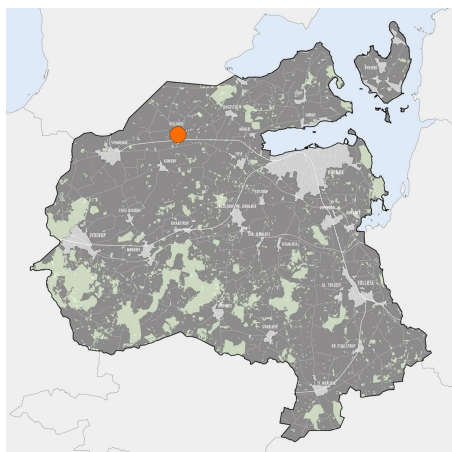


Lokalplan nr. 8.09

Tæt-lav boliger ved Maglemosen i Gislinge



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 26. november 2024

Høringsperioden slut: 07. januar 2025

Vedtagelsesdato: 23. april 2025

Ikrafttrædelsesdato: 30. april 2025

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

Baggrund og formål

Holbæk Kommune oplever en positiv vækst inden for både bosætning og erhvervsudvikling og vil derfor gerne sikre fremtidens efterspørgsel på boliger i alle kommunens lokalområder. På den baggrund vil Holbæk Kommune gerne imødekomme et ønske fra en projektgruppe (grundejer og projektudviklere) om realisering af et boligområde i den vestlige del af Gislinge.

Holbæk Kommune har forud for arbejdet med lokalplanen haft en tæt dialog med rådgiveren med henblik på at få udarbejdet en langtidsholdbar bebyggelsesplan, der især kan tage højde for fremtidige ekstreme regnhændelser. Derudover er det væsentligt, at området fremstår som en naturlig del og forlængelse af Gislinge, der indbyder til fællesskaber, både internt og med nabobebyggelserne.

Udbygningen af området er ligeledes i god tråd med kommunens boligstrategi for Gislinge og kan medvirke til at understøtte det eksisterende byliv.



Kik ind mod kirken og Gislinge by og med lokalplanområdet i forgrunden



Kik ind mod nabobebyggelsen Tranekær og lokalplanområdet i forgrunden.

Lokalplanområdet

Projektområdet er beliggende i den vestlige del af Gislinge og vil danne en ny overgang mellem land og by. Området afgrænses mod øst af det eksisterende boligområde ved Tranekær, og den øvrige afgrænsning er jernbanesporet mod syd, mens vejen Lundemarken mod vest og Kundbystien mod nord danner en fælles afgrænsning.

Netop Lundemarken og Kundbystien er de rekreative forbindelser der forbinder Gislinge med Sandby mod vest og Kundby mod syd. I områdets nordvestlige hjørne støder området desuden op til en mindre bevoksning, der giver karakter og volumen i et fladt landbrugsområde.

Området er privatejet og har et areal på ca. 70.000 m² (svarende til 7 ha). Terrænet har en svag hældning fra vest (Lundemarken) i kote 6,0 mod øst i kote 4,0 (Tranekær). Området anvendes i dag til landbrug og fremstår uden beplantning, hvilket giver udsigt til det åbne land mod syd, vest og nord.

Lokalplanområdet er en del af et større område kaldet Maglemose og som navnet indikerer vil der være risiko for at dele eller hele området bliver oversvømmet ved ekstreme regnmængder.



Eksisterende sti (Kundbystien) der omkranser lokalplanområdet og med bevoksning mod vest



Trådt sti i bevoksningen nordvest for lokalplanområdet.



Kundbystien anvendes flittigt. Lokalplanområdet ligger på højre side, og Gislinge by i baggrunden



Kik udover lokalplanområdet med Lokalbanen i baggrunden.



Østligt skel mellem nabobebyggelsen Tranekær og lokalplanområdet



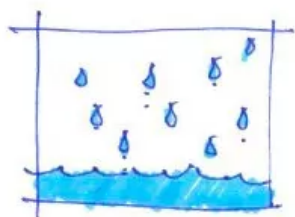
Udsigt til det eksisterende regnvandsbassin, nord for lokalområdet.

Stedanalyse

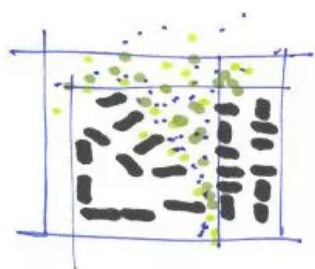
Administrationen har foretaget en stedsanalyse, og her er der lagt vægt på følgende karakteristika som bebyggelsesplanen skal understøtte:

- På grund af ugunstige forhold for nedsivning af regnvand, skal planen kunne håndtere større regnhændelser.
- Området bliver en ny overgang mellem by og land.
- Der skal være gode stiforbindelser som kobler området til byen

Håndtering af regnvand

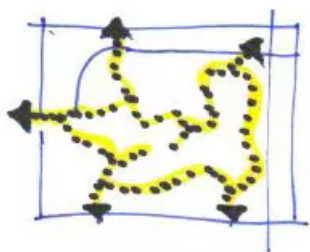


Områdets risiko for oversvømmelser skal minimeres og derfor skal de nye boliger placeres så terrænet udnyttes/ anvendes bedst muligt. Dette kan gøres ved at friholde de lavtliggende områder for bebyggelse og at disse anvendes til friarealer og håndtering af regnvand, mens den resterende del af området anvendes til boligbebyggelse.



Overgang mellem by og land

Det nye boligområde bliver en udvidelse af byen mod vest og det åbne land. For at markere overgangen skal det åbne land inddrages i bebyggelsesplanen på en måde som tillader kik og nærhed til landskabet og hvor der ikke er en skarp afgrænsning mellem by og land.



Tilkobling til byen

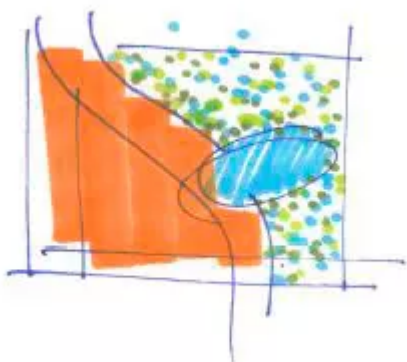
Planen skal disponeres så området fremstår som en del af Gislinge med sikre stiforbindelser, der gør nemt at komme til og fra området. Dette kan bl.a. gøres ved et veludbygget net af stier internt i bebyggelsen men også med tilslutninger til Tranekær.

Lokalplanens indhold

Planens overordnet princip

Bebyggelsesplanen er udarbejdet med afsæt i områdets risiko for oversvømmelser, og målsætningen er derfor en bebyggelsesplan som er forberedt til at kunne modstå ekstreme regnhændelser.

Forud for arbejdet med lokalplanen er der udarbejdet et regnvandsnotat, der bl.a. fastslår, at muligheden for nedsivning af regnvand besværliggøres af et højt grundvandsspejl og områdets jordbundsammensætning. Beregninger har vist, at cirka 3 ha af området skal udlægges som skybrudsareal med forsinkelses- og nedsivningsbassiner for at kunne håndtere 5-års regnhændelser (hverdagsregn) og 100-års regnhændelser (ekstreme regnhændelser).



Dette faktum resulterer i en bebyggelsesplan, hvor der kun placeres boliger mod syd og vest, mens arealet mod nord og øst (Tranekær) friholdes for bebyggelse.

Denne udformning giver en plan med et stærkt særkende, idet man har et stort sammenhængende grønt område med naturpræg, der giver mulighed for ophold i tørre perioder, men som ændrer karakter ved større regnhændelser og afhjælper problemer med oversvømmelse af området.

Derudover er det grønne (skybruds)område en måde, hvorpå det åbne landskab fra nord trækkes med ind i planen som en grøn kile. Det sikrer både udsigt og nærhed til det åbne land.

Bebyggelsesplanen

Lokalplanområdet får vejadgang fra Tranekær via en sydlig adgangsvej, som midt på strækningen forgrener sig i en slynget boligvej og en mindre boligvej mod vest. Alle veje skal indrettes, så de indbyder til lav fart.

Bebyggelsesplanen indeholder i alt 68 rækkehuse med en fordeling på ca. 24 boliger á 82 m² i delområde 2 og ca. 44 boliger á 95 m² i delområde 1. Boligerne i delområde 2 er placeret i rækker med 2-4 boliger vinkelret på den slyngede boligvej. Dette giver luft mellem boligerne og nærhed til det grønne (skybruds)område. Boligerne er organiseret omkring en ankomststi efter et "dør-til-dør-princip", som giver rammerne for, at man naturligt møder sin nabo og genbo i dagligdagen. Parkeringen (1½ p-plads pr. bolig) er samlet i fælles parkeringsarealer langs den slyngede boligvej.

Boligerne i delområde 1 er placeret i rækker med 3-5 boliger parallelt med boligvejene, så ankomst og parkering ligger i tilknytning til vejene. Som ved "dør-til-dør" princippet, giver det mulighed for, at man naturligt møder sin nabo i dagligdagen. Parkeringen (2 stk.) placeres på egen grund.

For at sikre boligerne mod oversvømmelse skal boliger placeres således, at gulvkoten i boligerne ikke er under kote 5,2. Dette vil medføre en jordpåfyldning på ca. 50-60 cm i det område, hvor boliger er placeret, og det forventes, at jorden fra skybrudsarealet i stor udstrækning kan anvendes.

Alle boliger opføres i ét plan og skal fremstå med tage med lav taghældning. Mellem boligrækkerne er der plads til stier, så man kan bevæge sig rundt internt i området, men også sikre en let tilgængelighed til naboomgivelserne for gående og cyklister.



Støj

Det nye boligområde grænser helt op til jernbanestrækningen der betjener Odsherredbanen (Holbæk – Nykøbing Sjælland) og derfor har rådgivere foretaget beregninger af støj- og vibrationsbelastning fra togtrafikken.

Beregningerne viser at der kan arbejdes med 2 scenarier:

A. Nuværende terræn samt etablering af vej langs jernbane (forlængelse af eksisterende vej).

B. Som A suppleret med en støjvold i forlængelse af den eksisterende øst for arealet. Volden har kronehøjde på 1,5 meter.

Af begge scenarier fremgår at ny bebyggelse skal placeres minimum 25 meter fra jernbanesporets midte for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner. (vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og tillæg til vejledning nr. 1/1997 til Støj og vibrationer fra jernbaner, juli 2007)

Håndtering af regnvand

I forbindelse med terrænregulering skal udvikler være opmærksom på, at dette kan kræve en tilladelse efter vandløbslovens §6, og derfor skal Holbæk Kommunes vandløbsmyndighed kontaktes forud for byggemodningen for en afklaring af dette.

Kommunes vandløbsmyndighed skal kontaktes forud for byggemodningen for en afklaring af dette.

For at sikre boligerne mod oversvømmelser skal et større areal anvendes til håndtering af regnvand. Områdets naturlige hældning mod nordøst udgør et oplagt areal, men områdets eksisterende lavninger er ikke nok til at kunne håndtere ekstreme regnhændelser. Derfor vil der være behov for at terrænregulere og forme skybrudsarealet som en slags stor skål med fordybninger.

Foruden dette er der behov for at boligerne placeres i en bestemt terrænkote og det kan opnås ved at der på udvalgte steder lægges ekstra jord på for at opnå den ønskede kote.



