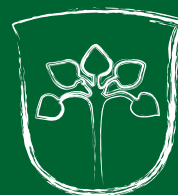


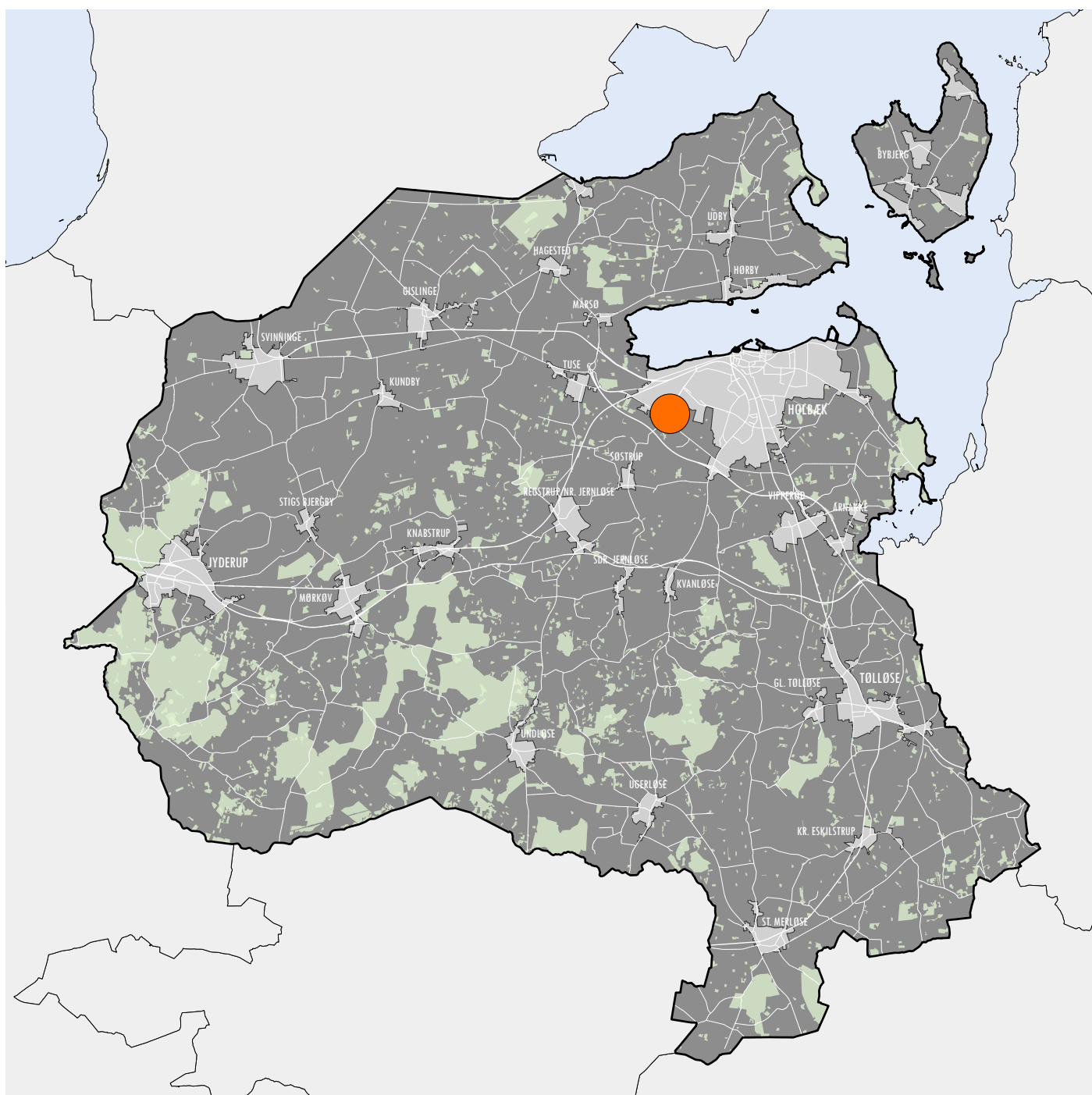
LOKALPLAN 2.88

BOLIGOMRÅDE VED TORPET II



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Kommune har den 17. september 2019 vedtaget lokalplan 2.88 Boligområde ved Torpet. Lokalplanen var i offentlig høring i perioden den 4. juni 2019 til den 16. juli 2019.

Indholdsfortegnelse*

Baggrund og formål

Baggrund	1
Formål	1

Område og indhold

Lokalplanområdet	2
Lokalplanens indhold	5
Borgerinddragelse	8

Redegørelse

Kommuneplan 2017	9
Eksisterende lokalplaner	9
Kystnærhedszone	10
Diverse udpegninger	10
Trafikforhold	10
Offentlig service	10

Energi og forsyning

Bæredygtighed

Miljø

Støj	18
------------	----

Servitutter

Lokalplanens gennemførelse

Bestemmelser

Bilag

*Sidetal henviser til tallene i lokalplanens nederste højre hjørne

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af grundejers anmodning og muliggør at planområdet kan anvendes til boligformål. Området har tidligere været omfattet af lokalplan 2.48, hvor det er udlagt som delområde C2, til serviceformål. Det er imidlertid ikke etableret en restaurant i området og det har stået ubebygget hen. Holbæk Kommune imødekommer derfor efterspørgslen af boliger i Holbæk by, ved udarbejdelsen af et nyt plangrundlag.

Formål

Lokalplanen udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse, med tilhørende fælles friarealer og parkeringsplads. Derudover udlægges et areal ud mod Stenhusvej til etablering af en støjvold. Boligområdet er disponeret med henblik på at skabe en klar sammenhæng med det omkringliggende område, hvor adgang og udsyn til natur og grønne friarealer vægtes højt.

Lokalplanområdet

Planområdet ligger i den vestlige del af Holbæk by. Arealet er ca. 5300 m² og ligger i byzone. Det omfatter, forud for udstykning, matrikel nr. 1alø, Ladegården, Holbæk Jorder samt en del af matrikel 1a.

Området er beliggende mellem bybebyggelse og naturområde, i det sydvestlige hjørne af et større boligområde mellem Stenhusvej og Torbenlund Skov. Fra nord skråner terrænet ned mod en naturbeskyttet sø, beliggende direkte syd for området. Øst for området, langs Brynet, er søen omkranset af rækkehusbebyggelse i ét plan, med hvide facader og tage med ensidig taghældning. Mod vest afgrænses området af Stenhusvej og Holbæk Megacentret, hvor der ligger butikker med pladskrævende varer og bilforhandlere. Endelig afgrænses området mod nord af indkørselsvejen fra Stenhusvej til Torpet, hvor der på den anden side af vejen skal etableres rækkehuse i to plan, med flade tage.

Den nordlige del af planområdet, ved Torpet, har et forholdsvis fladt terræn beliggende i kote 33-34. I den sydlige del falder terrænet ned mod søen, til kote 30. Terræforholdene giver planområdet en naturlig orientering mod søen, med fine udsigtsforhold ud over den omkringliggende natur.

Der er anlagt vejadgang til planområdet i forlængelse af Torpet, tænkt til at betjene den restaurant, som ifølge det tidligere udarbejdede plangrundlag skulle etableres på ejendommen. Vejadgangen bevares og området disponeres ud fra eksisterende forhold, med henblik på at så vidt mulig bevare det naturlige terræn.



