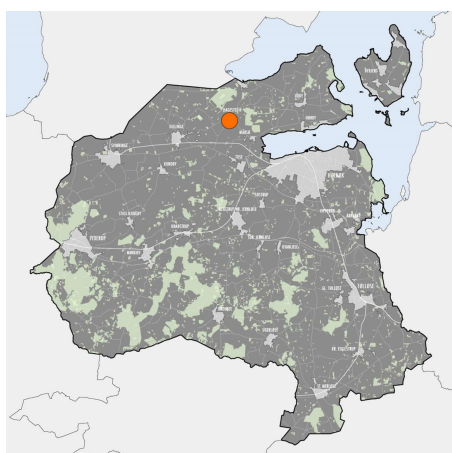


# Lokalplan nr. 6.21

Mobilmast og boliger i Hagested



## Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 26. juni 2024  
Høringsperioden slut: 28. august 2024  
Vedtagelsesdato: 22. januar 2025  
Ikrafttrædelsesdato: 27. januar 2025

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

## Baggrund og formål

Holbæk kommune har en ambition om at udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FNs Verdensmål og klimastrategien Holbæk 2050, som kommunen vedtog i 2022. Kommunen oplever samtidig en stor interesse for at bygge nyt og bosætte sig i Holbæk Kommune. Således er nærværende lokalplan et udtryk for dette. Kommunen forventer at bygherrerne og borgerne i denne og kommende lokalplaner vil implementere de nyeste forskrifter for energivenligt byggeri, når det kommer til materialevalg og opvarmning af huse og lejligheder. Kun på denne måde vil den fortsatte udbygning af Holbæk Kommune kunne bidrage til implementeringen af såvel den kommunale som den nationale klimastrategi.

Hagedsted Landsby har oplevet en udbygning af idrætsfaciliteter nord for og en boligudbygning syd og vest for den oprindelige landsby. Disse områder er allerede lokalplanlagt.

Den ældre del af landsbyen, der endnu ikke er lokalplanlagt, består af:

- et område syd for Præstebrovej med en meget sammensat karakter præget af anvendelse til erhverv.
- et område nord for Præstebrovej, der hovedsageligt består af boliger, men som også rummer offentlige funktioner – forsamlingshus, institution og et grønt område med shelters.

Denne lokalplan omfatter de offentlige arealer og boligområderne nord for Præstebrovej.

Det er et af lokalplanens overordnede formål at Hagedsted landsby overføres fra landzone til byzone, da arealerne allerede i kommuneplanen er udlagt som arealer, der ønskes overført fra landzone til byzone. Arealerne overføres til byzone, så det bliver mere enkelt for borgerne i området at få tilladelse til at bygge. Det vil fremgå af lokalplanen, hvad der er muligt i området. Borgerne vil derfor ikke skulle søge landzonetilladelse til ændringer.

Det er også lokalplanens formål at sikre bevaringsværdige bygninger og beplantning med udgangspunkt i en opdateret registrering af områdets bevaringsværdier.

Der er indkommet to projektønsker til lokalplanens område. Det er lokalplanens formål at muliggøre disse:

- Staten (Energistyrelsen) har udpeget dele af Holbæk Kommune, som områder der skal have en bedre mobildækning. Bl.a. i Hagedsted. Der ønskes derfor placeret en telemast nord for landsbyens idrætsanlæg i en mindre granlund.
- Ejeren af Præstebrovej 42 har et ønske om at ombygge eksisterende driftslængere til boliger.

Projektet for placering af en telemast i Hagedsted er blevet til, fordi mobildækningen i Hagedsted ikke lever op til de statslige krav på området. Der har været en dialog med lokalforum og beboerne i Hagedsted om placeringsmuligheder, der er mundet ud i den placering, der nu lokalplanlægges for.

Projektet for nye boliger i driftslængere på Præstebrovej 42 omfatter en ny type boliger i form af tæt-lav boliger. Da Præstebrovej 42 udpeges med bevaringsværdi 4, vil der i lokalplanen være bestemmelser, der sikrer bevaringsværdierne, når dele af ejendommen ombygges til et nyt formål.

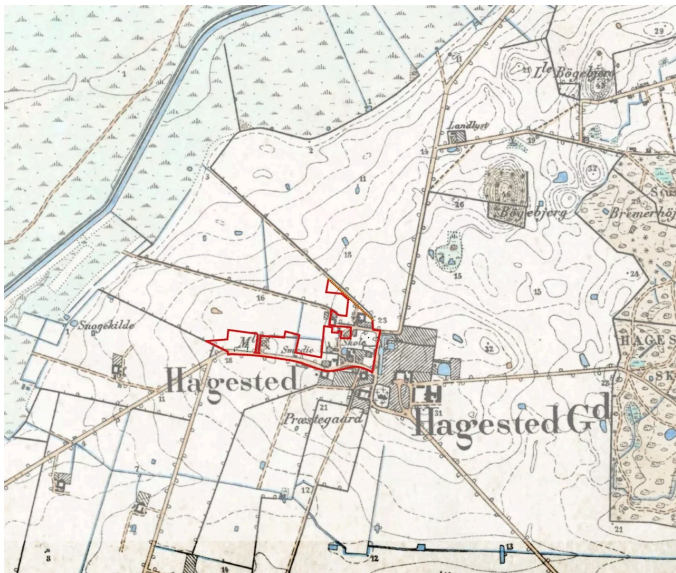
# Lokalplanområdet

## Historisk udvikling af landsbyen

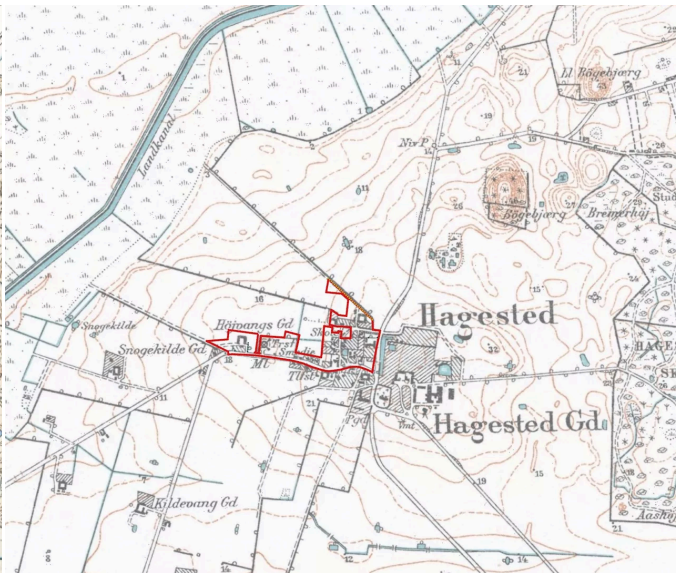
Hagedsted Landsby hænger historisk og fysisk tæt sammen med Hagedstedgaard Herregård.

Herregård og landsby ligger på hver sin side af Nykøbingvej med Hagedsted Kirke som nabo til Herregården.

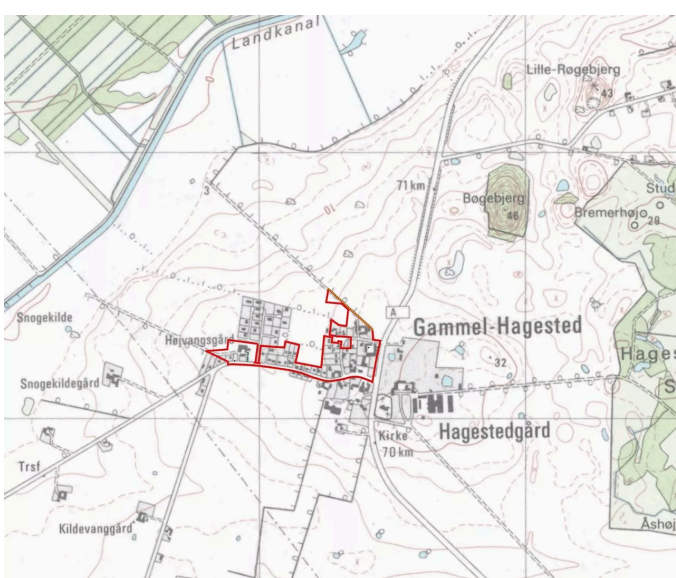
Hagedsted Landsby har oprindeligt bestået af enkeltgårde og landarbejderboliger til landarbejdere på Hagedstedgaard. Spor af såvel enkeltgård som arbejderboliger er fortsat synlige og bliver med denne lokalplan sikret med bevarende bestemmelser.



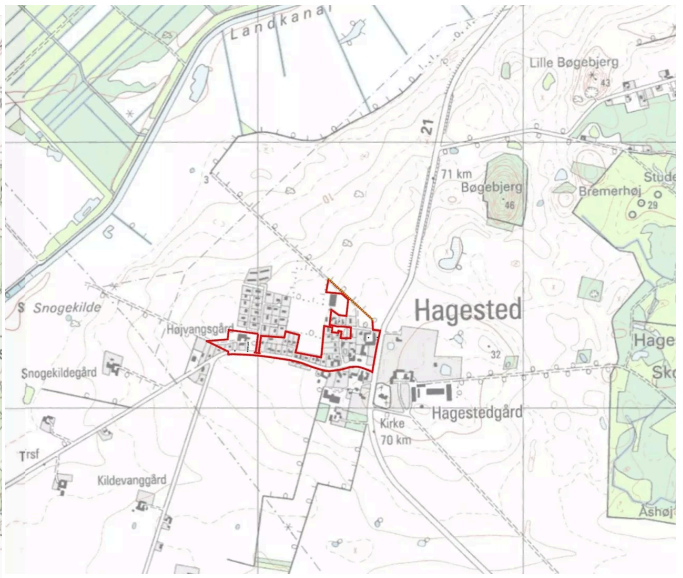
Høje målebord (1871-1899)



Lav målebord (1901-1971)



Topografisk kort (1953-1979)



Topografisk kort (1981-2001)

De ovenstående historiske kort fra de sidste 150 år viser, at Hagedsted har udviklet sig mod vest på nordsiden af Præstebrovej frem til årtusindskiftet. Herefter er de nyeste udstykninger af både parcelhuse og storparceller udlagt med storparcellerne yderst mod det åbne land syd og vest for landsbyen.

Den eksisterende vejstruktur i lokalplanområdet – Præstebrovej og Damvej er i store træk de samme som i slutningen af 1800-tallet.

Af de flerlængede gårde indenfor lokalplanområdet er Højvangsgården på Præstebrovej 42 den tilbageværende gård, hvor man bedst kan se den oprindelige længestruktur. Dette er en udflyttet gård, der oprindeligt lå på Damvej 23 som en af de oprindelige 6 gårde fra udstykningen fra godset.

På Præstebrovej 10 ligger Møllergården – en af de oprindelige 6 gårde fra udstykningen fra godset. Møllergårdens vestlige længe af den trelængede gård er en af de enkelte bindingsværksejendomme, der er tilbage i landsbyen. Gårdstrukturen er dog sløret, og de to andre længer er kraftigt ombyggede til bl.a. butik.

### **Gamle landsbyfunktioner**

Den tidligere skole beliggende ud til Nykøbingvej er over årene kraftigt tilbygget fra den oprindelige landsbyskole. Skolen er i dag daginstitution, og skolens hal er i dag en del af Hagested Forsamlingshus.

Hagesteds oprindelige forsamlingshus "Olympia" lå på Præstebrovej 4. Dette er i dag ombygget til boliger i et dobbelthus, og forsamlingshuset er flyttet til ejendommen umiddelbart bagved, hvor et nyt er sammenbygget med skolens gamle hal.

På Præstebrovej 8 blev der i 1914 etableret en brugsforening og der har været købmand her i over 100 år, men ejendommen er nu ombygget til bolig.

### **Hagested Landsby og dens omgivelser i dag**

Hagested er beliggende mellem den inddæmmede Lammefjord og Herregårdslandskabet omkring Hagestedgaard. I dag er landskabet vest for landsbyen præget af tekniske anlæg – både højspændingsledninger, der løber tæt forbi landsbyen samt vindmøller placeret ude i det åbne flade landskab på de inddæmmede arealer. Mod nord er landskabet præget af de store marklodder ejet af Hagestedgaard og de store skovmassiver i form af Audebo Plantage mod nordvest og Hagested Skov mod øst. Landsbykanten mod nord og øst grænser op til herregårdslandskabet omkring Hagestedgaard, der er udpeget som kulturmiljø. Landsbykanten mod herregårdslandskab og kulturmiljøet er i dag markeret med dige og hegnsbeplantning. Selve Hagested Landsby er ikke udpeget som kulturmiljø, da den i sin struktur er langt fra sin oprindelse, blandt andet grundet udbygning med parcelhuse og storparceller.

Lokalplanen omfatter de ældste dele af Hagested Landsby nord for Præstebrovej og vest for Nykøbingvej. Denne del rummer primært boliger, men også landsbyens forsamlingshus, den tidligere skole, der i dag er daginstitution samt et grønt område med shelterplads, der ligger i tilknytning til den regionale rekreative sti – "Istidsruten", der løber gennem Hagested og ud i den inddæmmede Lammefjord.

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet er meget sammensat med bygninger med vidt forskellig stil og alder. Der er få gennemgående træk ved bygningsmassen – fællestræk er dog, at alt bebyggelse er lav – max. 8,5 meter, og at alle tage er opført med taghældning. Dette bidrager til landsbypræg trods den væsentlige udbygning af landsbyen med boliger.

Langs Præstebrovej, den historiske hovedvej øst-vest gennem landsbyen, har langt de fleste boliger en forhæng mod vejen, og et lavt hegn der skaber en åbenhed. Dette er også et træk, der understøtter et landsbypræg med prydhaver foran huset, der ikke skjærmes af for indblik af høje hække eller hegn.

Indenfor lokalplanens område er en række bevaringsværdige bygninger, som beskrives i afsnittet om bevaringsværdier og typiske stilarter.

## Bevaringsværdige bygninger

### Hvad er en bevaringsværdig bygning?

Kommunen er ansvarlig for at udpege bevaringsværdige huse, hvis dit hus har særlige bevaringsværdige arkitektoniske kvaliteter med en lokal eller regional betydning.

Når et hus bliver vurderet bevaringsværdigt, gælder det kun husets ydre som facade, sokkel eller fundament, vinduer, døre, tag, kviste og skorstene med særlige konstruktioner, detaljer eller materialer. Kommunen kan sikre bevaringsværdige bygninger i en kommuneplan og mere detaljeret efterfølgende i en lokalplan.

En udpegning beskytter værdien af dit hus i den lokale sammenhæng sammen med nabohuse. Dette sker for at bevare et områdes samlede særpræg og kvalitet.

### Hvad betyder det for mig som ejer, at mit hus er bevaringsværdigt?

Hvis du ejer et bevaringsværdigt hus, skal du beskytte husets ydre arkitektoniske og kulturelle værdier. Der kan ved en istandsættelse eller ombygning være krav til både udformning af bygningsdele som vinduer, døre, kviste og tag, og til husets facader og overflader. Du skal ansøge kommunen om udvendige ændringer på dit hus.

Der er i 1990'erne lavet en SAVE registrering af bevaringsværdige bygninger i Hagested. SAVE er en metode til at kortlægge og vurdere byers og bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier. Med SAVE metoden vurderes bygninger ud fra en gennemgang af bygningens arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitetsværdi og tilstandsværdi.

Bygninger med højest bevaringsværdi (SAVE-værdi 1-4) har været optaget i kommuneplanen siden.

Det er med denne lokalplan ønsket at sikre de bevaringsværdige bygninger yderligere med lokalplanbestemmelser for hvordan man må renovere og bygge til sin bevaringsværdige ejendom. I lokalplanen medtages bygninger med høj og middel bevaringsværdi (SAVE-værdi 1-6)

Der er i forbindelse med denne lokalplan lavet en opdatering af SAVE registreringen i Hagested, der tager højde for de tidligere udpegede bygningers nuværende tilstand. Det vil sige hvor originale og i hvor god stand de fremstår i dag. Den opdaterede SAVE registrering ligger til grund for, hvilke bygninger, der er udpeget i lokalplanen og hvilke særlige træk ved disse bygninger, der skal passes på, når bygningsejere ønsker at ændre på deres ejendom. De udpegede ejendomme kan ses på kortbilag 4.

Der er lagt vægt på hvor oprindelig bygningerne er ift. både tagform og placering af vinduer, men også mindre detaljer i murværk og eksempelvis oprindelige skorstene, der fastholder bygningens historiske træk, der siger noget om dens oprindelig arkitektur og alder.