I skybrudsarealet skal der anlægges to bassiner – et forsinkelsesbassin der kan holde regnvandet tilbage og lede vandet videre når der er plads indenfor området, og et nedsivningsbassin som ikke leder vandet væk men som nedsiver til grundvandet.

Bassinerne skal udformes med et organisk præg med svagt hældende sider og egnet beplantning, så bassinerne på sigt fremstår med en naturligt udtryk.

For at gøre skybrudsarealet så brugbart som muligt skal der anlægges et slynget stiforløb, der forbinder Kundbystien med Tranekær. Stien skal udformes med et forløb der ligger en anelse højere end omgivelserne og som gør, at stien kan anvendes i våde perioder. Stien skal i samspil med beplantningen give karakter til skybrudsarealet og på den måde forene det fornøjelige med det nødvendige.

Principper for grønne områder og beplantning

Skybrudsområde

Skybrudsområdet skal have karakter af et sammenhængende lavtliggende delvist tilgroet englandskab med en veksling mellem mindre skovbevoksninger og åbne sletter med græs og urter, og med overgangszoner hvor spredte grupper af mindre træer og buske giver variation og et naturligt udtryk.

Der skal være plads til at skybrudsvand kan samle sig i små og større lavninger og ved særlige ekstreme regnhændelser kan området komme til at stå i vand for en kortere periode.

For at opnå en god plantevækst skal der anvendes arter som egner sig til jordbundsforholdene og som kan tåle periodevis oversvømmelser og et fugtigt miljø. Bevoksningen skal give det lavtliggende område karakter af vådt område, hvor hjemmehørende arter der er knyttet til våde miljøer naturligt skal anvendes.

De åbne græssletter skal have karakter af høsletsarealer, der kan sikre en diversitet og hvor der gives gode betingelser for at en bred sammensætning af vilde urter der kan etablere og sprede sig. Der kan udsås vild engfrøblandinger, som primært består af hjemmehørende arter, der er tilpasset de våde forhold, f.eks. LAR- blandinger.

De åbne græssletter bør driftes med høslet, som kun klippes 1-2 gange om året (tidlig forår/sent efterår) og hvor det afklippet herefter samles sammen og fjernes helt fra arealet eller ligges i store bunker på udvalgte steder. Denne drift af området er vigtig for at give de bedste betingelser for en større diversitet af urter, der har brug for lys tidligt på året og for at få fjernet næring fra arealet, som højst sandsynligt er ret næringsrigt.

Hvis ikke arealet driftes med høslet (eller græsning som ikke er hensigtsmæssigt i boligområdet), vil området hurtigt blive domineret af 'aggressive' græsser og enkelte konkurrencedygtige urter, som f.eks. Stor nælde, Gyldenris og lignende og dermed fremstår engområdet ikke et diversitetsrigt område med mange forskellige urter.

Vegetationen skal have et fritvoksende og naturligt udtryk, for at give skybrudsarealet karakter af et naturområde.

Grønne fælles opholdsområder/frugtlund

De fælles grønne opholdsarealer mellem rækkehusene skal udformes med øje for ophold og leg, men også med fokus på det sanselige med spiselige planter og urter. Områdets åbne græsarealer skal have karakter af fritvoksende høsletsarealer, som driftes med 1-2 årlige slet (se under skybrudsområder), hvori der er klippede stier og områder af plænegræs der indbyder til ophold og leg.

De fælles grønne opholdsarealer skal indbyde til leg og ophold, og være mødesteder for bebyggelsens beboere og gæster. Fritvoksende (frugt)buske og rumskabende (frugt)træer skal understøtte de fælles opholdsarealer ved at afskærme og sikre læ for vinden, og samtidig give mulighed for at sanke til eget forbrug. Der skal anvendes hjemmehørende arter og/eller frugttræer og frugtbuske, af hensyn til henholdsvis biodiversiteten og nytteværdien for områdets beboere.

Legeområderne kan indrettes med legeredskaber og naturlige elementer, såsom store sten, træstammer og træstubbe, samt rumskabende elementer som kvashegn, pilebevoksninger o. lign. Disse naturlige elementer har en betydning for den lokale biodiversitet, som gode levesteder.

For at give området karakter og indpasning i det omkringliggende landskab, skal der suppleres som minimum med et enkelt stort træ som på sigt kan fremstå som karakterfulde pejlemærker i boligområdet, og give bebyggelsen en grøn profil i landskabet. Træet skal placeres i det store lege- og opholdsareal i den sydlige del af området.

Grøn ankomst

Den slyngede boligvej B-B skal fremstå med et grønt præg ved at der plantes fritstående træer langs med vejen som skalamæssigt kan understøtte vejforløbet og øge den trafikale opmærksomhed.

For at markere ændringer i vejforløbet skal træerne placeres i tilknytning til steder hvor renovations- og parkeringsareal samt stitilslutninger er placeret. Træerne skal være hjemmehørende arter som egner sig som vejtræer og bliver karakterfulde solitære træer. Det kan f.eks. være Spidsløn, Småbladet lind, Storbladet lind, Stilkeg, Fuglekirsebær og Navr. Der skal bruges en blanding af arterne for at sikre en god diversitet, og et uformelt udtryk.

Derudover skal der på begge sider af adgangsstierne a-a til de rækkehuse der er tætteste på skybrudsarealet, plantes fritstående træer i plantebede. Der skal træerne plantes et træ ud for hver grund, så hver boligerne hver især får tilknyttet et træ. Stierne har en mindre skala, og derfor skal der anvendes mindre træer. Det skal enten være forskellige frugttræer, eller hjemmehørende arter som f.eks.; Alm. Hvidtjørn, Engriflet hvidtjørn, Koralhvidtjørn, Alm. røn, Seljepil, Skovabild, Benved eller Hyld.

Grøn støjafskærmning

Beplantningen på støjvolden skal have samme karakter som den eksisterende læhegnsbeplantning langs jernbanen. Dette sikrer en sammenhæng med det eksisterende boligområde ved Tranekær.

Der skal dog udelukkende anvendes hjemmehørende arter og derfor ikke Fjeldribs eller Snebær, som findes i det eksisterende læhegn. Velegnede hjemmehørende arter til læhegn og skovbryn skal anvendes, såsom Fuglekirsebær, Engriflet hvidtjørn, Alm. hvidtjørn, Hassel, Alm. hæg og Benved, Vilde roser og Hyld.



Den eksisterende vold langs med jernbanen ved Tranekær, et bredt læhegn med flere rækker, med både træer og buske som gør det tæt i bunden, Følgende arter findes i hegnen: Fuglekirsebær, Hassel, Birk, Hvidtjørn, Fjeldribs og Snebær

Borgerinddragelse

Der vil blive afholdt et borgermøde i offentlighedsperioden for lokalplan 8.03, hvor alle har mulighed for at deltage.

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget et høringssvar i høringsperioden. Behandling af høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.

Statslig og regional planlægning

Det er Holbæk Kommunens vurdering, at de forhold som muliggøres med denne lokalplan, ikke vil være i strid mod statslig eller regional planlægning.

Kommuneplan 2024

En kommuneplan er Kommunalbestyrelsens overordnede plan for den fysiske udvikling i kommunen. Planen redegør for hvordan boliger, erhverv, servicefunktioner mm. skal placeres i forhold til hinanden.

Kommuneplanen er således den sammenfattende og oversigtlige plan, hvor borgere, virksomheder, interesseorganisationer mv. kan orientere sig om de overordnede mål og retningslinjer for arealanvendelsen, i byerne såvel som i det åbne land. Kommuneplanen danner grundlag for udarbejdelsen af lokalplaner, som indeholder konkrete bestemmelser om de fysiske forhold inden for et givent område.

Området er omfattet af rammeområde 8.B11 – Maglemose, hvor anvendelsen primært er bestemt til tæt/lave boliger og i mindre grad åbne/lave boliger. Den maksimale bebyggelsesprocent er 40, det maksimale antal etager er 2, og bygningshøjden må højst være 8,5 meter.

Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.

Lokalplan 8.03 er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser for rammeområdet.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger ca. 7,5 km (fugleflugtslinje) fra kysten ved Holbæk Fjorden og på den baggrund har Holbæk Kommune vurderet, at det ønskede byggeri ikke vil medføre en visuel påvirkning af kystlandskabet.

Eksisterende lokalplaner

Det er ikke tidligere udarbejdet lokalplan for området.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Holbæks Kommunes vurdering, at det planlagte byggeri som er omfattet af denne lokalplan, ikke vil have en påvirkning på vores nabokommune.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Grundvandsforhold:

Området er af staten udpeget som område med drikkevandsinteresser. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at det kommende byggeri ikke vil få en påvirkning på drikkevandsinteresserne.

Derudover er området også indvindingsopland til Gislinge Vandværk.

Beskyttede sten- og jorddiger

Området omfatter ikke beskyttede sten- og jorddiger

Sø- og å-beskyttelseslinje (150 meter)

Området er ikke omfattet af sø og å-beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje (300 meter)

Området er ikke omfattet af skovbyggelinjer

Fortidsmindebeskyttelseslinje (100 meter)

Området er ikke omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjer. I udtalelse fra Museum Vestsjælland fremgår det at deres arkiver og kort viser, at der i det lavtliggende område er registreret oldsager fra en boplads fra bondestenalderen og i omegnen en stor mængde fund fra store dele af oldtiden.

Der er derfor stor sandsynlighed for at der på området er bevaret væsentlig arkæologisk information.

Museum Vestsjælland anbefaler at bygherre indhenter en udtalelse jf. museumslovens §25 i god tid før jordarbejder og byggeri påbegyndes.

Kirkebyggelinje på 300 meter

Området ligger ikke inden for kirkebyggelinje.

Planområdet ligger dog inden for kirkeomgivelser fra Gislinge Kirke og Kundby Kirke. Det er vurderet i forbindelse med stedsanalysen, at ny bebyggelse ikke vil, eller kun i mindre grad, påvirke indsigten til kirkerne fra stierne eller Landevejen, idet bebyggelsen kun opføres i et plan med lav taghældning.

Strandbeskyttelseslinjen på 300 meter

Området ligger ikke inden for strandbeskyttelseslinje.

Energi og forsyning

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Gislinge by bliver i dag forsynet med individuel naturgasforsyning. Det forventes at lokalplanområdet ligeledes blive med individuel opvarmning eller der kan etableres fælles varmforsyning for den samlede bebyggelse, f.eks. i form af blokvarmeanlæg, evt. jordvarmeanlæg eller lignende.

I den strategiske varmeplan 2022 – 2030 fremgår at der er ikke regnet specifikt på en fjernvarmeløsning for de mindre øvrige byer i Holbæk Kommune. Dette gælder bl.a. Gislinge, idet varmemarkederne her er mindre end i f.eks. Svinninge og Tølløse, og da det dermed forventes, at der ikke vil kunne vises en positiv og robust samfundsøkonomi. En række af forsyningsanlæggene i kommunale bygninger fx i Gislinge skoler og plejecentre er dog så store at de kræver projektforslag ved ændringer. Det betyder, at der er krav om, at der skal regnes på alternativer. Her er det oplagt at se på en løsning, der inkluderer forsyning af nærliggende bygninger også.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Gislinge Vandværks forsyningsområde som har kapacitet til det antal boliger (68 boliger) som lokalplanen giver mulighed for.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplanen for Holbæk Kommune, og realisering af lokalplanen forudsætter derfor, at der bliver udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Området skal udelukkende spildevandskloakeres og alt regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, er der udarbejdet et regnvandsnotat (4. oktober 2024) af eksterne rådgiver, som redegør for nedsivningsforholdene og regnvandshåndtering i området. Af notatet fremgår, at lokalplanområdet ikke er egnet til nedsivning pga. højt grundvandsspejl og impermeable lerlag, og derfor skal der anlægges et skybrudsareal med regnvand- og forsinkelsesbassiner.

