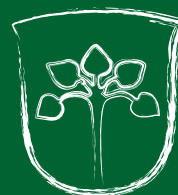


# LOKALPLAN 11.18

BOLIGER PÅ VANDVÆRKSHØJEN, JYDERUP



# FORSLAG

Drivsøtvej

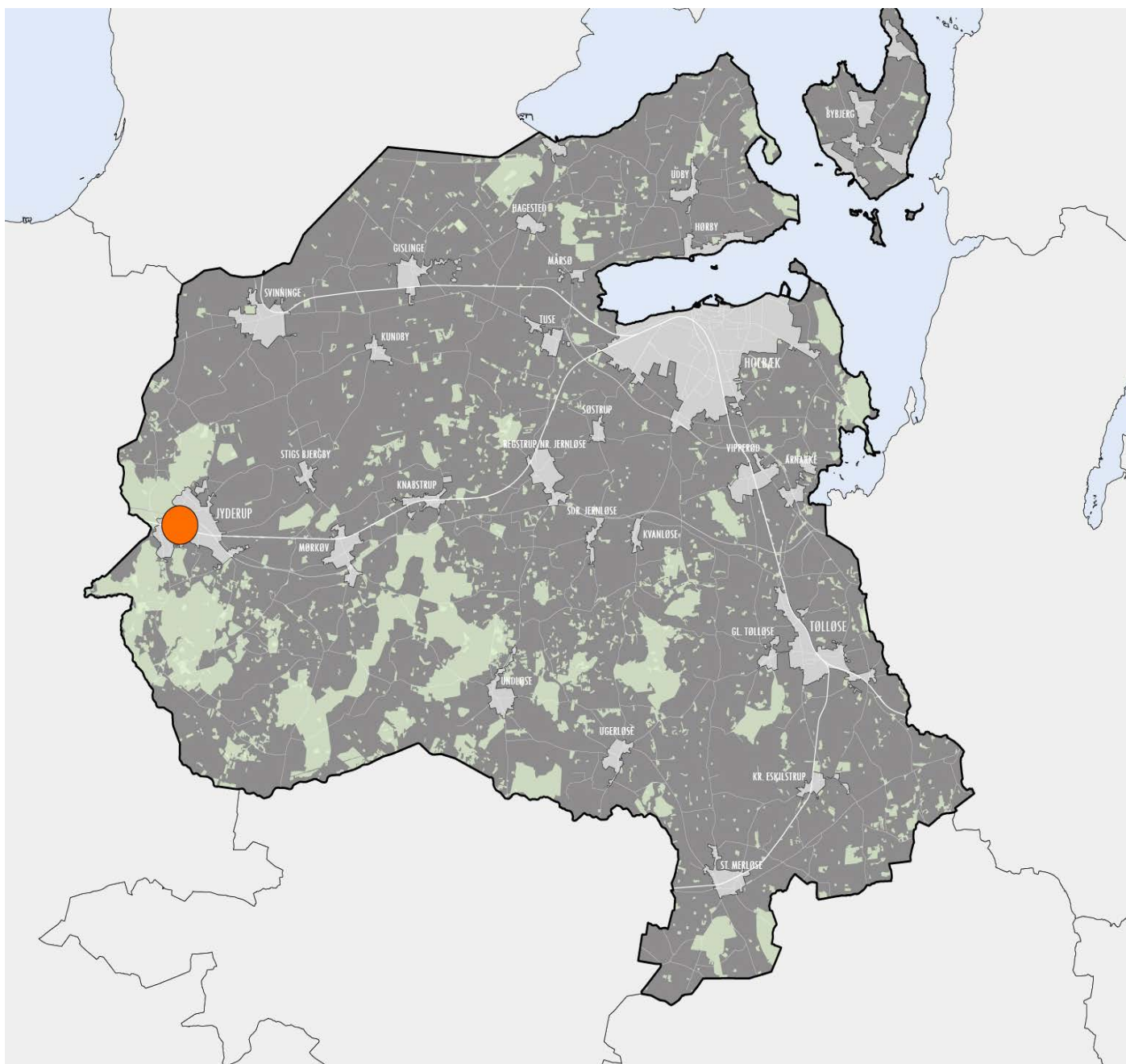
Søbæksparken



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG ÅBEN LAND





Kommunalbestyrelsen har den 21. november 2018 vedtaget  
Forslag til Lokalplan 11.18 Boliger på Vandværkshøjen samt tilhørende Kommuneplantillæg nr. 8

Planforslagene er offentliggjort den 27. november 2018.


Planforslagene er i offentlig høring i perioden den 27. november 2018 til den 31. januar 2019.

## Indholdsfortegnelse

Baggrund .....	1
Formål .....	1
Lokalplanområdet .....	2
Lokalplanens indhold .....	7
Borgerinddragelse .....	15
Statslig og regional planlægning .....	16
Kommuneplan 2017 .....	16
Eksisterende lokalplaner .....	18
Planlægning i forhold til nabokommuner .....	19
Diverse udpegninger .....	19
Trafikforhold .....	19
Offentlig service .....	20
Energi og forsyning .....	21
Bæredygtighed .....	23
Miljø .....	26
Servitutter .....	28
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	29
Lokalplanens gennemførelse .....	30
Bestemmelser .....	31
Kortbilag .....	