De bevaringsværdige træk ved ejendommene hænger tæt sammen med om bygningerne oprindeligt er opført i en særlig arkitektonisk stilart eller tidsperiode.

## **Særlige stilarter typiske for lokalområdet**

### **Bedre Byggeskikhuse i Hagested**

Bedre Byggeskik arbejdede for at højne bygningskulturen på landet gennem bedre uddannelsesmuligheder for håndværkere, og det førte bl.a. til, at højskoler udvidede deres program med håndværkerundervisning.

Bygmesterhøjskolen i Holbæk blev oprettet i 1915 som en videreudvikling af de idéer, der lå til grund for håndværkerskolen ved Vallekilde Højskole.

Karakteristisk for Bedre Byggeskik er den enkle hovedform og den faste rytme i facaden, som fagdelingen giver. Udformningen af gesims, vinduer og kviste er gennemdyrket og forfinet og er af afgørende betydning for husets kvaliteter.

Kviste på huse opført efter Bedre Byggeskik er typisk opført som frontkviste i plan med facade, også kaldet gavlkviste.

Et godt eksempel på Bedre Byggeskik i Hagested er Damvej 3 hvor det enkle udtryk med et knapt tagudhæng, kvartvalmet tag og muret gesims er bevaret. Det knappe taghæng kan ses i gavlen, hvor taget ikke hænger udover gavlen. Kvartvalm betyder at taget har et afskåret hjørneparti. Og den murede gesims er de detaljer der er i murerarbejdet oppe under tagudhængen.



*Damvej 3 - Bedre Byggeskik*

Udpegede bygninger i Hagested med bygningstræk fra Bedre Byggeskik: Damvej 3, Damvej 6, Damvej 7, Damvej 12, Damvej 14, Præstebrovej 8c og Præstebrovej 18

### **Bygmesterhuse med inspiration fra Vallekilde**

Samtidig med Bedre Byggeskiks arbejde opstod der omkring midten af 1900-tallet nye uddannelsesformer for håndværkere. Med centrum i Nordvestsjælland blev de første skridt taget til en egentlig bygmesteruddannelse i 1865, hvor Vallekilde Højskole blev dannet. Vallekilde var et kraftcenter i denne udvikling med bygmesteren

Andreas Bentsen som leder. Vallekildes bygninger var præget af et nordisk mytologisk historiesyn, og man taler derfor om en særlig Vallekildestil. Bygmesterhuse med inspiration fra Vallekilde fremstår med velproportionerede bygningskroppe med symmetrisk gavlkvist som indgangsparti og murværksdetaljer omkring vinduer. Bygningernes tage har en 45 graders taghældning med udhæng og flot udskårne spærender.

Kviste på bygninger opført i Vallekildestil er typisk opført som symmetrisk placeret gavlkviste.

I Hagested ligger en række bygninger med smukke facadeudsmykninger, som har fundet inspiration i den såkaldte Vallekildestil. Et godt eksempel herpå er Præstebrovej 20. Her er det særligt de bevarede synlige spærender i taget og murværksdetaljer omkring vinduespartierne der fortæller om den stilart bygningen oprindeligt er opført i.



*Præstebrovej 20 - Eksempel på Vallekildestil*

Udpegede bygninger i Hagested med bygningstræk fra Vallekildestil: Præstebrovej 4a/4b og Præstebrovej 20.

### **Gårdejendomme med bevaret bindingsværk**

Bindingsværk kan ikke betegnet som en arkitektonisk stilart, men er mere at betragte som byggetradition, der siger noget om alderen på en bygning.

Der er få tilbageværende bindingsværksbygninger tilbage i Hagested. Der er to indenfor lokalplanens område – Præstebrovej 6 og 10. Begge er dele af de oprindelige gårde udstykket fra Hagestedgaard.

Kviste landejendomme er typisk opført som enten taskekviste eller heltagskviste.

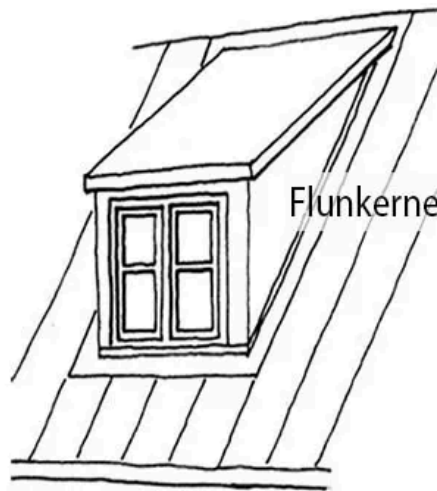


Præstebrovej 10 – Møllergården

## Kviste jf. § 7.8.1



Heltagskvist



Taskekvist



Facadekvist

Rytterkvist / Heltagskvist, Taskekvist, Gavlkvist



## Præstebrovej 42 – omdannelse af driftslænger til boliger



*Historisk skråfoto af ejendommen Præstebrovej 42 før den var omgivet af ny boligbebyggelse og hvor den firlængede struktur fremstår helt symmetrisk.*

Præstebrovej 42 behandles her særskilt da lokalplanen muliggør en funktionsændring, der vil kræve en ombygning af de eksisterende bygninger. Det samlede bygningskompleks er udpeget med bevaringsværdi 4. Stuehus er renoveret og fremstår i rigtig god bygningsmæssig tilstand med en svækket originalitet efter tilførsel af kviste og sløring af tidligere detaljer, som skorstene originale dør og vinduespartier. Den øst lige længe er i dag ombygget til en bygning i rene træfacader dog med samme bygningskrop og tagform med henblik på anvendelse til erhverv i forbindelse med boliger.

De to længer der ønskes ombygget til tæt-lav boliger (rækkehuse) står på gårdsiden i oprindelige materialer – murværk i bunden og en rød træ-trempel med fine udskæringer. På ydersiden af den nordlige længe er facadematerialet udskiftet til metalplader og særligt det nordøstlige hjørne af komplekset er i dårlig bygningsstand.



*Østlige længe set fra Højvangsparken*



*Nordlig længe set fra Præsteengen*



*Oprindeligt staldvindue og fine træværksdetaljer, Præstebrovej 42*

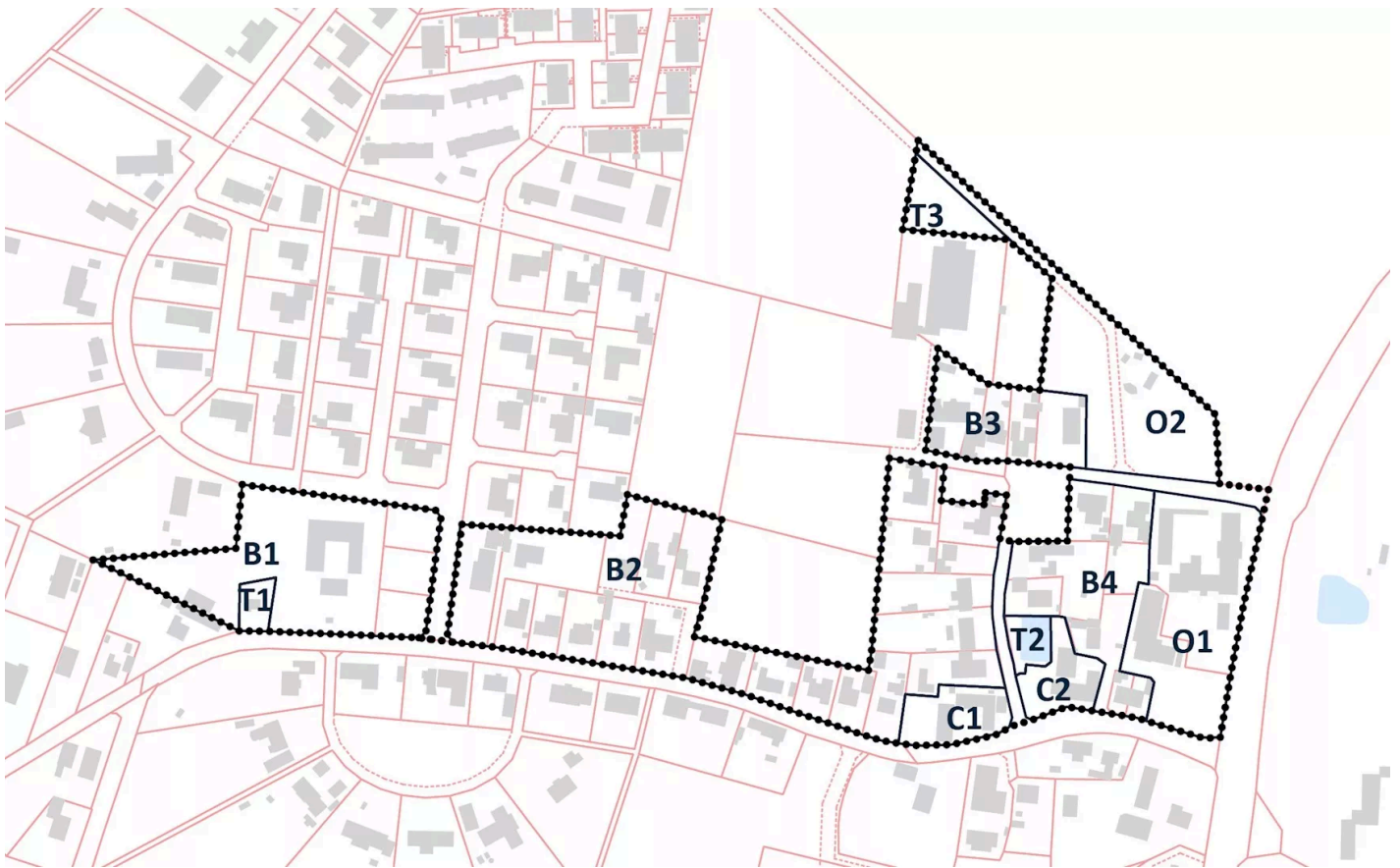
## Lokalplanens indhold

### **Anvendelse**

Lokalplanen muliggør for størstedelen af området den samme anvendelse som i dag, med boliger og bygninger og udearealer til offentligt formål. Undtaget herfra er det udlagte område nord for Hagedsted Hallen der kan anvendes til opsætning af telemast samt delområdet, der omfatter Præstebrovej 42, hvor der udover åben-lav boliger kan etableres op til 6 tæt-lav boliger i de tidligere driftsbygninger.

Der er i lokalplanen udlagt B-delområder til åben-lav boliger, og tæt-lav boliger i delområde B1. Der udlægges O-delområder til hhv. forsamlingshus, institution og offentligt grønt område med shelters som i dag. Der er desuden udlagt T-delområder til tekniske anlæg – hhv. mindre forsyningsbygning (T1), gadekær (T2) og telemast (T3).

C delområder giver – udover boliger - mulighed for placering af evt. fremtidige butikker i hhv. Møllergården og i den gamle brugsforening.



Lokalplanens delområder inddeler arealerne til forskellig anvendelse

### Udstykning

Lokalplanen regulerer, at der kun må udstykkes matrikler på min. 1.000 m<sup>2</sup> indenfor delområderne B2-B3-B4 og C1-C2. Denne minimumsgrundstørrelse er valgt ud fra et ønske om at fastholde landsbypræget med store haver i denne ældre del af Hagedsted. I delområde B1 kan der ikke udstykkes yderligere

### Omfang og placering af bebyggelse

For delområde B1 skal bebyggelse i form af nye boliger placeres indenfor byggefelter angivet på kortbilag 5. For delområde T3 skal bebyggelse i form af telemast placeres indenfor byggefelter angivet på kortbilag 6.

Bebyggelse i det samlede lokalplanområde må ikke overstige 8,5 m i højden. Undtaget herfra er

- en telemast placeret i delområde T3. Denne må etableres i op til 48 meters højde
- Åben-l v boliger indenfor byggefelt type 2 i delområde B1. Disse må opføres i max. 1 etage og 5 meters højde.

Indenfor delområde O2, det offentlige grønne område, må der udelukkende placeres shelterbygninger og lign. faciliteter til friluftsliv på op til 25 m<sup>2</sup>.

Der må indenfor delområderne C1-C2 placeres butikker. Dagligvarebutikker må være op til 1.200 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker må være op til 500 m<sup>2</sup>.

### Ydre fremtræden af bebyggelse

For lokalplanområdet som hele gælder, at tage skal etableres med taghældning og ikke må synes flade. Facader skal males i "Facadefarver" angivet på illustration 1. Bygningsdetaljer og mindre bygningsdele kan males i nuancer angivet i illustration 1 som "Farver på øvrige bygningsdele".

## Facadefarver



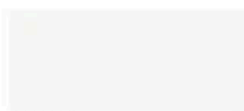
Rødokker



Guldokker



Lys guldokker



Kridt

## Farver på øvrige bygningdele



Oxydsort (varm)



Dodenkopf



Brændt umbra



Antracitgrå



Engelskrød



Rødokker



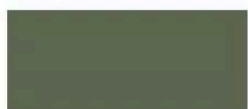
Ultramarinblå



Varm grå



Kromoxydgrøn



Grønjord



Lys grønjord



Kridt

*Illustration 1 – facadefarver og farver til mindre bygningsdele*

### **Delområde B1**

I delområde B1 muliggør lokalplanen, at de oprindelige driftslænger i den firlængede gårdejendom kan genanvendes op til 6 tæt-lav boliger og erhverv der kan drives i tilknytning til bolig.

Gårdejendommen er i sin helhed udpeget som bevaringsværdig. En ombygning til bolig og erhverv skal derfor ske med respekt for de eksisterende bygninger. For at det er muligt at aflæse bygningernes historiske anvendelse til landbrugsdrift, skal bygningens fodaftryk, taghældning, facadehøjder og kiphøjde bevares. Dette gør det synligt, hvad der oprindeligt var hovedhus og driftsbygninger, når begge bygningstyper anvendes til boligformål.

Da tagformen ikke må ændres, bliver det ikke muligt at isætte kviste og karnapper.

Den særligt karakteristisk hvidmalede murede underdel og en overdel / trempel i rødmalet træ skal ved en ombygning til boliger bevares eller genetableres på alle facader af den nordlige og vestlige længe. De fine træværksdetaljer i den røde træ trempel skal bevares eller genskabes på alle facader med trempel. Den østlige længe skal være i træfacader som efter renoveringen.

En ombygning til boliger og erhverv afstedkommer behovet for yderligere vindues- og døråbninger i de tidligere driftsbygninger for at kunne leve op til krav til bl.a. adgangsforhold, brand og dagslys. En nærmere placering af disse skal ske ud fra en samlet plan, hvor eksisterende dør- og vindueshuller bevares. Denne plan skal godkendes af kommunalbestyrelsen. De eksisterende staldvinduer i støbejern skal bevares – enten på deres eksisterende placering eller genplaceres i facaden.

Lokalplanen medtager en række bestemmelser om farver og materialer på facader og tag, der sikrer en lighed med de oprindelige driftsbygninger.

### **Delområde T3**

I delområde T3 må telemasten kun opføres som en gittermast, der skal fremstå i en mat overflade i galvaniseret stål, og de tilhørende teknikskabe skal opføres i jordfarver.

### **Bestemmelser for bevaringsværdige bygninger**

Lokalplanen medtager en række bevarende bestemmelser for de bygninger, der på kortbilag 4 udpeges som bevaringsværdige. Der er bestemmelser, der er gældende for alle udpegede bygninger (værdi 1-6) og bestemmelser specifikt for henholdsvis de bygninger, der har høj bevaringsværdi 1-4, som også er optaget i kommuneplanens udpegning samt specifikke bestemmelser for bygninger med middel bevaringsværdi 5-6.

De bevarende bestemmelser har til formål at bevare de bærende historiske træk ved den enkelte bygning. De bærende bevaringsværdige træk er koblet til det, der er særligt for den stilart den enkelte bygning repræsenterer. Der refereres derfor til beskrivelse af de stilarter, der er typiske for lokalplanområdet, som er beskrevet tidligere i afsnittet om lokalplanområdet.

### **Trafik – vej, sti og parkering**

For hele lokalplanområdet gælder, at parkering skal på egen grund. Der skal tilvejebringes parkering svarende til:

- 2 pladser pr. åben-lav bolig
- 1,5 pladser pr. tæt-lav bolig
- 1 plads pr 25 m2 dagligvarebutik og 50 m2 udvalgswarebutik, liberalt erhverv, serviceerhverv og kontor.

Servicevej der skal give adgang til telemasten i delområde T3, skal ske via grusstien a-b.

Vejadgang skal ske fra nord til nye tæt-lav boliger, og fra øst til nye åben-lav boliger i delområde B1.