Hverdagsregn (5 års hændelse) skal ledes til rense- og forsinkelsesbassin inden det ledes til nedsivningsbassin, som der er afsat plads til i bebyggelsesplanen. Der er ligeledes afsat areal i bebyggelsesplanen til magasinering af 30.000 m³ ekstremregn, svarende til en 100 års hændelse. Ekstremregn skal internt på grunden forløbe på veje og i grønne kiler, og boliger skal etableres i min. kote 5,2, så der ikke sker oversvømmelse af dem.

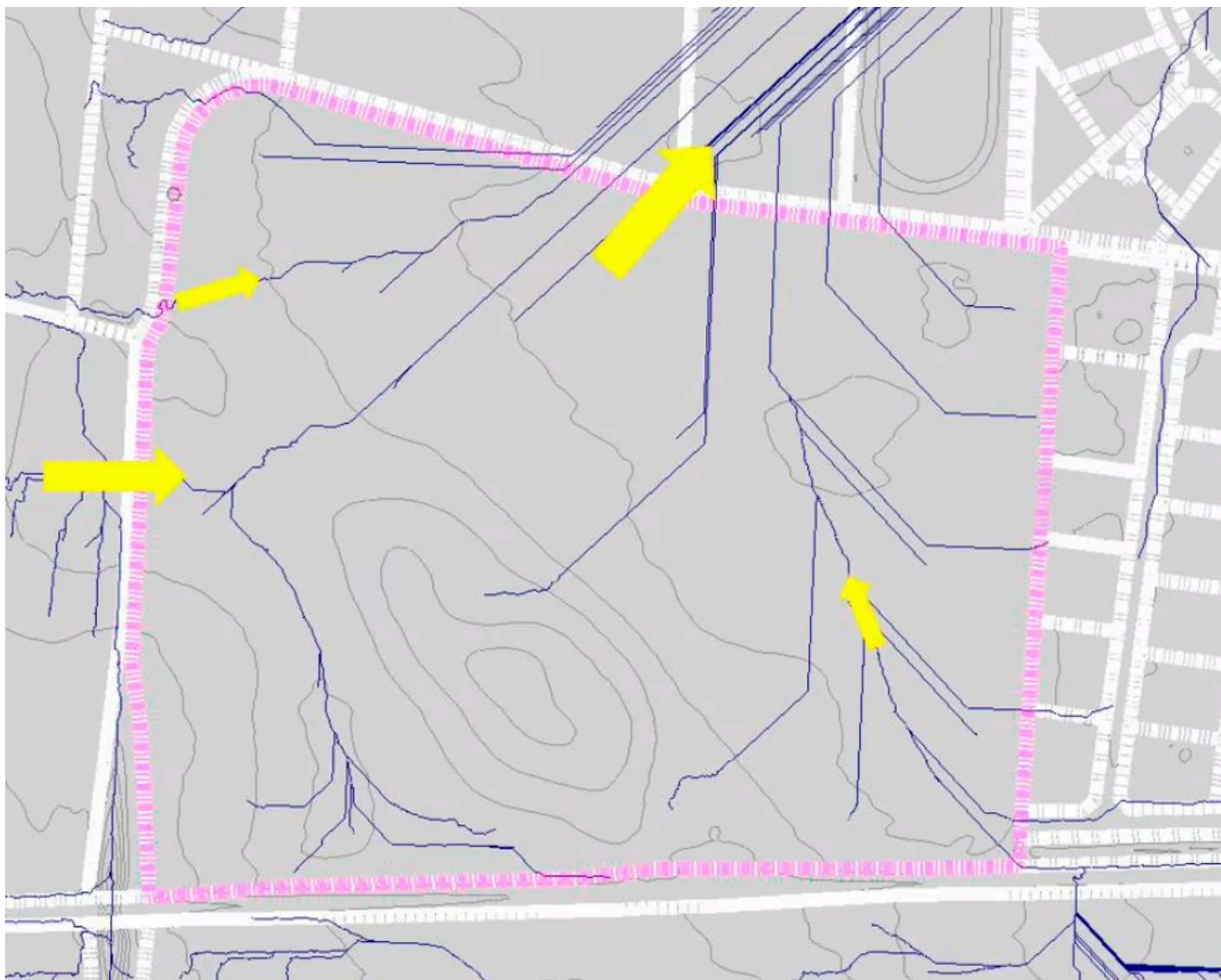
Det er et krav fra Holbæk Kommune at alle nye udstykninger/bebyggelsesplaner skal kunne håndtere en 5 års hændelse, indenfor afgrænsede regnvandsløsninger (f.eks. regnvandsbassiner). Ligeledes skal man kunne håndtere en 100-årshændelse indenfor området (f.eks. ved forsinkelse i lavninger)

Holbæk Kommune giver ikke tilladelse til at aflede regnvand til den offentlige regnvandskloak.

Derudover må eksisterende strømningsveje ved f.eks. skybrud ikke blokeres af ny bebyggelse. Ud fra kortet på næste side fremgår det, at fra arealerne ved Lundemarken løber en strømningsvej gennem den nordvestlige del af

lokalplanområdet. Håndteringen af dette vand skal indtænkes i planen for området. Det skal sikres at vandet stadigvæk kan passere, så vandet ikke stuver op bagud, så man ikke flytter vandet til de nedstrøms matrikler.

Udover strømningsveje skal der også være fokus på, at det vand der på nuværende tidspunkt kan samles på området ved store regnmængder ikke afskæres. Hvis der laves afværge foranstaltninger i form af terrænreguleringer for at skabe en mere bassinform kan det risikeres at vandet, i højere grad end nu, stuves op på matriklerne nord for lokalplansområdet.

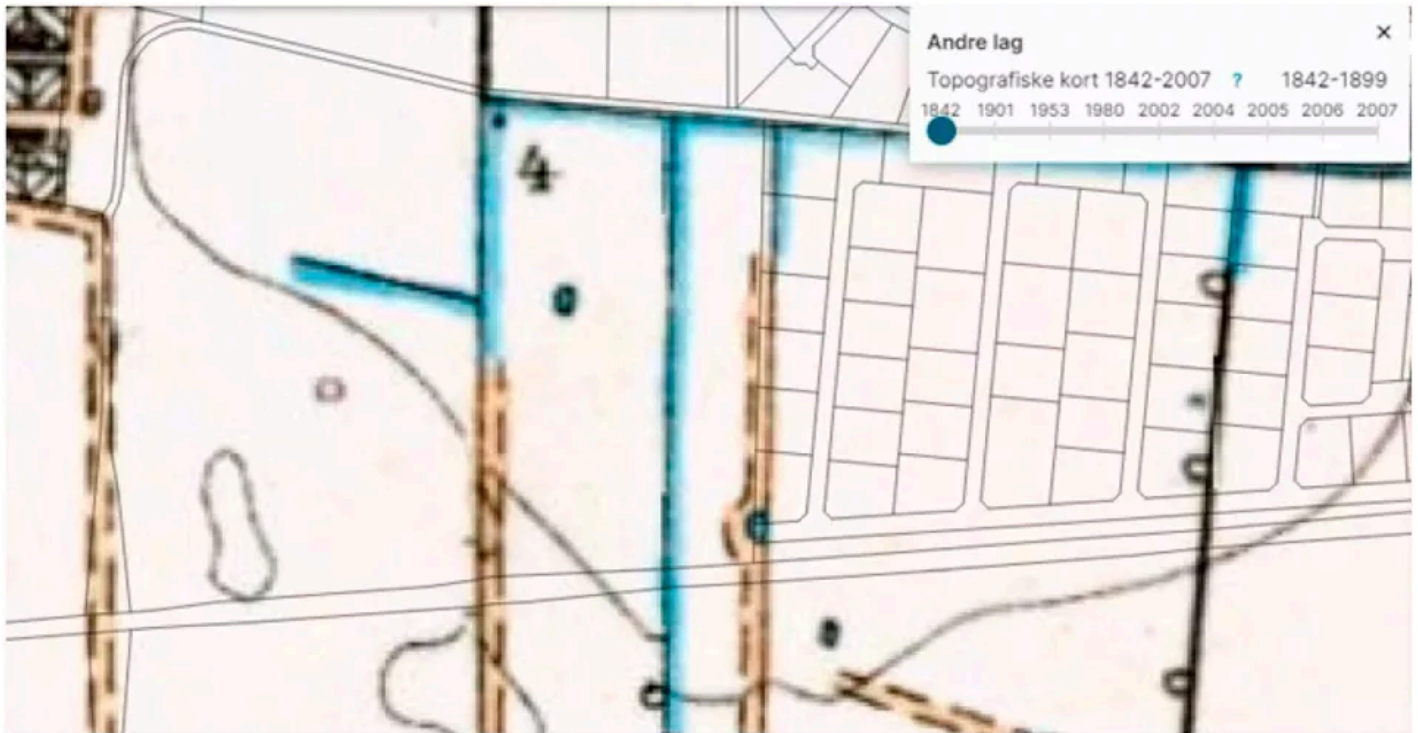


Kort der viser strømningsvej og hvor vandet samler sig ved større regnhændelser.

Dræn og grøfter:

Man kan se på historiske kort at området er blevet drænet med åbne grøfter i løbet af den sidste halvdel af 1800-tallet, for at det oprindeligt våde område kunne opdyrkes. Disse grøfter er efterfølgende omlagt til dræn, som stadig fungerer i dag og som gør at området fortsat kan opdyrkes. Det må derfor forventes, at man finder flere dræn i forbindelse med byggemodningen.

Historisk kort fra 1842-99 ses herunder.



Høje målebordsblade (Historiske kort)

Der er kendskab til en tinglyst servitut af 16.08.1963 vedrørende rørlagt skelgrøft mod øst.

Udviklere forventer, at rørlagte grøfter og dræn omlægges i forbindelse med byggemodningen. Det drejer sig specielt om den rørlagte og tinglyste skelgrøft, hvor funktionen skal sikres i f. m. den kommende byggemodning. Forinden en evt. omlægningen bliver rørlægningen lokaliseret og der udarbejdes en ansøgning om vandløbsregulering til Holbæk Kommune, der skal give en tilladelse til reguleringen.

Træffes der andre dræn i forbindelse med byggemodningen som ønskes omlagt, kræver dette ligeledes en tilladelse om vandløbsregulering fra Holbæk Kommune. Alle dræn der håndterer vand fra mere end en matrikel (dvs. modtager vand fra opstrøms matrikler og/eller løber ind på matrikel nedstrøms) er omfattet af vandløbsloven og kan kun fjernes efter forudgående ansøgning og tilladelse fra Holbæk Kommune.

Ny bebyggelse må ikke resultere i en øget afledning af regnvand til dræn.

Affald og genbrug

Affaldshåndtering og genbrug skal følge Holbæk Kommunes til enhver tid gældende ordninger på området.

Bæredygtighed

For at fremme bæredygtigheden skal der bygges efter forholdene! Områdets eksisterende forhold skal bringes i spil og anvendes på en måde, der sikrer, at realiseringen af byggeriet sker med en minimering af de fysiske nødvendigheder som byggemodning, jordflytning, terrænreguleringer, materialemængder, transport af byggemateriale mm.

