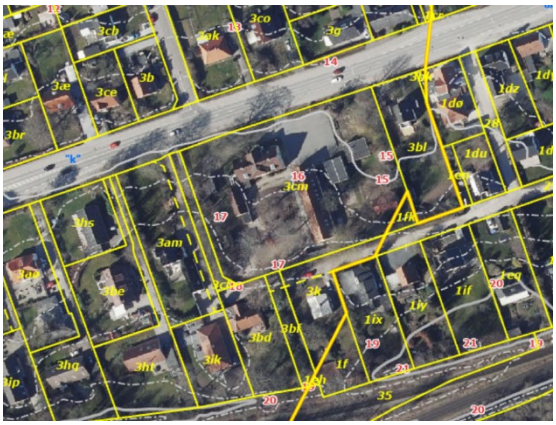
17 Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan, Byg	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning.		
18 Ulykker	Beredskab, Plan, Byg	x			Anlægsfasen og det færdige anlæg vurderes ikke at medføre en forøget risiko for ulykker generelt.		
Natur							
19 Dyreliv	Natur		x		På baggrund af en ekstern besigtigelse, vurderes det, at en række udvalgte træer, skurbygninger og del af primær bebyggelse i planområdet er egnede som yngle- og rastelokalitet for flagermus, der er en bilag IV-art. De udpegede træer skal behandles og driftes ud fra artsbeskyttelsesbekendtgørelsen, for at beskytte eventuelle flagermus. Ved nedrivning af de eksisterende skurbygninger og del af primær bebyggelse, bør der udarbejdes en nedrivningsplan, der bedst muligt sikrer, at eventuelle flagermus ikke skades under nedrivningen. Lokalplanen vil indeholde bestemmelser, der sikrer sikkerheden for flagermus. Rydning af ældre beplantning vil også kunne have en indvirkning på fuglelivet i området.		

20 Planteliv	Natur		x		Lokalplanområdet rummer en del beplantning bestående af forskellige arter. En række ældre træer er udpeget som bevaringsværdige. Det drejer sig om et lindetræ i midten af den eksisterende gårdsplads, et bøgetræ, samt et ahorntræ ud mod Kalundborgvej. Der vil i lokalplanen være bevarende bestemmelser herom, bl.a. en bestemmelse om afstandszoner for hvert enkelt træ, hvor der ikke må opføres byggeri. Et andet karakteristisk bøgetræ er angrebet af lakporesvamp og vil derfor på sigt skulle fjernes. Derfor vurderes det pågældende bøgetræ ikke at være bevaringsværdigt. Der er en tæt randbeplantning i form af et levende hegn bestående af forskellige arter. Denne beplantning bevares. I forbindelse med etablering af haver og opdeling mellem parkeringsarealer og beboelse, vil hækbeplantning benyttes som en grøn afskærmning. For at gøre plads til nye bygninger og parkeringsarealer, vil der generelt ske en rydning af forskellige vækster på grunden.  *Bevaringsværdige ældre træer: Ahorn ud mod Kalundborgvej, lind i centrum af gårdrum, østligt placeret bøgetræ tæt på længebygningen.*		x

21 Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur		x		Der er en række ældre træer, der vurderes egnede som yngle-eller rastelokalitet for arter af flagermus. Det drejer sig om et ahorntræ, lindetræ, tre popler, og et navr-træ. Ahorntræet og lindetræet er bevaringsværdige og må ikke fældes. De tre poppel-træer og navr-træet er placeret i skel mod syd. Det anbefales, at disse træer bevares. Fældning vil kræve nærmere vurdering og tilladelse fra Holbæk Kommune. Der indgår også en række ældre skurbygninger på grunden, der ligeledes vurderes at rumme hulheder og sprækker, der kan have betydning for flagermus. Derudover har den tidligere stald/garage bygning i sydvendt gavl under kip et udluftningshul uden rist, hvorved flagermus kan tilgå bygningens loftsrum. Forud for nedrivning, bør det derfor sikres, at der ikke er flagermus i bygningerne. For at sikre, at flagermus ikke bliver skadet ved nedrivningsprocessen og ved selve brugen efterfølgende, vil lokalplanen indeholde bestemmelser for, hvordan de nævnte træer og bygninger skal driftes og varetages.  *Oversigtskort over elementer med betydning for flagermus.*		x

