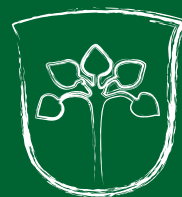


LOKALPLAN 11.12

BOLIGER VED SØBÆKSPARKEN, JYDERUP

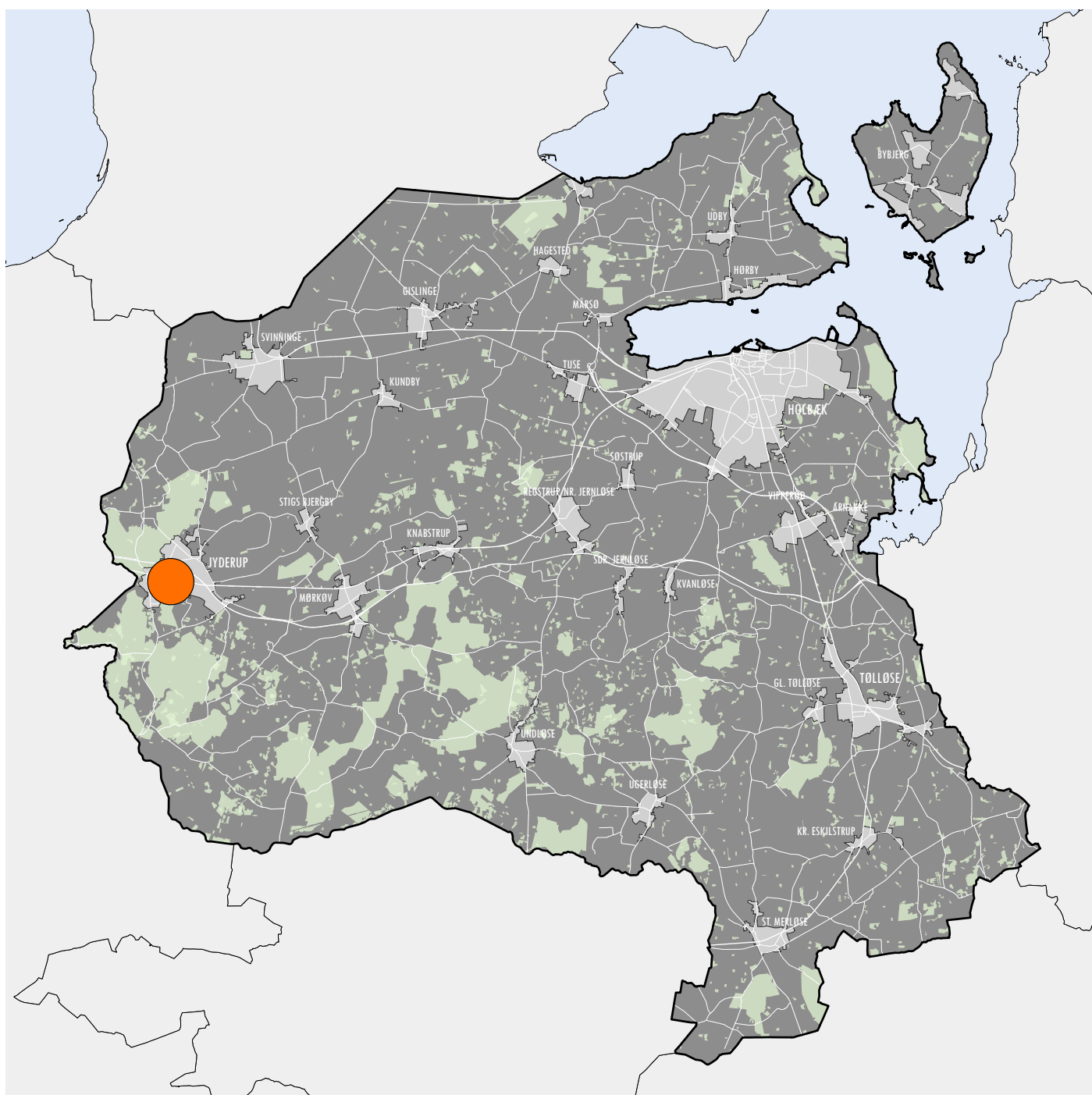


FORSLAG



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Kommune har den 31. august 2017 vedtaget Forslag til Lokalplan 11.12 Boliger ved Søbæksparken, Jyderup til udsendelse i høring.

Baggrund

På baggrund af ønske fra grundejer, udarbejdes nærværende lokalplan for tæt-lav boliger i form af rækkehuse. Lokalplanen udnytter ligeledes den allerede gældende kommuneplanramme, som udlægger området til tæt-lav boligbyggeri.

Formål

Byrådet i Holbæk Kommune har besluttet at imødekomme en ansøgning om en ny lokalplan for ca. 60 tæt-lav boliger ved Søbæksparken i Jyderup. Området ligger i den sydlige del af Jyderup og har en størrelse på 3 ha.

Lokalplanens formål er

- at fastlægge områdets anvendelse til tæt/lav boligformål (helårsboliger)
 - at fastlægge placering og rammer for områdets bebyggelse, tilkørsels- og parkeringsforhold
 - at fastlægge placering og rammer for etablering af afskærmende beplantningsbælte mod Jyderup Fængsel
 - at fastlægge placering af forbindende sti mellem Jyderup by og Jyderup skov
-

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er ca. 3 Ha, og er beliggende i gåafstand til Jyderup centrum med butikker og station. Mod øst grænser området op til Jyderup Fængsel, som er et åbent fængsel med flere aktiviteter og værksteder for brugerne. Mod syd afgrænses området af en kommunal sti mod Jyderup skov, samt et parcelhuskvarter. Mod vest afgrænses området af Søbæksvej, samt et parcelhuskvarter. Mod nord afgrænses området af vejen Søbæksparken, samt et parcel- og rækkehusområde. Mod nordøst, grænser området op til behandlingscentret Søbæk. I lokalplanområdets østlige del, gennemskæres området af en forbindende sti mellem Jyderup by og Jyderup Skov.