Kig mod sydvest. Området set fra Torpet.



Kig mod nordøst. De hvide rækkehuse langs Brynet ses i baggrunden.



Udsigten ud over søen, fra Torpet.



Indkørselsvejen fra Stenhusvej til Torpet. Planområdet til venstre, Holbæk Megacentrum i baggrunden.



Eksisterende vejadgang til planområdet, i forlængelse af Torpet. Planområdet til højre, Brynet til venstre.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør opførelsen af op til 11 tæt-lav boliger. Området er et tidligere delområde i en større lokalplan, og planlægges med øje for, at det fortsat skal opfattes som en del af en større helhed. Derfor videreføres principperne for bebyggelsen i det omkringliggende boligområde.

Områdets overordnede disponering

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, I og II. Delområde I skal anvendes til boligformål, med tilhørende parkering og friarealer. I delområdet II, langs Stenhusvej, skal der etableres en støjvold, således at Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj i boligområder overholdes. Støjvolden er en forudsætning for lokalplanens realisering.

Boligbebyggelse kan opføres i to rækker, indenfor to angivne byggefelter, A og B, beliggende hhv. ned mod søen i syd og ud mod Torpet i nord. Indenfor byggefelt A må der opføres maks. 6 boligenheder, indenfor B må der opføres maks. 5. En udstykket boligatrikel skal have en størrelse på mindst 115 m². Bebyggelsens samlede fodaftryk samt overdækninger, må samlet udgøre 2/3 af grundens størrelse.

Eksempel 1: En udstykket matrikel på 115 m², beliggende ud mod Torpet i byggefelt B, må bebygges med i alt 76 m². Der opføres et rækkehus i to etager, på i alt 95 m², hvis bebyggede areal således er 47,5 m². Det giver 28,5 m² til et udhus i forhaven, og en/et eventuel overdækning, udstue, drivhus eller legehuse i baghaven.

Eksempel 2: En udstykket matrikel på 140 m², beliggende ned mod søen i byggefelt A, må bebygges med 92,4 m². Der opføres et rækkehus i to etager, på i alt 125 m², hvis bebyggede areal således er 62,5 m². Det giver 30 m² til et udhus i forhaven og en eventuel overdækning

Vejadgang til området sker fra Torpet. Det eksisterende vejstykke indenfor området, som idag er kommunal vej, udlægges til privat fællevej A-B. I forlængelse af vej A-B etableres en parkeringsplads til biler og cykler, mellem de to boligrækker. Her anlægges også et friareal til leg og ophold. Samtlige boliger gives dermed direkte adgang til bil- og cykelparkering og grønne uderum. De centralt beliggende fællesarealer danner en intern sammenhæng mellem boligerne, i en såvel fysisk som social forstand.

I kraft af de to rækkeres respektive placering, skabes samhörighed med tilstødende bebyggelse mod både nord og øst. Den mindre række er beliggende parallelt med Torpet, tilsvarende de kommende tæt-lav boliger på den anden side af indkørselsvejen. Den større række ligger i fortsættelse af den eksisterende boligbebyggelse langs Brynet, der omkranser søen. Grønne friarealer og stier kobler sig på eksisterende uderum og vej- og stiforbindelser. Områdets organisering og hovedtræk binder nyt og eksisterende sammen til en velfungerende helhed.

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Bebyggelse i området skal opføres som en ensartet helhed, der fastholder en

arkitektonisk høj kvalitet. Boligrækkerne opføres i to plan, med en maks. højde på 8,5 m og med enheder på 95-125 m². Hver bolig har en forhave med et udhus, samt en baghave der vender ud mod de grønne, fælles friarealer. Boligerne i byggefelt A er beliggende i en skråning. For at optage terrænforskellen fra for- til baghave, har disse boliger direkte udgang til et terrassedæk med en opholdstrappe ned mod søen.

Bygningerne opføres i et moderne arkitektonisk udtryk, med et stilrent og funktionalistisk formsprog. De skal fremstå med hvide facader og flade tage. Facader på udhuse i forhaver og mindre småhuse skal udføres med bræddebeklædning i sort, grå eller brun farve.

Parkeringspladser må overdækkes, forudsat at overdækningen udføres som én vandret tagflade uden vægge, over den respektive gruppe af p-pladser. Konstruktionen skal udføres i stål eller træ og holdes i samme farve som udhuse og småbygninger.

Ubebyggede arealer og grønne fællesrum

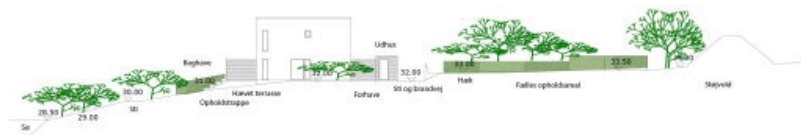
Områdets beliggenhed ud til søen, udnyttes ved at placere boligrækkerne på hhv. det flade højtliggende plateau og på toppen af skråningen mod søen. Det giver boligerne gode udsigtsforhold mod naturen. Samtidig friholdes græsarealet ned mod søen, så området beboere uhindret kan gå tur rundt om vandet. De private baghaver til boligerne i den sydlige række, har direkte adgang til græsarealet ned mod søen og kan lade grænsen mellem have og natur være udefineret. Der dannes et grønt underum på hver side af den sydlige boliglængde, forbundet ved passagen langs søen. Centralt i området, mellem de to boligrækker, anlægges og beplantes et areal med legeplads og siddemuligheder. Uderummene forbindes internt med stier, som kobles på eksisterende infrastruktur og friarealer i det omkringliggende område.

På lege- og opholdsarealet mellem boliglængerne tillades opførelse af mindre bygninger eller anlæg til fælles brug, fx en overdækning eller et udhus til vedligehold af området. Endvidere tillades mindre bygninger og overdækninger til fælles brug, indenfor et afgrænset byggefelt C, sydvest for boligerne, ude på det grønne friareal ud mod søen. Øvrige grønne friarealer skal holdes ubebyggede.

Forhaver skal afskærmes med hegn der bræddebeklædes, tilsvarende udhusenes facader, i maks. 2 m højde. hegn i skel i baghaver skal udføres som bøgehæk i maks. 1,8 m højde. Terrassedæk kan afskærmes med samme type bræddebeklædt afskærmning som forhaver.

Terrænregulering

Området har et skrånende terræn, fra nord til syd. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om terrænregulering, som skal sikre, at de grønne friarealer der ligger ned mod søen bevares så vidt mulig med en karakter af urørt græsareal. Lokalplanen imødekommer behovet for en eventuelt større terrænregulering ved forhaver og adgangssti til den sydlige boligrække, i byggefelt B. For at optage niveauforskellen mellem adgangsti og opholdsareal, tillades en lav støttemur langs leg- og opholdsarealet, i en højde af maks. 1 m.



Principssnit igennem området



Borgerinddragelse


Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 4. juni 2019 til den 16. juli 2019.

Der blev borgermøde om planforslaget torsdag d. 20. juni kl. 18.00 på Holbæk Bibliotek.

Behandling af hørings svar

Administrationen har modtaget 2 hørings svar i høringsperioden.