### **Skiltning**

Generelt for hele lokalplanområdet gælder, at der kun må etableres skiltning på facader og ikke fritstående. Der må kun skiltes for den enkelte bebyggelses anvendelse, og der må ikke skiltes på beboelsesejendomme. Der er medtaget bestemmelser for omfang, udseende og belysning af skilte.

### **Ubebyggede arealer**

For hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må finde udendørs oplag sted mod offentlig vej og at udendørs oplag mod nabo skal visuelt afskærmes.

Særligt for Præstebrovej gælder, at hegn højst må etableres i 1,5 meters højde for at fastholde de særlige træk ved landsbyen, at der er åbne forhaver ud mod hovedvejen gennem byen. Lokalplanen begrænser ikke hvilke typer hegn der etableres ud til Præstebrovej.

Der er i forbindelse med lokalplanen lavet en registrering af bevaringsværdig beplantning herunder flagermustræer indenfor lokalplanområdet. Registranten er bilagt lokalplanen som bilag 9.

Der er særligt fundet bevaringsværdige beplantning på den gamle skole, på det offentlige grønne område og på Præstebrovej 42.

Der er i lokalplanen udpeget hhv. bevaringsværdige enkeltstående træer og bevaringsværdige træækker/hegn. Disse er udpeget på kortbilag 4, 5 og 6.

For de enkeltstående bevaringsværdige træer gælder, at de ikke må fældes, og at de ved aldersdød eller sygdom skal genplantes.

Den markante træerække ud til det åbne land mod nord der står i et dige, er udpeget som et bevaringsværdigt hegn, hvor hegnet skal bevares som landskabselement og der løbende skal genplantes i forbindelse med evt. fældning. Der er også angivet en række andre hegnsplantning i lokalplanområdet som bevaringsværdige landskabselementer.

Bevaringsværdige træer og hegn/træerækker samt flagermusetræer berøres ikke af den træfældning, opsætning af en ny telemast afstedkommer i delområde T3.

Til delområde B1 er der på kortbilag 5 angivet arealer til private haver til de boliger, der kan etableres i de tidligere driftsbygninger. I delområde B1 skal der etableres hække mellem private boliger og nabo samt vej.

Der stilles krav om at ny beplantning skal etableres med hjemmehørende arter. Disse har en særlig rolle i forhold til biodiversiteten, fordi de er værtsplanter for bl.a. mange insekter, og derfor afgørende for deres formering. Kravet stilles både ved erstatning af bevaringsværdi beplantning, men også for etablering af hække ved nye boliger.

### **Tekniske anlæg**

Der må indenfor det samlede lokalplanområde ikke opsættes tv- og radioantenner på bygninger.

Hvis der opsættes tekniske anlæg som ventilation og varmepumper på bygninger, skal disse integreres i bygningens arkitektur og udseende eller indkapslet i trækonstruktioner, der bemales som øvrige sekundære bygningsdele.

### **Forudsætninger for ibrugtagen**

Før ibrugtagning af nye boliger i delområde B1 skal parkering og hegning til vej og nabo være etableret.

## **Borgerinddragelse**

Holbæk Kommune har gennemført en indledende orientering af borgerne i området om behovet for opsætning af en telemast. Der er orienteret 128 borgere, virksomheder og foreninger, der bor indenfor en radius af 250 meter fra en placering i den nordlige del af Hagested. Kommunen modtog tre hørings svar med bemærkninger, som samlet er fra seks ejendomme i området. Fem ejendomme i området er imod masten. De finder, at den vil ødelægge udsigten fra deres ejendomme væsentligt samtidig med, at den vil forringe muligheden for, at daginstitutioner og andre i området kan bygge huler og bruge granlunden til leg.

I et hørings svar fra én ejendom, er der støtte til at placere masten i granlunden, hvis man lader så meget som muligt af granlunden være, så den fortsat afskærmer for indsynet til masten og samtidigt kan give læ for området og anvendes til leg.

Hagested Lokalforum er også orienteret om sagen. De har tidligere ved en besigtigelse i området peget på granlunden som et egnet sted. De er ikke kommet med bemærkninger i forbindelse med denne orientering. Der vil i høringsperioden for denne lokalplan blive afholdt et borgermøde, hvor det bliver muligt at høre mere om planen og stille spørgsmål til Holbæk Kommune.

### **Behandling af hørings svar**

Administrationen har modtaget 0 hørings svar i høringsperioden.

## Statslig og regional planlægning

Udvikling af boliger på Præstebrovej 42, opsætning af mobilmast, bevarende bestemmelser for udpegede bygninger og overførsel af arealer til byzone i Hagedsted vurderes ikke at være i strid med hverken statslig eller regional planlægning. Opsætning af mobilmast er i tråd med den statslige planlægning, da mobildækningen i Hagedsted ikke lever op til de statslige krav på området i dag.

## Kommuneplan 2021

Lokalplan 6.21 er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Kommuneplan 2024 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

### **Mål for landsbyer og byudvikling**

Lokalplanen muliggør en meget begrænset udvikling af nye boliger i Hagedsted, der således ikke er i konflikt med strategi for øvrig boligudbygning i kommunen. Lokalplanen muliggør en ny boligtype i form af tæt-lav, som kan bidrage aktivt til variationen af boligudbuddet i lokalområdet.

Muligheden for etablering af nye tæt-lav boliger bidrager desuden til en byfortætning på allerede ibrugtagne arealer og en omdannelse af tidligere driftsbygninger til boliger, der er i tråd med ønskerne om en bæredygtig udvikling af landsbysamfund.

Der ændres ikke med lokalplanen på landsbyens afgrænsning mod det åbne land og der ændres dermed ikke på den eksisterende klare afgrænsning mellem by og land i Hagedsted.

### **Byzone**

Arealer i lokalplanområdet, der i dag er beliggende i landzone, er i Kommuneplan 2024 udpeget til at skulle overføres til byzone. Dette sker med vedtagelse af denne lokalplan.

### **Detailhandel**

I Hagedsted er udlagt et lokalcenter, hvor det er tilladt at udlægge butikker på max. 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer.

### **Kirkeomgivelser**

Lokalplanområdet er omfattet af en udpegning som kirkeomgivelser omkring Hagedsted Kirke. Det indebærer at "byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg og lignende samt skovrejsning ikke gennemføres, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken væsentligt." Der er udarbejdet visualiseringer af telemasten på 48 meter, som vises under afsnittet om kirkebyggelinjer. Ud fra disse vurderes det, at telemasten ikke forringer oplevelsen af kirken. Lokalplanen muliggør derudover kun bebyggelse op til 8,5 meters højde, der ikke vil have en indflydelse på den visuelle oplevelse af kirken.

### **Værdifuldt kulturmiljø**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en udpegning som kulturmiljø, men grænser op til det udpegede kulturmiljø omkring Hagedstedgaard mod nord.

Telemasten på 48 meter er placeret ud til kulturmiljøet (åbent større markareal mod nord). Dette areal er domineret visuelt af eksisterende højspændingsledninger og vindmøller placeret vest for Hagedsted på de åbne inddæmmede arealer. Telemasten vurderes ikke at ændre væsentligt på oplevelsen af den del af kulturmiljøet der grænser op til lokalplanområdet.

### **Bevaringsværdige bygninger**

En række bygninger indenfor lokalplanområdet er udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdige med SAVE værdi 1-4.

Lokalplan vil desuden medtage bestemmelser for bygninger med SAVE-værdi 1-6, der uddyber kommuneplanens retningslinjer og generelle rammer:

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.

### **Drikkevandsinteresser**

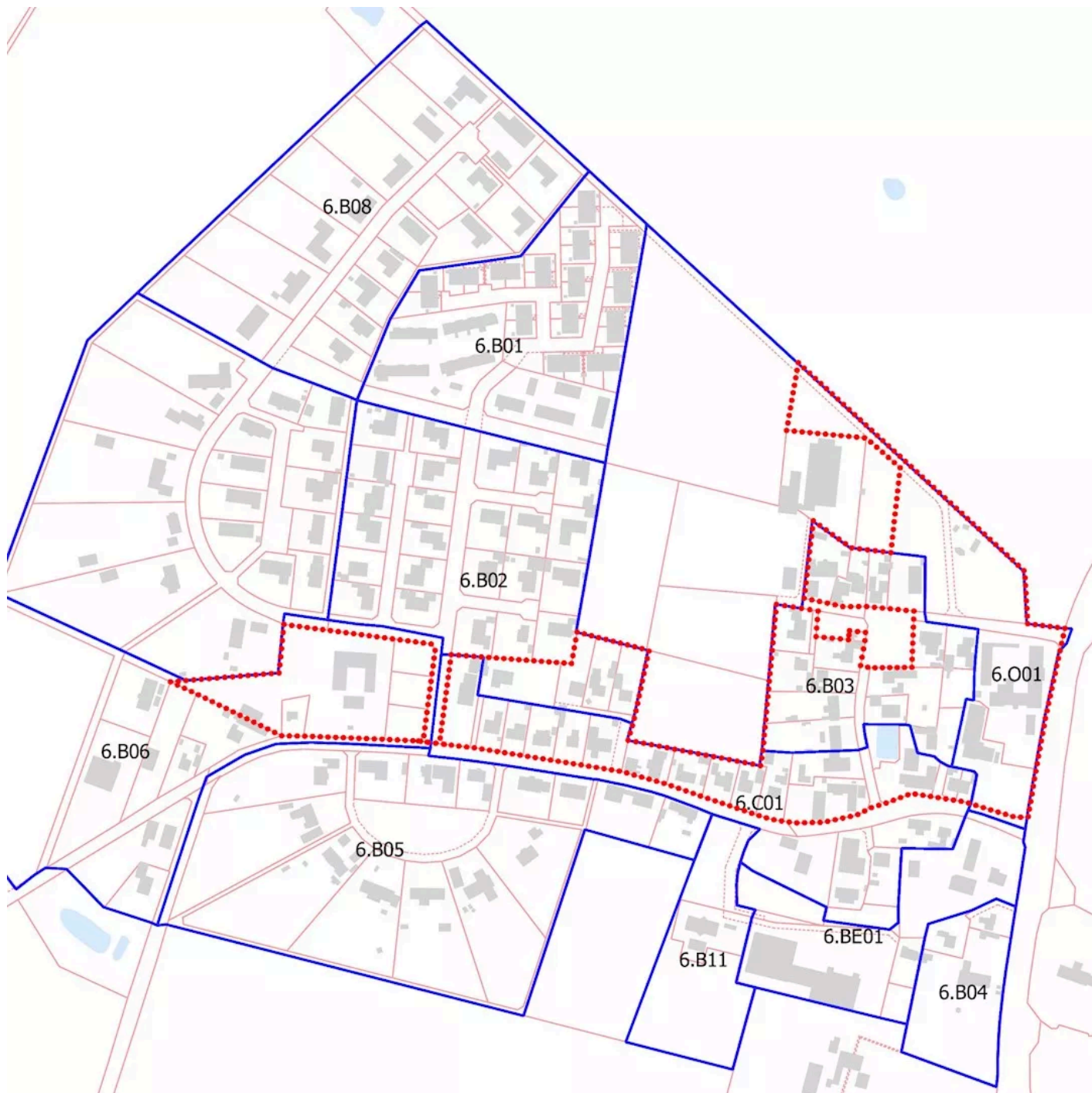
Området er omfattet af drikkevandsinteresser, men ikke særlige drikkevandsinteresser. De nye muligheder lokalplansforslaget indeholder, vurderes ikke at udgøre en trussel mod grundvandet.



## Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er omfattet af følgende eksisterende rammer: 6.O01 - Hagedsted Skole- og idrætsområde, 6.B03 - Damvej, 6.C01 - Gl. Hagedsted, 6.B02 - Højvangsparken Syd og 6.B06 - Præstenengen syd.

Da lokalplanens indhold er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 rammer og retningslinjer, skal der ikke udarbejdes et kommuneplantillæg.



*Eksisterende kommuneplanrammer i Kommuneplan 2024.*

## Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen indskrænker de muligheder, der allerede er i kommuneplanen for etablering af butikker i Hagedsted. Med lokalplanen er det kun muligt at etablere butikker omkring krydset Damvej og Præstebrovej.

Mulighederne er så begrænsede, at det vurderes, at det ikke kan have en væsentlig effekt på det omkringliggende bymiljø. Etablering af butikker i de udlagte delområder til dette formål kan bidrage til at understrege det oprindelige landsbycentrum, der også tidligere har huset offentlige funktioner.

## Kystnærhedszone

Området ligger i udkanten af kystnærhedszonen. Den maksimale højde for ny bebyggelse bliver 8,5 meter og de mellemliggende arealer mellem Hagedsted og kysten rummer større skovmassiver og vurderes ikke at ville opleves visuelt fra kysten. Telemasten på 48 meter vurderes heller ikke at kunne opleves visuelt fra kysten, selvom den er højere end de mellemliggende skovmassiver, da den er for spinkel til at kunne opleves på så stor afstand.

## Eksisterende lokalplaner

Delområde T3, hvor der gives mulighed for etablering af telemast i granlunden i det nordligste hjørne af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 60. Lokalplan 60 udlægger området til idrætsanlæg. Med denne lokalplan aflyses lokalplan 60 for disse arealer på matr. 13a, Hagedsted By, Hagedsted.

De resterende arealer er ikke tidligere lokalplanlagt.

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Da der planlægges for et meget lille antal nye boliger, vurderes planlægningen ikke at ville påvirke nabokommunerne.

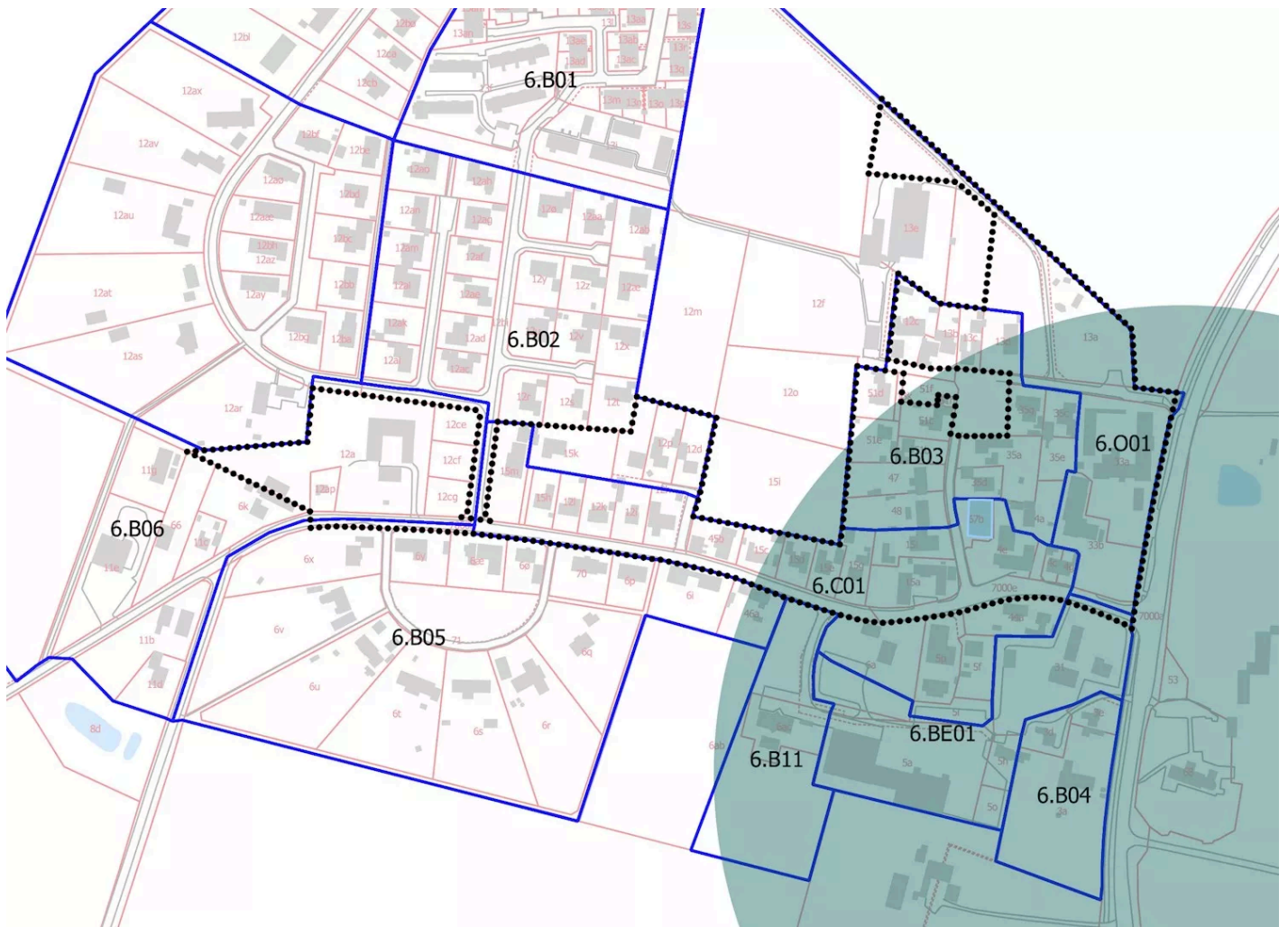
## Diverse udpegninger

Landsbygadekæret, der er beliggende ud til Damvej, er udpeget som §3 område. Lokalplanen giver ikke mulighed for ændringer af betydning for §3 området.