I lokalplanområdets vestlige del har tidligere huset et flygtningecenter, som nedbrændte for godt 10 år siden. Hele området er i dag præget af vild beplantning. Mod øst henlægger svært igennemtrængelig beplantning, som udgør det eksisterende beplantningsbælte mod Jyderup Statsfængsel. Beplantningsbæltet har en visuel afskræmende effekt mellem beboelsen og fængsel. Gemt i beplantningen henlægger to mindre træskure.



Vild beplantning i området.



Varierende beplantning i eksisterende beplantningsbælte.



Lokalplanens indhold

Bebyggelse og fælles friarealer

Lokalplanen tillader opførelse af ca. 60 tæt-lav boliger i form af rækkehuse med et fælles grønt opholdsområde. Hver bolig får parkering på egen grund, og der etableres fællesparkering svarende til 1 p-plads pr. hver 2. bolig.

Lokalplanen giver mulighed for to-plans rækkehuse, på ca. 104 m², samt 1-plans rækkehuse på ca. 75 m². Taget på 2-plans husene konstrueres som fladt tag, eller med ensidet taghældning, hvor der tillades solceller/solfangere. 1-plans husenes får sadeltag. Herunder er en visualisering af den projekterede bebyggelse.



Eksempel på 1-plans rækkehus, som er projekteret.



Visualisering af 2-plans rækkehus, som er projekteret.

Det grønne opholdsområde er placeret centralt i området, så det bliver et samlingssted for områdets beboere. Der er mulighed for at bevare og udbygge sø, samt bevare den vilde natur som præger området idag.



Eksisterende grønt åbent område.

Veje og stier

Der etableres to lukkede adgangsveje, én fra Søbæksparken (vej A-B) og én fra Søbæksvej (vej C-D). Vej A-B bliver max 30 km/t vej, med chikaner til at sænke farten. Vej C-D bliver opholds- og legeområde med max 15 km/t. Et opholds og legeområde er et fodgængerområde, hvor kørende har adgang, men hvor de skal færdes på de gåendes betingelser, og hvor det er tilladt at opholde

sig og lege i hele gadens bredde. Begge veje er private fællesveje.



Opholds- og legeområde i Skanderborg.



Opholds- og legeområde på Sluseholmen i Københavns Sydhavn.

Den eksisterende sti der forbinder Jyderup by med Jyderup skov, rykkes en anelse mod øst, så det bedre harmonerer med det nye byggeri.



Eksisterende sti mellem Jyderup By og Jyderup Skov sti.

Beplantningsbælte

Mod øst grænser lokalplanområdet op til Jyderup Fængsel, som er et åbent fængsel med en del udendørs aktiviteter for de indsatte. For at forhindre gener mellem fængslet og boligområdet, etableres et tæt visuelt afskærmende beplantningsbælte mod fængslet.



Kig til Jyderup Fængsel gennem beplantning.



Eksisterende beplantningsbælte og hegn, set fra Jyderup Fængsels side.



Borgerinddragelse

Holbæk Kommune har orienteret Jyderup Lokalforum under det indledende arbejde med lokalplanen, og drøftet planens formål og anvendelse. Jyderup Lokalforum havde bl.a. bemærkninger ang. bæredygtighed og energiforsyning. Planloven giver dog ikke hjemmel til at fastsætte bestemmelser om bæredygtighed og alternativ energiforsyning, når det er en privat grundejer der er udvikler. Holbæk Kommune har været i dialog med Jyderup Fængsel om det kommende beplantningsbælte, og deres bemærkninger har ligget til grund for dialogen med bygherre.

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i 5 uger, og der afholdes borgermøde under høringen. Der har ikke været afholdt forhøring, da der ikke er udarbejdet kommuneplantillæg.

Behandling af hørings svar

Administrationen har modtaget xx hørings svar i høringsperioden. Du kan se behandlingen af hørings svarene her:

(Indsæt "Dokument til download")

Statslig og regional planlægning

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Holbæk Kommune skal derfor følge "Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. December 2016 om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse". At området er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser har dog ingen konsekvenser for indholdet i lokalplanforslaget, og der er ikke behov for at fastsætte særlige retningslinjer for grundvandsbeskyttelse. Primært fordi lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen og omfatter allerede lokalplanlagte byområder. Sekundært fordi boliger vurderes ikke at udgøre en risiko mht. grundvandsforurening jf. "vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse". Det vurderes, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2013-2015. Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 11.B15. Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone. Rammeområde 11.B15 giver mulighed for åben-lav og tæt-lav boligformål som specificeres til tæt-lav byggeri med en bebyggelsesprocent på maks. 40. Rammen giver mulighed for maksimal bygningshøjde på 8,5 meter i maks. 2 etager (1,5 etage er bruges ikke længere). Mindst 15% af området skal udlægges til samlede opholdsarealer.

Ramme for Søbæksgården 11.B15

Omr. nr.	11.B15	
Navn	Søbæksgården	
Anvendelse	Åben/lav	Tæt/lav
Maks. bebyggelsesprocent	30	40
Maks. etageantal	1,5	
Maks. bygn. højde	8,5 m	
Opholdsarealer	Min. 15 % af området udlægges til samlede opholdsarealer.	
Supplerende bestemmelser	Der er i forbindelse med udført registreringsarbejde ved Klimatilpasningsplanen konstateret, at der er en middel risiko for, at der inden for rammen kan ske en påvirkning. Det kan medføre væsentlig forøget vandstand eller påvirkning af eksisterende værdier eller bevaringsværdige bygninger. Forholdene skal iagttages ved nærmere planlægning.	
Nuværende zone	Byzone	
Fremtidig zone	Byzone	

Eksisterende lokalplaner

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan aflyses lokalplan 50-64 og 11.08 for så vidt angår disse lokalplaners område.