Projektgruppen ønsker at bygge rækkehuse (tæt-lav boliger) Ved at bygge rækkehuse minimerer man bl.a. grundstørrelserne som naturligvis giver en mindre "fodafttrykket" i boligstørrelserne og en reducere i mængden af byggemateriale.

Disponering af bebyggelsesplanen giver en god balance mellem det bebyggede og grønne friarealer. Det største friareal har funktion af skybrudsområde, der giver området en effektiv beskyttelse mod oversvømmelser ved kraftige regnhændelser. I tørre perioder fremstår området som en grøn kile der indbyder til leg og ophold og sikrer nærhed til landskabet. Skybrudsområdet skal tilplantes med egnet vegetation, som til tider tåler at stå i vand og på den måde understøtter biodiversiteten i området. Der er ligeledes mindre "lokale" friarealer, som indbyder til leg, aktiviteter og ophold i tilknytning til boligerne.

Udbygningen af Maglemosen ligger som en naturlig forlængelse af Gislinge og med ca. 600 meter i fugleflugtslinje til stationen, skal området sikres en tilknytning til byen. Derfor er det afgørende at det nye boligområde bliver opfattet som en del af byen og har et velfungerende stisystemet som gør det nemt at komme frem til kollektive transportmuligheder.

Et væsentlig bæredygtighedsparameter vil blive håndteringen af den overskudsjord som følge af udbygningen af området. Som tidligere nævnt vil der være behov af at terrænregulere indenfor området, dels for at sikre arealet til regnvandshåndtering og for at sikre at boligerne placeres korrekt i kote 5,2.

Det skal undersøges om der vil være mulighed for at genanvende overskudsjorden som jordpåfyld ved boliger eller i landskabelig regi.

Støj

Jernbanestøj:

Sideløbende med udviklingen af bebyggelsesplanen er der udarbejdet et notat af 30. juni 2023 om støj og vibrationer fra toge. Af de udførte beregninger for togstøj viser, at den vejledende grænseværdi for boliger på Lden 64 dB er overholdt ved alle boligfacader, samt ved udendørs opholdsarealer i en minimumsafstand på 25 meter fra midten af jernbanesporet.

Derudover antages det at, vibrationsniveauet har en passende lave værdier ($LAW < 75 \text{ dB (KB)}$), når en mindsteafstand på 25 meter (for den aktuelle sportype) til nærmeste spormidte respekteres.

Støj fra landbrug:

Der er ligeledes udarbejdet et notat af 6. juli 2023, der redegør for støj fra de omkringliggende landbrugsejendomme. Konklusionen er at på baggrund af oplysninger fra ejerne af landbrugene på Lundemarken 15 og Lundemarken 19 samt udførte støjmålinger og -beregninger er det vurderet, at støjen fra landbrugsejendommene ikke er betydende for det planlagte boligområde.

Jordforurening

Lokalplanområdet har været anvendt til landbrugsjord og der er ikke registreret affaldsdepoter eller kortlagte forureninger efter lov om forurennet jord.

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

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord og skal anmeldes til Holbæk Kommune.

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.

I forbindelse med miljøscreeningen har Museum Vestsjælland afgivet følgende udtalelse: (i uddrag)

Nyere tids interesser:

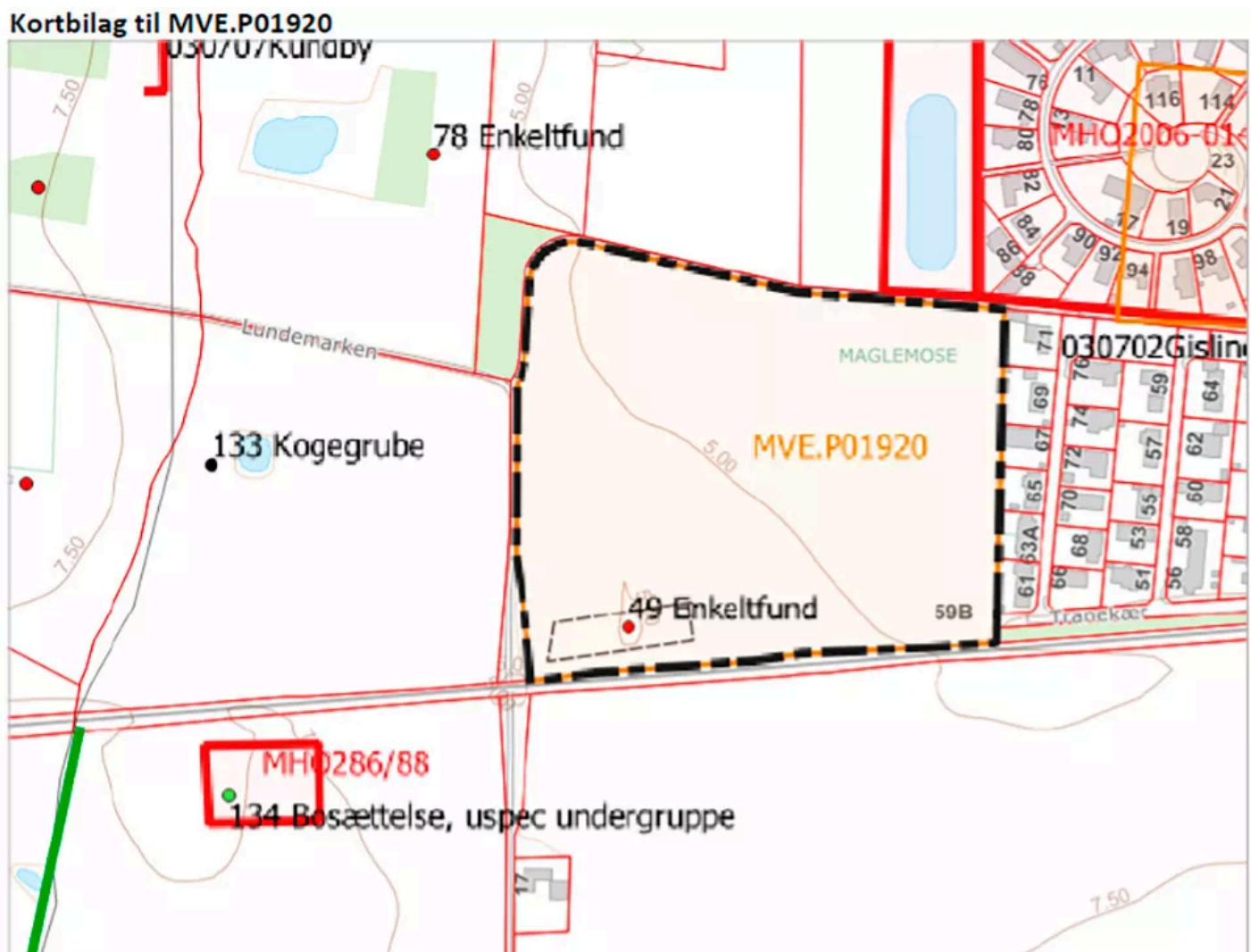
Ingen bemærkninger.

Arkæologi/jordfund:

Ved kontrol i arkiver og som vist på kort nedenfor, at der i det lavtliggende område er registreret oldsager fra en boplads fra bondestenalderen (kortbilagets nr. 49) og i omegnen en stor mængde fund fra store dele af oldtiden.

Der er derfor stor sandsynlighed for at der på området er bevaret væsentlig arkæologisk information.

Vi anbefaler bygherre at indhente udtalelse jf. museumslovens §25 i god tid før jordarbejder og byggeri for at undgå uplanlagte udgifter og forsinkelser ved standsninger pga. arkæologiske fund.



Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af forslag til lokalplan 8.03 som redegør for de miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 646 af 19. maj 2020)

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

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

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

Lokalplan 8.03 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:

- Den ønskede byudviklingen er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelse og området ligger som en naturlig forlængelse af byen mod vest.
- Håndteringen af regnvandet medfører at, ca. 3 hektar af området (svarende til 40 % af området) skal udlægges som skybrudsareal med forsinkelses- og nedsivningsbassiner for at kunne håndtere ekstreme regn-hændelser dvs. en 100 årshændelser.
- Forud for udarbejdelsen af miljøscreeningen er der foretaget beregninger på støj fra jernbanen og fra nærmeste landbrugsejendomme. Støjberegningerne skal sikre at de fremtidige boliger placeres hensigtsmæssigt og i overensstemmelse med gældende vejledning.

Beregningerne viser at boligerne mod syd, skal opføres min. 25 meter fra jernbanesporets midte og at nærmeste landmand vil ikke blive forhindret i fremtidige udvidelser, som følge af det nye boligområde.

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

Servitutter

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 10.13 er der foretaget en servitutundersøgelse for matr.nr 24f Gislinge By, Gislinge

Forklaring:

Grønt = ingen strid med byggeplanerne. Kan bevares.

Orange = skal iagttages og undersøges nærmere. Kan have betydning for byggeplanerne.

Rød = skal aflyses, da der er strid med byggeplanerne.

Sort = findes ikke i akten, så det nærmere indhold er uvist.

Servitutredegørelse for matr.nr. 24f Gislinge By, Gislinge				
Nr.	Dato/servitut	Relation	Påtaleberettiget	Anbefaling
1	14.12.1916-904517-21 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 1B,			Findes ikke i akten. Servitutten har ingen udtagelsesdato, og kan derfor ikke fremsøges via Tinglysningsretten eller Rigsarkivet.
2	11.01.1917-904518-21 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 1B			Findes ikke i akten. Servitutten har ingen udtagelsesdato, og kan derfor ikke fremsøges via Tinglysningsretten eller Rigsarkivet.
3	25.01.1917-904519-21 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 24Q			Findes ikke i akten. Servitutten har ingen udtagelsesdato, og kan derfor ikke fremsøges via Tinglysningsretten eller Rigsarkivet.
4	09.08.1935-1634-21 21_D_651 Dok om byggelinier mv, Vedr 1A,1K,2L	Bestemmelse om byggelinie på 17,5 m fra vejmidte.	Holbæk Kommune Cvr. Nr. 29 18 94 47	Har ikke betydning for projektet, da byggelinjerne ikke berører området for på matr.nr. 24f
5	03.12.1953-5395-21 21_G_379 AnmærkningRetsanmDok om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 24 Q 1	Respekt af placering af afløbsledninger. Vedr. matr.nr. 24q		Vedr. ikke matr.nr. 24f.
6	03.12.1953-5396-21 21_G_379 AnmærkningRetsanmDok om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 24Q	Respekt af placering af afløbsledninger. Vedr. matr.nr. 24q		Vedr. ikke matr.nr. 24f
7	04.10.1961-6990-21 21_D_651 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A,1K,2L 10	Adgangsbegrænsninger, vedr. ikke matr.nr. 24f		Vedr. ikke matr.nr. 24f