## Baggrund

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Jyderup på en høj, hvor Jyderups gamle vandværk står, der i dag ligger ubenyttet hen. Derfor ønsker grundejeren, at der sker en ændret anvendelse af arealerne, der med dets beliggenhed vil være oplagt til boligbebyggelse med tilknytning til det omkringliggende boligområde. Boliger på arealet vil omdanne et areal, der ligger ubenyttet hen og vil dermed skabe nyt liv i et allerede eksisterende byzoneområde. Ny lokalplan og kommuneplantillæg er ikke udarbejdet på baggrund af et konkret byggeprojekt.



## Formål

Formålet med lokalplanen er primært at ændre områdets anvendelse, således at der skabes mulighed for boliger. Vandværket er udpeget som bevaringsværdigt og denne lokalplan har derfor også til formål at skabe rammerne for at bevare vandtårnet og kulturhistorien omkring det.



## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Jyderup på en høj, hvor Jyderups gamle vandtårn står. Lokalplanområdet består af:

- matr.nr. 15hp Jyderup By, Jyderup som udgør 2.091 m<sup>2</sup>,
- matr.nr. 15ik Jyderup By, Jyderup som udgør 638 m<sup>2</sup>
- samt en del af matr.nr. 15fc Jyderup By, Jyderup.

Matr.nr. 15hp står i dag ubenyttet hen som grønt areal med henholdsvis græsareal samt træer og buskads på den nordlige og vestlige del. På matr.nr. 15ik er det gamle vandtårn beliggende, som i en del år har været ude af funktion. Arealerne har i de seneste 18 år været privatejede af nuværende grundejer. En del af matr. nr. 15fc, der indeholder vejareal, indgår også i lokalplanen.



Matrikelkort. Rød afgrænsning udgør planområdet.

Mod nord og vest afgrænses planområdet af tømmerhandlen XL Byg, som er opført i slutningen af 90'erne. Tømmerhandlens bygning er bygget ind i bakken,

således at bygningerne er nede i terræn i forhold til lokalplanområdet. Dermed kan tømmerhandlens bygningstag ses fra lokalplanområdet. Mod syd afgrænses planområdet af parcelhuse opført i 70'erne i 2 etager, der er bygget ind i højen. Mod øst afgrænses planområdet af boligkvarteret Vandværksbakken med bebyggelse opført i 80'erne, hvor de nærmest tilgrænsende ejendomme er enfamiliehuse i 1-plan.

**Billeder af nuværende situation i planområdet:**



*Lokalplanområdet set mod syd. Det gamle Vandtårn ses.*





*Lokalplanområdet set mod nord.*



*Lokalplanområdet set mod syd-øst. Boligkvarteret Vandværksbakken med et grønt areal ses.*





*Mulighed for udsigt ud over Jyderup By fra lokalplanområdet.*



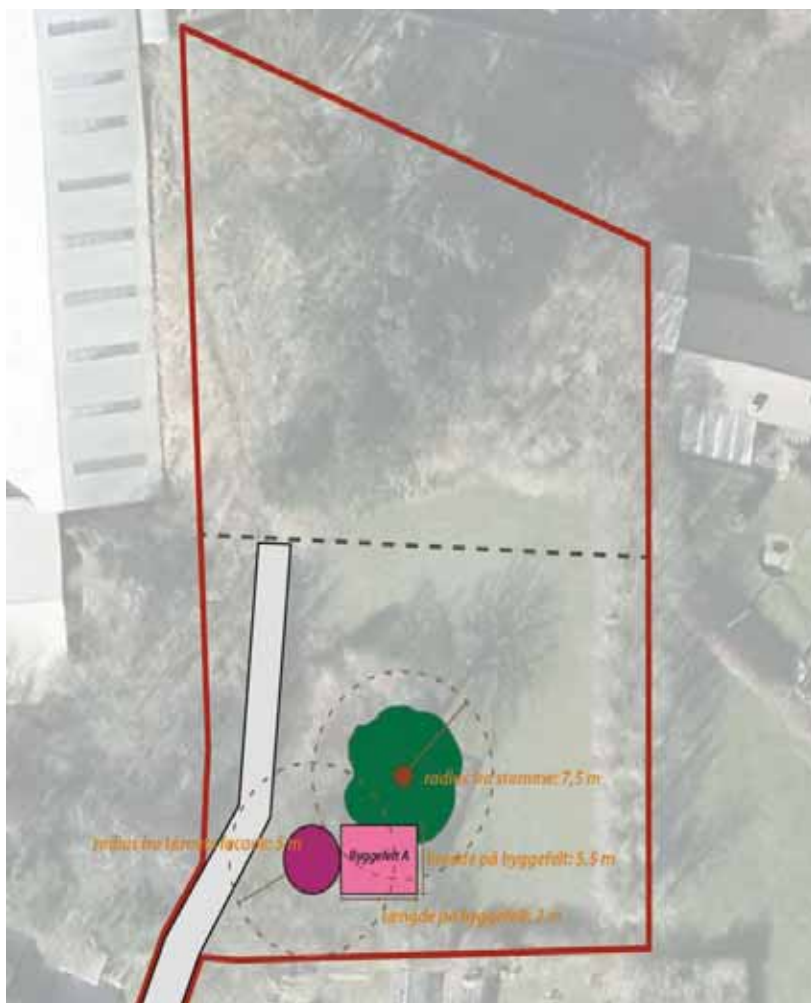
## Lokalplanens indhold

### Lokalplanens muligheder for placering af bebyggelse

Lokalplanen muliggør en udstykning så lokalplanområdet enten kan blive til to parcelhusgrunde (åben/lav) eller 4 boliger i form af to dobbelthuse (tæt/lav). På den nordlige del af lokalplanområdet kan bebyggelse frit placeres, dog i henhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som lokalplanen forskriver.