Du kan se behandlingen af hørings svarene her:

 [288 skema med behandling af hringssvar.pdf](#)
(136.7 KB)



Kommuneplan 2017

I kommuneplan 2017 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde 2.B01. Rammen udlægger området til boligformål, kontor- og serviceerhverv. Den foreskriver at ny bebyggelse må opføres i maksimalt to etager, i en maksimal højde på 9 m. Bebyggelsesprocenten for området må maksimalt udgøre 50 %. Kommuneplanrammen gør særligt opmærksom på, at ny bebyggelse skal placeres under hensyntagen til stedets særlige landskabelige værdier, det kuperede terræn og nærheden til Torbenlund skov.

Lokalplanlægning skal endvidere ske i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer. For områder med tæt-lavt boligbyggeri foreskrives en befæstelsesgrad på maks. 50 %, samt at der anlægges minimum 1,5 p-plads pr. bolig. Derudover skal der udlægges fælles friarealer af hensigtsmæssig størrelse og god kvalitet, minimum 10 % af lokalplanrådets størrelse.

Lokalplanen er udarbejdet med afsæt i ovenstående bestemmelser i kommuneplanens generelle og specifikke rammer.

2.B01 - Stenhusvej øst



Bestemmelser

Omr. nr.	2.B01
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Boligformål, samt kontor- og serviceerhverv
Eksisterende zonestatus	Ryzone
Fremtidig zonestatus	Ryzone
Planstrøkt	Vestly
Max. bebyggelsesprocent (%)	50
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	9
Minst tilladte m²plakse	1
Maksimalt tilladte m²plakse	1
Notat	Ny bebyggelse skal placeres under hensyntagen til de særlige landskabelige værdier: det kuperede terræn og nærheden til skoven
Generelle rammer	Link

Eksisterende lokalplaner

Området har hidtil været omfattet af Lokalplan 2.48, Boligområde øst for Stenhusvej, delområde C2 samt et stykke af delområde C4. Planen udlægger C2 til serviceerhverv (restaurant) og C4 til offentligt grønt område til diverse vejudlæg og støjdæmpende foranstaltninger.

I foreliggende lokalplan 2.88 udlægges det tidligere delområde C2 til delområdet I, der skal anvendes til boligformål. Delområde C4 udlægges til delområde II, og ændrer ikke anvendelse. Delområde C4/II er medtaget i lokalplan 2.88 for at sikre etablering af støjafskærmning ud mod Stenhusvej, i forbindelse med opførelsen af boliger indenfor planområdet.

Lokalplan 2.48 aflyses for så vidt angår afgrænsningen af lokalplan 2.88.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende indenfor 3 km fra kysten, i kystnærhedszonen. Området er dermed omfattet af Planlovens § 16, stk. 3 og 4, som foreskriver at der skal redegøres for ny bebyggelses visuelle påvirkning af omgivelserne. Den nye bebyggelse opføres inde i bystrukturen, bag eksisterende bebyggelse set fra kysten, i maksimalt 8,5 m højde. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at områdets bebyggelse ikke påvirker kystlandskabet og oplevelsen af dette.

Diverse udpegninger

Der er ikke udpeget nogen bindinger indenfor lokalplanområdet. Området grænser op til en beskyttet sø, jf. Naturbeskyttelseslovens §3.

Trafikforhold

Den eksisterende vej indenfor lokalplanområdet er idag kommunal vej, tænkt at betjene serviceformål på ejendommen. I medfør af lokalplanen nedlægges den kommunale vej og udlægges som privat fællesvej.

Kollektiv bustrafik kører langs Stenhusvej, med et busstoppested ca. 60 m fra indkørslen til lokalplanområdet. Langs Stenhusvej er der også anlagt cykelsti. Holbæk Station og busterminal ligger i en afstand af ca. 3 km fra lokalplanområdet.

Offentlig service

Området hører under Holbæk By Skole skoledistrikt, afdelingen Absalon samt Dagtilbud Holbæk By. Holbæk Kommune har frit skolevalg i det omfang, der er plads til eleverne uden for eget skoledistrikt. For Holbæk Kommunes aktuelle servicetilbud henvises til kommunens hjemmeside: www.holbaek.dk

Varieret butiksforsyning og dagligvarebutik findes i eller i tilknytning til Holbæk Megacenter, indenfor en afstand af ca. 300 m.

Energi og forsyning

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

Ved nybyggeri er der tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, idet der er naturgas i området. Der er muligt at erstatte eller supplere naturgasforsyningen med et anlæg baseret på vedvarende energi, jf. bekendtgørelse nr. 904 af 24/06/2016, §19 stk. 3 og som er nævnt i §15 stk. 1, pkt. 2 og 3.

Eksempel på vedvarende energikilder er jordvarme, varmepumpe og træfyrr. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyrr. Der tillades opsætning af solenergianlæg, jf. lokalplanens § 14. Supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet 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 energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området vandforsynes af FORS A/S. Realisering af ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet forudsætter tilslutning.

Regn- og spildevand

Spildevandsplanen udlægger området til separatkloakering. Forudsat at lokalplanområdet udstykses, med én bolig pr. matrikel, vil Fors overtage og drifte det regn- og spildevandsanlæg som anlægges i området. Overtagelsen forudsætter en godkendt udstykningsplan samt en godkendt aftale mellem grundejer og Fors.

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

Såfremt området ikke udstykkes, skal regn- og spildevandsledninger til boligerne indenfor én matrikel, etableres som et privat anlæg. Fremtidig drift og vedligehold tilfalder grundejer og det skal oprettes et spildevandslav.

Der opkræves tilslutningsbidrag pr. boligenhed.

Holbæk Kommunes spildevandsplan foreskriver en befæstelsesgrad på maks. 50 %, for området som helhed. Regnvand kan nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene tillader det. Derudover tillader lokalplanen etablering af grønne tage samt regnvandsbede, m.fl. løsninger på lokal håndtering af regnvand.


Tilladelser til kloaktilslutning samt nedsivning skal søges hos Holbæk Kommune.



Affald og genbrug

Affald skal bortskaffes i henhold til "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune.

Der etableres en miljøstation i lokalplanområdet, ud mod indkørslen fra Torpet.



Bæredygtighed

Byggeri og planlægning

Opførelse af ny bebyggelse skal ske i overensstemmelse med de til enhver tid gældende krav i henhold til Bygningsreglementet, hvorved det sikres, at ressourceforbruget lever op til gældende lovgivning.

Planområdets disponering med hensyn til placering af bygninger, tager højde for at samtlige boliger får gode dagslysforhold og adgang til grønne friarealer. Bygninger indenfor lokalplanområdet skal udføres efter en samlet plan, og i sunde materialer. Det sikrer en høj kvalitet for såvel den enkelte bolig som for området som helhed.

Lokalplanen muliggør, at der kan opsættes solenergianlæg på boliglængernes tage.

Transport

Planområdet ligger i direkte tilknytning til det kollektive trafiknet samt cykelsti på Stenhusvej.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen sikrer udendørs opholdsarealer af hensigtsmæssig størrelse og af god kvalitet. Der udlægges både større fælles, offentlige friarealer samt mindre private haver i tilknytning til boligerne.

Fra området er der god tilgængelighed til:

- Store grønne områder umiddelbart op til lokalplanområdet
- Torbenlund skov - stort naturområde

- Indkøb - 150-500 m fra lokalplanens bebyggelse
- Offentlig transport

Der skal etableres støjafskærmning mod Stenhusvej og dokumenteres at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj i boligområder overholdes.



Miljø

Støj

Planområdet ligger ud til Stenhusvej. Der er det en forudsætning for at realisering af boligbyggeri indenfor planområdet, at der etableres støjafskærmende foranstaltninger ud mod Stenhusvej.