Der er i forbindelse med kortlægningen af bevaringsværdige træer blevet registreret et dige i den nordlige kant af landsbyen. Dette dige har ikke tidligere været registreret, og der vil i denne lokalplan blive medtaget bevarende bestemmelser for diget.

## Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er delvist omfattet af en kirkebyggelinje på 300 meter rundt om Hagedsted Kirke.



### *Kirkebyggelinjer*

Indenfor det område af landsbyen, der er omfattet af kirkebyggelinjen, tillades ikke byggeri højere end 8,5 meter som i dag.

Området til telemasten på 48 meter nord for hallen ligger udenfor kirkebyggelinjen. Dette er omfattet af en udpegning som kirkeomgivelser. Indenfor kirkeomgivelserne må nye anlæg ikke sløre oplevelsen af Hagedsted Kirke i landskabet. Der er derfor udarbejdet visualiseringer af masten set fra Nykøbingvej nord og syd for Hagedsted, så man kan se kirken og masten i en sammenhæng.

Det vurderes på den baggrund, at masten ikke slører oplevelsen af kirken i landskabet.

Før



*Set fra Nykøbingvej nord for Hagedsted uden mast*

Efter



*Set fra Nykøbingvej nord for Hagedsted med mast*

Før



*Set fra Nykøbingvej syd for Hagested uden mast med Hagested Kirke*

Efter



*Set fra Nykøbingvej syd for Hagested med mast lige ved siden af Hagested Kirke*

## Energi og forsyning

Der er på kortbilag 3 angivet tinglyste ledningsanlæg indenfor lokalplanområdet. Ingen af disse er i konflikt med nye udlagte byggefeltter i lokalplanen

## Energiforsyning

SEAS/NVE 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 uden for kollektivt varmforsyningsområde.

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

Note\*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal Kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

## Vandforsyning

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

## Regn- og spildevand

Lokalplanen ligger i et fælleskloakeret område, hvor der ikke er planlagt separatkloakering. Spildevandet ledes til Holbæk Renseanlæg.

Kravene til afledning af regnvand til den offentlige regnvandskloak skal overholdes. For et åbent/lavt boligområde er afløbskoefficienten på 0,25. For et tæt/lav boligområde, er afløbskoefficienten på 0,5.

## Affald

Affald bortskaffes i henhold til gældende affaldsregulativer for Holbæk Kommune.

## Bæredygtighed

### Lokalområder og kulturarv

Med lokalplanen opdateres udpegningen af bevaringsværdige ejendomme i det berørte område. Disse sikres med bestemmelser i lokalplanen.

### Arealanvendelse og ressourcer

Lokalplanen udlægger ikke nye arealer til byudvikling men muliggør udelukkende en fortætning indenfor den eksisterende landsbys afgrænsning. Dette betyder, at der ikke er behov for etablering af ny infrastruktur – hverken veje eller forsyningsledninger.

Projektet for nye boliger på Præstebrovej 42 er en genanvendelse af eksisterende bygningsstrukturer til nye formål. Der spares derfor ressourcer til nye byggematerialer. De boliger, der ønskes opført, er tæt-lav eller rækkehus i de eksisterende bygninger, som optager mindre plads, og som bidrager til et varieret udbud af boliger i lokalområdet. Der gives også mulighed for etablering af liberalt erhverv på ejendommen, der bidrager til lokale arbejdspladser og servicefunktioner i byen.

Telemasten skal sikre en dækning i området, der imødekommer de statslige krav, og den placeres i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse og i forbindelse med en eksisterende beplantning, så påvirkningen af det omkringliggende landskab minimeres mest muligt.

## Støj

Lokalplanen muliggør etablering af erhverv i relation til bolig, der kan overholde gældende støjgrænser.

Lokalplanområdet udlægger ikke arealer til støjende formål eller støjfølsom anvendelse på støjbelastede arealer.

## Jordforurening

Der er ikke registreret forurening indenfor lokalplanområdet. Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette godkendes af Holbæk Kommune, som kan kontaktes på [jord@holb.dk](mailto:jord@holb.dk).

## Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse.

Hvis 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.

## 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. 646 af 19. maj 2020). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

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

- 1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller
- 2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

- Omfanget af ny bebyggelse, der muliggøres med lokalplanen, er afgrænset til en ombygning af eksisterende ejendom.
- Opsætningen af telemast i den nordlige kant af landsbyen ikke vurderes at have væsentligt indvirkning på omkringliggende landskab, kirkeomgivelser og kulturmiljø.

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

## Natura 2000

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at planforslaget ikke vil påvirke internationale beskyttelsesområder. Det nærmeste Natura 2000-område (Habitatområde) H136 - Udby Vig er beliggende ca. 8 km fra planområdet.

## Bilag IV-arter

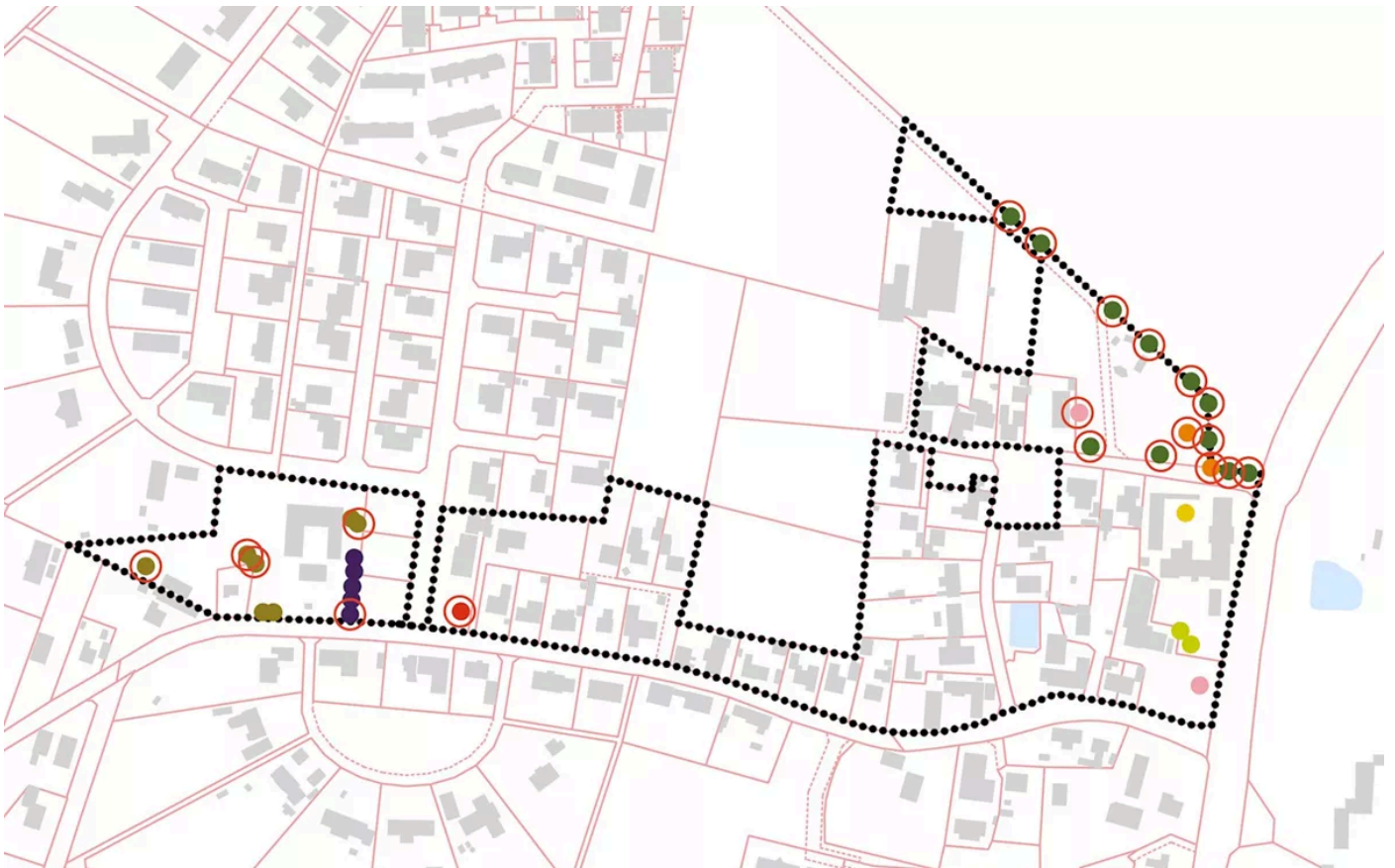
Holbæk kommune vurderer, at den eneste relevante Bilag-IV art er arter af flagermus.

Området er gennemgået for potentielle flagermusetræer d. 7. december 2023 og d. 9. februar 2024.

Registreringen kan ses på bilag 9.

Indenfor granbevoksningen blev der ikke konstateret potentielle flagermusetræer, da træerne var unge og ikke havde sprækker, hulheder eller lignende. Dette betyder, at det vurderes, at fældning af træer i denne bevoksning ikke vil påvirke arter af flagermus.

På diget står flere potentielt flagermusegnende træer, men da lokalplanen ikke medfører fældning af disse, sker der ligeledes ikke en påvirkning af flagermus her. Disse udpeges som potentielle flagermustræer i lokalplanen.



Træer markeret med rød cirkel har værdi for flagermus (Bilag 4 art)



# Servitutter

## **Nedenstående servitut aflyses ved kvittering:**

12.11.1903 643-21 (Fra Rigsarkivet) Dok om at skolebørnene i Hagedsted skole skal have ret til at øve gymnastik i det gymnastikhus som opføres på parcellen

Servitutten er lyst på matrikel 33b Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Vedrører købskontrakt hvor det er anført, at ejendommen (daværende matr.nr 4) sælges med en betingelse om, at skolebørn til enhver tid skal have ret til at øve gymnastik i gymnastikhuset som agtes opføres ved daværende handel i 1903.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune

Servitutten aflyses ved kvittering da der ikke længere drives skole i Hagedsted.

## **Nedenstående servitut aflyses af lokalplanen:**

04.02.2015 1006046676 Dok om Vilkår for Landzonetilladelse

Servitutten er lyst på matrikel 45b Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Landzonetilladelse til at udvide eksisterende boligareal inden for eksisterende bygningsrammer på ejendommen.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune

Servitutten aflyses da matriklen overføres til byzone og fremtidigt byggeri kræver byggetilladelse og ikke landzonetilladelse.

## **Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen:**

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

1

15.01.1914-904876-21 (fra Rigsarkivet) Dok om hegn, hegnsmur mv

Servitutten er lyst på matrikel 4a Gl. Hagedsted By

Servitutten omhandler at ejeren af matr.nr. 35e Gl. Hagedsted By, Hagedsted har pligt til at opsætte og vedligeholde hegn i dets vestlige skel mod matr.nr. 35a Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

Påtaleberettiget er Kammerherre, Hofjægermester C. H. J. P. Grevenkop Castenskiold.

2

18.03.1915 904878-21 (Fra Rigsarkivet) Dok om betonmur og stakit, Vedr. 4e

Servitutten er lyst på matrikel 4e Gl. Hagedsted By

Servitutten omhandler en købskontrakt, hvor i der er fastsat bestemmelser om at køber af matr.nr. 4e Gl. Hagedsted By, Hagedsted for egen regning skal opsætte og vedligeholde betonmur i skellet mod Gadekæret og samtidig opsætte og vedligeholde stakit i skellet mod matr.nr. 4a Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

Påtaleberettiget er ejer af matr.4a og Holbæk Kommune.

3

11.11.1111 (korrekt tinglysningsdato d. 04.05.1922) 904932-21- S0010 (Fra Rigsarkivet) Dok om Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige

Servitutten er lyst på matrikel 12a Gl. Hagedsted By, Hagedsted men går igen på 12ap, 12c, 12d, 12h, 12i, 12k, 12l, 13a, 13k, 13c, 13d, 15a, 15e, 45b, 51b, 51c, 51d, 51e og 51h Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Servitutten omhandler et betinget skøde, hvor det fremgår at oldtidsminder er forbeholdt det offentlige og ikke er med i overdragelsen.

Påtaleberettiget er Kammerherre, Hofjægermester C. H. J. P. Grevenkop Castenskiold.

4

19.05.1965 4369-21 - Dok om vandværk mv 21\_B\_259

Servitutten er lyst på matrikel 12a Gl. Hagedsted By

Deklaration angiver at hver udstykket parcel fra matr.nr. 12a Gl. Hagedsted By, Hagedsted skal betales tilslutningsafgift. Desuden er parcelhuskøberne forpligtede til at aftage vand fra værket i 15 år.

Påtaleberettiget er Hagedsted Vandværk a.m.b.a.

5

16.02.1967 1487-21 – Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Indeholder bestemmelser om salg 21\_B\_259

Servitutten er lyst på matrikel 12a og 12ce Gl. Hagedsted By

Hensigten er at skabe smukt villakvarter, der skal følge udstykningsplan. Der sættes bestemmelser om forsyningsforhold, udformning af veje, bebyggelse, hegn og haver, vedligeholdelse, samt pligtigt medlemskab af grundejerforening.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune, Grundejerforeningen og evt. også sælgeren.

6

18.08.1994 101396-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering 21\_G\_398

Servitutten er lyst på matrikel 12a Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Deklaration vedrørende anlæg af telefonkabel. Der ydes erstatning til lodsejer for skade forbundet med anlægsarbejdet. Lodsejere må anvende jorden som hidtil, men er forpligtet til at kontakte selskab hvis der skal etableres foranstaltninger der kan være til fare for kablet.

Påtaleberettiget er TDC A/S eller hvem disse måtte overdrage deres rettigheder til.

7

18.01.1995 1495-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 13A 21\_Z\_105

Servitutten er lyst på matrikel 12a Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Servitutten omhandler etableringen af telefonkabel. Servitutten omhandler bl.a. vilkår om at ved arbejder i nærheden af kablerne i større dybde fx. grubning, dræning, plantning af træer, opførelse af bygninger og de dermed forbundne jordarbejder, hvorved der kan være fare for en beskadigelse af kablerne, skal anmeldelse om arbejder foretages mindst 8 dage før dets påbegyndelse.

Ledningen går fra det nordlige skel på matr.nr. 12a til det nordlige skel på matr.nr. 12ap. Påtaleberettiget er KTAS eller hvem disse måtte overdrage deres rettigheder til.

8

30.01.2022 1013598780 Dok om Pantsætningsforbud

Servitutten er lyst på matrikel 12ap Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Servitutten omhandler et pantsætningsforbud på ejendommen.

Påtaleberettiget er HSBC Corporate Trustee Company (UK) Limited.

9

28.08.1972 14373-21 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 21\_B\_259 Servitutten er lyst på matrikel 12cf Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Vedrører anlægning af en 10kV transformerstation med grundareal indtil 2 x 2m, samt kabelanlæg.

Der gives uhindret adgang til transformerstationen for selskabet, og der følger begrænsninger for lodsejer.

Påtaleberettiget er Andel A.m.b.a.

10

24.04.2002 11674-21 Dok om Dekl vedr. elkabler Vedr. 6 AA 21\_D\_235 Servituttten er lyst på matrikel 12cf Gl.

Hagedsted By, Hagedsted

Vedrører anlægning af en 10kV transformerstation med grundareal indtil 2 x 2m, samt kabelanlæg.

Der gives uhindret adgang til transformerstationen for selskabet, og der følger begrænsninger for lodsejer.

Påtaleberettiget er Andel A.m.b.a.