8	16.08.1963-6114-21 21_D_508 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 24F,24Q	Rørlagt skelgrøft vedr. matr.nr. 24f	De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 24e, 24f, 24l, 54a og 56	Opmærksomheden bør henledes på placering af rørlagt skelgrøft. Intet rids i servitutten. Kortlagt ud fra beskrivelse og gamle matrikelkort. Servitutten, kan ikke stedfæstes 100%. Servitutten skal respekteres i forbindelse med projektet.
9	10.02.1976-3873-21 21_D_651 Dok om byggelinier mv, Vedr 1A,1K,2L 10	Bestemmelse om byggelinie på 20 m fra vejmidte.		Har ikke betydning for projektet, da byggelinjerne ikke berører projektområdet på matr.nr. 24f
10	11.08.1976-20605-21 21_D_508 AnmærkningRetsanmDok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, Vedr. 24Q	Pligt til respekt af placering af afløbsledninger og brønd. Vedr. matr.nr. 24q	Holbæk Kommune Cvr. Nr. 29 18 94 47	Vedr. ikke matr.nr. 24f
11	11.08.1976-20606-21 21_G_379 AnmærkningRetsanmDok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv. Vedr. 24Q	Pligt til respekt af placering af afløbsledninger og brønd. Vedr. matr.nr. 24q	Holbæk Kommune Cvr. Nr. 29 18 94 47	Vedr. ikke matr.nr. 24f
12	14.09.1977-25854-21 21_G_379 AnmærkningRetsanmDok om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 24Q	Pligt til respekt af placering af afløbsledninger. Vedr. matr.nr. 24q	Holbæk Kommune Cvr. Nr. 29 18 94 47	Vedr. ikke matr.nr. 24f
13	17.08.1989-14333-21 21_AF_474Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 43	Pligt til respekt af placering af forsyningsledninger	TDC Holding A/S Cvr. Nr. 14773908	Vedr. ikke matr.nr. 24f
14	19.06.1990-10638-21 21_F_267 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A,1K 16	Pligt til respekt af placering af forsyningsledninger	Naturgas Sjælland I/S, i dag Ørsted A/S Cvr.nr. 27210538	Vedr. ikke matr.nr. 24f
15	09.04.1997-8134-21 Dok om forbud mod salg, Prioritet forud for pantegæld	Matr.nr. 12h må kun sælges til samdrift med anden landbrugsejendom	Landbrugsstyrelsen	Vedr. ikke matr.nr. 24f
16	20.03.2002-8513-21 21_G_379 Dekl. ang. kloakanlæg m.v. Vedr. 24Q	Pligt til respekt af placering af kloakanlæg	Holbæk Kommune Cvr. Nr. 29 18 94 47	Vedr. ikke matr.nr. 24f
17	30.11.2004-33816-21 21_I_195 Dekl. overfor NVE ang. transformerstation og og/eller kabler mv. Vedr. 1 A, 2 I Ej til hinder for prioritering 34	Vedr. ikke ejendommen	NVE Net	Vedr. ikke matr.nr. 24f

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

Lokalplanens formål er at sikre at:

- 1.1 udformningen af området minimerer risikoen for oversvømmelser, både indenfor og udenfor området.
- 1.2 områder til håndtering af regnvand skal placeres, så terrænet udnyttes bedst muligt og formgives med et naturligt præg.
- 1.3 området fremstår som en naturlig forlængelse af Gislinge by gennem veje og stiforbindelser.
- 1.4 området skal fremstå som et grønt boligområde, med plads til rekreative forhold.

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel: 24f Gislinge By, Gislinge, samt alle parceller, der efter den 1. september 2024 udstykkes herfra.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal med vedtagelsen af denne lokalplan overføres til byzone.

§3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse og/eller dobbelthuse) samt anlæg til håndtering af regnvand og anlæg til håndtering af støj.
- 3.2 Derudover må der placeres tekniske anlæg til områdets forsyning, herunder varmeanlæg, pumpe- og transformerstation, teknikskab og støjdæmpende foranstaltninger.
- 3.3 Lokalplanområdet inddeles i 4 delområder, som vist på kortbilag 2:

delområde 1, må kun anvendes til rækkehuse
delområde 2, må kun anvendes til rækkehuse og dobbelthuse
delområde 3, må kun anvendes skybrudsareal med tilhørende bassiner og beplantning
delområde 4, må kun anvendes til støjafskærmning og beplantning

§4 Udstykninger

4.1 Indenfor lokalplanområdet må der kun foretages udstykning i overensstemmelse med principperne som vist på kortbilag 6.

4.2 Ved udstykning til selvstændige matrikler, skal de enkelte grunde/matrikler have en grundstørrelse mellem 200 m² og 440 m² pr. bolig, som vist på bilag 6.2 vedrørende bebyggelsesprocenter.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

Generelt

5.1 Indenfor lokalplanområdet skal boligområderne (delområde 1 og 2) placeres mod syd og vest mens arealet mod nord og øst (delområde 3) skal friholdes for byggeri, som vist på kortbilag 2.

5.2 Indenfor lokalplanområdet må der maksimalt opføres 68 boliger.

Boligerne fordeles med ca. 44 boliger i boligområde 1, og ca. 24 boliger i boligområde 2.

5.3 Bebyggelsesprocent for området under ét må ikke overstige 9 %. Hvis boligerne udstykkes, må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund/matrikel ikke overstige 40 %, som angivet på bilag 6.2. (andel af fælles friareal og skybrudsområde medregnes ikke)

5.4 Indenfor lokalplanområdet må boligerne maksimalt opføres i 1 etager. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 5 meter målt fra reguleret terræn, som fremgår af kortbilag 5.

5.5 Alle boliger med tilhørende opholdsarealer/forarealer skal placeres nord for byggelinjen, der vist på kortbilag 2. Byggelinjen er placeret 25 meter fra jernbanesporets midte.

5.6 Bebyggelse til fælles tekniske anlæg skal indpasses i området under hensyntagen til naboomgivelserne og de grønne fællesområder.

5.7 Boligerne skal placeres og opføres med en gulvkote på minimum 5,2.

Delområde 1

5.8 Boligerne skal placeres i rækker á 3 - 5 boliger og rækkerne skal placeres parallelt med boligvejene B-B og C-C og D-D, så boligens ankomstfacade/ankomstareal fremstår i tilknytning til boligvejene, og som vist på kortbilag 6.

5.9 Ved stiforbindelser mellem rækkehusene skal afstanden mellem boligernes gavle være mindst 7 meter.

5.10 Mindre bebyggelse som skure skal placeres ved ankomstarealet.

5.11 Ved etablering af carporte skal de opføres efter et fælles princip med hensyn til type, materiale – og farvevalg. Der må kun opføres en carport pr. matrikel/bolig.

Delområde 2

5.12 Boligerne skal placeres i rækker á 2 - 4 boliger og rækkerne (husgavle) skal placeres vinkelret på boligvej B-B, så boligens ankomstfacade/ankomstareal fremstår i tilknytning til adgangsstierne a-a, som vist på kortbilag 6.

5.13 Mindre bebyggelse som skure skal placeres ved ankomstareale.

5.14 Der må ikke opføres carporte indenfor delområdet.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Boliger (facader og gavle)

6.1 Indenfor lokalplanområdet skal facader og gavle på boligerne fremstå ens i farve- og materialevalg.

6.2 Bebyggelsens facader og gavle skal opføres i teglsten, enten som blank mur eller overfladebehandlet (f.eks. pudset, vandskuret) eller i træ. Der tillades mindre partier af andet materiale, f.eks. træ, glas og/eller plademateriale

6.3 Gavle og gavltrekanter på boligbebyggelse skal fremstå i samme materiale.

6.4 Indenfor lokalplanområdet må der ikke anvendes zink, kobber og bly. Der tillades overfladebehandlet stålmateriale f.eks. til tagrender.

6.5 Opsætning af individuelle varmeanlæg på boligerne skal indarbejdes/integreres i boligernes facade eller gavle på en måde, så anlægget ikke fremtræder markant i facaden eller gavlen.

Mindre bygninger

6.6 Carporte (delområde 1) skal opføres i træ, metal eller samme materialer som beboelsen og skal være åben på mindst 2 af siderne. Opføres carporte i træ skal de males sorte, mørkegrå eller samme farve som beboelsen.

6.7 Mindre bebyggelse som f.eks. skure skal opføres i træ og males sorte, mørkegrå eller samme farve som beboelsen

Boliger (tage)

6.8 Indenfor lokalplanområdet skal tage på boligerne fremstå ens, både i tagform, farve- og materialevalg.

6.9 Tage skal opføres som saddeltag med en hældning mellem 5 og 35 grader.

6.10 Tage skal fremstå grå eller sorte i enten teglsten, betontagsten eller tagpap eller som vegetationstage (grønne tage).

Mindre bygninger (tage)

6.11 Tage på carport skal være i sort tagpap, plast eller som vegetationstage (grønne tage).

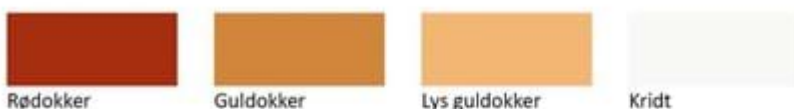
6.12 Tage på skure skal opføres som saddeltag eller som tage med ensidig taghældning mellem 5 og 35 grader.

Farver

6.13 På al bebyggelse (boliger, skure, evt. carporte) må der kun anvendes sort, hvid og jordfarver, som angivet på illustration 1, samt disse farvers blanding med sort og hvid farve.

6.14 Anvendelse af blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke overstige et glanstal på 30. Ved solcelleanlæg skal disse placeres på en måde, hvor de ikke kaster lysrefleksioner tilbage i retning af fællesarealer og nabobebyggelse.

Facadefarver



Farver på øvrige bygningdele



Illustration 1

§7 Vej, sti og parkeringsforhold

Veje

7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra den eksisterende vej Tranekær.

7.2 Alle veje indenfor lokalplanområdet, undtaget vej "S" skal have status af privat fælles veje og skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 3.

7.3 Adgangsvejen A-A (fordelingsvej) skal anlægges med lige forløb, som vist på kortbilag 3.

Vej A-A anlægges med en samlet bredde på 9 meter, fordelt med kørebaner på 2 x 3 meter i bredden og fortov på 2 meter i bredden på nordlige side af vejen samt 0,5 meter rabat på begge sider af vejen. Der må ikke anlægges overkørsler/adgangsarealer til boligerne fra vej A-A.

7.4 Boligvej B-B giver direkte adgangsvej til boligerne og skal anlægges med et slynget forløb, som vist på kortbilag 3.

Vej B-B anlægges med en samlet bredde på mellem 9 meter og 11 meter, fordelt med kørebaner på 2 x 3 meter i bredden og fortov på 2 meter i bredden på syd-vest side af vejen, samt fortov på 2 meter i tilknytning til arealer til fællesparkering og arealer til renovation på nord-øst side af vejen. Derudover skal der være 0,5 meter rabat på begge sider af vejen.

Der må maksimale anlægges to overkørsler pr. bolig og den samlede længde af overkørslen må ikke overstige 5 meter.

7.5 Krydset mellem vej A-A og vej B-B skal markeres med en hævet flade, som vist på kortbilag 3.

7.6 Boligvejen C-C giver direkte adgangsvej til boligerne og skal anlægges med lige forløb, som vist på kortbilag 3.

Vej C-C anlægges med en samlet bredde på 8,5 meter, fordelt med kørebaner på 2 x 3 meter i bredden og fortov på 2 meter i bredden på nordlige side af vejen samt 0,5 meter rabat på sydlige side af vejen.

Der må maksimale anlægges to overkørsler pr. bolig og den samlede længde af overkørslen må ikke overstige 5 meter.

7.7 Boligvejen D-D giver direkte adgangsvej til boligerne og skal anlægges med lige forløb, som vist på kortbilag 3.

Vej D-D anlægges med en samlet bredde på 11 meter, fordelt med kørebaner på 2 x 3 meter i bredden og fortov på 2 meter + rabat på 0,5 meter i bredden på begge sider af vejen.