Støjvold

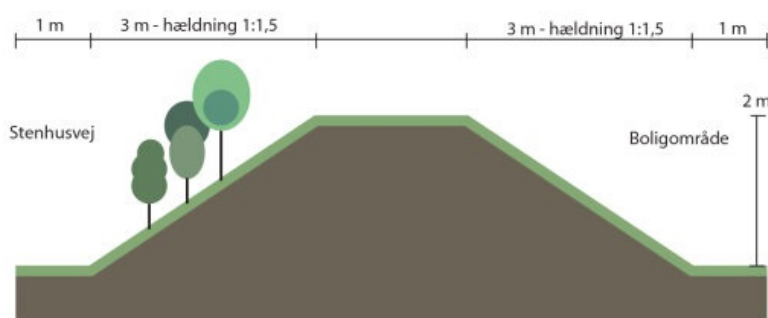
Der skal etableres en støjvold i Delområde II, således at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj overholdes.

Støjvolden skal minimum være 2 m høj og anlægges med en hældning på 1:1,5, med en rabat på 1 m, på hver side. Volden skal tilsås med græs.

Mod Stenhusvej skal volden beplantes i tre rækker, med en rækkeafstand på 150 cm. Planterne skal sættes med en afstand på 100 cm, efter følgende procentvise fordeling:

Inderste række, mod boliger: Hvidtjørn 25%, Mirabel 25%, Stilk-Eg 50%.
Yderste række, mod Stenhusvej: Hassel 25%, Vildæble 25%, Mirabel 25%,
Mangeblomstret rose 25%.

Anlæggelse af støjvolden kræver eventuelt en miljøgodkendelse efter Miljøstyrelsens godkendelsesbekendtgørelse listepunkt K 206, om nyttiggørelsen af ikke farligt affald. For yderligere information skal jord@holb.dk kontaktes.



Principsnit for støjvold, der viser dimensioner samt beplantning.

Supplerende støjafskærmning mod Torpet

Hegn i forhaven til de boliger der ligger ud mod Torpet, kan udføres som støjhegn, således at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj overholdes.

Jordforurening

Der er ikke registreret eller kortlagt jordforurening indenfor planområdet.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

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

Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. Museumslovens § 27.

Miljøvurdering

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

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

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

Planer der vurderes at være omfattede af Efter § 8, stk. 2, nr. 1, skal kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Foreliggende lokalplan er udarbejdet for at muliggøre boligbebyggelse, i et allerede planlagt og udbygget boligområde. Planområdet udgør et areal på blot 5300 m² og området beholder sin zonestatus i den nye planlægning. Således vurderes, at det her er tale om mindre ændringer i forhold til gældende planlægning, i et mindre område på lokalt plan.

Lokalplanforslaget 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:

- Området ligger i byzone og er omgivet af bymæssig bebyggelse
- Områdets nye anvendelse ligger i forlængelse af omkringliggende bebyggelse
- Planen fastsætter bestemmelse om en maks. bygningshøjde på 8,5 m
- Planen ikke indebærer ændringer i eksisterende trafikale forhold
- Der ikke er registreret eller udpeget naturrelaterede, kulturhistoriske eller miljømæssige interesser indenfor planområdet



Servitutter

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

Dato/løbenummer: 28.02.2008-4556-21

Deklaration om bebyggelse, benyttelse, tilbagekøbsret for Holbæk Kommune.

Servituten aflyses i kraft af lokalplanens vedtagelse, da den er uforenelig med plangrundlaget. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.



Det kræver en miljøgodkendelse fra Holbæk Kommune at etablere støjvolden som beskrevet i lokalplanens bestemmelser. Etablering af støjvolden er en forudsætning for at området kan tages i brug.



Lokalplanens gennemførelse

Planområdet er privatejet, på nær det areal som er udlagt til støjvold langs Stenhusvej. Realisering af den bebyggelse som lokalplanen muliggør sker således på foranledning af en privat udvikler. Kommunalbestyrelsen har på mødet d. 19. juni 2019 accepteret at sælge arealet udlagt til etablering af støjvolden, samt det vejstykke af Torpet som ligger indenfor lokalplanområdet.

Udformning og anlæg af forsyningsledninger, parkeringsarealer mv., skal ske efter aftale med de respektive myndigheder herom, jf. de særskilte afsnit. Udvikler afholder endvidere udgifter til følgeanlæg i forbindelse med vejoverkørsler, mv.



2.88 Boligområdet ved Torpet II

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- 1.1 at udlægge området til helårsbeboelse.
- 1.2 at udlægge området til støjafskærmende foranstaltninger.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matr. nr. 1alø, ladegården, Holbæk Jorder samt en del af af matr. nr. 1a, Ladegården, Holbæk Jorder.
- 2.2 Lokalplanområdet på 5300 m² er beliggende i byzone og forbliver i byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i to delområder, I og II, som vist på kortbilag 5.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse, med dertilhørende fælles parkeringsareal, friarealer og miljøstation.
- 3.2 Delområde II må kun anvendes til støjafskærmning, i form af en støjvold.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning af området skal ske efter principperne vist på kortbilag 5.
- 4.2 Indenfor delområde I må der maks. udstykkes 11 matrikler til beboelse, i to sammenhængende blokke af hhv. maks. 5 og 6 matrikler, jf. kortbilag 5.
- 4.3 En matrikel skal minimum have en grundstørrelse på 115 m² og være minimum 5 m bred.
- 4.4 Vej, adgangsstier og parkering skal udstykkes som én selvstændig matrikel, der sikrer adgang til samtlige boliger, jf. kortbilag 5.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelse må kun opføres indenfor delområde I.
- 5.2 Det bebyggede areal samt arealet af overdækninger, pr. boligområde, må samlet maks. udgøre 2/3 af grundens størrelse.
- 5.3 Boligbebyggelse (inkl. udestuer) må kun opføres indenfor de angivne byggefelt A og B, jf. kortbilag 5.
- 5.4 Indenfor byggefelt A må der maks. opføres 6 boliger, indenfor byggefelt B må der maks. opføres 5 boliger.
- 5.5 Boligbebyggelse må opføres i maks. 2 etager.
- 5.6 Boligbebyggelse må opføres i en højde på maks. 8,5 m over terræn.
- 5.7 Parkeringsarealet må kun overdækkes med tagflader, over den respektive gruppe af parkeringspladser, jf. kortbilag 5.