22 Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	Natur	x			Lokalplanområdet er ikke beliggende i nærheden af et naturbeskyttelses-eller fuglebeskyttelsesområde. Det vurderes ikke, at planforslaget vil medføre påvirkning af beskyttede områder, hverken direkte eller indirekte.		
23 Spredningskorridorer	Natur	x			Planforslaget vurderes ikke at ville påvirke dyr og planters muligheder for spredning og passager i det åbne land.		
24 Naturbeskyttelse	Natur	x			Der er ikke §3-registreringer jf. Naturbeskyttelsesloven indenfor området eller i nærheden af området. Der vurderes ikke at ville ske påvirkninger af beskyttede områder, hverken direkte eller indirekte.		
25 Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	Natur	x			Planforslaget medfører ikke etablering af ny skov, og fjerner ej heller eksisterende skov.		
26 Søbeskyttelseslinje og/eller åbeskyttelseslinje	Natur	x			Lokalplanområdet ligger ikke indenfor hverken søbeskyttelseslinjen eller åbeskyttelseslinjen.		
Forurening							
27 Lugt	Virksom-hed	x			Det vurderes ikke, at der vil være væsentlige lugtgener i forbindelse med anlægsfasen eller fra det færdige anlæg.		

28 Støjbelastning og vibrationer	Virksom-hed	x			Det vurderes ikke, at der i anlægsfasen eller ved det færdige anlæg vil være væsentlige gener på omgivelserne i form af støj eller vibrationer, udover det almindeligt forekommende ved anlægsarbejde i et fuldt udbygget byområde. Anlægsarbejdet skal overholde forskrifterne for bygge- og anlægsarbejder i Holbæk Kommune: https://holbaek.dk/media/sqlielx2/forskrift-for-bygge-og-anlaegsarbejder-i-holbaek-kommune.pdf		
29 Jordforurening, jordhåndtering og flytning	Jord	x			Lokalplanområdet er områdeklassificeret, da det er beliggende i ældre byzone, og lettere forurening kan findes som følge deraf. Det vurderes ikke, at der er behov for oprensning inden igangsætning af byggeri eller anvendelse. Anlægget vurderes heller ikke til at begrænse muligheden for at oprense et allerede forurenet areal. Dog skal man i forbindelse med anlægsfasen være opmærksom på, at der i BBR er registreret to gamle nedgravede olietanke fra hhv. 1955 og 1975. Placering af den nyeste tank fra 1975 fremgår i filarkivet. Ellers er der ingen oplysninger omkring forurening fra de to tanke.		
30 Risiko for jordforurening	Jord	x			Planforslaget vurderes ikke at give øget risiko for jordforurening.		

Vand							
31 Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	Natur, Holbæk Forsyning	x			Lokalplanområdet er ikke et særligt udpeget område, hvor der skal tages særlige forholdsregler ift. overfladevand. Den fastlagte maksimalt tilladelige afløbskoefficient for tæt/lav byggeri er 0,5. Hvis mængden af afledt regnvand fra planområdet overskrider dette, skal der laves tiltag, der forsinker regnvandet, og mindsker afledningen til den offentlige kloakledning. Ved ekstreme regnhændelser kan ledningssystemet ikke bortlede alt vand, og det er derfor vigtigt, at planområdet indrettes sådan, at vandet samler sig i lavninger, hvor der ikke er bygninger, infrastruktur og andre værdifulde anlæg, der kan tage skade. Derudover skal det sikres, at overfladevand ikke løber ind på nabogrundene. Der vil blive benyttet LAR-løsninger i form af faskiner til tagvandet og regnbede til parkeringsarealerne. Alle beregninger ift. spildevand er iht. DS 432:2020.  *Terrænet er let faldende mod Kalundborgvej.*		