- Lokalplan 50-64 fastsætter anvendelsen til åben-lav boligbyggeri,

og aflyses fordi der ønskes tæt-lav bebyggelse.
- Lokalplan 11.08 fastsætter anvendelsen til offentlige formål (fængsel), og aflyses fordi området nu ligger under en kommuneplanramme der fastsætter anvendelse til boligformål.



LOKALPLAN NR. 11.08

Lokalplan nr. 50-64 for området ved Søbæksvej og Søbæksparken

TILLEGG NR. 22 TIL KOMMUNEPLANEN



Diverse udpegninger

Lokalplanområdets vestlige del er omfattet af en skovbyggelinje. Da der allerede er anden bebyggelse mellem skoven mod vest, og lokalplanområdet, kan skovbyggelinjen ophæves for hvad angår lokalplanens område. Skovbyggelinjen ophæves med vedtagelsen af lokalplanen af Holbæk Kommune naturmyndighed.

Indenfor lokalplanens område går en gasledning samt en spildevandsledning. Grundejer aftaler omlægning med ledningsejere, såfremt den eksisterende placering er en hindring for byggeriet.

Trafikforhold

I lokalplanområdet anlægges to private fællesveje samt en forbindende sti. Desuden har fem boliger indkørsel fra Søbæksparken. Grundejer skal søge om overkørselstilladelse og have godkendt vejprojektet hos Holbæk Kommunes vejmyndighed.

Offentlig service

Lokalplanområdet ligger i Skovvejens Skole skoledistrikt. Der er ca. 1,4 km til Skovvejens Skole Afdeling Jyderup fra lokalplanområdet. Der er ca. 300 m til nærmeste busstoppested på Slagelsevej, hvor der går busser mod skolen. I dag er stien ikke ført helt til Slagelsevej, hvorfor at et åbent ubebygget areal skal krydses. Jf. lokalplan 11.01 planlægges stien ført til Slagelsevej med udbygningen af området. I Holbæk Kommune er der frit skolevalg. Læs mere på www.holbaek.dk

Nærmeste daginstitution er Børnehuset Sølyst, som ligger ca. 550 m fra lokalplanområdet. Der ligger i alt 3 daginstitutioner i Jyderup. I Holbæk Kommune er der pasningsgaranti. Læs mere på www.holbaek.dk

Dagligvarebutikker, udvalgsvarerbutikker, bibliotek og station med forbindelse til København og Kalundborg, ligger indenfor ca. 400 m fra lokalplanområdet.

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

I området er der tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, idet der er fjernvarme i området. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (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.). På mtrk. 15md Jyderup by, Jyderup, ligger en gasledning ejet af Dansk Gasdistribution. Ledningen forsyner et område syd for lokalplanområdet med gasopvarmning. For at projektet kan realiseres, skal denne ledning omlægges. Udvikler aftaler de nærmere omstændigheder med ledningsejeren.

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 forsynes med vand fra Jyderup Vandværk, ejet af Fors A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er udlagt til separatkloakering. Gennem matr. 15hy og 15lv Jyderup by, Jyderup ligger en spildevandsledning ejet af Fors A/S. For at projektet kan realiseres, skal denne ledning omlægges. Udvikler aftaler de nærmere omstændigheder med Fors A/S. Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune. Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem Byrådet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med Fors A/S overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af Fors A/S. Der er Fors A/S, der afgør, om det ønskes at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

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

Affald og genbrug

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

Telekommunikation

Ny bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg.

Bæredygtighed

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

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at alle lokalplanforslag for nye boligområder skal sigte mod, at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt.

Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til det sammenhængende stinet i Jyderup som fører til bl.a. skole og institutioner.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling. Lokalplanen giver mulighed for at etablere regnvandssø.

Natur

Den nye bebyggelse placeres til dels på ubebyggede arealer, som er tilgroet med vild natur.

Den lavestliggende og naturmæssig set mest værdifulde del af det tilgroede areal, søges bevaret til brug som opholdarealer.

Der har dannet sig en mindre sø, i udgravningen til kælderen ved det tidligere, og nu nedrevede, flygtningecenter. Der er mulighed for et gøre brug af denne sø i forbindelse med opholdsarealerne, men der sættes ikke krav herom.



Eksisterende sø, dannet i udgravning til kælder ved det gamle flygtningecenter

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at min. 15 % af området udlægges som fælles opholdsareal. (Derudover vej og parkeringsareal)
Der skal etableres visuel afskærmning i form af et beplantningsbælte mod Jyderup Fængsel.
Lokalplanområdet ligger ca. 400 m fra sø, indkøb, og station med forbindelse til København og Kalundborg, og ca. 160 m fra Jyderup Skov.



Miljø

Støj

Lokalplanområdet ligger ikke i et støjbelastet område.

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

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke klassificeret som jordforurenede. Flytning af jord kræver tilladelse fra Holbæk Kommune. Region Sjælland har ingen oplysninger om jordforurening i området.

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 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. 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 lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 425 af 18. maj 2016). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 2 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. 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:

- der sikres en afskærmende beplantning mod Jyderup Statsfængsel,
- der sikres en todelt vejstruktur samt fortove og stier til fordel

for trafiksikkerheden,

- der fastlægges bestemmelser om omfang og udformning på byggeri i overensstemmelse med det omkringliggende boligbyggeri,
- der ikke er registreret beskyttet natur i området
- det er vurderet, at nyt byggeri i området ikke vil have en væsentlig indvirkning på den nærliggende skov, og
- det er vurderet, at planforslaget generelt ikke vil have en væsentlig indflydelse på natur- og miljøbeskyttelsesinteresser.

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



Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

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

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 15lv og 15hy m. fl., Jyderup By, Jyderup (herunder matr. nr. 15mc)

Dokument lyst den 23.02.1944 nr. 8230-21 om tilslutningspligt til fjernvarme.

Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Prioritet forud for pantegæld. Påtaleberettiget er Fors A/S.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførelse af planen kræver ikke særlige tilladelser eller dispensationer.



Lokalplanens gennemførelse

Området er privatejet, og lokalplanen er ikke afhængig af anden kommunal planlægning for at kunne gennemføres.



11.12 Boliger ved Søbæksparken

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til tæt/lav boligformål (helårsboliger)
- 1.2 at fastlægge placering og rammer for områdets bebyggelse, tilkørsels- og parkeringsforhold
- 1.3 at fastlægge placering og rammer for etablering af afskærmende beplantningsbælte mod Jyderup Fængsel
- 1.4 at fastlægge placering af forbindende sti mellem Jyderup by og Jyderup skov

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4, og omfatter matr. nr. 15lv, 15hy, 15md og 15mc Jyderup by, Jyderup.
- 2.2 Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Området skal anvendes til tæt/lav boligformål (helårsboliger)

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Området kan udstykkes i henhold til principperne vist på kortbilag 5.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel fastsættes til 40 %.
- 5.2 Bebyggelse skal placeres i henhold til retningslinjer kortbilag 5. Bygninger må ikke placeres nærmere naboskel end 2 m.
- 5.3 Bygninger langs vej C-D, skal placeres på byggelinje 8 m fra vej C-D.
- 5.4 Byggelinjer gælder ikke for garager, carporte og mindre bygninger såsom skure og udhuse.
- 5.5 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.
- 5.6 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Boligernes tage skal udføres med en taghældning på mellem 0 og 30 grader. Alle tage skal fremstå som sorte, røde eller grå tage. Ved flade tage kan der dog etableres grønne tage (vegetationstage) eller hvide tage (hvid tagpap).
- 6.2 Tagbeklædninger kan udføres i tegl, betontagsten, skifer, tagpap, zink eller vegetationstage.
- 6.3 Facader skal udføres i, eller beklædes med tegl, træ, skifer, eller beton. Mindre dele kan udføres i andre materialer såsom zink, metal, kompositmateriale o. lign.
- 6.4 Huse i træ må ikke udføres som bjælkehuse.
- 6.5 Beton- eller teglfacader kan fremstå som blank mur eller pudset, filset, vandskuret ell. lign.
- 6.6 På bygningens facader må kun anvendes blandinger af sort og hvid eller jordfarver og disses blanding med sort og hvid.
- 6.7 Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer end boligernes.
- 6.8 Anlæg til indvinding af solenergi skal udføres så de ikke er synlige fra vej. Solpanelerne skal følge tagfladen i hældning. Alternativt kan solpanelerne placeres som skrå paneler på fladt tag. I givet fald skal panelerne skærmes bag brystning eller høj tagkant.
- 6.9 Parabolantenner skal placeres under bygningens øverste tagkant, og må ikke være synlige fra offentlig vej.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Overkørsel til vej A-B, skal ske fra Søbæksparken.
- 7.2 Overkørsel til vej C-D, skal ske fra Søbæksvej.
- 7.3 Forbindende sti E-F anlægges i 2,5 m bredde, og erstatter eksisterende forbindende sti.
- 7.4 Vej A-B, C-D og sti E-F skal være belyst.
- 7.5 Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 5.

- 7.6 Vej A-B udlægges i en bredde på 10 m, og skal anlægges som et opholds- og legeområde med en maks. hastighed på 15 km/t. Der skal anlægges foranstaltninger, som sikrer at hastigheden ikke kommer over det tilladte.
- 7.7 Vej C-D udlægges i 10 m bredde og anlægges med 5 m kørebane, 2 m fortov på begge sider af kørebanen, og 0,5 m rabat på begge sider. Langs beplantningsbæltet, behøves kun fortov i siden modsat beplantningsbæltet og der anlægges 1 m rabat mod beplantningsbæltet, så den samlede bredde på dette stykke er 8,5 m. Der skal etableres belysning langs vejene, eksempelvis i rabatten.
- 7.8 Der skal placeres i alt tre (3) chikaner indenfor lokalplanområdet, fordelt på vej C-D. Chikaner skal placeres ved stiovergange. Se kortbilag 5 for placeringer.
- 7.9 Chikaner udformes med forhindring i skiftevis venstre og højre side, og med vejbump i modsatte side. Bumpet skal kunne passeres med maks. 30 km/t.
- 7.10 Vendepladser etableres for enden af adgangsvej A-B og C-D.
- 7.11 Der skal udlægges parkering svarende til 1,5 parkeringspladser pr. bolig jf. kortbilag 5. Én af disse p-pladser kan placeres på boligens egen grund.

§ 8 Terræn

- 8.1 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 1 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter.