- 5.8 Mindre bygninger og overdækninger til fælles brug, må opføres indenfor området legeplads- og opholdsareal, alternativt indenfor byggefelt C, jf. kortbilag 5.
- 5.9 Befæstelsesgraden må ikke overstige 50% for området.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Boligbebyggelsens facader skal udføres i mursten, beton, eller facadeelementer i kompositmateriale, der pudses.
- 6.2 Boligbebyggelsens facaderne skal fremstå hvide, mindre facadepartier må fremstå i træ eller metal.
- 6.3 Småbygninger, såsom private og fælles udhuse samt miljøstation, skal fremstå med træbeklædte facader, enten ubehandlede eller i sort, mørkegrå eller mørkebrun farve. Drivhuse er undtaget denne bestemmelse, og må også fremstå i glas eller PVC.
- 6.4 Boligbebyggelse, private og fælles udhuse samt overdækninger, skal udføres med flade tage eller ensidig taghældning på maks. 10 grader. Drivhuse og legehuse er undtaget denne bestemmelse, og må også udføres med saddeltag.
- 6.5 Tage på boligbebyggelse, private og fælles udhuse samt overdækning over parkeringspladser, skal dækkes med tagpap, tagplader eller udføres som beplantede, grønne tage.
- 6.6 Tage på boligbebyggelse, private og fælles udhuse samt overdækning over parkeringspladser, skal fremstå sorte, mørkegrå eller mørkebrune, med mindre de beplantes.
- 6.7 Tage på drivhuse, legehuse samt private overdækninger og udestuer skal udføres i tagpap, plademateriale, grønne beplantede tage, glas eller PVC. Ved dækkende materiale skal tage fremstå sorte, mørkegrå eller mørkebrune.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Torpet.
- 7.2 Vej A-B og adgangsstier skal anlægges efter principperne vist på kortbilag 5.
- 7.3 Vej A-B udlægges til privat fællesvej.
- 7.4 Vej og stier skal anlægges med fast belægning og belysning.
- 7.5 Der skal anlægges én fælles bilparkeringsplads samt cykelparkering for området, efter principperne vist på kortbilag 5.
- 7.6 Der skal anlægges minimum 1,5 bilparkeringsplads per boligenhed.
- 7.7 Der skal anlægges cykelparkering, minimum 1 per boligenhed.

§ 8 Skiltning

- 8.1 Skiltning må kun udføres indenfor delområde I, som navne- og husnummerskiltning

§ 9 Terræn

Delområde I

- 9.1 Terrænet må reguleres maks. +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn, jf. kortbilag 6.
- 9.2 Terrænregulering i skråningen omkring byggefelt A skal udføres i bløde, landskabelige overgange ned mod søen, som minder om det naturlige terræn.
- 9.3 Indenfor et på kortbilag 6 anvist, afgrænset areal, tillades terrænregulering +/- 1 m i forhold til det naturlige terræn.

- 9.4 Støttemure må kun etableres rundt om opholds- og legeplads, jf. kortbilag 6.
9.5 Støttemure må have en højde på maks. 1 m.

§ 10 Øvrige ubebyggede områder

Hegn

- 10.1 Hegn i boligernes forhaver skal udføres som afskærmning beklædt med bræddebeklædning tilsvarende udhusenes facader, i en højde af maks. 2 m. Undtaget herfra er gavlboligerne i byggefelt A, som delvist skal afskærmes med bøgehæk, jf. §10.2 samt kortbilag 3.
- 10.2 Hegn i forhaver til boligerne i byggefelt B, ud mod Torpet, kan udføres som støjhegn.
- 10.3 Hegn i skel i baghaver, samt rundt om gavlboliger, skal fremstå som bøgehæk, i en maks. højde af 1,8 m.
- 10.4 I skel mellem terrassedæk, i boligernes baghaver, kan bøgehæk erstattes af, eller suppleres med, afskærmning med bræddebeklædning, tilsvarende afskærmning i forhaver, i en højde af maks. 2 m.
- 10.5 I baghaver til boligrækken i byggefelt A kan hæk undlades i sydligt skel, ud mod søen, jf. kortbilag 3.

Fælles friarealer

- 10.6 Der udlægges fælles friarealer som vist på kortbilag 5.
- 10.7 Der skal anlægges en legeplads på opholdsarealet mellem byggefelt A og B, jf. kortbilag 5
- 10.8 Mindre udhuse eller overdækninger til områdets fælles brug, må opføres indenfor lege- og opholdsområdet, eller indenfor byggefelt C, jf. kortbilag 5.

Beplantning

Delområde I

- 10.9 Lege- og opholdsarealet mellem byggefelt A og B, skal henligge som græsflade og må beplantes med træer, gruppe af buske samt indhegnes med bøgehæk.
- 10.10 Friarealet ned mod søen i syd, der omkranser byggefelt A, skal henligge som græsflade og må kun beplantes med træer. Arealet må ikke indhegnes.

Delområde II

- 10.11 Støjvolden skal tilsås med græs.
- 10.12 Mod Stenhusvej skal støjvolden beplantes i tre rækker, med Hvidtjørn, Mirabel, Stilk-Eg, Hassel, Vildæble og Mangelblomstret rose.

§ 11 Tekniske anlæg

- 11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation, skal være indesluttet i bygningerne eller udføres som en del af bygningernes arkitektur.
- 11.2 Fritliggende tekniske anlæg, såsom transformerstationer, skal placeres under hensynstagen til nabobebyggelse og udføres i en materialitet og farveskala tilsvarende udhuse og mindre bygninger i området.
- 11.3 Ledninger skal føres i jorden.

§ 12 Støj

- 12.1 Der skal etableres en støjvold i delområde II, for at skærme boligområdet fra trafikstøj.
- 12.2 Støjvolden skal anlægges i en højde af 2 m, og med en hældning på 1:1,5. På hver side af volden skal der fritholdes en rabat på 1 m, mod skel.
- 12.3 Hegn i forhaven til boligerne i byggefelt B kan udføres som støjhegn.

§ 13 Energi og forsyning

- 13.1 Solenergianlæg må kun opsættes på bygningers tage, indenfor delområde I.
- 13.2 Glanstallet for solenergianlæg må maks. være 30.

§ 14 Grundejerforening

- 14.1 Samtlige grundejere i lokalplanområde 2.88 har pligt til at blive medlemmer i en grundejerforening.

Der er tre alternativer for medlemskab:

- A. Ejere i lokalplanområdet tilsluttes Grundejerforeningen Ladegården, såfremt foreningen tillader dette.
- B. Ejere i lokalplanområde tilsluttes foreningen som ejerne i lokalplanområde 2.76 opretter, såfremt dette sker og foreningen tillader dette.
- C. Såfremt A eller B ikke tillades, opretter ejerne i lokalplanområde 2.88 en selvstændig grundejerforening.

Ved alternativ C gælder følgende:

- 14.2 En ny grundejerforening skal senest oprettes når 6 af de 11 boliger i lokalplanområdet er taget i brug.
- 14.3 Grundejerforeningen har pligt at udarbejde sine vedtægter, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Senere ændringer skal ligeledes godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 14.4 Grundejerforeningen har pligt at tage skøde på fælles friarealer indenfor lokalplanområdet.

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagen

- 15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før at der er etableret støjafskærmende foranstaltninger, således at Miljøstyrelsens grænseværdier for vejstøj i boligområder er overholdt, jf § 13.
- 15.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før at den er tilsluttet den kollektive vandforsyning, samt private og/eller offentlige anlæg for regn- og spildevand.
- 15.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før parkeringsarealer og områdets fælles opholdsarealer, inkl. legeplads, er anlagte og beplantede i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, jf. § 10.

§ 16 Aflysning af lokalplaner

- 16.1 Med den endelige vedtagelse af lokalplan 2.88, aflyses lokalplan 2.48 for så vidt angår afgrænsningen af planområdet, jf. § 2.