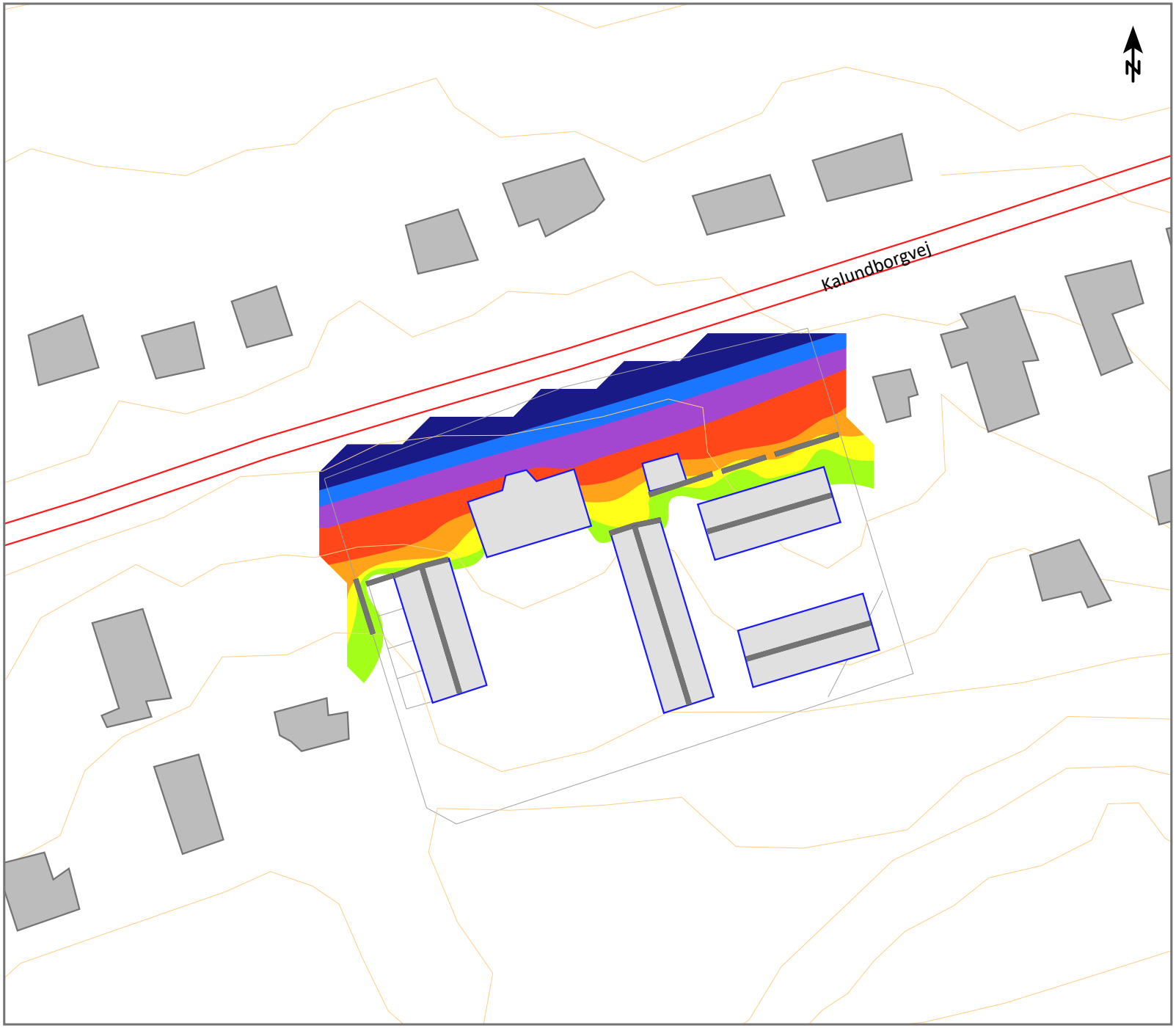
32 Udledning af spildevand	Spildevand, Holbæk Forsyning, virksomhed	x			Den eksisterende ejendom er separat-kloakeret og tilsluttet spildevands-forsyningens rensningsanlæg (Holbæk Renseanlæg). De nye bebyggelser tilsluttes de samme spildevandssystemer. Der må afledes maksimalt tilladelig afløbskoefficient på 0,5 til den offentlige kloakledning. Alt regnvand derover skal forsinkes. Der vil blive benyttet LAR-løsninger i form af faskiner til tagvandet og regnbede til parkeringsarealerne. Alle beregninger ift. spildevand er iht. DS 432:2020		
33 Grundvandsforhold	Grundvand	x			Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Området ligger ikke inden for et indvindingsopland eller øvrig beskyttelseszone for et alment vandværk.		
34 Risiko for grundvandsforurening	Grundvand	x			Realisering af ny bebyggelse vurderes ikke at påvirke grundvandet.		
Trafik							
35 Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg	x			Det vurderes ikke, at det færdige anlæg vil medføre en øget trafikmængde eller væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område, idet der kun etableres 8 nye boliger, og den nye adgangsvej fra Kalundborgvej kun kan benyttes af boligernes beboere og brugere af institutionen.		
36 Trafikstøj	Trafik og anlæg	x			Kalundborgvej er en af indfaldsvejene til Holbæk by, og er i forvejen trafikeret. Det forventes ikke, at planforslaget vil få trafikstøjen i området til at stige væsentligt.		
37 Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan	x			Planforslaget vil ikke i nævneværdigt omfang medføre øget udledning af drivhusgasser.		