11

29.04.1920 904936-21 (Fra Rigsarkivet) – Dok om Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige, samt forbud mod af plante træer mv

Servituttten er lyst på matrikel 12d Gl. Hagedsted By, Hagedsted, og går igen på matrikel 12h, 12p, 15c, 15d, 15g, 15h, 15k, 15l, 15m, Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Vedrører købskontrakt hvor i det bl.a. angives, at oldtidsminder som findes på ejendommen skal forbeholdes til det offentlige.

Påtaleberettiget er Kammerherre, Hofjægermester C. H. J. P. Grevenkop Castenskiold

12

12.05.1949 746-21 Dok om vej mv 21\_L\_294

Servituttten er lyst på matrikel 12h og 45b Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Køber af den solgte parcel og senere ejere af denne, kan ikke stille krav om at ejere af daværende matr.nr. 45a Gl.

Hagedsted By, Hagedsted skal bidrage til omkostninger til etablering af hegn. Påtaleberettiget er daværende ejer af matr.nr. 45a Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

13

16.05.1951 740-21

Servituttten er lyst på matrikel 12h Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Køber af den solgte parcel og senere ejere af denne, kan ikke stille krav om at ejere af daværende matr.nr. 12b Gl.

Hagedsted By, Hagedsted skal bidrage til omkostninger til etablering af hegn.

Påtaleberettiget er daværende ejer af matr.nr. 12b Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

14

30.07.1964 6788-21 Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv 21\_Q\_506

Servituttten er lyst på matrikel 12h, 12i, 15k, 51c, 51d og 51h Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Deklaration vedrørende hovedledning fra vandværk. Vandværket har ret til at foretage vedligehold af ledning, dog med følge af erstatning.

Påtaleberettiget er Hagedsted Vandværk a.m.b.a.

15

14.08.1964 7198-21 Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv 21\_Q\_506

Servituttten er lyst på matrikel 12h Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Påtegning til overstående servitut tinglyst d. 30.07.1964

Påtaleberettiget er Hagedsted Vandværk a.m.b.a.

16

23.03.2010 1000597606 Dok om Færdselsret

Servituttten er lyst på matrikel 12h Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Vedrører færdselsret. Ejer af matr.nr. 12d Gl. Hagedsted By, Gl. Hagedsted har vejret over daværende matr.nr. 15n Gl.

Hagedsted By, Gl. Hagedsted (dette matr.nr. indgår i dag under matr.nr. 12h). Påtaleberettiget er Ejer af matr.nr. 12d

Gl. Hagedsted By, Gl. Hagedsted.

17

17.05.1949 794-21 Dok om hegn, hegnsmur mv

Servitutten er lyst på matrikel 12i Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Køber af den solgte parcel og senere ejere af denne, kan ikke stille krav om at ejere af daværende matr.nr. 12b Gl. Hagedsted By, Hagedsted skal bidrage til omkostninger til etablering af hegn.

Påtaleberettiget er daværende ejer af matr.nr. 12b Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

18

27.07.1949 1995-21 (Fra Rigsarkivet) Dok om hegn, hegnsmur mv

Servitutten er lyst på matrikel 12k Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Køber af den solgte parcel og senere ejere af denne, kan ikke stille krav om at ejere af daværende matr.nr. 12b Gl. Hagedsted By, Hagedsted skal bidrage til omkostninger til etablering af hegn.

Påtaleberettiget er daværende ejer af matr.nr. 12b Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

19

06.02.1952 503-21 Dok om hegn, hegnsmur mv

Servitutten er lyst på matrikel 12l Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Køber af den solgte parcel og senere ejere af denne, kan ikke stille krav om at ejere af daværende matr.nr. 12b Gl. Hagedsted By, Hagedsted skal bidrage til omkostninger til etablering af hegn.

Påtaleberettiget er daværende ejer af matr.nr. 12b Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

20

06.10.1964 8996-21 Dok om vandværk mv 21\_Q\_506

Servitutten er lyst på matrikel 13k Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Påtegning af deklaration, eftersom deklaration ikke fra start var noteret med en forkert adkomsthaver på dokumentet.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

21

18.02.1952 735-21 Dok om hegn, hegnsmur mv 21\_A\_638

Servitutten er lyst på matrikel 15a og 15h Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Sælger har givet køber ret til at plante hegn helt ud i skel mod sælgerens vestlige side. Vedrører matr.nr. 12l Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

Påtaleberettiget er Køber Anders P. Pedersen.

22

15.08.1929 1860-21 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Servitutten er lyst på matrikel 15d Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Køberen af matr.nr. 15d er begrænset i sit brug af ejendommen, eftersom der ikke på drives virksomhed der kan sidestilles med eller skade den virksomhed som sælgeren driver – servitutten gælder også senere ejere af sælgerens ejendom. (Daværende matr.nr. 15a, 12b, 12d, 45a og 38 Gl. Hagedsted By, Gl. Hagedsted).

Påtaleberettiget er Ejer af matr.nr. 15a m.fl. eller hovedejendom.

23

12.02.1930 4192-21 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Servitutten er lyst på matrikel 15e Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Køberen af matr.nr. 15d er begrænset i sit brug af ejendommen, eftersom der ikke på drives virksomhed der kan sidestilles med eller skade den virksomhed som sælgeren driver – servitutten gælder også senere ejere af sælgerens ejendom. (Daværende matr.nr. 15a, 12b, 12d, 45a og 38 Gl. Hagedsted By, Gl. Hagedsted).

Påtaleberettiget er Ejer af matr.nr. 15a m.fl. eller hovedejendom.

24

13.09.1978 24980-21 Dok om vej mv.

Servitutten er lyst på matrikel 15k Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Deklaration vedrørende vejret. Ejer af matr.nr. 15m Gl. Hagedsted By, Hagedsted har vejret over matr.nr. 15k Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

Påtaleberettiget er Ejer af matr.nr. 15m.

25

05.08.1936 1278-21 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 1A,5E ,53,59,60,61, 21\_A\_184

Servitutten er lyst på matrikel 33a og 33b Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Areal på matr.nr 33a og b skal holdes fri for bebyggelse, beplantning, og andet i en højde på over 1 meter over vejbanen, da arealet skal henligge til fri oversigt.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

26

30.09.1961 6891-21 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 5E,53 21\_J\_207

Servitutten er lyst på matrikel 33a og 33b Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Adgangsbegrænsning til hovedvejen (Nykøbingvej) fra matr. 33a og 33b.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

27

01.07.1970 8226-21 Dok om byggelinier mv, Vedr 1A,5E 21\_A\_184

Servitutten er lyst på matrikel 33a og 33b Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Deklaration om vejbyggelinjer. Byggelinjeafstanden er 20,0 m hvortil tillægges 1,5 gange højdeforskellen + 1,0 m. Fortegnelse over byggelinjen kan oplyses nærmere af kommunen. Vejbyggelinjen omhandler Nykøbingvej.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

28

17.02.2014 100515402 8 Dok om Anvendelse og evt. tilbageskødning KØB/SALG: Forkøbsret/tilbagekøbsret

Servitutten er lyst på matrikel 33b Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Deklaration om anvendelse og evt. tilbageskødning til Holbæk Kommune. Servitutten vedrører at Hagedsted forsamlingshus ikke kan sælges til anden side, uden at Holbæk Kommune er tilbudt bygningen til købsprisen.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

29

29.01.1942 4758-21 Dok om brønd mv

Servitutten er lyst på matrikel 35a Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Enhver tid ejer af matr.nr. 4e Gl. Hagedsted By, Hagedsted har ret til at benytte brønd på matr.nr. 35a Hagedsted By, Hagedsted, og samtidig have fri og uhindret ret til den.

Påtaleberettiget er ejere af matr.nr. 4e Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

30

09.10.1979 32370-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 21\_G\_690

Servitutten er lyst på matrikel 35a og 35e Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Deklaration om vandledning. Vedrører matr.nr. 35a og 35e Gl. Hagedsted By, Hagedsted. Ledning skal henligge uforstyrret, og vandværk skal have adgang til ledning i forbindelse med ledningsarbejde og eftersyn.

Påtaleberettiget er Hagedsted Vandværk a.m.b.a.

31

09.01.1913 904994-21 (Fra Rigsarkivet) Dok om hegn, hegnsmur mv

Servitutten er lyst på matrikel 35d Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Servitutten omhandler et betinget skøde hvor køberen har pligt til at opføre og vedligeholde helt hegn om matr.nr. 35d.

Påtaleberettiget er Kammerherre, Hofjægermester C. H. J. P. Grevenkop Castenskiold

32

15.01.1914 904992-21 (Fra Rigsarkivet) Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 35E

Servitutten er lyst på matrikel 35e Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Servitutten omhandler at ejeren af matr.nr. 35e Gl. Hagedsted By, Hagedsted har pligt til at opsætte og vedligeholde hegn i dets vestlige skel mod matr.nr. 35a Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

Påtaleberettiget er Kammerherre, Hofjægermester C. H. J. P. Grevenkop Castenskiold.

33

29.06.1922 904996-21 (Fra Rigsarkivet) Dok om at der ingensinde i ejendommen må indrettes bageri, brødudsalg mv

Servitutten er lyst på matrikel 45b Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Servitutten omhandler et betinget skøde hvor køberen af matr.nr. 45b er begrænset i sit brug af ejendommen, eftersom der ikke på drives virksomhed der kan sidestilles med eller skade den virksomhed som sælgeren driver.

Påtaleberettiget er Mølleejers J.P. Simonsen af Gl. Hagedsted og fremtidige ejere af matr.nr. 12b og 15a Gl. Hagedsted.

34

29.07.2013 1004707566 Dok om færdselsret

Servitutten er lyst på matrikel 67b Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Areal på matr.nr. 67b Gl. Hagedsted By, Hagedsted skal henligge som fælles færdselsareal for ejeren af matr.nr. 67b Gl. Hagedsted By, Hagedsted samt ejere og brugere af matr.nr. 4e Gl. Hagedsted By, Hagedsted, og der må ikke på arealet anbringes eller henstilles noget, der kan være til hinder for fri færdsel. Arealet vedligeholdes af ejeren af matr.nr. 4e.

Påtaleberettiget er Ejer af matr.nr. 4e Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

35

28.08.2013 1004769819 Dok om brugsret

Servitutten er lyst på matrikel 67b Gl. Hagedsted By, Hagedsted

Ejeren af ejendommen matr.nr. 35d Gl. Hagedsted By, Hagedsted har ret til at benytte areal på matr.nr. 67b Gl. Hagedsted By, Hagedsted. Arealet kan benyttes til haveareal med legehus. Brugsretten kan af Holbæk Kommune forlanges ophørt ved ejerskifte på matr.nr. 35d Gl. Hagedsted By, Hagedsted.

Påtaleberettiget er ejer af matr.nr. 35d Gl. Hagedsted By, Hagedsted og Holbæk Kommune.

## Lokalplanens gennemførelse

Området til etablering af ny boligbebyggelse er privatejet, og realisering af lokalplanens indhold vil ske på privat foranledning. Etablering af den nødvendige infrastruktur til vejbetjening og regnvandshåndtering foregår på privat foranledning og ikke på kommunalt ejet areal.

# Bestemmelser

## Hjemmel

*I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.*

## §1 Formål

Det er lokalplanens formål:

1.1 at muliggøre opsætning af en telemast i delområde T3.

1.2 at muliggøre en genanvendelse af eksisterende driftsbygninger til boligformål og liberalt erhverv i delområde B1. Dette i respekt for ejendommens bevaringsværdi.

1.3 at overføre landzoneområder til byzone.

1.4 at udpege og sikre bevaringsværdige bygninger og beplantning gennem en række bevarende bestemmelser.

## §2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler 12a, 12ap, 12ce, 12ce, 12cg, 15m, 15k, 15h, 12l, 12k, 12i, 12h, 12p, 12d, 45b, 15c, 15d, 15e, 15g, 15a, 15l, 48, 47, 51b, 51e, 51c, 51d, 13k, 51h, 12c, 13b, 13c, 13d, 35g, 35c, 35e, 35a, 35e, 35d, 33a, 33b, 4a, 4e, 4c, 4g, 67b og dele af 7000e samt 13a, Gl. Hagedsted By, samt alle parceller som efter lokalplanens vedtagelse udstykkes herfra.

2.3 Området er beliggende i by- og landzone. Områder i landzone overføres til byzone ved denne lokalplans vedtagelse.

2.4 Lokalplanområdet er inddelt i delområder, som angivet på kortbilag 2.

## §3 Anvendelse

3.1 Delområde B1 må kun anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

3.2 Delområderne B2-B4 må kun anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav boligbebyggelse med dertilhørende uopvarmede småbygninger på op til 25 m<sup>2</sup>.

3.3 Der må i tilknytning til boliger i hele lokalplanområdet drives erhverv, som kan udøves i forbindelse med en bolig.

3.4 Delområderne C1-C2 må kun anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav boligbebyggelse med dertilhørende uopvarmede småbygninger på op til 25 m<sup>2</sup> samt, butikker, liberale erhverv og serviceerhverv.

3.5 Delområde O1 må kun anvendes til offentligt formål såsom institution og forsamlingshus.

3.6 Delområde O2 må kun anvendes til offentligt formål som grønt rekreativt område.

3.7 Delområde T1 må kun anvendes til teknisk anlæg til telekommunikationsforsyning.

3.8 Delområde T2 må anvendes teknisk anlæg i form af regnvandsbassin.

3.9 Delområde T3 må anvendes til teknisk anlæg i form af telemast.

## §4 Udstykninger

4.1 Der må indenfor delområderne B2-B3-B4 samt C1-C2 underudstykkedes grunde, dog skal alle grunde være minimum 1.000 m<sup>2</sup>.

4.2 Indenfor delområde B1 må der ikke udstykkedes yderligere.

## §5 Bebyggelsens omfang og placering

### ***For lokalplanområdet som hele gælder:***

5.1 Indenfor lokalplanområdet må bebyggelse opføres i max. 8,5 meters højde. Undtaget herfra er etablering af en telemast i delområde T3 der må opføres i op til 48 meters højde.

5.2 Indenfor lokalplanområdet må der ikke placeres bebyggelse indenfor vejbyggelinjer langs Nykøbingvej angivet på kortbilag 3.

### ***For enkelte delområder gælder:***

5.3 Indenfor delområde B1 må kun etableres tæt-lav boliger i de eksisterende bygninger indenfor byggefelt type 1, som angivet på kortbilag 5. Der må opføres op til 6 boliger i max. én etage med udnyttet tagetage.

5.4 Indenfor delområde B1 må kun etableres åben-lav boliger indenfor byggefelt type 2 angivet på kortbilag 5. Disse må opføres i max. 1 etage og max. 5 meters højde. I tilknytning til hver bolig må der etableres én tilbygget carport på op til 55 m<sup>2</sup>.

5.5 Indenfor delområderne C1-C2 må etableres dagligvarebutikker på max. 1.200 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker på max. 500 m<sup>2</sup>.

5.6 Indenfor delområde O2 må kun etableres småbygninger på max. 25 m<sup>2</sup> i form af shelters.

5.7 Indenfor delområde T3 skal telemasten med tilhørende tekniskabe opføres med placering som vist på kortbilag 6. Telemast indenfor delområde T3 må etableres i max. 48 meters højde.



## §6 Bebyggelsens ydre fremtræden

### **For lokalplanområdet som hele gælder:**

6.1 For lokalplanområdet gælder at tage skal etableres som symmetriske saddeltage med synlig taghældning på mellem 5 og 45 grader. Undtaget herfra er uopvarmede småbygninger og tilbygninger under 25 m<sup>2</sup>.

6.2 Malede facader skal males i farver angivet som "Facadefarver" i illustration 1.

6.3 Vinduer, døre, udhuse, carporte og andre øvrige bygningsdele der males, skal males i farver angive som "Farver på øvrige bygningsdele" i illustration 1.

### Facadefarver



### Farver på øvrige bygningsdele



Illustration 1, facadefarver / farver på øvrige bygningsdele

### **For delområde B1 – Præstebrovej 42 gælder:**

6.4 Den firlængede gård, skal ved ombygning fastholde det eksisterende fodaftryk, så den fortsat fremstår som en firlænget gård.

6.5 Ved ombygning af driftsbygninger skal eksisterende facadehøjde, kiphøjde, og taghældning og -udhæng fastholdes indenfor byggefelttype 1 på kortbilag 5.

6.6 Ved ombygning af driftsbygninger skal nyt tag etableres i samme materiale på alle 3 længer. Taget skal fremstå plant og etableres i grå plader eller tagpap med lister.

6.7 Ved ombygning af driftsbygninger i længerne af gården må der ikke etableres kviste af nogen form. Der må isættes tagvinduer med rammer i samme nuance som tagfladen. Disse skal etableres lige over vinduer i facaden og i samme vinduesbredde.