§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 9.1 Der udlægges mindst 15 % af lokalplanområdets areal til fælles friarealer, som skal indrettes og beplantes i samlede områder som angivet i princippet på kortbilag 5.
- 9.2 Indenfor de fælles friareal skal anlægges en legeplads og steder til ophold (bænke eller anden siddeinstallation) til områdets beboere.
- 9.3 I fælles opholdsområder kan den vilde natur bevares med beplantning og natur. I disse områder kan stier og opholdssteder anlægges ved, at græsset slås på stiarealet. Det vilde græs kan slås 1-2 gange årligt, og afklip skal fjernes.
- 9.4 Hegn i skel må kun udføres som hæk.
- 9.5 Hække mod vej og stier skal plantes på egen grund 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inde på egen grund.
- 9.6 Hække mod vej må højst være 1,2 m.
- 9.7 Ved chikaner på vej, skal forhindring beplantes med 1-2 træer med underbevoksning, eksempelvis af sorten askbladet løn, alm. vildpære, aksel røn, eller sølvryn.
- 9.8 I lokalplanområdets østlige område, skal der etableres et beplantningsbælte med en bredde på i alt 9 m ved den østlige afgrænsning, og et på 7,5 m i den sydlige afgrænsning. Beplantningsbælterne skal have en fysisk og visuel afskærmende effekt mellem boligområdet og Jyderup Fængsel. Begge beplantningsbælter skal have træer med en blivende højde på min. 8,5 m, og et buske under træer, der forhindrer adgang til hegn i skel. Af træsorter kan bruges fuglekirsebær, avnbøg, tjørn, bærmispel, gedeblad, kornel, sandtorn, syren, eller paradisæble, og af busksorter kan bruges hassel, bærmispel eller hunderose. Placering som vist på kortbilag 5.
- 9.9 Bæltet mod øst skal etableres fra skel med en bredde på 1,5 m tilsynsbælte belagt med græs, og 7,5 m beplantningsbælte med træer og buske under træer. Tilsynsbæltet gør det muligt for Jyderup Fængsel at besigtige hegn placeret i skel.
- 9.10 Bæltet mod syd skal etableres med en bredde på 7,5 m beplantning med træer og buske under træer. Træer og buske på naboareal mod syd, kan indgå i den samlede bredde på dette beplantningsbælte.

§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gaskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 10.2 Ledninger skal føres i jorden.
- 10.3 Etablering af bebyggelse i de områder hvor der er en eksisterende ledning, jf. kortbilag 2, kan ikke bebygges før ledning er omlagt.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af ejendommene er udstykket.
- 11.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier og friarealer herunder også beplantning.
- 11.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.
- 11.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 9 nævnte fælles friarealer

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

- 12.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal vej, parkeringsarealer, fælles friarealer, forbindende sti E-F samt beplantningsbælte være anlagt og beplantede. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

§ 13 Tilslutning til fællesanlæg

- 13.1 Der er tilslutningspligt til offentlig separat kloakeret kloak. Se Holbæk Kommunes spildevandsplan.
- 13.2 Der er tilslutningspligt til fjernvarme fra Jyderup Varmeværk.
- 13.3 Der er tilslutningspligt til vandforsyning fra det lokalvandværk. Området forsynes med drikkevand af Jyderup Stationsby Vandværk.

§ 14 Aflysning af lokalplaner

- 14.1 Lokalplan 50-64 og 11.08 aflyses for så vidt angår disse lokalplaners område, som anført i §2

§ 15 Midlertidige retsvirkninger

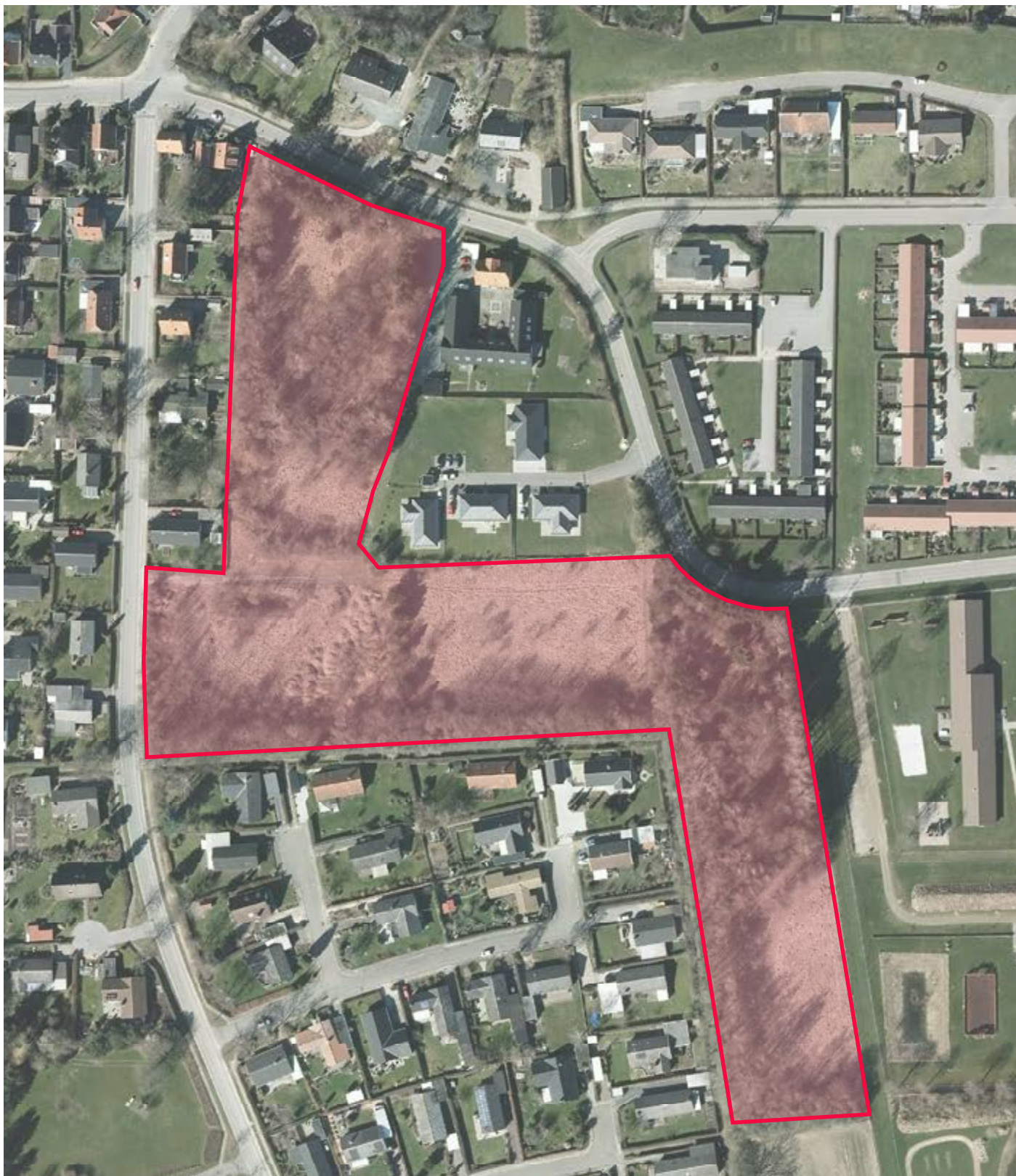
- 15.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.
- 15.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

- 16.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 16.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.
- 16.3 Byrådet 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.