38 Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg	x			Planforslaget vil ikke medføre øget energiforbrug fra trafikken. Der er god betjening af busser i området, og Holbæk station er i fin cykelafstand.		
39 Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre påvirkninger af trafiksikkerheden.		
Kulturarv							
40 Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Byg, Holbæk museum	x			De eksisterende bygninger en del af den tidligere gårdejendom, Allerup Gård. Ejendommen var tidligere placeret ved landevejen, og formodes at være anlagt i forbindelse med udskiftningen. Området er ikke udpeget som kulturmiljø, og er ej heller af særlig kulturhistorisk interesse. Dog indgår ejendommen som et fint kulturhistorisk element, der fortæller om udviklingen og udvidelsen af Holbæk by med sin kontrast til de omgivende villaer.		
41 Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	Plan	x			Planforslaget medfører ikke byggeri inden for kirkeomgivelser og/eller kirkeindsigtslinjer.		

42 Fredede eller bevaringsværdige bygninger	Plan, Byg, Holbæk museum		x		De to eksisterende bygninger på grunden, hovedhuset og længebygningen, er opført tilbage i 1872. I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der blevet lavet en ny SAVE-registrering. Hovedhuset er vurderet til at have en bevaringsværdi på 4, mens den ene længebygning har en bevaringsværdi på 5. En tidligere stald/garage, der er tilknyttet hovedhuset vurderes ikke at have nogen særlig værdi, idet flere originale spor og detaljer er mistet. Det er udviklers ønske at renovere facaderne på de eksisterende bygninger. Der vil i lokalplanen indgå bestemmelser for de eksisterende bygninger, der sikrer, at de særlige arkitektoniske kvaliteter bevares ved renovering og vedligehold. Lokalplanen vil også indeholde bestemmelser til udformningen af de nye bebyggelser, så de opføres i en stil, der er i sammenhæng med de eksisterende bygninger.  *Hovedhuset har en middel bevaringsværdi på 4, og længebygningen har en bevaringsværdi på 5. Bygningen markeret med stiplet linje er en tidligere garage/stald, og vurderes ikke at have nogen særlig værdi.*		x

43 Fortidsminder og arkæologi	Plan, Holbæk museum	x			Nærmeste fredede fortidsminde er placeret ca. 400 m. fra lokalplanområdet. Det drejer sig om en rundhøj fra Oldtiden med fredningsnummer: 31249. Der er indenfor en radius af ca. 200 m. fra lokalplanområdet gjort to ikke-fredede enkeltfund fra Oldtiden i form af rundhøje Det vurderes ikke, at lokalplanforslaget vil medføre væsentlig påvirkning af fortidsminder eller andre arkæologiske interesser. *www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder*		
Ressourcer og affald							
44 Arealforbrug	Plan	x			Planforslaget udnytter eksisterende arealreservation i byzone til boliger af tæt/lav karakter, og udlægger ikke nye arealer.		
45 Energiforbrug	Plan	x			Planforslaget vil ikke medføre et større energiforbrug end forventet for boliger. Byggeriet skal overholde gældende rammer for energiforbrug for nybyggede boliger.		
46 Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning, Grundvand	x			Lokalplanområdet er beliggende indenfor forsyningsområdet til det almene vandforsyningsanlæg, FORS A/S. Vandværket kan godt honorere kapacitetsudvidelsen.		
47 Produktion, materialer og råstoffer	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at ville medføre et større forbrug af materialer og råstoffer, andet end det almindeligt forekommende ved boligbyggeri.		
48 Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan	x			Planforslaget vurderes ikke at medføre øget risiko for udslip af kemikalier og miljøfremmede stoffer.		