6.8 Ved ombygning af driftsbygninger skal eksisterende vinduesåbninger bevares. Vinduesåbninger kan evt. udvides til en døråbning i det omfang det er nødvendigt.

6.9 Ved ombygning af driftsbygninger skal nye vindues- og døråbninger i facade og tag, der er nødvendige for genanvendelse af bygningerne til erhverv eller boliger ske ud fra opstalter af alle facader, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

6.10 Ved ombygning af driftsbygninger skal nye vindues- og døråbninger i stueetagen etableres med røde rammer. Vinduer skal etableres som bondehusvinduer med 6 felter, hvor glassene er højere end de er bredde.

6.11 For hver bolig kan der etableres én hoveddør og én havedør. Hoveddøre skal fremstå som fyldningsdøre med minimum 6 fyldfelter hvoraf der kan isættes glas i maksimalt en tredjedel af fyldningsfelterne. Alternativt kan hoveddøre fremstå som revledøre med lodret træbeklædning. Havedøre skal fremstå med opsprosnings med glaspartier tilsvarende vinduernes.

**For delområde B1 – Præstebrovej 42 vestlig og nordlig driftslængde gælder:**

6.12 Ved ombygning af driftsbygninger skal facader opføres i pudsede hvide facader i stueetagen og med trempel i rødmalet træbeklædning på 1. sal. Der skal anvendes samme røde farve på den samlede ejendom.

6.13 Ved ombygning af driftsbygninger skal støberjernsvinduer bevares enten i den oprindelige placering eller flyttes til et andet sted på facaden. Se fotos i bilag 8.

6.14 Ved ombygning af driftsbygninger skal isætning af vinduer i 1. sals højde i den rødmaledede trempel etableres lige over vinduer i stueetage og med samme vinduesdimensioner. Disse skal etableres med rammer i rødmalet træ i samme farvenuance som trempel.

6.15 Ved ombygning af driftsbygninger skal træværksdetaljer i trempel af træ bevares eller genskabes – se fotos i bilag 8.

**For delområde B1 – Præstebrovej 42 østlig driftslængde gælder:**

6.16 Ved ombygning af driftsbygning skal facader opføres i rødmalet lodret opsat træbeklædning. Der skal anvendes samme røde farve på den samlede ejendom.

**For delområde B1 – byggefelt type 2 grunde udstykket fra Præstebrovej 42 gælder:**

6.17 I delområde B1 skal åben-lav bebyggelse i byggefelter af type 2 opføres i pudsede hvide facader, med sorte vinduer og listeinddækket tagpap. Carport skal opføres i træ, der males sort.

**For delområde T3 gælder:**

6.18 Indenfor byggefelt på kortbilag 6 skal mast opføres som gittermast i galvaniseret stål der fremstår med en mat overflade

6.19 Indenfor byggefelt på kortbilag 6 skal teknikskabe i tilknytning til mast opføres i jordfarver.

## §7 Bevaring af bebyggelse

7.1 Lokalplanen udpeger bygninger til særligt bevaringsværdige bygninger – SAVE værdi 1-4 og Bevaringsværdige bygninger – SAVE værdi 5-6 jf. kortbilag 4.

**For alle særligt bevaringsværdige (værdi 1-4) og bevaringsværdige bygninger (værdi 5-6) gælder:**

7.2 Bygninger markeret på kortbilag 4 skal søges bevaret og må ikke nedrives, ombygges eller omdannes uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, jf. gældende lovgivning i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

7.3 Hvis bygninger markeret på kortbilag 4, brænder eller forfalder skal nye bygninger opføres i samme placering, hovedform, facadematerialer, tagmateriale, vindues- og dørplacering og vinduesmaterialer og -opsprosnings som den nuværende bebyggelse.

7.4 For bygninger markeret på kortbilag 4 gælder at huse med facade i blankt murværk ikke må pudses og males, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.

7.5 For bygninger markeret på kortbilag 4 gælder at bygningsdele, i bindingsværk skal fastholdes som bindingsværk.

7.6 For bygninger markeret på kortbilag 4 gælder, at åbninger i facaden ikke må ændres væsentligt. Eksisterende symmetri skal bevares. Ved udskiftning af vinduer skal nye vinduesrammer udføres i træ eller aluminium. Vinduesglas skal være plant.

7.7 For bygninger markeret på kortbilag 4 gælder, at nye kviste skal tilpasses husets oprindelige arkitektur. F.eks. skal nye kviste på bygninger i byggestilen Bedre Byggeskik fremstå med knapt tagudhæng og tilpasses tagudformningen, så den ikke når helt op til tagryggen, men holdes mindst tre tagsten under rygning.

7.8 For bygninger markeret på kortbilag 4 gælder, at murværksdetaljer som gesimsbånd, særlige gavldekorationer, stik over vinduer, skorsten, sokler, trapper og sålbænke skal bevares ifm. med istandsættelse jf. redegørelsens afsnit om murværksdetaljer.

7.9 For bygninger markeret på kortbilag 4 gælder, at solceller ikke må opsættes ud mod gaden og skal fremstå i samme farve som tagmaterialet.

7.10 For bygninger markeret på kortbilag 4 gælder, at udendørs antenner ikke må opsættes på tag, facader og skorstenene, der er synlige fra bebyggelsens gadesider. Parabolantenner må ikke placeres synlige fra vej, og ikke i en højde over 1,8 m over terræn.

7.11 For bygninger markeret på kortbilag 4 gælder, at tilbygninger skal tilpasses husets oprindelige arkitektur. Tilbygninger og udestuer må som udgangspunkt ikke opføres mellem vej og gadefacade indenfor et område angivet på kortbilag 4.

7.12 For bygninger markeret på kortbilag 4 gælder at 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. Jf. redegørelsens afsnit om bærende arkitektoniske træk ved de enkelte stilarter jf. nedenstående opdeling:

#### 7.12.1 Bedre Byggeskik:

- Damvej 3
- Damvej 6
- Damvej 7
- Damvej 12
- Damvej 14
- Præstebrovej 8c
- Præstebrovej 18

#### 7.12.2 Vallekildestil

- Præstebrovej 4a/4b
- Præstebrovej 20

### 7.12.3 Bindingsværk (og flerlængede landsbygårde)

- Præstebrovej 6
- Præstebrovej 10
- Præstebrovej 42

#### **Følgende bevaringsbestemmelser gælder tilmed for særligt bevaringsværdige bygninger (SAVE - værdi 1 - 4)**

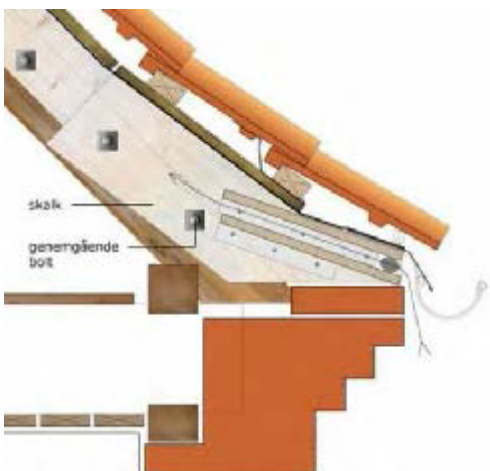
7.13 For særligt bevaringsværdige bygninger (SAVE værdi 1-4) udpeget på kortbilag 4 gælder at hvis de originale vinduer er af en sådan tilstand at de, af en fagmand med særlig viden og erfaring indenfor istandsættelse af ældre vinduer, vurderes, at bevaring ikke er muligt, kan de udskiftes. Ved udskiftning af vinduer, skal nye vinduer udføres i træ i samme format og farve som de nuværende. Vinduer skal være udført med enkeltlagsglas med kitfals og have samme formater og inddeling, samt karm, sprosse og postdimensioner, profilering og farve som de originale vinduer jf. redegørelsens beskrivelse heraf.

7.14 For særligt bevaringsværdige bygninger (SAVE værdi 1-4) udpeget på kortbilag 4 gælder, at ved udskiftning af vinduer skal disse erstattes af vinduer, som svarer til de oprindelige m.h.t. lod- og tværpost, samt sprosser. Sprosser skal være gennemgående og ikke påklistrede.

7.15 For særligt bevaringsværdige bygninger (SAVE værdi 1-4) udpeget på kortbilag 4 gælder, at ved udskiftning af tag skal dette erstattes af et tilsvarende tag i forhold til tagmaterialer, teglstenstype, taghældning, halv- eller kvartvalm, skalk og udhæng.

- Huse som på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse optræder med knapt tag (uden tagudhæng) skal ved tagudskiftning genetablere husets tagprofil med knapt udhæng. Hvis bygningen fremtræder med skalk, skal dette genetableres ved udskiftning af tag se illustration 2.

- Huse, som på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse optræder med synlige spærrender, skal ved tagudskiftning genetablere husets tagprofil med synlige spærrender.



*Illustration 2, Tegltag med gesims og opskalkning. Opskalkning (eller skalk) er et let svaj nederst på taget ved tagfoden. Det opnås ved, at der nederst på spærrenes yderside er påsat kileformede træstykker (skalke). Deres kileform presser taget så meget ud, at det f.eks. kan passere over en gesims.*

7.16 For særligt bevaringsværdige bygninger (SAVE værdi 1-4) udpeget på kortbilag 4 gælder, at der på tagfladen mod gade ikke må etableres kviste eller tagvinduer. Originale kviste og tagvinduer må dog genetableres i samme form som nuværende.

7.17 For særligt bevaringsværdige bygninger (SAVE værdi 1-4) udpeget på kortbilag 4 gælder, at kviste til den side der vender væk fra gaden kan opføres som heltagskviste eller taskekvist jf. illustration 3. Kviste skal placeres og udformes så de passer til bygningens arkitektur jf. redegørelsens del om dette.

- Kvistes samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde.
- Kviste må ikke flugte med gavlens facadeplan, men skal placeres med en afstand på minimum 50 cm fra gavl, så det symmetriske sadeltags tagprofil træder tydeligt frem.
- Kvistenes flunker (sider) skal beklædes med et materiale, så de fremstår glatte og i samme farve som facaden eller i zink.
- Den enkelte kvists bredde skal svare til det tilsvarende vindues bredde i facaden.

7.18 For særligt bevaringsværdige bygninger (SAVE værdi 1-4) udpeget på kortbilag 4 gælder, at oprindelige skorstene skal bevares.

***Følgende bevaringsbestemmelser gælder for bevaringsværdige bygninger markeret med en særlig signatur på kortbilag 4 (SAVE værdi 5 - 6)***

7.19 For bevaringsværdige bygninger (SAVE værdi 5-6) udpeget på kortbilag 4 gælder at 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.

7.20 For bevaringsværdige bygninger (SAVE værdi 5-6) udpeget på kortbilag 4 gælder, at oprindelige vinduers underdeling med tværpost og lodpost skal bevares.

7.21 For bevaringsværdige bygninger (SAVE værdi 5-6) udpeget på kortbilag 4 gælder, at nye kviste kan udføres som heltagskviste, taskekviste eller gavlkviste jf. illustration 3.

Kviste skal placeres og udformes som følgende:

- Kvistes samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde.
- Kviste må ikke flugte med gavlens facadeplan, men skal placeres med en afstand på minimum 50 cm fra gavl, så det symmetriske sadeltags tagprofil træder tydeligt frem.
- Kvistenes flunker (sider) skal beklædes med et materiale, så de fremstår glatte og i samme farve som facaden eller i zink.
- Den enkelte kvists bredde skal svare til det tilsvarende vindues bredde i facaden.

Kviste jf. § 7.8.1

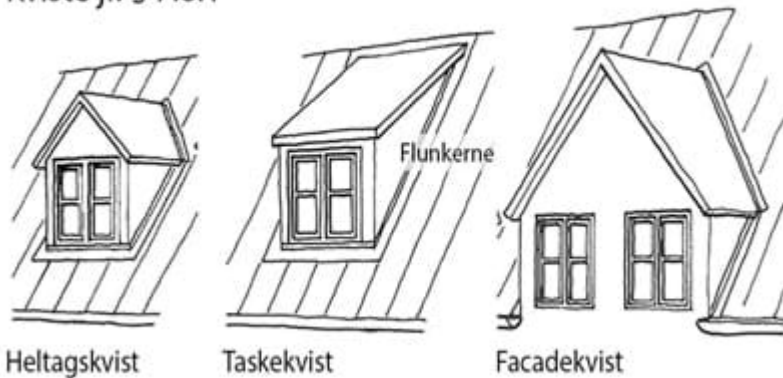


Illustration 3: Rytterkvist / Heltagskvist, Taskekvist, Gavlvist

7.22 For bevaringsværdige bygninger (SAVE værdi 5-6) udpeget på kortbilag 4 gælder, at gavlviste skal udformes således, at gavlvistens front ligger i plan med facaden, som vist på illustration 3. Gavlviste skal fremstå med knapt tagudhæng som resten af taget.

## §8 Vej, sti og parkeringsforhold

8.1 Vejadgang til delområde B1 skal ske fra Præstengen/Præstebrovej og Højvangsparken som vist på kortbilag 5. Overkørsler må anlægges i maksimalt 5 meters bredde.

8.2 Vejadgang til servicering af teknisk anlæg i delområde T3 sker via sti a-b som vist på kortbilag 6.

8.3 For hele lokalplanområdet gælder at parkering skal håndteres på egen grund.

8.4 Der skal etableres parkering svarende til 2 pladser pr. åben-lav bolig, 1,5 plads pr. tæt-lav bolig, 1 plads pr. 25 m<sup>2</sup> dagligvarebutik og 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> udvalgsvarerbutik, liberalt erhverv, serviceerhverv og kontor.

8.5 Parkering i delområde B1 skal etableres indenfor arealer angivet på kortbilag 5.

## §9 Terræn

9.1 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter. Ved etablering af anlæg til regnvandshåndtering, kan der tillades yderligere terrænregulering.

## §10 Skiltning

10.1 Skilte, som ikke har tilknytning til bygningernes anvendelse, er ikke tilladt.

10.2 Skiltning skal fremstå som skiltebogstaver/tal eller mindre pladeskilte i metal. Skiltets dimensioner må ikke overstige h 15 x b 30 cm og bogstavhøjden på skiltebogstaver må ikke overstige 20 cm.

10.3 Skiltning skal tilpasses bygningens arkitektur f.eks. må skilte ikke placeres over bindingsværk men holde sig indenfor bygningen fag og vinduesfelter må ikke tildækkes ved skiltning.

10.4 Skilte må ikke belyses og må ikke lyse blænde, pulsere eller blinke.

10.5 Markiser og andet facadeudstyr udover skiltning og belysning er ikke tilladt på de bevaringsværdige bygninger

## §11 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

### **For lokalplanområdet som hele gælder:**

11.1 Hegning langs Præstebrovej må opføres i en max. højde på 1,5 meter.

11.2 Enkeltstående træer markeret på kortbilag 4 udpeges som bevaringsværdige. Bevaringsværdige træer skal ved aldersdød eller sygdom genplantes med et træ, som med tiden får samme karakter som dokumenteret i bilag 9. Ved nyplantning skal der anvendes hjemmehørende arter så vidt muligt svarende til det oprindelige træ. Af egnede arter kan nævnes Småbladet lind, Spidsløn, Bøg, Stilkeg, Vintereg, Avnbøg, Hvidpil, Hvidtjørn.

11.3 Bevaringsværdigt træerækker/hegn markeret på kortbilag 4 skal bevares som landskabselementer og ved fældning skal der genplantes, så karakteren som landskabselement som dokumenteret i bilag 9 fastholdes. Ved nyplantning skal der anvendes hjemmehørende arter, såsom Spidsløn, Småbladet lind, Alm. hæg, Hvidtjørn, Skovfyr, Vortebirk, Navr, Stilkeg, Fuglekirsebær.

11.4 Udendørs oplag af materialer, f.eks. træ-/bygge materialer, affald, både, campingvogne eller lignende er ikke tilladt mod offentlig vej.

11.5 Udendørs oplag af materialer, f.eks. træ-/bygge materialer, affald, både, campingvogne eller lignende mod naboskel skal visuelt skjermes, så det ikke er synligt fra naboejendom.

11.6 Facadebelysning samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til gene for omgivelserne.

### **For delområde B1 gælder:**

11.7 Hegning mod nabohaver og vej skal være i form af levende hegn. Der skal anvendes hjemmehørende arter som er egnede til hækplantning, som f.eks. Bøg, Avnbøg, Hvidtjørn, Navr.

11.8 Private udearealer til boliger, der etableres i de tidligere driftsbygninger indenfor byggefelttype 1, skal placeres som angivet på kortbilag 5.