På den sydlige del af lokalplanområdet er der en række forhold, der begrænser, hvor bebyggelse kan placeres. For det første står der et træ, som lokalplanen ønsker at skabe rammer for bevaring af, da træet er omfattet af naturbeskyttelse (Læs mere om træets betydning i afsnittet 'Natur' på side 23.) Derfor fastsætter lokalplanen, at ny bebyggelse skal holde en afstand på mindst 7,5 m til stammen af træet. (se udsnit af kortbilag 5a nedenfor) Dog indeholder lokalplanen et byggefelt A, der er undtaget denne bestemmelse. Byggefeltet muliggør at opføre ny bebyggelse på samme placering som eksisterende bygning. Da byggefeltet i overvejende grad har samme størrelse og placering som den eksisterende bygning vurderes det, at der skabes gode rammer for tilstrækkelig hensynstagen til træet og de underliggende rødder.

At lokalplanen har til formål at skabe rammerne for bevaring af vandværkstårnet, har også betydning for mulighederne for indplacering af bebyggelse. Ny bebyggelse skal derfor også holde en afstand på mindst 5 m til vandværkstårnets facade. Bebyggelse i byggefelt A er også undtaget denne bestemmelse. Undtagelserne vedr. byggefelt A er begrundet i kulturhistoriske interesser, hvilket beskrives i næste afsnit.



Udsnit af kortbilag 5a, der viser afstandszoner til bebyggelse fra hhv. vandtårn og træ

### Bevaringsværdig bebyggelse, nedrivning og opførelse af ny bebyggelse

Vandværksbebyggelsen er udpeget som bevaringsværdi bebyggelse gennem en SAVE-vurdering. 'SAVE' står fra Survey of Architectural Values in the Environment og er en metode til at kortlægge og registrere bevaringsværdier i byer og bygninger. Det er vurderet, at vandværksbebyggelsen har høj kulturhistorisk værdi bl.a. i kraft af, hvordan vandværket fra toppen af bakken synliggør historien om, hvordan Jyderup i 1910, dengang en ung stationsby i vækst, fik sit første private vandværk, der kunne forsyne byen med rent vand. Museums Vestsjælland har givet en længere udtalelse i henhold til museumsloven § 23 vedr. kulturhistoriske interesser.

Vandværksbebyggelsens oprindelige bygningsstruktur består af to dele. For det første selve vandtårnet og for det andet en pumpestation ved siden af. SAVE-vurderingen konkluderer, at "Bygningen er bevaringsværdig i den lokale kontekst. Tårnet er den mest prominente del og bør istandsættes og bevares. Pumpestationen er til gengæld modtagelig for ombygning og ny funktion. Her bør proportioner og form bevares, men materiale kan udskiftes." Lokalplanen har udarbejdet bestemmelser om bygningens placering og ydre fremtræden på baggrund af SAVE-vurderingen.

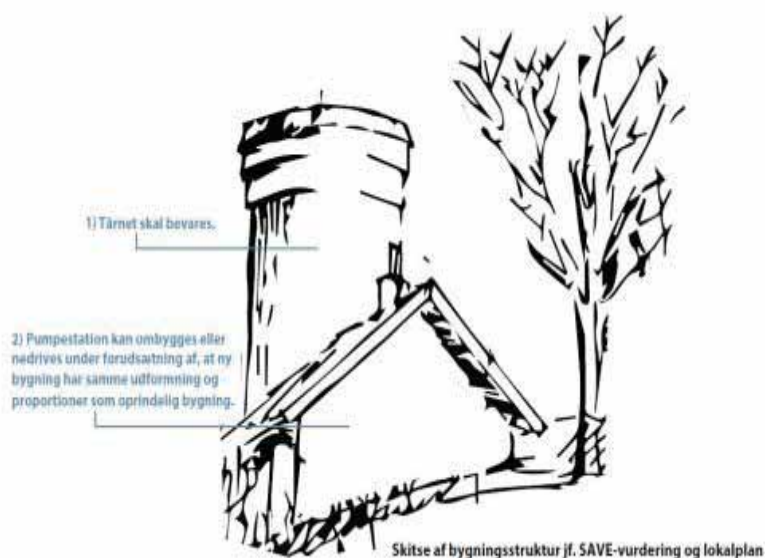
Lokalplanen indeholder derfor det lille byggefelt A, hvor der må bygges



nybebyggelse i tilknytning til vandtårnet. Det er i lokalplanudarbejdelsen vurderet, at så længe en bebyggelse i tilknytning til vandværkstårnet bygges indenfor byggefeltet, har saddeltag og har en tilpas højde (6 meter) og således friholder tårnets struktur, da vil bygningsstrukturen have samme form og proportioner.

Nedenfor ses en skitse af bygningsstrukturen som fremtidig bebyggelse ifølge SAVE-vurderingen og lokalplanen skal have:

- 1) Tårnet skal bevares.
- 2) Pumpestation kan ombygges eller nedrives under forudsætning af, at ny bygning har samme udformning og proportioner som oprindelig bygning.