Der må maksimale anlægges to overkørsler pr. bolig og den samlede længde af overkørslen må ikke overstige 5 meter.

7.8 Boligveje B-B og D-D skal indrettes med vendemuligheder for f.eks. renovationsbiler.

7.9 Vej S har funktion af servicevej til drift og vedligeholdelse af forsinkelses- og nedslivningsbasser. Vejen skal anlægges i en bredde på 3 meter med græsarmering.

Stier

7.10 Der skal anlægges stier i princippet som vist på kortbilag 3.

7.11 Stier markeret med a-a har funktion af adgangsstier til boligerne i delområde 2. Stierne a-a skal anlægges med en bredde på 2 meter og med fast belægning, som f.eks. fliser eller asfalt.

7.12 Stier markeret med b-b har funktion af rekreative stier. Stierne skal forbinde området internt og tilsluttes Lundemarken og vejstrækning A-A, C-C og D-D, som vist på kortbilag 3. Stierne b-b skal anlægges med en bredde på 2 meter i grus, stenmel, asfalt eller fliser.

7.13 Sti markeret med c-c (skybrudssti) har funktion af grøn rekreativ sti. Stien skal forbinde Kundbystien med Tranekær som vist på kortbilag 3. Stien c-c skal opbygges og anlægges med et forløb der minimum ligger 10 cm højere end omgivelserne langs med stien. Stien skal have en bredde på 2,5 meter og skal anlægges i grus/stenmel.

7.14 Hvis der opsættes belysning langs med stierne, skal det være et lavt lysarmatur med nedadrette lyskegle (som pullertbelysning)

7.15 Fortove langs med fordelingsvej og boligveje skal anlægges i fast belægning som f.eks. fliser eller asfalt.

Parkering

7.16 Indenfor lokalplanområdet skal parkeringspladser og fællesparkering anlægges efter principperne som vist på kortbilag 3.

7.17 I delområde 1 skal der i tilknytning til boligvejene anlægges 2 parkeringspladser på egen grund.

7.18 I delområde 2 skal der anlægges områder til fælles parkeringsområder svarende til 1½ p-plads pr bolig. Fælles parkeringsområder skal anlægges i forlængelse af boligerne, som vist på kortbilag 3 og skal anlægges som græsarmering eller anden fast belægning.

Parkeringsområderne skal placeres i tilknytning til boligvej B-B, og skal forsynes med et betjeningsareal på 2 meter i bredden mellem vejen og parkeringen.

§8 Ubebyggede arealer, fri- og opholdsområder, beplantning m.m.

Terrænforhold

8.1 Generelt skal terrænreguleringen minimeres og ved etablering af skybrudsareal i delområde 3. Der skal tages udgangspunkt i det eksisterende terræn, som forstærkes og kapaciteten udvides, efter principperne, som angivet på kortbilag 5. Skybrudsarealet skal gives en naturlig karakter med organiske kurver og skråninger med en maksimal hældning på 1:3.

Langs med østskel (nabobebyggelsen) skal der udlægges et areal på minimum 2,5 meter i bredden, hvor der ikke må terrænreguleres.

8.2 Ved terrænreguleringer på arealet der støder op til skybrudsarealet (delområde 2), skal der ske jordpåfyld, så terrænkoten ikke bliver mindre end 5.2, som vist på kortbilag 5.

8.3 Indenfor delområde 1 må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til principperne som vist på kortbilag 5.

8.4 Indenfor delområde 4 må der foretages terrænreguleringer i det omfang det kræver, for at kunne anlægge en støjvold på maksimal 1,5 meter i højden.

Grønne områder – delområde 3

8.5 Der skal plantes træer og buske i overensstemmelse med principperne som vist på kortbilag 4. Der skal anvendes hjemmehørende arter som egner sig til jordbundsforholdene og som kan tåle periodevis oversvømmelser og et fugtigt miljø.

8.6 Området til skybrud skal have karakter af et sammenhængende lavtliggende delvist tilgroet englandskab med en veksling mellem mindre bevoksninger med skovkarakter og åbne sletter/arealer med græs og urter. Derudover skal der i overgangszoner være spredte grupper af mindre træer og buske som giver variation og et naturligt udtryk.

Bevoksninger skal give det lavtliggende område karakter af at være et vådt område. Af egnede arter med 'vådt udtryk' kan nævnes Rødel, Ask, Gråpil, Femhannet pil, Øret pil, Tørst og Mosepors. Desuden kan arter som Småbladet lind, Stilkeg, Avnbøg, Alm. røn, Alm. hæg, Benved og Rød kornel anvendes.

8.7 Al bevoksning og vegetationen skal have et fritvoksende og naturligt udtryk.

8.8 De åbne græssletter/arealer skal have karakter af høsletsarealer, hvor der gives gode betingelser for at en bred sammensætning af vilde urter kan etablere og sprede sig.

Der skal udsås vilde frø-blandinger, som primært består af hjemmehørende arter, der er tilpasset de våde forhold, f.eks. LAR- blandinger. Hjemmehørende urter der vil trives i det næringsrige og våde miljø er bl.a. Gul iris, Alm. fredløs, Lysesiv, Hjortetrøst, Alm. mjødurt, Eng-Nellikerod, Hyldebladet Baldrian, Sø-kogleaks, Lægebaldrian, Engkarse og Dagpragtstjerne. Disse arter vil give området et vådt udtryk, der samtidig giver plads til en stor diversitet i arter.

Grønne fælles opholdsområder – delområde 1 og 2

8.9 Fælles grønne opholdsarealer skal placeres som vist på kortbilag 4 og skal indrettes med rumskabende beplantning. Der skal anvendes hjemmehørende arter og/eller frugttræer og frugtbuske, som kunne være Alm. hvidtjørn, Engriflet hvidtjørn, Korallhvidtjørn, Alm. røn, Alm. hæg, Seljepil, Hyld, Benved, Skovabild (Vild æble), Hassel og vilde roser (Æblerose, Hunderose og Blågrøn rose). Beplantning skal understøtte opholds- og legeområder med en lægivende karakter.

8.10 For at give området karakter i det omkringliggende landskab, skal der suppleres med minimum med et stort solitært/fritstående træ. Træet skal placeres i det store lege- og opholdsareal i den sydlige del af området, som vist på kortbilag 4, og der skal anvendes en hjemmehørende art, som f.eks. Stilkeg, Ask, Småbladet lind eller Bøg.

8.11 Der skal anlægges to legeområder med en placering i princippet som vist på kortbilag 4. Legeområderne skal indrettes til leg, bevægelse og ophold for alle aldre.

8.12 Fælles opholdsområder skal indrettes med både legeredskaber og naturlige elementer, såsom store sten, træstammer og træstubbe, samt rumskabende elementer som f.eks. kvashegn, pilebevoksninger o. lign. Naturelementerne skal give området et naturligt udtryk og understøtte både leg, ophold og biodiversitet.

Grøn ankomst

8.13 Langs med boligvej B-B skal der minimum plantes 6 enkeltstående vejtræer med en placering i princippet, som vist på kortbilag 4. Der skal anvendes en blanding af hjemmehørende arter som egner sig som vejtræer som f.eks. kan være Spidsløn, Småbladet lind, Storbladet lind, Stilkeg, Fuglekirsebær, Alm. røn og Navr.

Træerne skal etableres som vejtræer med gode vækstforhold i plantehullerne, så de kan udvikle sig til sunde, stabile og karakterfulde vejtræer.

8.14 Langs med og på begge sider af adgangsstierne a-a, skal der anlægges 2 meter bredde plantebede. Heri skal der plantes enkeltstående træer, svarende til det antal boliger stien give adgang til.

Træerne skal plantes på begge sider af stien som vist på kortbilag 4 og i tilknytning til den enkelte grund.

Træerne skal være forskellige frugttræer, eller hjemmehørende arter såsom; Alm. Hvidtjørn, Engriflet hvidtjørn, Korallhvidtjørn, Skovabild, Benved eller Hyld

8.15 Udover træer skal plantebedene indeholde en sammensat bundvegetation bestående af en blanding af løgplanter og hjemmehørende flerårige urter, for at sikre en frodig ankomst med gode forhold for biodiversiteten.

Læhegn - delområde 4

8.16 Der skal etableres et 8-10 meter bredt læhegn langs jernbanen, med samme karakter som den eksisterende læhegnbeplantning ved Tranekær. Der skal anvendes hjemmehørende arter og derfor ikke Fjeldribs eller Snebær, som findes i det eksisterende læhegn. Velegnede hjemmehørende arter til læhegn og skovbryn skal anvendes, såsom Fuglekirsebær, Stilkeg, Engriflet hvidtjørn, Alm. hvidtjørn, Hassel, Alm. hæg og Benved, Vilde roser og Hyld.

Hække og hegn

8.17 Indenfor delområde 1 og 2 skal der etableres hække mellem haverne, og som afgrænsning af haver mod vej, sti og fællesarealer. Der skal anvendes hjemmehørende arter, der er velegnede til hæk, såsom Bøg, Avnbøg, Navr og Alm. eller Engriflet hvidtjørn. Hække kan suppleres med et let trådhegn der opsættes på egen grund. Der må ikke opsættes fast afskærmning f.eks. stakit, plankeværk ol.

Ønskes en supplerende hæk, skal den placeres på egen grund og mindst 30 cm fra skel mod nabo.

8.18 Der må ikke opsættes hegn eller plantes hække i områdets overgang/skel mod nord (Kundbystien)

8.19 Der må ikke opsættes hegn eller plantes hække ved de fælles friarealer i områdets overgang/skel mod vest (Lundemarken)

8.20 Der må ikke opsættes hegn eller plantes hække ved skybrudsarealet i områdets overgang/skel mod øst (Tranekær)

8.21 I delområde 2 skal arealer til fælles parkering omkranses af hække der adskiller parkeringen fra grønne områder og private haver. Hækken skal have en minimumsbredde på 0,5 meter og højden må ikke overstige 1,20 meter. Der skal anvendes hjemmehørende arter der er velegnede til hæk, såsom Bøg, Avnbøg, Navr og Alm. eller Engriflet hvidtjørn.

§9 Regnvandshåndtering

9.1 Lokalplanområdet skal indrettes så en 5-årsregnhændelse kan håndteres indenfor afgrænsede LAR-løsninger. Derudover skal lokalplanområdet indrettes så en 100-årsregnhændelse kan håndteres indenfor lokalplanområdet.

9.2 I lokalplanområdets nord-østlige del (delområde 3) skal det anlægges og udformes et skybrudsareal med et opmagasineringsvolumen på ca. 30.000 m³, som vist på kortbilag 4. Skybrudsarealet skal udformes med et organiske og naturligt præg med let skrående kanter med en hældning på minimum 1:3.

9.3 I tilknytning til skybrudsarealet skal der anlægges 2 bassiner med placering som vist på kortbilag 4. Det ene bassin skal udformes som et forsinkelsesbassin med et volumen på ca. 1650 m³ og det andet skal udformes som et nedsivningsbassin med et volumen på ca. 1800 m³. Bassinerne skal udformes med et organiske og naturligt udseende/ præg.

9.4 Anlæg til regnvandshåndteringen må ikke give anledning til gener for beboere eller naboer.

§ 10 Støj

10.1 Lokalplanområdet skal overholde gældende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 for "Støj og vibrationer fra jernbaner" og "tillæg fra juli 2007".

10.2 Parallelt med jernbanesporet er der fastlagt en byggelinje med en minimumafstand på 25 meter fra sporets midte, som vist på kortbilag 2. Boliger og private ophold- og ankomstarealer skal placeres nord for denne byggelinje.