## §12 Tekniske anlæg

12.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og varmepumper samt ventilation skal være integreret i arkitekturen eller indkapslede i trækonstruktion bemalet som de øvrige sekundære bygningsdele.

12.2 Der må som udgangspunkt ikke opsættes tv – og radioantenner, herunder parabolantener på bygninger. Parabolantener med en diameter mindre end 1 m kan dog tillades opstillet på terræn på en måde så den ikke er synlig fra naboejendom eller offentlig vej/sti.

12.3 I delområde T3 skal etableres en mast, der udformes som en gittermast.

12.4 I forbindelse med masten i delområde T3 kan opsættes tekniskabe indenfor byggefeltet på 10 x 10

## **§13 Forudsætninger for ibrugtagen**

13.1 I delområde B1 skal der være etableret parkering svarende til parkeringsnormen angivet i §8.4 og placering angivet i §8.5 inden ibrugtagning af bebyggelse.

13.2 I delområde B1 skal levende hegn til vej og nabo jf. §11.7 være etableret inden ibrugtagning af bebyggelse.

## **§14 Aflysning af servitutter og del af lokalplan**

14.1 Servitut 04.02.2015 1006046676 aflyses i sin helhed for så vidt angår denne lokalplans område som anført i §2.

14.2 Del af lokalplan 60, der er omfattet af denne lokalplan aflyses.

## **§15 Lokalplanens retsvirkninger**

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

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

15.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **§16 Vedtagelsespåtegning**

16.1 Forslag til lokalplan 6.21 Hagedsted er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen den 22. januar 2025.





7000k

12aq

### KORTBILAG 1 LOKALPLANAFGRÆNSNING

Lokalplangrænse
  Matrikelskel

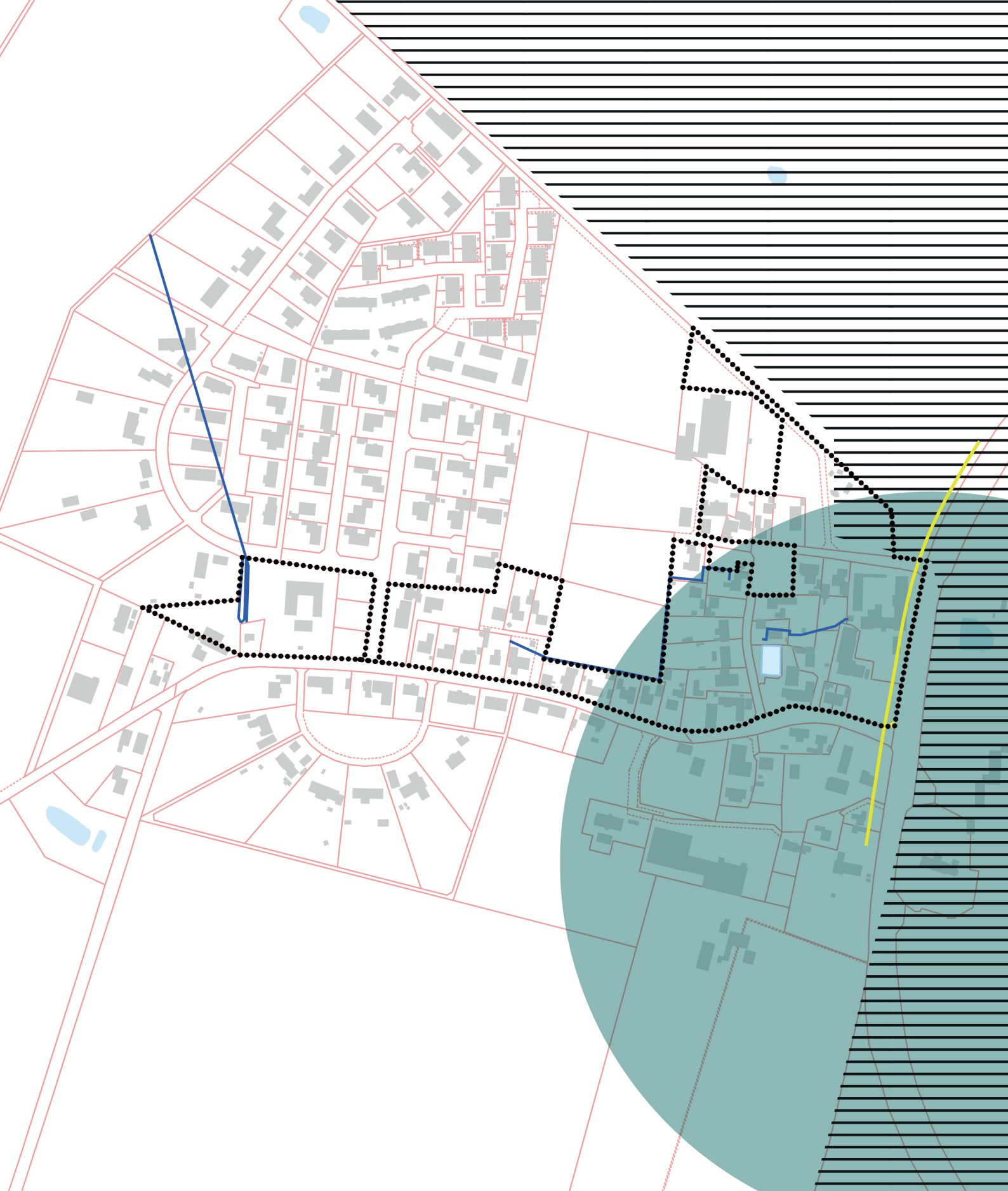
50 100 150 200 m



**KORTBILAG 2 DELOMRÅDER**

..... Lokalplangrænse

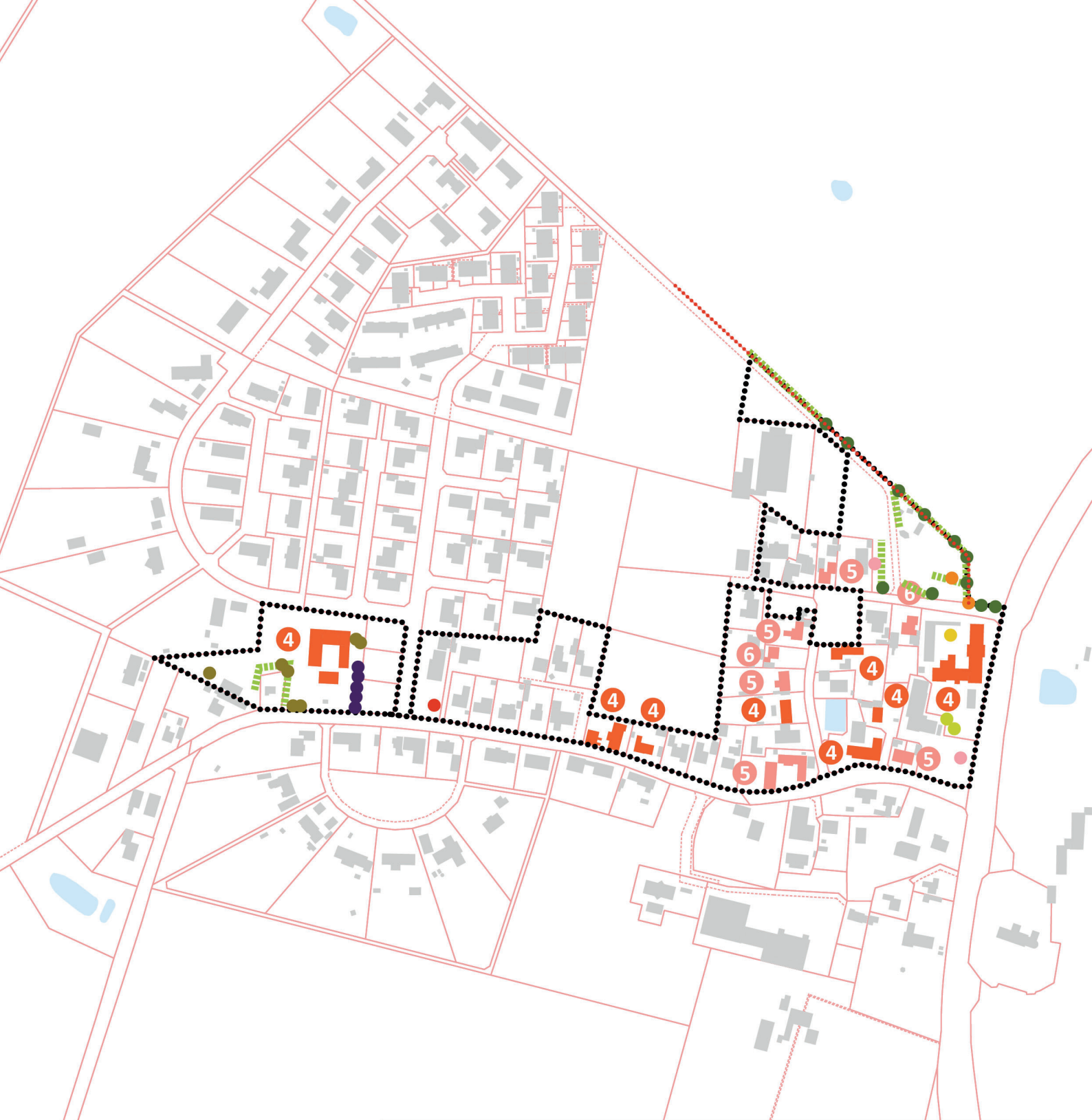
T1 Delområder



**KORTBILAG 3 BINDINGER**

- |   |                 |   |                     |
|---|-----------------|---|---------------------|
| .....   | Lokalplangrænse |  | §3 beskyttet natur  |
|  | Kirkebyggelinje |  | Vejbyggelinjer      |
|  | Kulturmiljø     |  | Tinglyste ledninger |





#### KORTBILAG 4 BEVARING

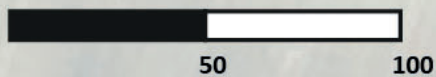
- |       |                                   |   |                                |
|-------|-----------------------------------|---|--------------------------------|
| ..... | Lokalplangrænse                   | ● | Bevaringsværdigt træ - Poppel  |
| ④     | Bygningsbevaringsværdi (SAVE 1-4) | ● | Bevaringsværdigt træ - Ahorn   |
| ⑥     | Bygningsbevaringsværdi (SAVE 5-6) | ● | Bevaringsværdigt træ - Mirabel |
| ..... | Beskyttet jorddige                | ● | Bevaringsværdigt træ - Bøg     |
|       | Bevaringsværdigt hegn/trærække    | ● | Bevaringsværdigt træ - Platan  |
| ●     | Bevaringsværdigt træ - Spidsløn   | ● | Bevaringsværdigt træ - Pil     |
| ●     | Bevaringsværdigt træ - Lind       |   |                                |

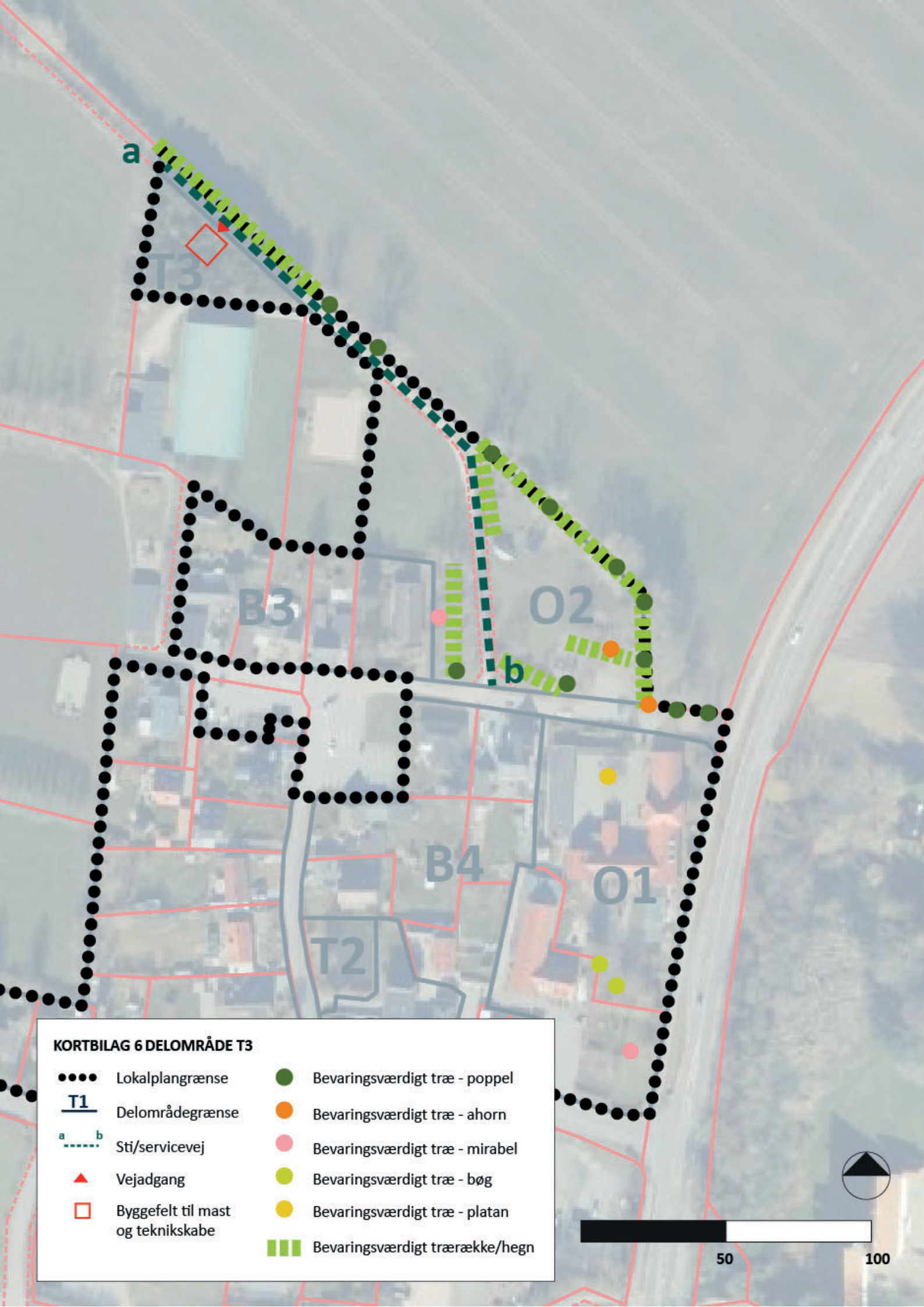




**KORTBILAG 5 DELOMRÅDE B1**

- |           |                              |   |                                  |
|-----------|------------------------------|---|----------------------------------|
| ●●●●      | Lokalplangrænse              | ▲ | Vejadgang                        |
| <u>T1</u> | Delområdegrænse              | □ | Bevaringsværdig bebyggelse       |
| ■         | Byggefelt type 1 tæt-lav     | ● | Bevaringsværdigt træ - Lind      |
| ■         | Byggefelt type 2 åben-lav    | ● | Bevaringsværdigt træ - S pidsløn |
| ■         | Areal til private friarealer |   | Bevaringsværdigt hegn/trærække   |
| P         | Areal til parkering          |   |                                  |





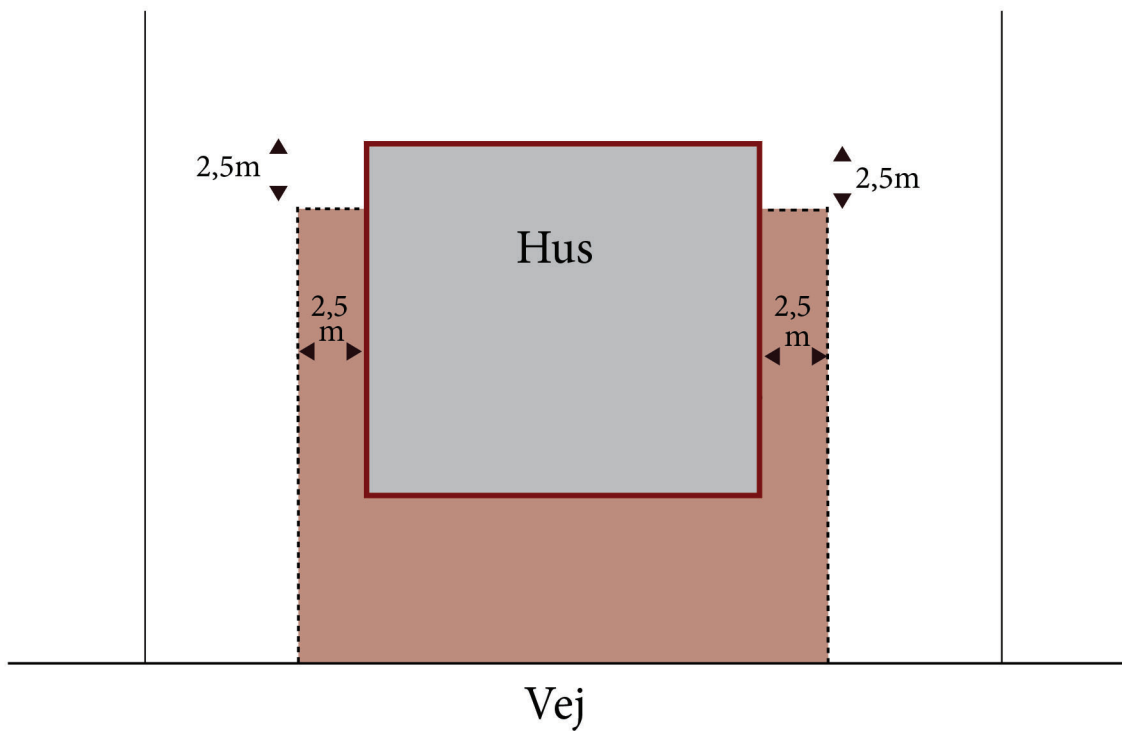
**KORTBILAG 6 DELOMRÅDE T3**



- |           |                                   |   |                                |
|-----------|-----------------------------------|---|--------------------------------|
| ●●●●      | Lokalplangrænse                   | ● | Bevaringsværdigt træ - poppel  |
| <u>T1</u> | Delområdegrænse                   | ● | Bevaringsværdigt træ - ahorn   |
| a - - - b | Sti/servicevej                    | ● | Bevaringsværdigt træ - mirabel |
| ▲         | Vejadgang                         | ● | Bevaringsværdigt træ - bøg     |
| □         | Byggefelt til mast og teknikskabe | ● | Bevaringsværdigt træ - platan  |
|           |                                   | ■ | Bevaringsværdigt træække/hegn  |



50

100



-  Zone uden mulighed for tilbygning
-  Hus



## Bilag 8 – fotoregistrering af facader på Præstebrovej 42

### Registrering af driftsbygninger der ønskes ombygget

Der er foretaget en fotoregistrering af facaderne på driftsbygningerne på Præstebrovej 42 – hhv. den østlige, vestlige og nordlige længe. Registrering er foretaget d. 9. februar 2024.