### Bebyggelse og terræn

Lokalplanområdet har niveauspring, idet lokalplanområdet ligger på en høj. Højeste punkt i lokalplanområdet ligger i kote 40, hvor vandtårnet står i dag. Andre steder i lokalplanområdet har en kote på eksempelvis 37. Dette betyder et terrænfald på 3 meter fra det højeste punkt. Søbæksparken ligger i kote 30. Dette betyder et terrænfald på 10 meter fra det højeste punkt. Placering af bolig inden for udstykningsmulighederne giver mulighed for forskellige typer af bolig. Placeres en bolig, hvor grunden har et naturligt fald, vil det være muligt at skabe en bolig med eksempelvis forskudte etager. Det vurderes, at et skrånende terræn giver mulighed for etablering af arkitektonisk spændende bebyggelse. Ønskes det derimod af en bygherre, at en bolig skal opføres i plant niveau, skal boligen placeres på grunden med mindst muligt niveauspring. En bygning placeret på langs af højdekurverne kan give et plant gulv uden niveauspring og en have, hvor terrænet må tilpasses. Her vil det være muligt at udføre terrasserede haver. Bebyggelse på tværs af højdekurverne kan give et hus med forskudte niveauer og en have, der ikke kræver så store terrænbearbejdnings.

Nordligt i lokalplanområdet skrån timer terrænet en hel del. Derfor angiver lokalplanen en zone (se det blå areal på kortbilag 4), hvor det er muligt at terrænregulere op til kote 37. Således kan et lidt mere plant område skabes til enten beboelse eller haveareal. Derudover giver lokalplanen mulighed for terrænregulering +/- 1 meter,

dog ikke højere end kote 40 eller nærmere end 2 meter fra skel. Terrænregulering af ubebyggede arealer skal ske gennem skråninger i bløde kurver eller terrasserede bede og ligeledes uden brug af stensætninger samt maksimalt have en hældning på 45 grader.

Begrænsningerne er sat, for at undgå tilfælde, hvor bebyggelse kommer til at ligge med skråninger ned mod skel. At terrænregulering ikke må udføres ved hjælp af stensætning undgår, at en bolig kommer til at ligge på, hvad man kunne kalde en 'borgbanke'. I stedet skal bebyggelsen følge det naturlige terræn.

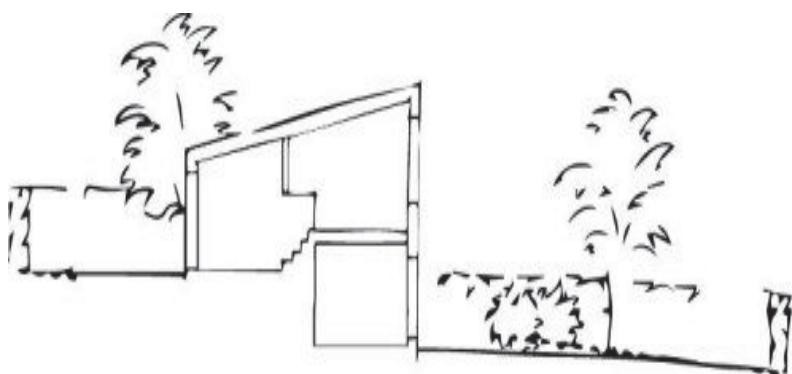


*Eksempel på byggeri med forskudte etager, der arkitektonisk udnytter naturligt terræn.*

*Fra den ene side fremgår huset i et plan, men i 2 etager fra den anden side.*



Endnu et eksempel på byggeri med forskudte etager, der arkitektonisk udnytter naturligt terræn.



Illustrationsskitse: Eksempel på landskabssnit af byggeri med forskudte etager.





*Eksempel på terrænregulering vha. stensætning. Dette tillader lokalplanen ikke.*



*Eksempel på terrænregulering udført tæt på skel, hvilket kan være til gene for naboen.*

*Dette tillader lokalplanen ikke.*

**OBS.**

Det anbefales, at der allerede fra start af projekteringen af byggeri i lokalplanområdet tilknyttes en professionel rådgiver (arkitekt eller landskabsarkitekt). Derved kan man opnå den bedste udnyttelse af en grunds muligheder og kvaliteter, og man undgår uigennemtænkte løsninger.

**Tæt/lav beboelse og fælles friarealer hertil**

Idet lokalplanområdet udlægges til tæt/lav beboelse fastsætter lokalplanen, at grundstørrelsen min. skal være 200 kvm. Lokalplanen fastsætter ligeledes, at tæt/lav beboelsen skal udformes som dobbelthuse og kan maks. udgøre 4 boliger. På baggrund af lokalplanens muligheder for placering af bebyggelse kunne en udstykning til tæt/lav eksempelvis se således ud:



De blå streger angiver bygningers fodaftryk. Den røde stiplede streg angiver grundenes størrelse. Som det ses overholder bygningen byggelinjen, der beskytter træet. Dog kan selve boliggrunden godt over overskride denne. Boliggrunden må blot ikke overskride arealet for det fælles friareal angivet på kortbilag 5b. Friarealet udstrækker sig mod nord i en radius på min. 3. meter fra træets stamme.