10.3 Hvis der anlægges støjafskærmning som jordvold skal denne anlægges med en højde op til 1,5 meter og med skråninger på maksimal på 1:2.

§11 Miljøvurdering

11.1 I miljøscreening af 30. april 2024 har Holbæk Kommune vurderet at forslag til lokalplan 8.03 ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Den ønskede byudviklingen er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelse og området ligger som en naturlig forlængelse af byen mod vest.
- Håndteringen af regnvandet medfører at, ca. 3 hektar af området (svarende til 40 % af området) skal udlægges som skybrudsareal med forsinkelses- og nedsivningsbassiner for at kunne håndtere ekstreme regn-hændelser dvs. en 100 årshændelser.

- Forud for udarbejdelsen af miljøscreeningen er der foretaget beregninger på støj fra jernbanen og fra nærmeste landbrugsejendomme. Støjberegningerne skal sikre at de fremtidige boliger placeres hensigtsmæssigt og i overensstemmelse med gældende vejledning.

Beregningerne viser at boligerne mod syd, skal opføres min. 25 meter fra jernbanesporets midte og at nærmeste landmand vil ikke blive forhindret i fremtidige udvidelser, som følge af det nye boligområde.

§12 Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af boligenhederne er taget i brug.

12.2 Grundejerforeningen er forpligtet til at sørge for drift og vedligeholdelse af private fælles veje, fælles parkeringspladser, stier og grønne fælles arealer, herunder beplantning og belysning og skybrudsareal. Drift og vedligeholdelse omfatter tillige oprensning af forsinkelses- og nedsivningsbassiner, dog ikke eventuelle anlæg som ejes og driftes af FORS, Holbæk Kommune eller anden aktør.

12.3 Grundejerforeningen kan først overtage ansvar for fælleområderne når disse er etableret og godkendt af Holbæk Kommune jf. §13 Forudsætning for ibrugtagning.

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

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

§13 Forudsætninger for ibrugtagning

13.1 Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal skybrudsareal og regnvandsbassiner være anlagt.

13.2 Ny bebyggelse til boliger må ikke tages i brug, før fælles parkeringsarealer, vejadgang, vendepladser, og overordnede grønne fællesarealer er anlagt og beplantet i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

13.3 Senest ved ibrugtagning af 50 % af den samlede byggeret skal stisystemer, lege- og opholdsområder og beplantning i tilknytning til ovenstående være anlagt for hele lokalplanområdet.

§14 Servitutter

14.1 Servitut 16.08.1963-6114-21 21_D_508 vedrørende rørlagt skelgrøft vedr. matr.nr. 24f.

Opmærksomheden bør henledes på placering af rørlagt skelgrøft. Intet rids i servituten. Kortlagt ud fra beskrivelse og gamle matrikelkort. Servituten, kan ikke stedfæstes 100%.

Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 24e, 24f, 24l, 54a og 56

Servituten skal respekteres i forbindelse med projektet.

§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.

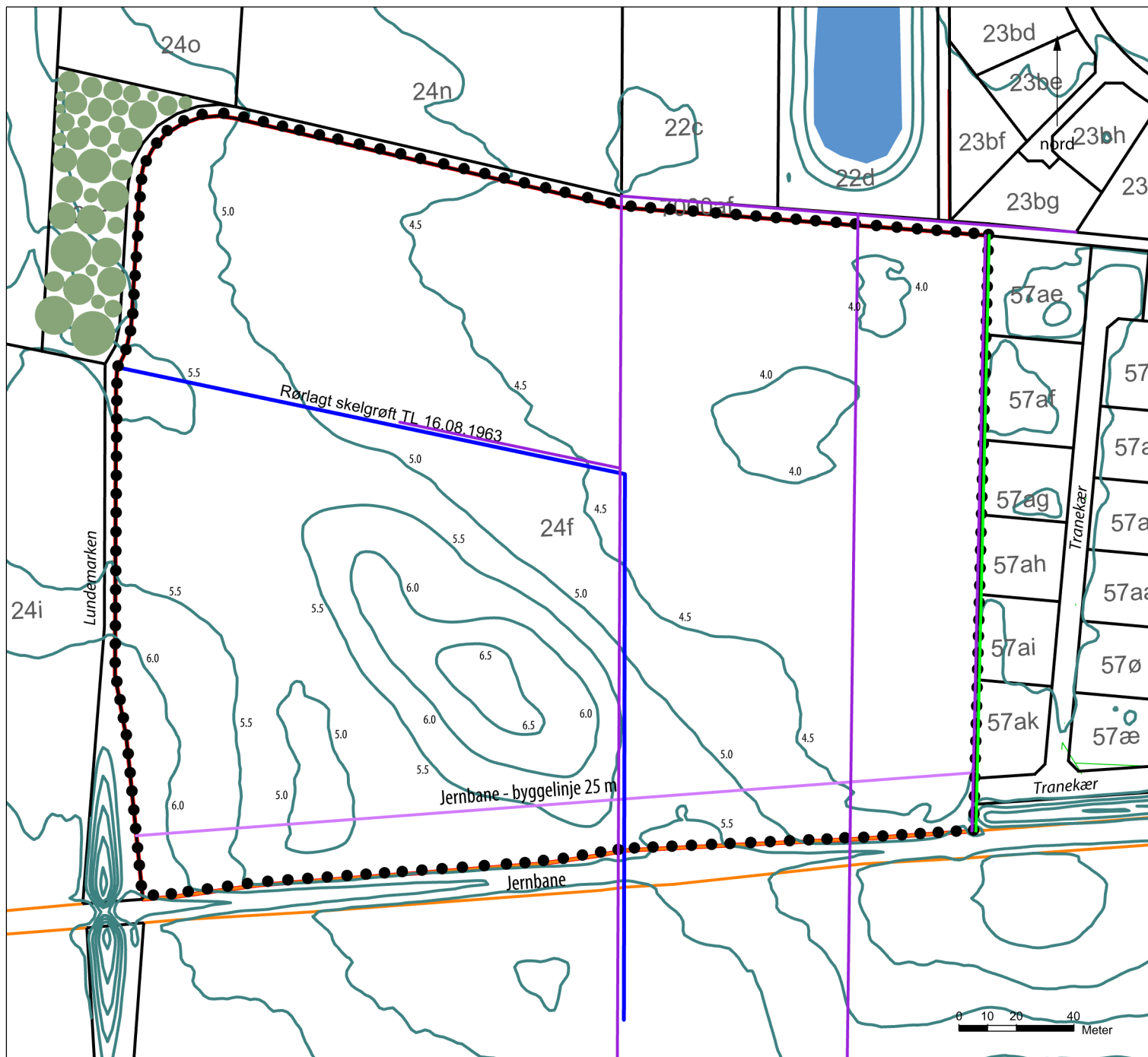
15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

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 8.03 for boliger ved Maglemose, Gislinge er vedtaget til offentlig fremlægge i perioden 26. november 2024 til 7. januar 2025 af Holbæk Kommunalbestyrelse den 20. november 2024.

16.2 Forslag til lokalplan 8.03 for boliger ved Maglemose, Gislinge er endelige vedtaget af Holbæk Kommunalbestyrelse den 23. april 2025.