§ 17 Aflysning af servitutter

- 17.1 Servitut som aflyses i sin helhed, for så vidt angår lokalplanområdets afgrænsning, jf. § 2.:
Dato/løbenummer: 28.02.2008-4556-21 *Deklaration om bebyggelse, benyttelse, tilbagekøbsret for Holbæk Kommune.*

Servituten aflyses i kraft af lokalplanens vedtagelse, da den er uforenelig med plangrundlaget. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

§ 18 Lokalplanens retsvirkninger

- 18.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 2.88, må de ejendomme der omfattes af planen kun udstykkes, anvendes og bebygges i overensstemmelse med planens bestemmelser, jf. planlovens § 18.
- 18.2 Lokalplanen medfører 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.
- 18.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 2.88 Boligområdet ved Torpet II, er endeligt vedtaget af Holbæk Kommune den 17. september 2019.

Oplysende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens redegørelse og oplyser om de eksisterende forhold samt de mulige, fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 1



1:750



Kortbilag 1.
Luftfoto

1:750

Kortbilag 1 - Luftfoto

Kortbilag 2



1:750



Kortbilag 2.
Bindingskort

1:750

Kortbilag 2 - Bindingskort

Kortbilag 3



1:750



Kortbilag 3.
Illustrationskort

1:750

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Juridisk bindende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende i forhold til de fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 4