Udsnit af kortbilag 5b, bl.a. viser hvor fælles friareal skal være, idet lokalplanområdet udlægges til tæt/lav beboelse.

### Vejadgang og fælles affaldsplads

Den nye bebyggelse får adgangsvej via en privat fællesvej over matr.nr. 15fc til Søbæksparken. Vejen udlægges med en samlet bredde på 4 meter, samt mulighed for etablering af vigepladser enkelte steder. Vejadgangen er forholdsvis stejl. Alternative vejadgange er i lokalplanudarbejdelsen blevet undersøgt, men grundet terrænforskel og ejerforhold i omkringlæggende arealer har det ikke været muligt at placere vejen andetsteds. Kortbilag 7 anviser princippet for, hvordan vejen kan udformes. Fordi vejen er stejl regulerer lokalplanen, at et areal skal reserveres til affaldsrenovation, der skal ske for bunden af vejen. Dette areal medtages som en del af den private fællesvej. Lokalplanen fastsætter min. 2 bilparkeringspladser på egen grund pr. bolig idet lokalplanområdet udlægges til åben/lav beboelse. Udlægges lokalplanområdet til tæt/lav beboelse skal der være min. 1,5 parkeringsplads pr. bolig, der skal anlægges som fællesparkering.



## Borgerinddragelse

Forslaget til lokalplanen samt tilhørende kommuneplantillæg er i offentlig høring fra tirsdag den 27. november 2018 til til den 31. januar 2019.

Der afholdes borgermøde om planforslagene tirsdag den 11. december 2018 kl. 18-20, i Skarridsøsalen, Skarridsøgade 37, 4450 Jyderup.  
Høringssvar, der indsendes i den offentlige høringsperiode, vil indgå i den videre behandling af sagen og ved endelig vedtagelse af planforslagene.

## Statslig og regional planlægning

Der vurderes ikke at være forhold, der strider mod statslig eller regional planlægning og lokalplanen konflikter ikke med statslige eller regionale udpegninger.

Hele Jyderup by er registreret som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvilket betyder at planområdet også er. 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". Udpegningen har ingen konsekvenser for planforslagene, og der vil ikke være behov for at fastsætte retningslinjer herom, da lokalplanforslaget omfatter allerede lokalplanlagte byområder. Ligeledes vurderes det, at planlægning for boliger ikke udgør en risiko mht. grundvandsforurening, jf. vejledningen.

## Kommuneplan 2017


Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med eksisterende kommuneplanrammer. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg i relation til lokalplanen.

- *Matr. nr. 15hp* er på nuværende tidspunkt omfattet af kommuneplanramme 11.C01, der foreskriver anvendelsen til centerformål. Derfor er der sammen med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der ændrer anvendelsen af arealet til boligformål. Indenfor den eksisterende centerramme vil boliganvendelsen allerede være mulig, dog ikke ift. gældende lokalplanlægning, hvorfor der er udarbejdet ny lokalplan (Lokalplan 11.18). Det vurderes velvalgt at indskrænke vandværkshøjens anvendelse til udelukkende boligformål. Begrundelsen er bl.a., at nuværende adgangsvej til området er snæver og stejl og forskellige centeranvendelser vil derfor ikke være oplagte her, hvad angår tilkørsels- og parkeringsmuligheder. Det vurderes, at centerformålene er mere velplaceret udenfor vandværkshøjen i det område, som allerede i dag fungerer som Jyderup bymidte.  
Kommuneplantillægget ændres således kun centerrammen geografisk, idet matr. nr. 15hp ikke længere indgår i rammen. Til den eksisterende centerramme, 11.C01, er der tilknyttet en detailhandelsretningslinje. Kommuneplantillægget foretager heller ikke indholdsmæssige ændringer i den fremtidige detailhandelsretningslinje
- *Matr. nr. 15ik* er omfattet af boligrammen 11.B13. Denne boligramme foreskriver et maksimalt etageantal på 1,5. Da lokalplanen har til formål at skabe rammene for bebyggelse, der indpasses naturligt i landskab og terræn vurderes det, at det skal være muligt at bygge i optil 2 etager i planområdet. Boligrammen 11.B13 ændres kun geografisk idet *matr. nr. 15ik* ikke længere indgår.
- Fremtidige boligramme for *matr. nr. 15hp* og *15ik* vil med kommuneplantillægget blive boligrammen 11.B20, der foreskriver

maksimalt 2 etager. Den fremtidige boligramme foreskriver ikke en maksimal bygningshøjde, da dette reguleres i lokalplanen.

Kommuneplantillægget foretager ingen ændringer, hvad angår *matr. nr. 15f*.


Det er vurderet, at lokalplanen i øvrigt er i overensstemmelse med den kommunale planlægning.