49 Affald og genbrug	Plan, spildevand, Holbæk forsyning, virksomhed	x			Projektet vil blive tilknyttet til bestående ordninger og gældende regler for håndtering af affald i Holbæk Kommune.		
Sammenfatning							
		43	6	0	På baggrund af ovenstående gennemgang vurderes det, at planforslaget ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger i det bestående miljø, som forudsætter udarbejdelse af en miljøvurdering.	0	7



Klient:
J&P Ingeniører

Projekt:
Kalundborgvej 213, Holbæk

Støjudbredelse fra:
Vejtrafik

Modelgrundlag:
Situationsplan nov 2022
M 1,6 m høje skærme

Kildeomfang:
Kalundborgvej, ÅDT 13350, 50 km/t

Scenarie:
L_{DEN} i dB(A)
Fritfeltsværdier 1,5 m over terræn

Målforhold 1 : 1000

0 5 10 20 30 40 m

	<= 58
58 <	<= 60
60 <	<= 62
62 <	<= 64
64 <	<= 66
66 <	<= 68
68 <	<= 70
70 <	

Signaturer

- Bygning
- Trafik - vej
- Ny bebyggelse
- Støjafskærmning

Dok. nr. : Støjkort 2
Dato : 24.11.2022
Udført af : CR

riis akustik

Notat

Vurdering træers og bygningers egnethed for flagermus

på adressen Kalundborgvej 213, Holbæk

23. marts 2022

Kunde:

Holbæk Kommune

Att.: Frej Faurschou Hastrup

Notat og besigtigelse udført af:

Senatur

v. Thomas W. Johansen

Hærvejen 10

4660 Store Heddinge

E-mail: thomas.w.johansen@gmail.com

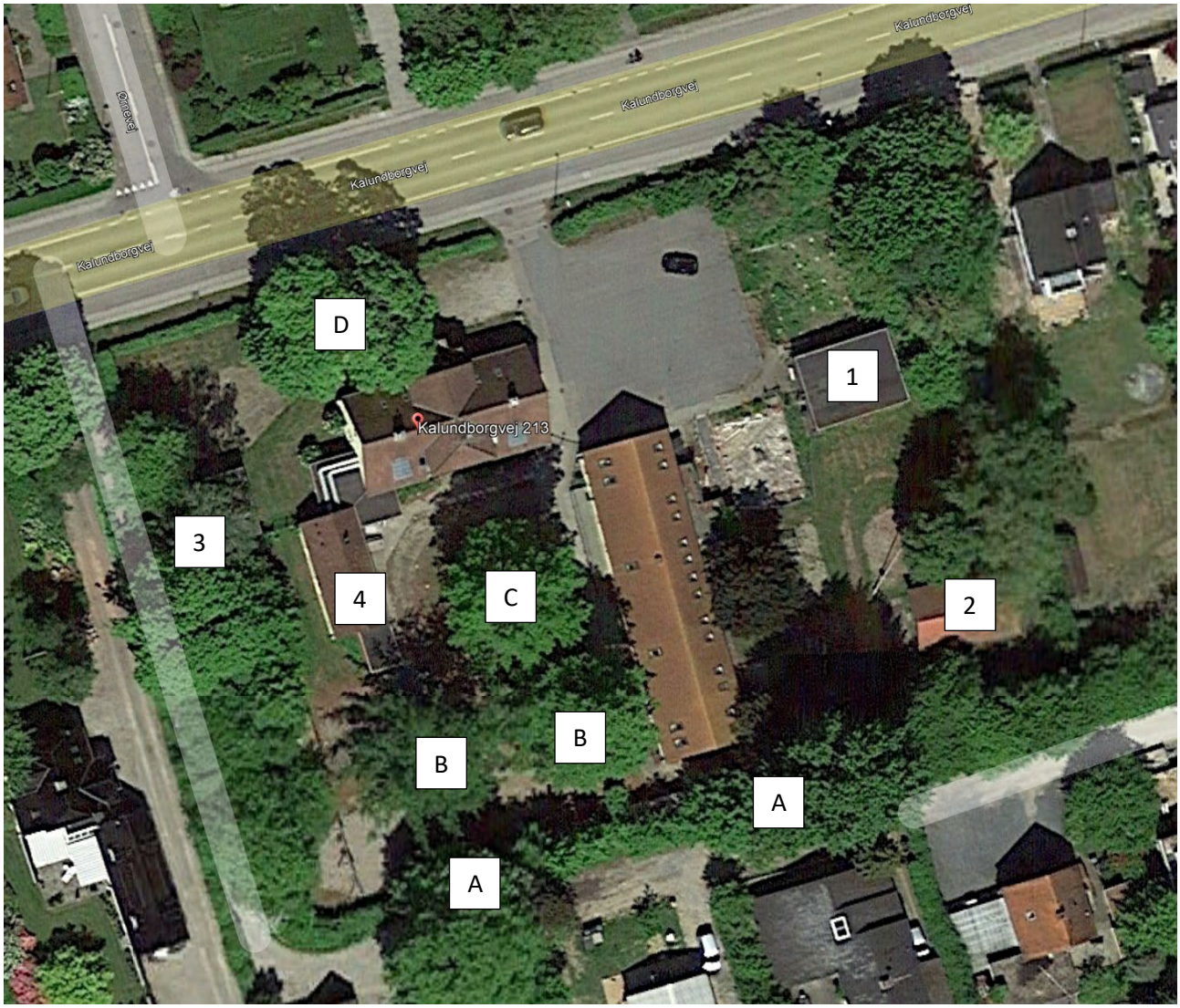
Tl.: 51905600

Indledning

I forbindelse med en kommende lokalplan og ændringer i bygningsmassen og bevoksningen på ejendommen Kalundborgvej 213 i Holbæk, blev bygninger og træer besigtiget.

Træerne blev vurderet ved gennemsyn. Til gennemsynet blev anvendt en håndkikkert af mærket Swarovski 10x42 der gjorde det muligt også at vurdere de højeste dele af træerne.

Ejendommene bestod af en bygningsmasse der skal bestå men renoveres samt en række ældre træbygninger. Samtlige bygninger blev kun besigtiget udvendigt.



Figur 1 viser ejendommen Kalundborgvej. Bogstaverne a-d henviser til afsnittet "Vurdering af træerne" neden for. Tallene 1-5 henviser til det efterfølgende afsnit "Vurdering af bygningerne".

Resultat af besigtigelsen

Vurdering af træerne

Langt de fleste træer på ejendommen kunne umiddelbart vurderes til ikke at have hulheder eller skader der kan huse flagermus. Enkelte træer havde hulheder og skader, dette gælder følgende træer:

a. En række af popler samt en naur der står i skel mod syd har i den nederste del af træerne skader og hulheder. Disse popler har tidligere været stynet. Det kan baseret på besigtigelsen ikke udelukkes, at disse kan huse flagermus. Det anbefales så vidt muligt, at bevare poplerne. Stygning af popler bør foretages uden for flagermusenes yngleperiode, og i perioden fastsat af artsbeskyttelsesbekendgørelsen for fældning af træer med hulheder i perioden 1. september til 31. oktober.
b. To store bøgetræer på den vestlige del af grunden, ser umiddelbart sunde ud og kun få skader og en enkelt mindre hulhed er synlig. Det vurderes umiddelbart, at disse ikke er tilstrækkelige til at huse flagermus. Forsigtighedsprincippet gør dog, at fældning af disse træer bør ske i perioden fastsat af artsbeskyttelsesbekendgørelsen for fældning af træer med hulheder i perioden 1. september til 31. oktober.
c. Et gammelt Lindetræ nær de før omtale bøgetræer ønskes bevares. Træet har både skader og hulheder, og en eventuel beskæring af træet bør sikre, at disse skader og hulheder ikke påvirkes af beskæringen. Beskæringen af træet bør ske i perioden fastsat af artsbeskyttelsesbekendgørelsen for fældning af træer med hulheder i perioden 1. september til 31. oktober.
d. Et gammelt ahorntræ ud mod Kalundborgvej ønskes bevares. Træet har både skader og hulheder, og en eventuel beskæring af træet bør sikre, at disse skader og hulheder ikke påvirkes af beskæringen. Beskæringen af træet bør ske i perioden fastsat af artsbeskyttelsesbekendgørelsen for fældning af træer med hulheder i perioden 1. september til 31. oktober.
e. De øvrige træer på grunden vurderes ikke at have tilstrækkelige skader eller hulheder til at kunne huse flagermus, og disse træer kan derfor fældes. Det anbefales dog, at al fældning og beskæring af træerne finder sted i perioden 1. september til 31. oktober hvis det er praktisk muligt.

Vurdering af bygningerne

Bygningsmassen består af to dele: Bygninger af mursted i en god tilstand, der blot skal istandsættes og en række mindre bygninger af træ der skal nedrives for at gøre plads til nye bygninger. Samtlige bygninger blev besigtiget ude fra, og vurderingerne af disse bygninger går ene og alene på, om der er tilstrækkelige åbninger til, at flagermus kan benytte bygningerne.