Kortbilag 5

Kortbilag 6



Kortbilag 4.
 Område- og matrikelkort
 1:750



Kortbilag 5.
 Anvendelsesplan
 1:750

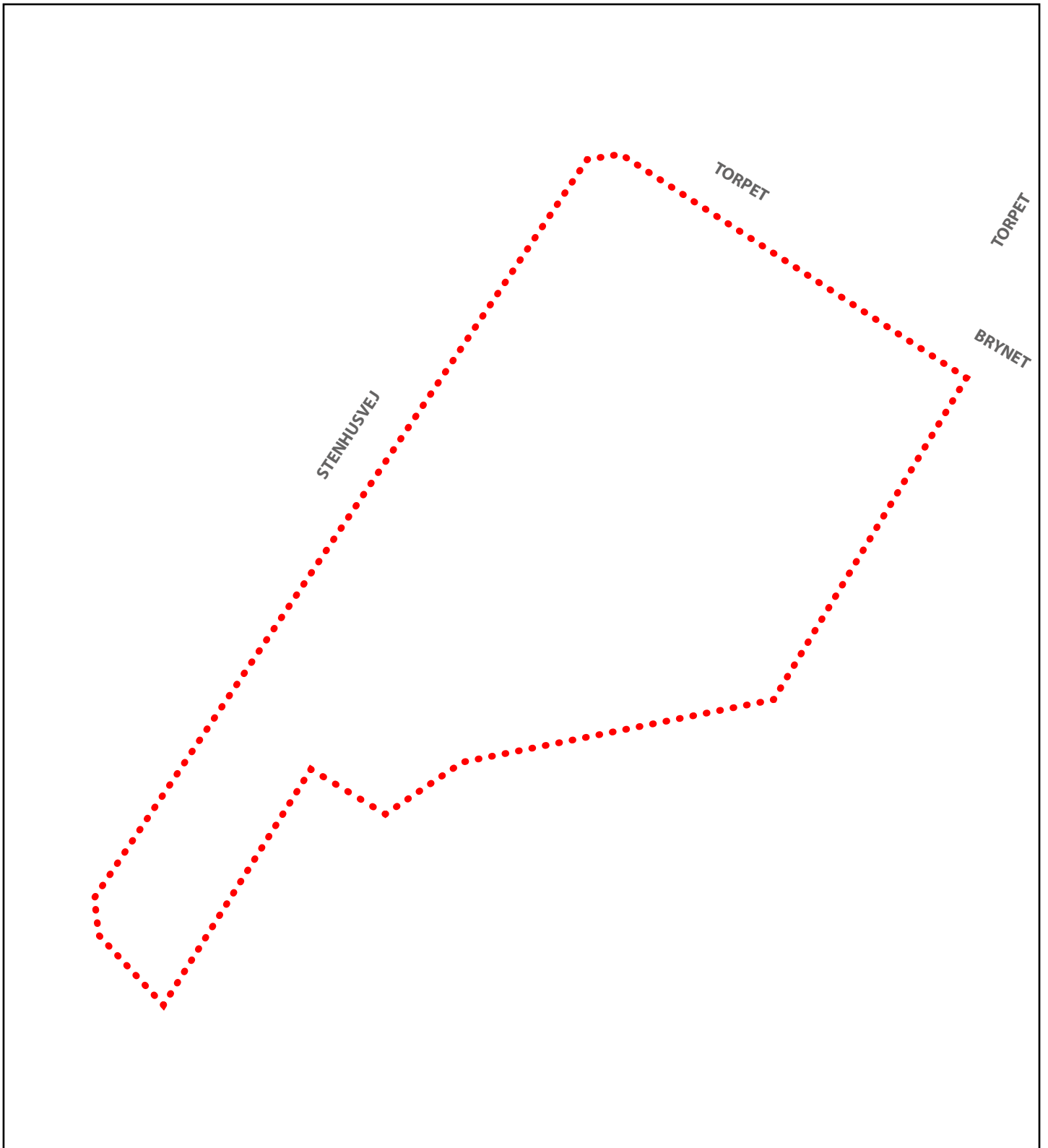


Kortbilag 6.
 Terrænregulering
 1:750

Kortbilag 4 - Område- og matrikelkort

Kortbilag 5 - Anvendelsesplan

Kortbilag 6 - Terrænregulering

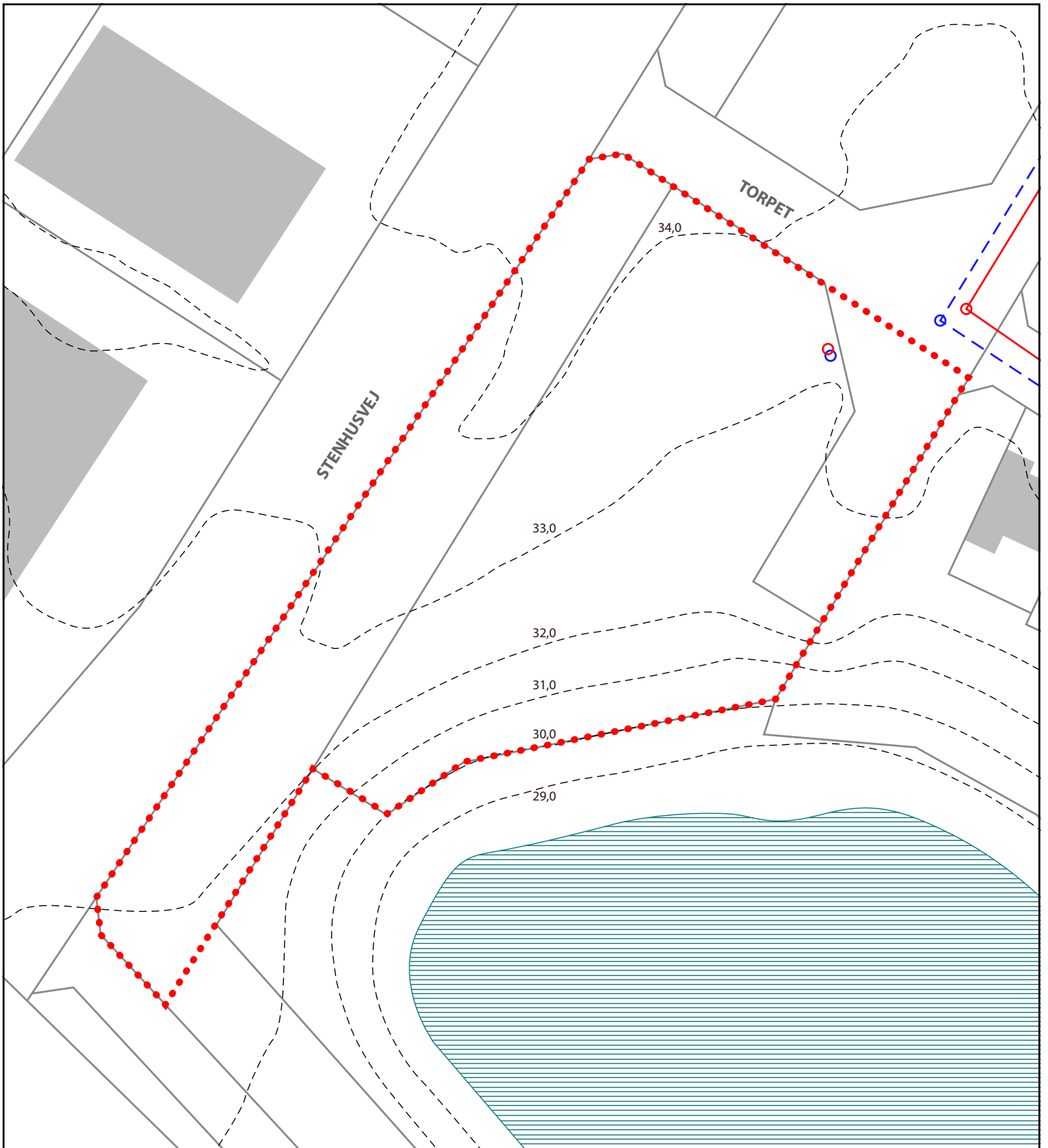







Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag 1. Luftfoto

1:750



-  Lokalplanrådets afgrænsning
-  § 3-beskyttet sø (udenfor planområdet)
-  Højdekurver
-  Regnvandsstik og kloakledning
-  Spildevandsstik og kloakledning