Omr. nr.	11.C01	
Generel anvendelse	Centerområde	
Eksisterende zonestatus	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Plandistrikt	Jyderup	
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	70	
Max. antal etager	2,5	
Hindst tilladte miljøklasse	1	
Maksimalt tilladte miljøklasse	3	
Opholdsarealer	Der skal udlægges opholdsarealer svarende til 15 % af erhvervetagearealet og 50 % af boligetagearealet.	
Notat	Centerområdet kan udvides mod syd i forlængelse af udarbejdelse af en bymidteplan.	
Detailhandel	<u>Mulighed for detailhandel, jf. retningslinjer.</u>	

Indhold i eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 11.C01



Omr. nr.	11.813
Generel anvendelse	Boligområde
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Jyderup
Max. bebyggelsesprocent for området (%)	40
Max. antal etager	1.5
Max. højde (m)	8,5
Særlige bebyggelsesforhold	Åben/lav 30 %, Tæt/lav 40 %



Indhold i eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 11.B13

## Eksisterende lokalplaner

- *Matr.nr. 15hp* er omfattet af Lokalplan nr. 50-47 for Drivsåvej 5 og 9 i Jyderup. Lokalplanen udlægger matriklen til grønt areal.
- *Matr.nr. 15ik og 15fc* er omfattet af Lokalplan nr. 50-64 for området ved Søbæksvej og Søbæksparken. Denne lokalplan udlægger matr.nr. 15ik til offentligt areal og *matr.nr. 15fc* til boliganvendelse.  
Da grønt areal og offentlig anvendelse ikke er i overensstemmelse med boligformål, udarbejdes indeværende lokalplan, der netop ændrer anvendelsen af matriklerne til boligformål.

Efter endelig vedtagelse af Lokalplan 11.18 vil

- Lokalplan nr. 50-47 ophæves for *matr. nr. 15hp*.
- Lokalplan nr. 50-64 ophæves for *matr. nr. 15ik*.
- Lokalplan nr. 50-64 vil ophæves for den del af *matr.nr. 15fc*, der udgør vejarealet i Lokalplan 11.18.

[Se Lokalplan nr. 50-47](#)

[Se Lokalplan nr. 50-65](#)

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den bebyggelse, som er muliggjort med indeværende lokalplan, ikke vil medføre en påvirkning af nabokommunerne. Området ligger centralt i Jyderup by, og selvom området ligger højt vil en bebyggelse ikke komme til at markere sig visuelt på lang afstand af betydning. Herudover vil en ny anvendelse af det mindre område ikke i sig selv have en større betydning for planlægningen i nabokommuner.

## Diverse udpegninger

Vandværkstårnet er udpeget bevaringsværdigt, hvilket fremgår af afsnittet 'Lokalplanens indhold' på side 8-9.

Et større træ i planområdet er omfattet af en naturbeskyttelse. Træet er vurderet betydningsfuldt for flagermuse.

Flagermuse er igennem et EU-habitatdirektiv udpeget som en særlig eller sårbar dyreart. Læs mere i afsnittet 'Natur' på side 23.

## Trafikforhold

*Matr.nr. 15hp og 15ik* har i dag vejadgang via privat fællesvej over ejendommen *matr.nr. 15fc* til den offentlige vej Søbæksparken. Lokalplanområdet skal fortsat vejbetjenes via ejendommen *matr.nr. 15fc*. Alternative vejadgange er i lokalplanudarbejdelsen blevet undersøgt, men grundet terrænforskel og ejerforhold i omkringlæggende arealer har det ikke været muligt at placere vejen andetsteds.

Den private fællesvej er på nuværende tidspunkt udlagt på matrikelkortet i en bredde af 2,25 meter. Den private fællesvej skal ved realisering af ny bebyggelse udlægges i en bredde af samlet 4 meter, hvorfor arealet til vejadgang medtages i ny lokalplan. Kortbilag 7 viser, at vejen enkelte steder også skal tilføjes mulighed for vigepladser. Vejen ender blindt og skal indeholde en vendemulighed, jf. princippet vist på kortbilag 6.

Da lokalplanen alene muliggør to nye boliger vil det ikke medføre nogen væsentlig

mertrafik på de eksisterende vejanlæg. Området er beliggende tæt på Jyderup Station, hvilket kan gøre det attraktivt at benytte den offentlige transport.



*Nuværende vejadgang til matr. nr. 15hp. Denne vej skal udvides og udægges til privat fællesvej*

## Offentlig service

Planområdet ligger tæt på Jyderups udbud af service, dagligvaremuligheder, kulturfaciliteter som Jyderup Bibliotek samt detailhandel. Ligeledes ligger planområdet med nærhed til smuk natur omkring Skarresø og store skovarealer mod vest og syd. Der er nærhed til skole/institutioner og Jyderup Station ligger i 7 minutters gåafstand fra området.

## 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 planområdet 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.).

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 Stations Vandværk og ny bebyggelse forudsætter tilslutning hertil.

### Regn- og spildevand

Nærområdet er separatkloakeret, men der er ikke på nuværende tidspunkt kloaktilslutning til planområdet, da *matr.nr. 15hp* er ubebygget og der ikke har været behov for kloaktilslutning til *matr.nr. 15ik*. Der skal betales tilslutningsbidrag til de nye udstykninger, da området ikke er kloakeret i dag. Tilslutningsbidraget bliver opkrævet efter gældende betalingsvedtægt for Fors spildevand Holbæk A/S. Kortbilag 3 indeholder vejledende oplysninger om placering af ledninger.

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. Lokalplanen fastsætter endvidere mulighed for, at der kan etableres en fælles affaldsplads for de nye boliger samt boligen på *matr.nr. 15fc* på et areal ud mod vejen Søbæksparken.



## Telekommunikation

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



## Bæredygtighed

Bæredygtighedsprincipperne for placering af ny byvækst er, at området skal være i god tilgængelighed til offentlig transport, det overordnede vejnet, handel og institutioner, hvilket lokalplanen er i overensstemmelse med. Herudover understøtter den nye bebyggelse i planområdet den allerede eksisterende forsyningsstruktur.