Bygning 1, 2 og 3 er alle bygninger af træ. Og alle disse bygninger har sprækker der er tilstrækkelig store til, at flagermus kan komme ind i bygningerne. Bygning nummer 2 har større skader, der giver god adgang til hulrum i taget. Forud for nedrivning bør man sikre sig, at der ikke er flagermus i bygningerne, og nedrivningen bør under ingen omstændigheder fortages i sommerperioden uden forudgående lytning efter flagermus. Såfremt, at der er flagermus i bygningerne i sommerperioden, bør nedrivning udsættes til efterårsperioden (1. september-31. oktober). Hvis nedrivningen foretages i forårsperioden, bør nedrivning finde sted efter flagermusenes dvaleperiode (medio april) og før flagermusenes yngleperiode (fra ultimo maj. Der bør under alle omstændigheder udarbejdes en nedrivningsplan der bedst muligt sikrer, at flagermus ikke bliver skadet af nedrivningen.

Bygning nummer 4 er en af de bygninger der skal bevares. I den sydvendte gavl er der lige under kip et udluftningshul uden rist. Det skal sikres, at der ikke er flagermus på loftarealet hvis man påtænker at isætte et gitter der forhindrer fugle og flagermus i at komme ind. Man må ikke blokere ind- og udflyvning hvis det viser sig, at der er en koloni på loftrummet. Anvendelse af loftrummet vil i så fald kræve at flagermusene udsluses hvilket kræver en dispensation.

Aktion ved fund af flagermus under nedrivning

Uanset hvor godt man undersøger sådanne bygninger og uanset hvilken årstid de undersøges på, kan det aldrig udelukkes med 100% sikkerhed, at der ikke opholder sig flagermus i bygningerne. Såfremt man støder på flagermus, der er i dvale, og derfor ikke af sig selv kan søge i sikkerhed, skal man sikre, at flagermusene ikke kommer til skade. Man må aldrig røre ved flagermus med de bare hænder. Anvend derfor altid kraftige handsker, hvis det er nødvendigt at håndtere flagermusene. Kontakt derefter den lokale vildtkonsulent.

Servitutredegørelse

Skel.dk landinspektører



Skel.dk Landinspektører

Tlf. 59 43 19 09
firma@skel.dk
CVR: 34203180

Servitutredegørelse

Vedr.:

Dato: 12. juli 2022

J. nr.: 60150

Matr.nr.: 3cm Allerup By,
Tuse og 1fk Ladegården,
Holbæk Jorder

Beliggenhed:
Kalundborgvej 213,
4300 Holbæk

KOLONNEBESKRIVELSE:

Pr.
Prioritetsstilling i tingbogen
Dato løbe nr.
Dato for indførelse i tingbogen (tinglysningsdato) og identifikationsnummer
Overskrift
Tingbogens betegnelse på indholdet.
Beskrivelse
Dokumentets indhold beskrives i overordnede træk. Ønskes den fulde deklarationstekst henvises til akten.
Påtaleberettiget
Den påtaleberettigede skal høres, såfremt projektet ikke er i overensstemmelse med indholdet i dokumentet. Der er i redegørelsen i videst muligt omfang taget hensyn til, at der gennem årene kan være sket en ændring i betegnelsen af de påtaleberettigede.De anførte påtaleberettigede er således de i dag relevante.
Bemærkning
I denne kolonne bemærkes, hvilken konsekvens servitutten har og om der er særlige forhold, som bør påses. Herunder mulighed for evt. aflysning.

Tinglyste servitutter på matr.nr.:

3cm Allerup By, Tuse (jf. tingbogsopslag af 30. juni 2022)

Pr.	Dato løbenr.	Tekst	Beskrivelse	Påtale-berettiget	Bemærkning
1	09.12.1926-911217-21	Dok. om facadelinie, Vedr. 3CM.	Bygninger som opføres på nuværende matr.nr. 3cm skal mod nord følge samme facadelinie som bygningerne på matr.nr. 3bl.	Holbæk Kommune.	Den tinglyste servitut skal respekteres. Facadelinien fremgår af vedhæftede situationsplan.
2	09.08.1935-911218-21	Dok. om byggelinier mv., Vedr. 3CM.	Der må ikke opføres bygninger i en afstand mindre end 17.50 m fra vejens midtlinie.	Holbæk Kommune.	Den tinglyste byggelinie skal respekteres, fremgår af vedhæftede situationsplan.
3	12.02.1938-3560-21	Dok. om vandværk mv., Om resp. se akt.	Pligt til at betale årlig vandafgift.	Allerup Vandværk.	Forpligtelsen påhviler ejendommens bygninger.
4	10.02.1976-3939-21	Dok. om byggelinier mv, Vedr. 1B.	Byggelinierne er beliggende i en afstand af 17.50 m fra vejens midte, hvortil der skal tillægges 1.5 gange en evt. højdeforskel + 1.0 m.	Holbæk Kommune.	Den tinglyste byggelinie skal respekteres, fremgår af vedhæftede situationsplan.
5	03.07.2012-1003689094	Servitut om el-anlæg.	Selskabet har ret til at anbringe el-anlæg med nødvendigt tilbehør, efterse, vedligeholde og udskifte kabelanlægget med tilhørende transformerstation samt ret til at sikre, at transformerstationen står frit og upåvirket af omgivelserne. Ejeren forpligter sig til at respektere de begrænsninger i brugen af arealet over og omkring kabelanlægget, som lovgivningen til enhver tid foreskriver. Byggeri, etablering af vej, terrænændringer, grubning, dræning, boring eller andet, hvor der er risiko for at skade kabelanlægget, og som udføres nærmere end 1 meter fra kabelanlægget (vandret afstand), skal anmeldes til Selskabet senest 8 dage før påbegyndelsen, hvorefter Selskabet for egen regning påviser eller - om	Andel Energi.	Servitutten respekteres. Transformerstationens placering fremgår af situationsplanen.