Registreringen har til formål at dokumentere bevaringsværdige bygningstræk der ønskes bevaret og som der henvises til i lokalplanens bevarende bestemmelser.

### Fotos



*Vestlig længe set fra gårdsiden*





*Vestlig længe set fra ydersiden/ejendomsskel*



*Nordlig længe set fra gårdsiden*



*Nordlig længe set fra ydersiden/ejendomsskel*



*Østlig længe set fra ydersiden/ejendomsskel*



*Staldvindue i støbejern og udskæringsdetaljer i træværk.*

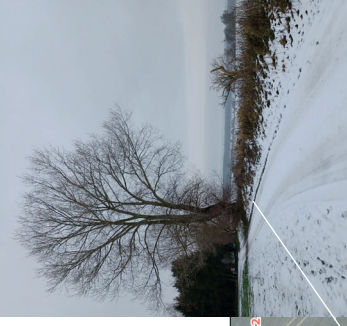
# Hageded lokalplan- nordlig del Bilag 9

Registrering af træer og beplantninger ved rekreativt område og jorddige

7. dec 2023 // Holbæk Kommune

En rækket læhegn på diget langs med markvej og granbeplantning. Kulturhistorisk værdi.  
Primært hvidtjørn.  
Hjemmehørende art der har høj værdi for biodiversiteten.

Ældre nåltræbeplantning  
Rødgren ca. 15 m høj  
To løvtræer i beplantningen (Avnbøg og birk)  
Udpeges ikke som bevaringsværdig.

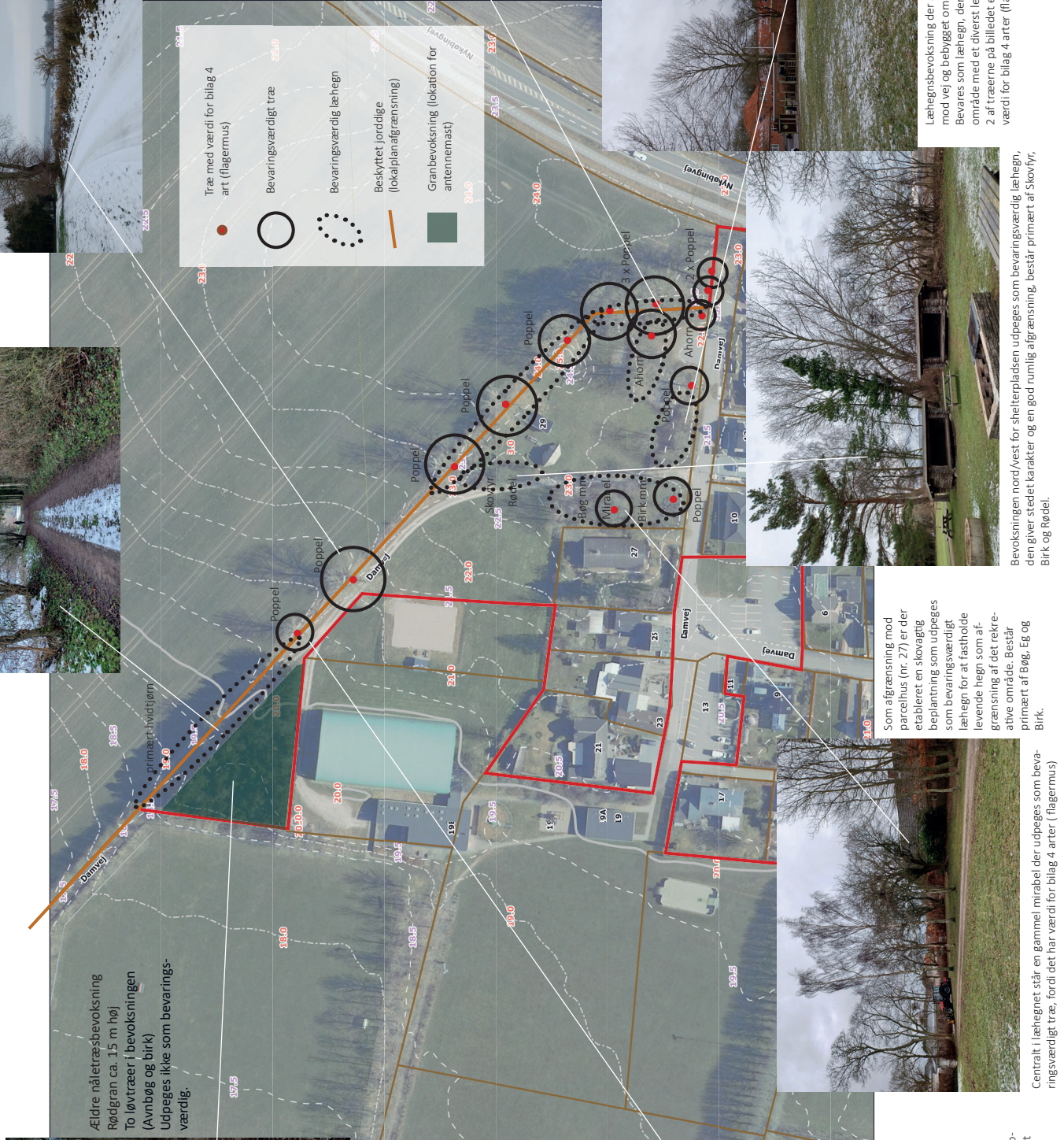


Karakterfuld poppel (Landeveispoppel) i det beskyttede dige, der er den historisk afgrænsning mellem landsbyens gårde og Hagedstedgård gods. Beplantning i diget har kulturhistorisk værdi, da det markerer diget i landskabet.  
Udpeget som træ med værdi for bilag 4 arter (flagermus).  
Markvejen Damvej giver adgang til kanalen og broen over til Audebo plantage.

Det vurderes at der er tale om en blanding af poppelarterne Landeveispoppel og Gråpoppel. Disse er ikke hjemmehørende arter, men træerne er vigtige levesteder pga. deres størrelse og karakter.



Gruppe af poppel træer på beskyttet dige, med trampesti gennem. Udpeget som træer med værdi for bilag 4 arter (flagermus)



**Træer med værdi for bilag 4 art (flagermus)**

- (Red dot)
- (Black circle)
- (Dotted black circle)
- (Orange line)
- (Green square)

Bevaringsværdigt træ  
Bevaringsværdig læhegn  
Beskyttet jorddige (lokalplanafgrænsning)  
Granbeplantning (lokation for antennemast)



Ældre Poppel på diget- kulturhistorisk værdi for bilag 4 art (flagermus)  
Poppel ramt af lyn- helt særligt habitat- høj værdi for biodiversitet. (Ikke udpeget som bevaringsværdigt, da træet egentlig er væk...)



Som afgrænsning mod parcelhus (nr. 27) er der etableret en skovagtig beplantning som udpeges som bevaringsværdigt læhegn for at fastholde levende hegn som afgrænsning af det rekreative område. Består primært af Bøg, Eg og Birk.



Beplantningen nord/vest for shelterpladsen udpeges som bevaringsværdig læhegn, den giver stedet karakter og en god rumlig afgrænsning, består primært af Skovfyr, Birk og hødel.



Læhegnsbekvning der afgrænser det offentlige grønne rekreative areal mod vej og bebygget område. Bevares som læhegn, der skal sikre en fortsat afgrænsning af det rekreative område med et diversit levende fritvoksende hegn.  
2 af træerne på billedet er udpeget som bevaringsværdige træer, da de har værdi for bilag 4 arter (flagermus)

# Hagedsted lokalplan - Højvangsgård

Registrering af bevaringsværdige træer og bevoksninger ved Højvangsgård og Præstebrovej  
 9. feb 2024 // Holbæk Kommune



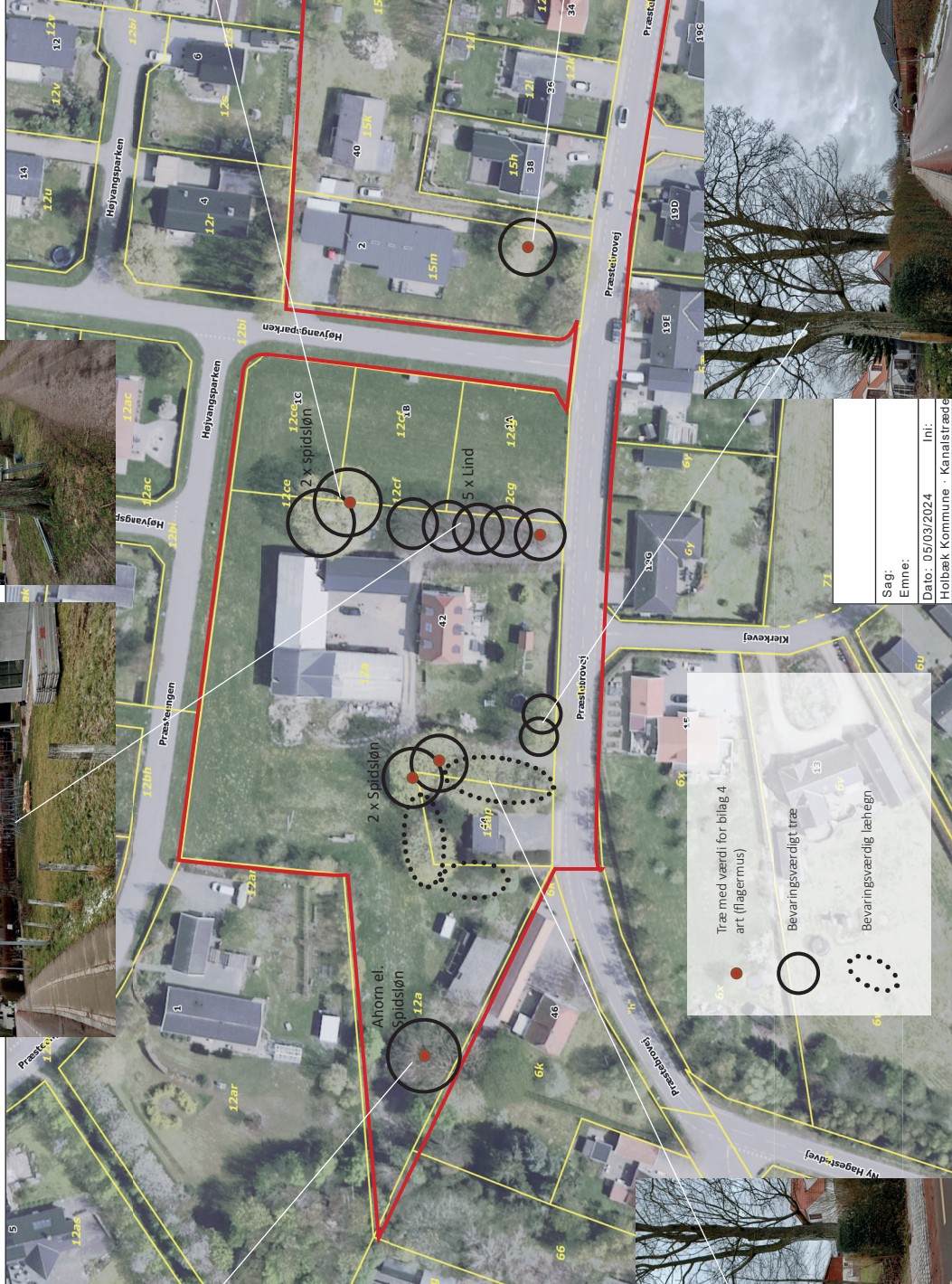
Spidsløn eller Ahorn i skel i Højvangsgårds baghave.  
 Værdi for bilag 4 arter (flagermus)



2 næsten sammenvoksede Spidsløn ved Højvangsgård driftslænger. Hjemmehørende art med betydning for biodiversiteten. Desuden værdi for kommende boliger på ejendommen.



Piletræ i parcelhushave, med værdi for bilag 4 art (flagermus). Desuden betydning for biodiversitet generelt.



Træ med værdi for bilag 4 art (flagermus)

Bevaringsværdigt træ

Bevaringsværdigt læhegn

|       |                              |
|-------|------------------------------|
| Sag:  |                              |
| Emne: |                              |
| Dato: | 05/03/2024                   |
| Ini:  | Holbæk Kommune - Kanalstræde |

© COWI

Bevaringsværdigt læhegn, primært bestående af spidsløn. Uformel markering af sekundær indkørsel til Højvangsgård.  
 2 af træerne markeres som bevaringsværdige, da de har værdi for bilag 4 arter.

De tre bevaringsværdige læhegn der omkranser matr. 12ap (transformatør) har både betydning for evt. kommende boliger i driftslængerne til Højvangsgård og for gaderummet ved Præstebrovej, ved at nedtone transformatorstationen dominans i gaderummet.

2 Spidsløn i forhaven til Højvangsgård. Kulturhistorisk betydning som gårdens værmetræer og karakterfulde træer i Præstebrovejs gaderum.  
 Hjemmehørende arter med betydning for biodiversiteten.

# Hagedsted lokalplan - tidl. skole

Registrering af træer og beplantninger ved Hagedsted Børnehøjs mm.  
9. feb 2024 // Holbæk Kommune

Karakterfuld solitær Platan i den tidligere skolegård (nu børnehøjs). Høj kulturhistorisk og rumlig værdi. Eksotisk art der ikke har nogen særlig værdi for biodiversiteten.



|  |            |
|--|------------|
| Sag:   |            |
| Emne:  |            |
| Dato:  | 20/02/2024 |
| Ini:   |            |
| Holbæk Kommune · Kanalstræde 2 · 4300 Holbæk · |            |



2 mellemstore bøgetræer på legepladsen har en sådan størrelse og karakter at de udpeges som bevaringsværdige. Legepladsen har generelt rigtig meget udvokset beplantning, som giver den en helt særlig karakter og værdi, både i forhold til gode legerum, skygge og læ. Af andre gode beplantninger på legepladsen kan nævnes: æbletræer, troldespil, Lærk, Naur og Navrhæk.



Lille rumskabende Mirabell langs landevejen ved indkørsel til Hagedsted by. Træet giver karakter til landsbyen i en ellers meget åben strækning på vejen.