## Byggeri og planlægning

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

## Transport

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til regionale busforbindelser på Slagelsevej, under 500 meter. Planområdet ligger ligeledes i kort afstand til jernbaneforbindelser samt lokale buslinjer ved Jyderup Station.

## Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske efter Holbæk Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

## Natur

I planområdet står et større ældre træ. Træet er vurderet betydningsfuldt for flagermus. Træet er udpeget på kortbilag 3 og kortbilag 5a og 5b. Flagermus er igennem et EU-habitatdirektiv udpeget som en særlig sårbar og truet dyreart - de såkaldte 'bilag IV arter'. Jf. habitatdirektivet og naturbeskyttelsesloven gælder det, at bilag IV arterne ikke må slås ihjel og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområde, hvis det har konsekvenser for arten i dens udbredelsesområde.

Lokalplanen fastsætter derfor en række bestemmelser medhenblik på at beskytte flagermus. Lokalplanen fastsætter, at ny bebyggelse skal placeres med en vis

afstand til træet. I afsnittet 'Lokalplanens indhold' på side 7-8 er det begrundet, hvorfor byggefelt A er undtaget heraf. Her fremgår det, at byggefeltet i overvejende grad har samme størrelse og placering som den eksisterende bygning. Således skabes gode rammer for tilstrækkelig hensynstagen til træet og de underliggende rødder.

Lokalplanen fastsætter ligeledes, at beskæring og fældning af træet først kan ske efter Holbæk Kommunes yderligere konkrete vurdering og tilladelse. Miljøstyrelsen har i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen vejledt om, at fældning af træet kun må ske efter udslusning og på et tidspunkt, hvor træet ikke huser ynglende eller overvintrende flagermus, dvs. i perioden mellem d. 1. september og d. 1. november og mellem slut-april til slut-juni. Ligeledes skal det yderligere vurderes, at såfremt træet fældes, at det ikke vil få negative konsekvenser for flagermus i dens udbredelsesområde

Foruden betydningen for flagermus, vurderes det, at træet er et positivt meget karaktergivende element for lokalplanområdet. Det vil derfor af også være velvalgt af æstetiske hensyn at bevare træet så vidt muligt, såfremt ny bebyggelse skal opføres.

Derudover indeholder planområdet ingen naturtyper ift. naturbeskyttelsesloven.



*Træ med betydning for flagermus.*

## Sundhed og trivsel

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser, der kan have en medvirkende indflydelse på sundhed og trivsel for beboer i boligområdet. Lokalplanen fastsætter bl.a., at vejadgangen skal indeholde mulighed for vigepladser, således bløde trafikanter kan tilgodeses. Udstykningsmuligheder giver ligeledes mulighed for forholdsvis store parceller med gode muligheder for have med grøn natur omkring en bolig.



## Miljø



### Støj


Lokalplanområdet ligger ikke i et støjbelastet område.



### Jordforurening


Der er ikke registreret jordforurening inden for planområdet. Planområdet er klassificeret som byzonejord. Nabomatriklen mod nordvest med tømmerhandlen er registreret med jordforurening på vidensniveau 1, se kortbilag 3. Terrænregulering via genbrug af overskydende jord fra udgravninger skal ske indenfor samme matrikel, hvis det sker på anden matrikel skal der udtages analyser, der bestemmer om etablering er mulig. Flytning af jord kræver tilladelse fra Holbæk Kommune.

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](mailto: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 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 planforslagene (lokalplanen og kommuneplantillægget) 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 planforslagene. 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.

Planforslagene 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:

- kommunetillægget ikke medfører væsentlige ændringer, da boliger allerede er muligt indenfor centeranvendelse.
- ændringerne i anvendelsen af planområderne ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø.
- omfang og udformning af bebyggelse samt anlæg reguleres med en tilpasning til eksisterende forhold herunder vejforhold samt hensyntagen til bevaringsværdier og naturbeskyttelse.
- planområdet er beliggende i byzone og er omgivet af bymæssig bebyggelse.

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

## Servitutter

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

### **Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 15hp, Jyderup By, Jyderup:**

23.02.1994-8230-21

*Dok om varmforsyning/kollektiv*

*varmforsyning mv, Prioritet forud for pantegæld*

- Servituten omhandler tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg i Jyderup og er ikke i strid med lokalplanen.

### **Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 15ik, Jyderup By, Jyderup:**

25.01.1912-906987-21

*Dok om hegn, hegnsmur mv*

- Servituten er tinglyst på ejendommen ifm. at Jyderup Vandværk på daværende tidspunkt købte parcellen og indeholder forpligtelser for køber og fremtidige ejere stedse at holde jordstykket indhegnet mod løsgående kreaturer. Påtaleberettiget er daværende matr.nr. 15a, der i dag bl.a. omfatter alle ejendomme indenfor Vandværksbakken og Søbæksparken. Servituten er uaktuel, da de omkringliggende arealer ikke længere er landbrug og dermed benyttes til kreaturer. Servituten, som er en tilstandsservitut, ophæves med lokalplanen, da den indholdsmæssigt vil være uforening med lokalplanen, hvor der alene må være levende hegn i skel.