			nødvendigt - frilægger kabelanlægget. Ved skovrejsning eller anden beplantning nærmere end 1 meter fra kabelanlægget, skal ejeren kontakte Selskabet med henblik på at aftale nærmere vilkår for etablering af beplantningen. Ved fremtidige dræningsarbejder på ejendommen er Selskabet forpligtet til at afholde merudgifter forårsaget af kabelanlæggets tilstedeværelse, såfremt Selskabet inddrages i den forudgående planlægning. Erstatning for skader opstået ved anlæggets etablering, vedligeholdelse, udskiftning eller fjernelse opgøres på grundlag af gældende landsaftale mellem Dansk Landbrug og Dansk Energi. Påtaleretten tilkommer Selskabet. Selskabet kan uden samtykke fra ejerne af det/de ovennævnte matrikel/matrikler overdrage sine ledningsanlæg med tilbehør og sin rettigheder og pligter efter denne servitut. Selskabet kan desuden uden samtykke fra ejerne af det/de ovennævnte matrikel/matrikler tinglyse påtegning på denne servitut om skift af påtaleret. Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter og behæftelser af enhver art henvises til tingbogen. Deklarationen respekterer omprioritering og prioritering. Når anlægget ikke bruges længere og ejeren anmoder herom, er Selskabet forpligtet til at aflyse deklarationen og fjerne anlægget. Placering af elanlægget sker på det bevillingshavende elselskabs foranledning med hjemmel i elforsyningslovens offentligretlige forpligtelse til etablering af elforsyningsanlæg.		

			Undertegnede lodsejer har givet tinglysningsfuldmagt til Selskabet og tillader, at Selskabet med fuldmagt tinglyser servitut svarende til denne aftale.		

Tinglyste servitutter på matr.nr.:

1fk Ladegården, Holbæk Jorder (jf. tingbogsopslag af 30. juni 2022)

Pr.	Dato løbenr.	Tekst	Beskrivelse	Påtale-berettiget	Bemærkning
1	09.12.1926-911215-21	Dok. om facadelinie, Vedr. 3CM.	Bygninger som opføres på nuværende matr.nr. 3cm skal mod nord følge samme facadelinie som bygningerne på matr.nr. 3bl.	Holbæk Kommune.	Den tinglyste servitut skal respekteres, facadelinien fremgår af vedhæftede situationsplan.
2	09.08.1935-911216-21	Dok. om byggelinier mv., Vedr. 3CM.	Der må ikke opføres bygninger i en afstand mindre end 17.50 m fra vejens midtlinie.	Holbæk Kommune.	Den tinglyste byggelinie skal respekteres, fremgår af vedhæftede situationsplan.
3	12.02.1938-3560-21	Dok. om vandværk mv., Om resp. se akt.	Pligt til at betale årlig vandafgift.	Allerup Vandværk.	Forpligtelsen påhviler ejendommens bygninger.
4	10.02.1976-3939-21	Dok. om byggelinier mv., Vedr. 1B.	Byggelinierne er beliggende i en afstand af 17.50 m fra vejens midte, hvortil der skal tillægges 1.5 gange en evt. højdeforskel + 1.0 m.	Holbæk Kommune.	Den tinglyste byggelinie skal respekteres, fremgår af vedhæftede situationsplan.

Den 12. juli 2022

Jonas Christensen
Projektleder