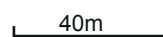
Vedtagelsespåtegelse

Forslag til lokalplan 11.12 - Boliger ved Søbæksparken, Jyderup, er vedtaget af Holbæk Kommune den 31. aug. 2017.



Signaturforklaring

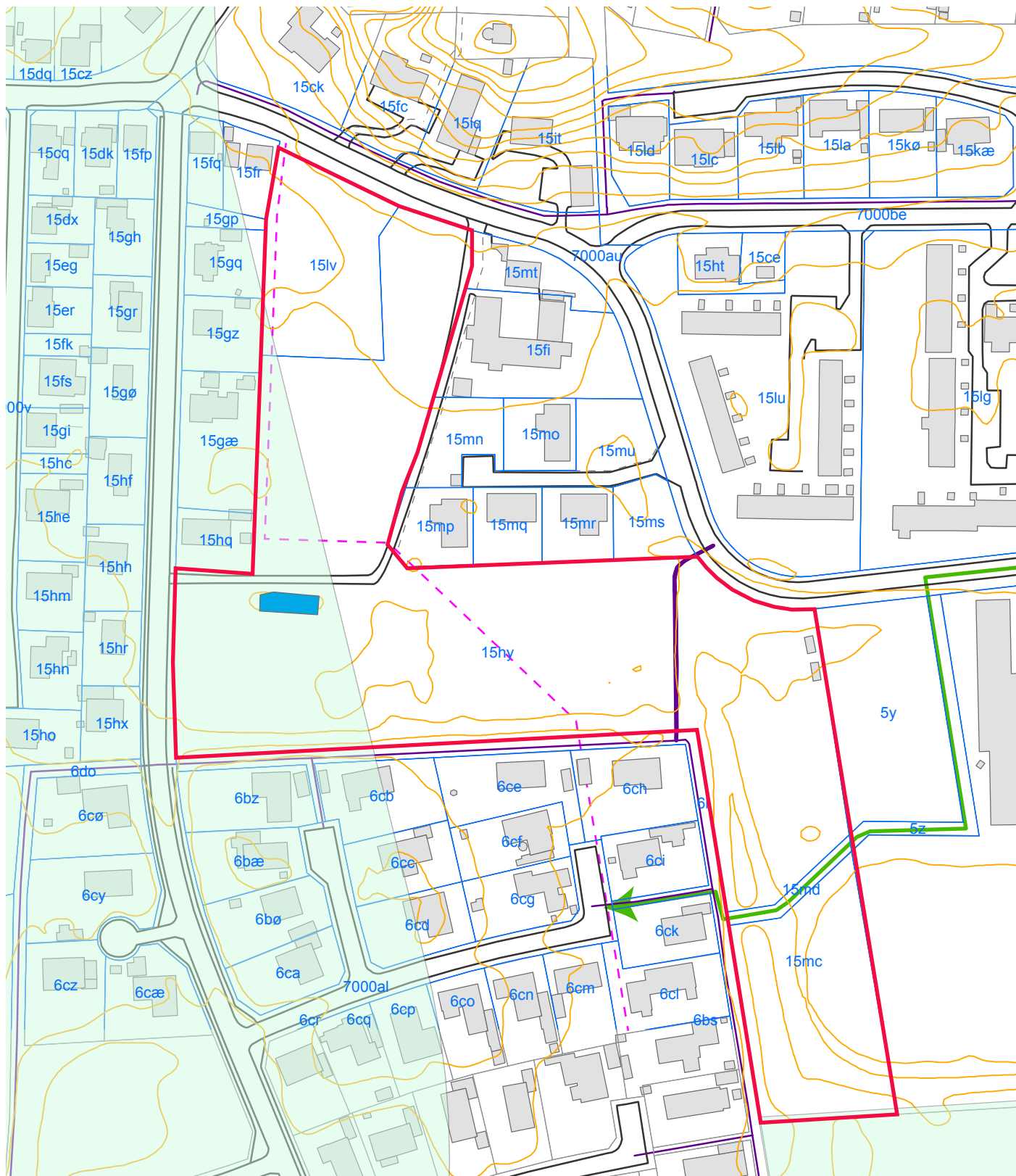
 Lokalplanområdegrænse

 40m

SKALA 1: 2000

Kortbilag 1 Luftfoto





Signaturforklaring

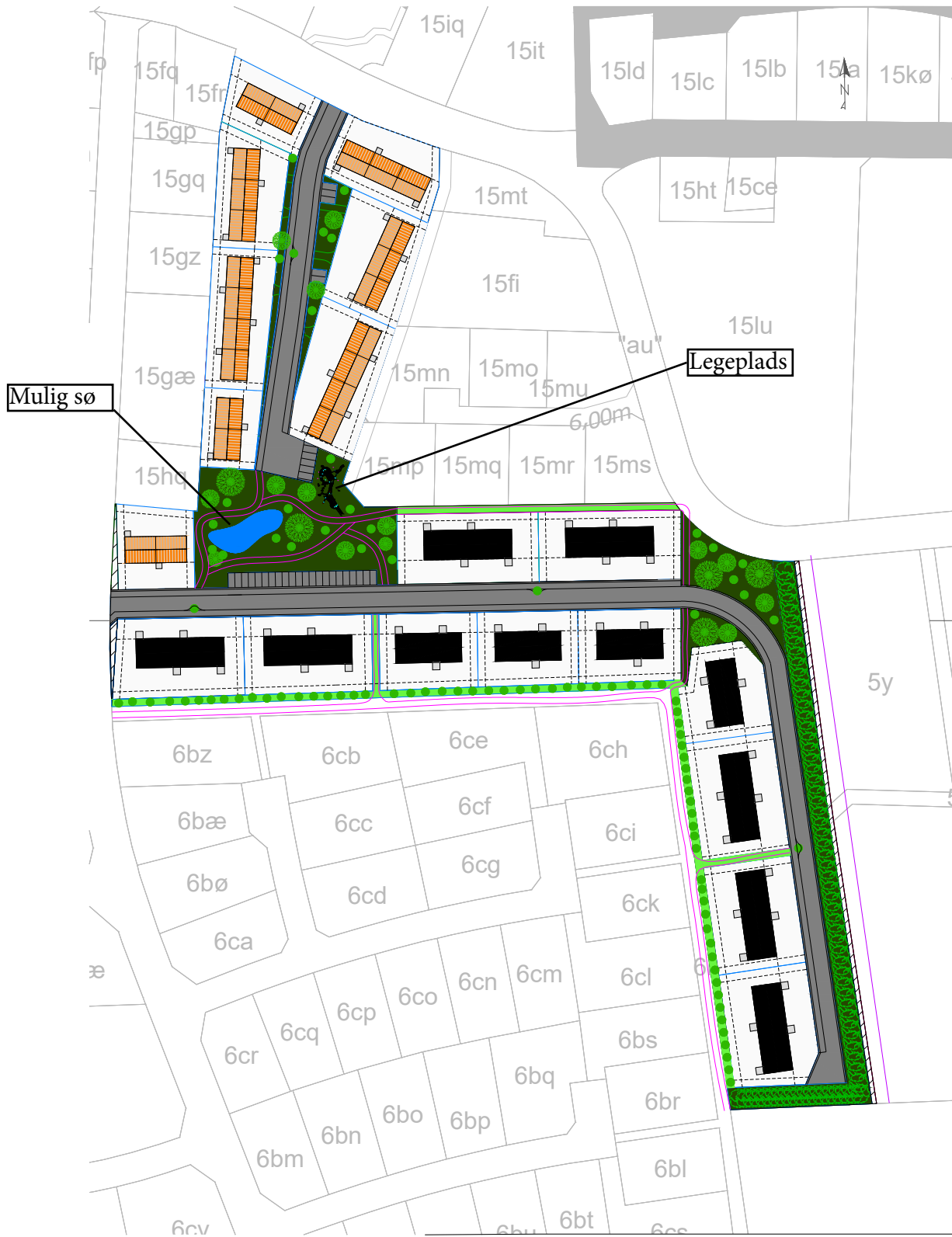
- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygninger
- Skovbyggelinje
- Sø
- - - Spildevandsledning
- Gasledning
- Højdekurve 1m
- Eksisterende sti