Signaturforklaring

• • • • • Lokalplanafgrensning

● ● ● Eksisterende beplantning udenfor LP-område

● Eksisterende regnvandsbassin

— Privat afløbsledning i skel

— Matrikelskel

— Rørlagt skelgrøft

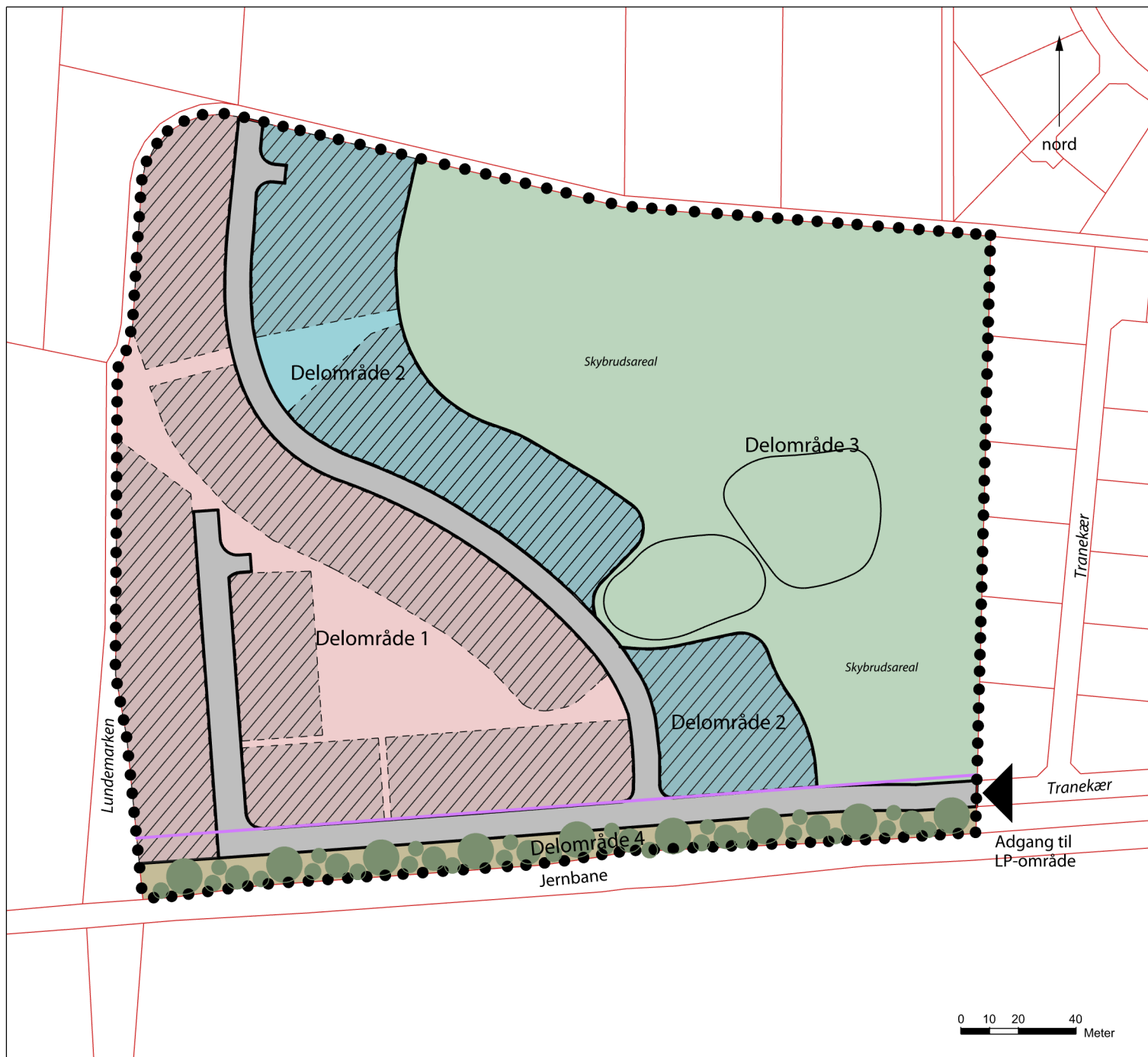
24i | 24j Matrikelnumre

— Eksisterende terræn

— Jernbane

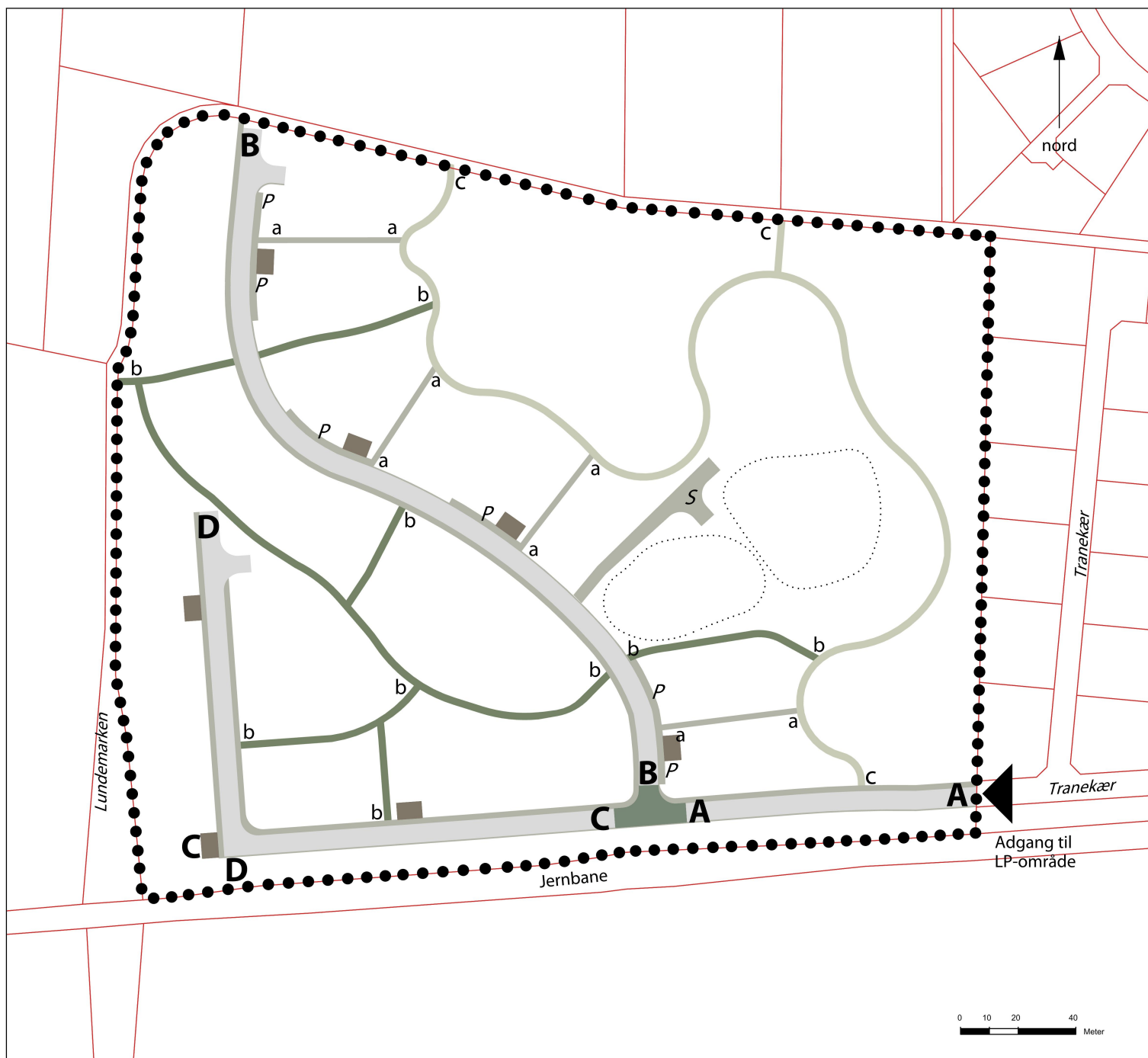
— Eksisterende dræn

— Jernbane - byggelinje



Signaturforklaring

- • • • • Lokalplanafgrensning
- Matrikelskel
- Delområde 1
- Delområde 2
- Delområde 3 - Skybrudsareal og vandhåndtering
- Delområde 4 Jordvold + beplantning
- Byggefelter delområde 1
- Byggefelter delområde 2
- Vej
- Byggelinje jernbane - 25 meter
- Udlagt til forsinkelsesbassin og nedsivningsbassin



Signaturforklaring

• • • • • Lokalplanafgrensning

— Matrikelskel

— Vej med fortov

S Servicevej til bassiner

P Fælles parkering

— Fælles renovation

— Hævet flade

a a Adgangsstier

b b Rekreative stier

c c Skybrudssti

— Udlagt til forsinkelsesbassin og nedslivningsbassin



Signaturforklaring

• • • • • Lokalplanafgrænsning

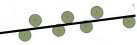
 Bassiner (forsinkelse og nedsivning)

 Legeområde

 Opholdsområde

 Skybrudareal

 Fælles opholdsareal/frugtland

 Beplantning langs boligstier

 Beplantning i gruppe

 Beplantning ved støjafskærmning

 Vejtræer

 Fritstående træ



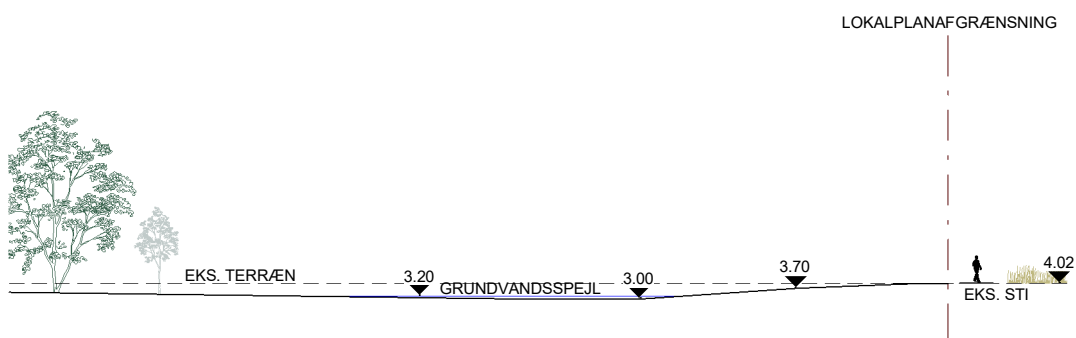
Signaturforklaring

• • • • • Lokalplanafgrænsning

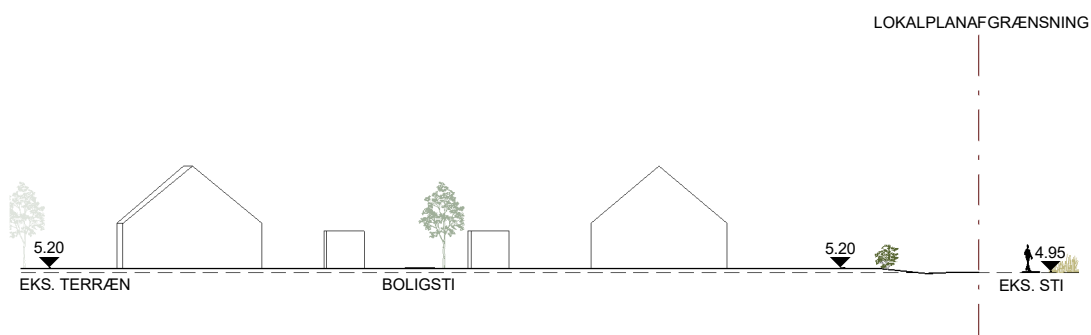
— Snit



SNIT A-A



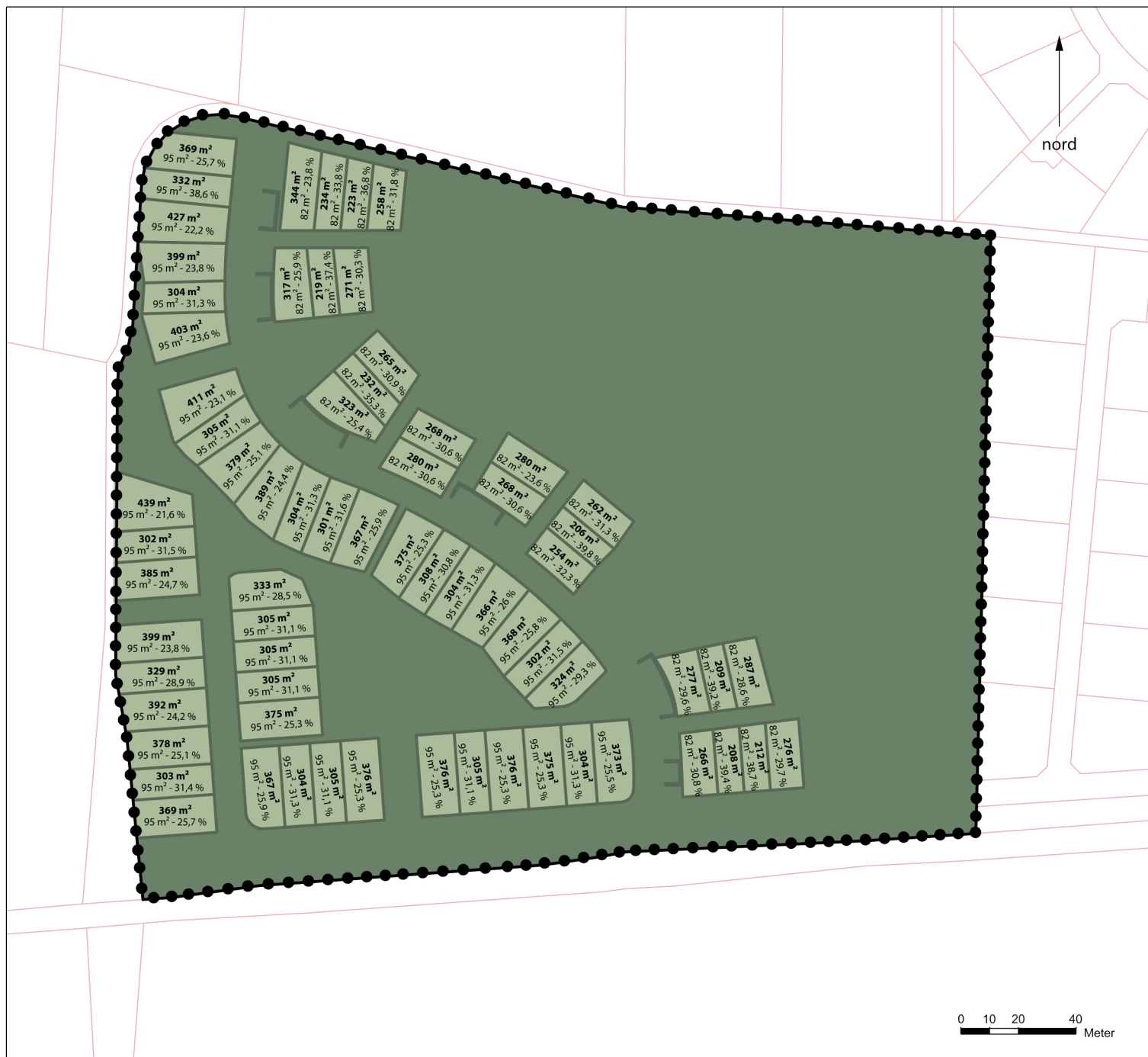
SNIT B-B



SNIT C-C



SNIT D-D



Signaturforklaring

• • • • • Lokalplanafgrænsning

Grunde