Kortbilag 2. Bindingskort

1:750

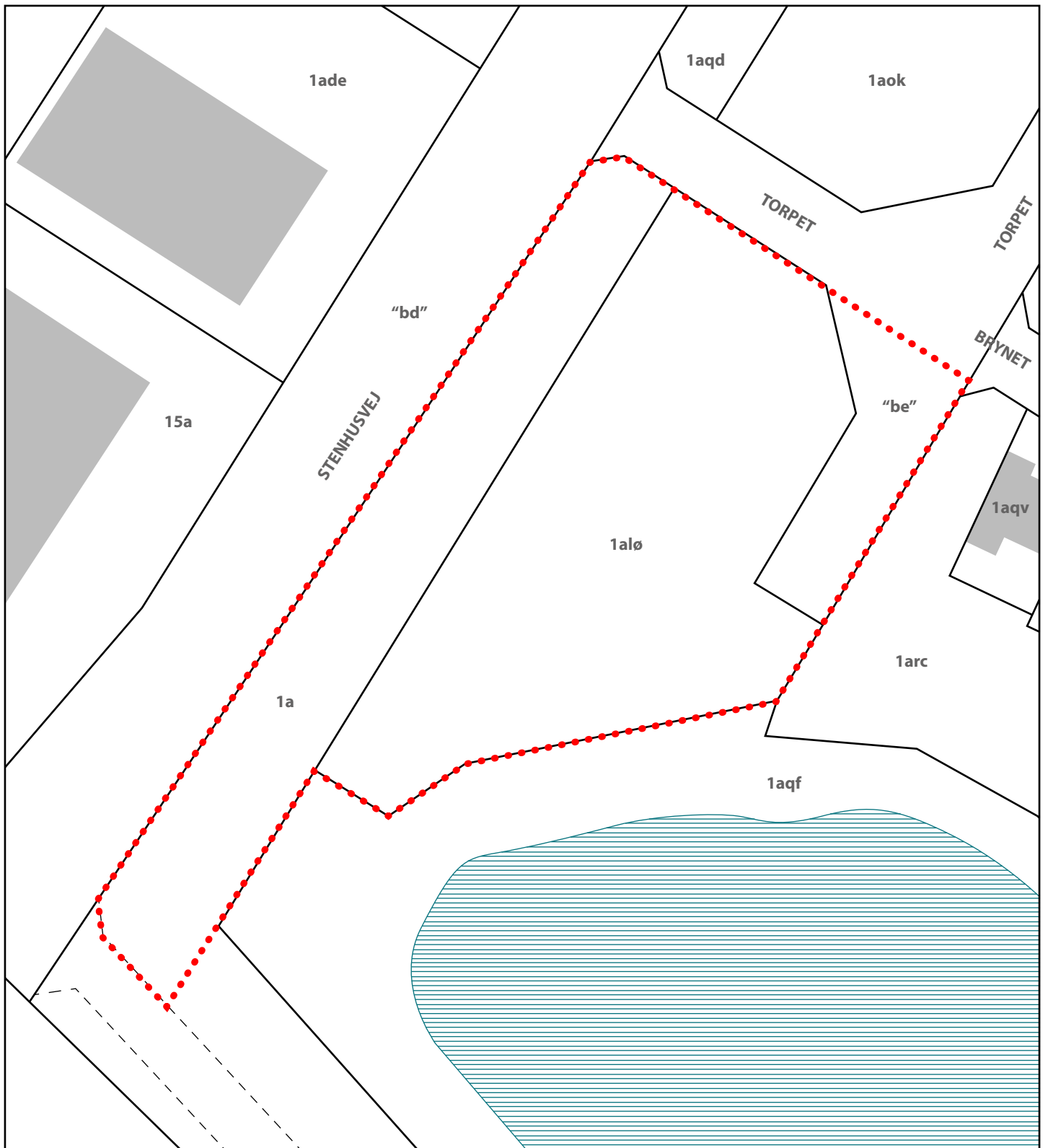


Lokalplanområdets afgrænsning



Kortbilag 3. Illustrationskort

1:750

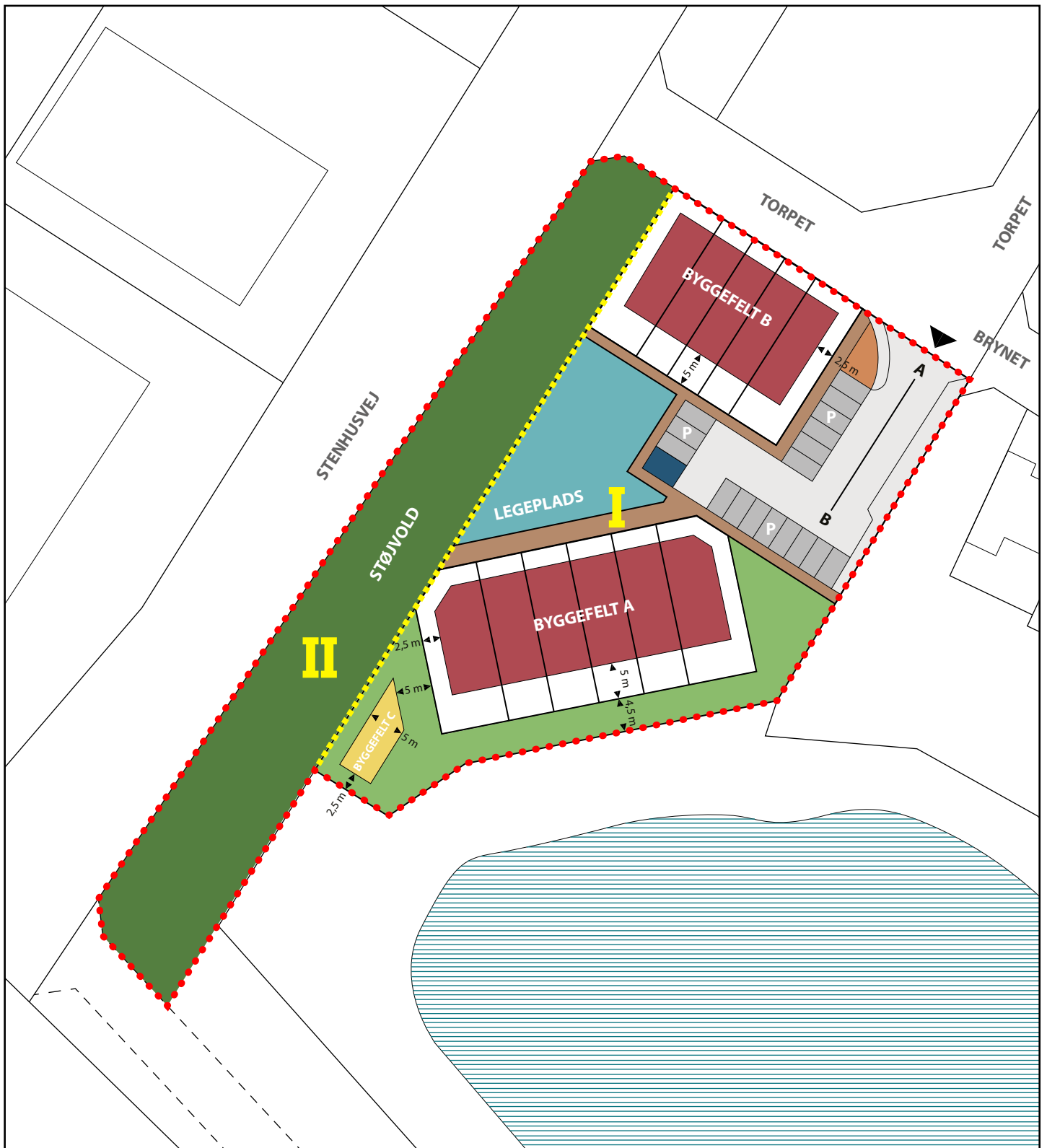


- Lokalplanområdets afgrænsning
- 1alø Matrikelnumre
- Matrikelskel



Kortbilag 4. Område- og matrikelkort

1:750



Lokalplanrådets afgrænsning



Udstykningsprincip



Delområder I og II



Støjvold



Byggefelt A - Boligbebyggelse



Byggefelt B - Boligbebyggelse



Legeplads - og opholdsareal



Fælles grønt friareal



Byggefelt C - Fælles småbygninger



Vejadgang



Privat Fællesvej A-B



Adgangsstier



Parkeringspladser



Miljøstation

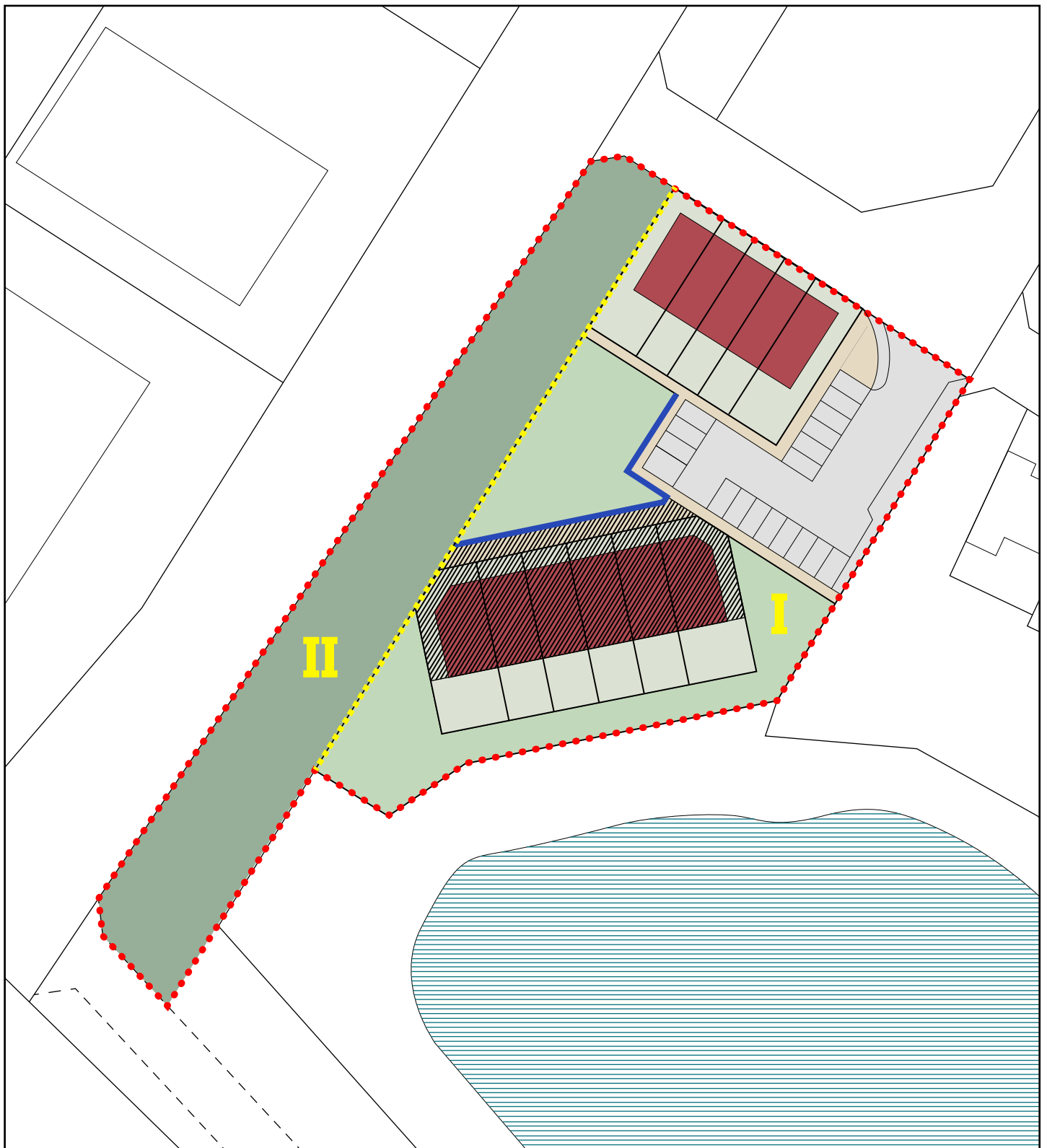







Cykelparkering



Kortbilag 5. Anvendelsesplan

1:750



-  Lokalplanrådets afgrænsning
-  Delområder I og II
-  Byggefelter
-  Terrænregulering +/- 1 m tilladt
-  Støttemur maks. 1 m højde tilladt



I delområde A må der generelt terrænreguleres +/- 0,5 m

I delområde B må der terrænreguleres i det omfang støjvolden kræver

Kortbilag 6. Terrænregulering

1:750