40m

SKALA 1: 2000

Kortbilag 2 Bindingskort





Signaturforklaring

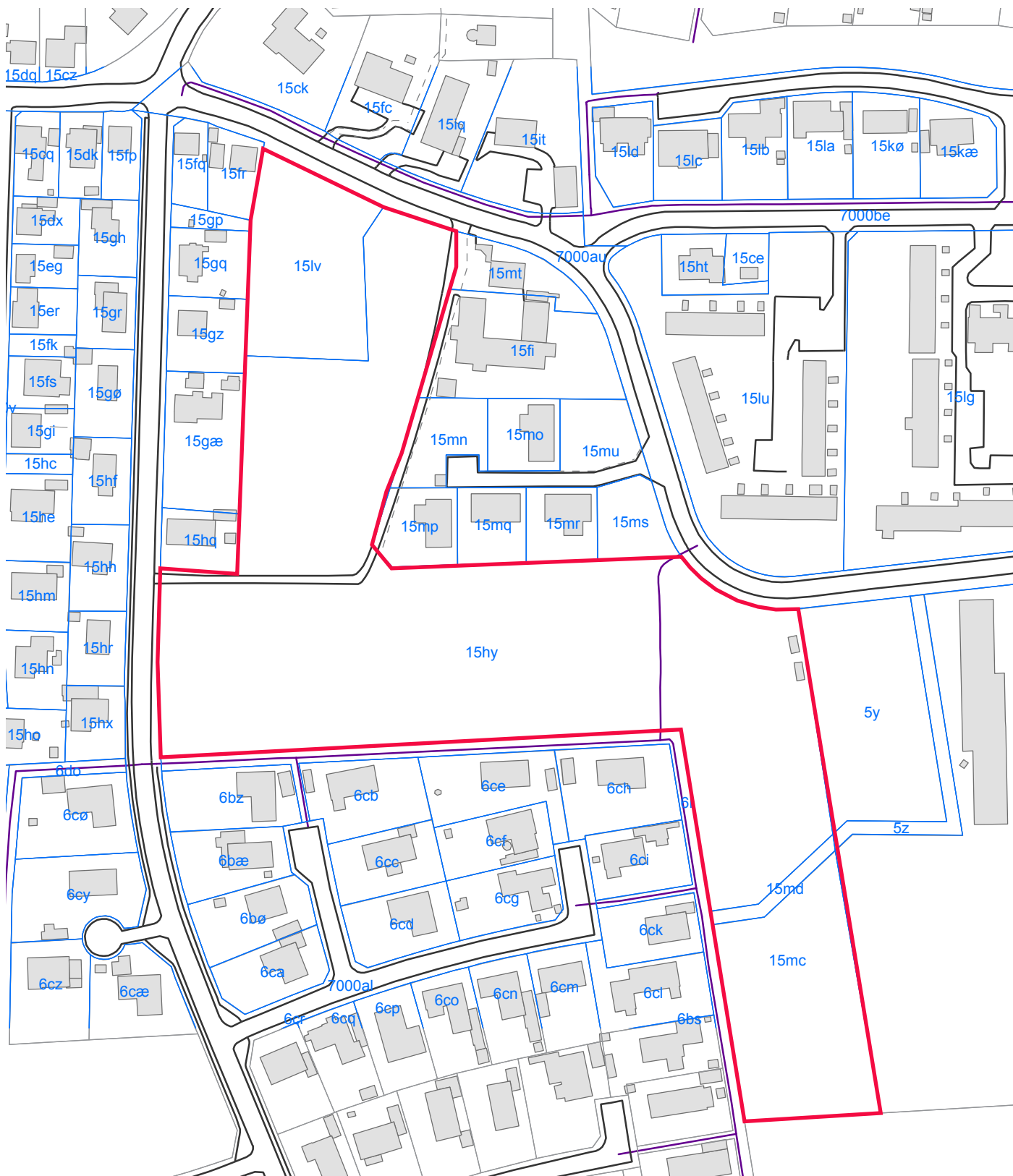
- 2-plans rækkehuse
- 1-plans rækkehuse

40m

SKALA 1: 2000

Kortbilag 3 Illustrationsplan





Signaturforklaring

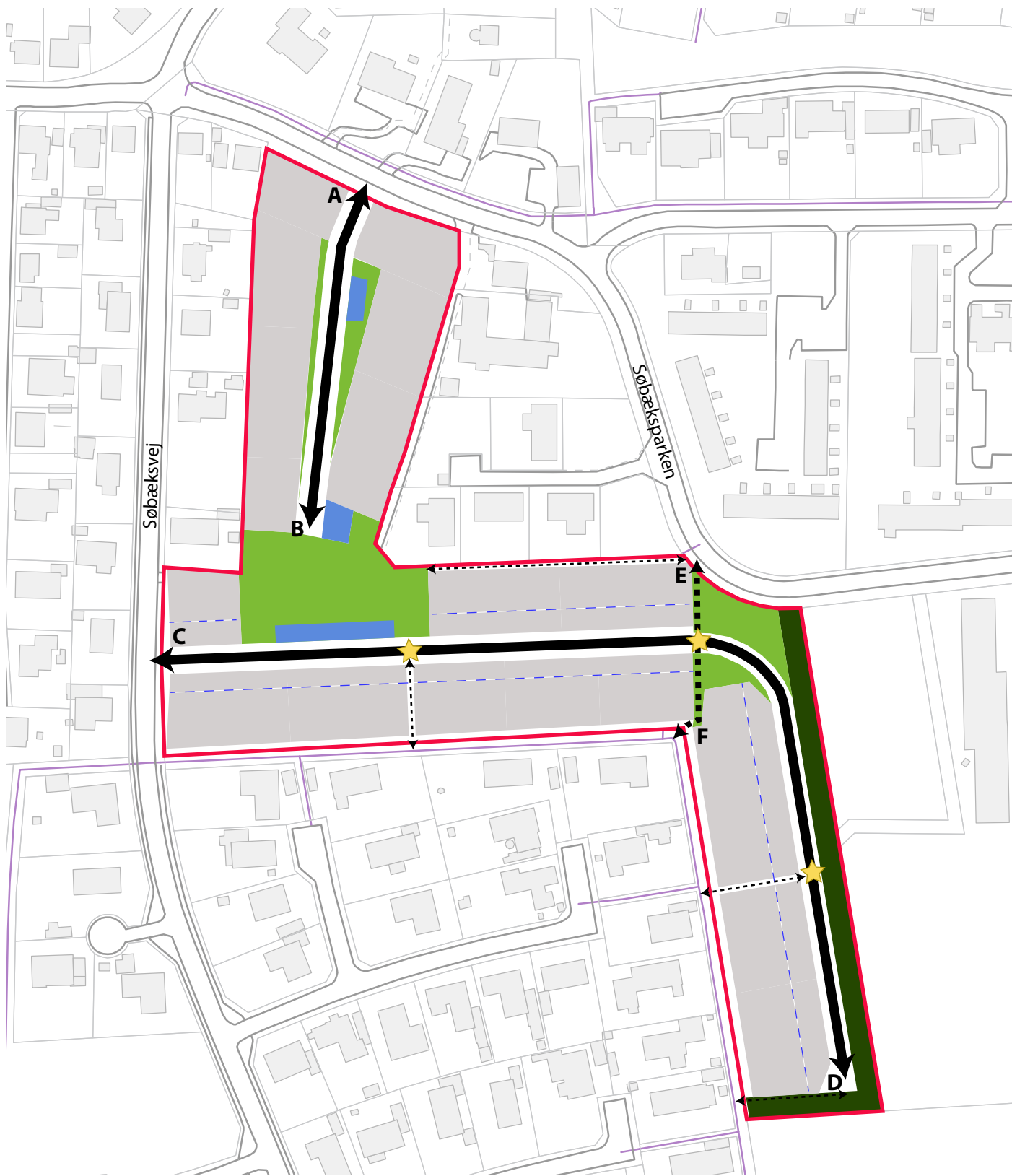
- Lokalplangrænse jf. § 2, stk 1
- Matrikelskel
- Bygninger

40m

SKALA 1: 2000

Kortbilag 4 Område- og matrikelkort





Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Område for placering af boliger jf. § 5, stk 2
- Fælles friareal jf. § 9, stk 1
- Beplantningsbælte jf. § 9, stk 8
- Fællesparkering jf. § 9, stk 11
- Byggelinje jf. § 5, stk 3

- A → B Vejadgang jf. § 7, stk 5
- E → F Forbindende sti jf. § 7, stk 5
- Intern sti
- Øvrig stisystem
- ★ Chikane jf. § 7, stk 8

40m

SKALA 1: 2000

Kortbilag 5 Anvendelsesplan