23.02.1994-8230-21

*Dok om varmforsyning/kollektiv*

*varmforsyning mv, Prioritet forud for pantegæld*

- Servituten omhandler tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg i Jyderup og er ikke i strid med lokalplanen.

Efter endelig vedtagelse af indeværende lokalplan aflyses nedenstående servitut:

25.01.1912-906987-21

*Dok om hegn, hegnsmur mv*

### **Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 15ik, Jyderup By, Jyderup:**

23.02.1994-8230-21

*Dok om varmforsyning/kollektiv*

*varmforsyning mv, Prioritet forud for pantegæld*

- Servituten omhandler tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg i Jyderup og er ikke i strid med lokalplanen.



## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførelse af lokalplanen kræver ikke særlige tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Holbæk Kommune.





## Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er privatejet, og lokalplanen er ikke afhængig af anden kommunal planlægning for at kunne gennemføres. Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes og beskriver således, hvilken karakter området kan få. Derimod medfører lokalplanen ingen handlepligt og lokalplanen anviser heller ikke, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.



## 11.18 Boliger på Vandværkshøjen

### 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

- 1.1 At udlægge området til boligformål.
- 1.2 At fastsætte bestemmelser for bevaring af eksisterende vandværkstårn.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 15hp, 15ik, Jyderup By, Jyderup og en del af matr.nr. 15fc, Jyderup By, Jyderup jf. kortbilag 2, samt alle parceller som udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

### § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til åben-lav beboelse og tæt/lav beboelse i form af dobbelthuse.

### § 4 Udstykninger

- 4.1 Idet lokalplanområdet udlægges til åben/lav beboelse skal matrikulære ændringer ske efter principperne på kortbilag 6 og 7.
- 4.2 Idet lokalplanområdet udlægges til tæt/lav beboelse skal grunde have en minimumstørrelse på 200 kvm. Princippet i sammatrikulering og fremtidige vejudlægslinjer, anvist på kortbilag 6 samt 7 er også gældende.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Idet lokalplanområdet udlægges til åben/lav beboelse må bebyggelsesprocenten maks. udgøre 30 % for den enkelte ejendom.

#### Gælder både for åben/lav og tæt/ lav beboelse:

- 5.2 Ny boligbebyggelse skal placeres mindst 3 m fra skel.
- 5.3 Ny bebyggelse må opføres i en højde af maks. 8,5 m. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at den maksimale højde undtagelsesvis overskrides for dele af en bygning, hvor det kan begrundes i niveauspring i terrænet og bygningens arkitektoniske udtryk tilpasses. Der er særskilt bestemmelse ved. bygningshøjden for bebyggelse i byggefelt A.
- 5.4 Ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager.
- 5.5 Ny bebyggelse skal holde en afstand på mindst 7,5 m til stammen af træet udpeget på kortbilag 5a og kortbilag 5b. Bebyggelse i byggefelt A er undtaget denne bestemmelse.
- 5.6 Ny bebyggelse skal holde en afstand af mindst 5 m til det bevaringsværdige vandværkstårns facade, jf. kortbilag 5a. Bebyggelse i byggefelt A er undtaget denne bestemmelse.

#### Byggefelt A:

Nedenstående bestemmelser er gældende for byggefelt A og forudsætter, at vandtårnet er bevaret.

- 5.7 Indenfor byggefeltet må der kun opføres én bygning.
- 5.8 Ingen del af bygningens ydervægge må overskride byggefeltets afgrænsning.
- 5.9 Bygningen må opføres i en højde af maks. 6 m til tagryg.

5.10 Idet lokalplanområdet udlægges til tæt/lav beboelse kan bebyggelse i byggefelt A kun anvendes til fællesfaciliteter og ikke beboelse.

## § 6 Nedrivning af bebyggelse

6.1 Bebyggelse udpeget på kortbilag 8 tillades nedrevet.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Nedløbsrør og tagrender skal udføres i zink eller galvaniseret stål.

7.2 Indenfor byggefelt A, jf. kortbilag 5, må bygningen kun opføres med saddeltag. Bestemmelsen forudsætter, at vandtårnet er bevaret.

## § 8 Bevaring af bebyggelse

For bevaringsværdig bebyggelse, udpeget på kortbilag 8, gælder at:

8.1 Tårnet skal bevares og må ikke nedrives, ombygges eller gives en ændret ydre fremtræden, der ikke er i henhold til § 8.2, uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

8.2 Tårnets gesimsbånd skal bevares.

8.3 Idet lokalplanområdet udlægges til tæt/lav beboelse kan tårnet kun anvendes til fællesfaciliteter og ikke beboelse.

## § 9 Vej, sti og parkeringsforhold

9.1 Vejadgang til planområdet skal ske fra vestlige side af matr. nr. 15fc, Jyderup By, jf. kortbilag 5a og kortbilag 5b.

9.2 Vejareal skal udlægges som en privat fællesvej.

9.3 Vejen skal være udlagt i en samlet bredde på 4 meter, hvor 3,5 meter udgør kørebane.

9.4 Vejen skal indeholde mulighed for vigepladser jf. princippet på kortbilag 7.

9.5 Vejen skal anlægges med kørefast belægning.

9.6 Vejen skal indeholde en vendemulighed eller manøvreareal som i princippet på jf. kortbilag 6 og kortbilag 5b.

## § 10 Sti

10.1 Idet lokalplanområdet udlægges til tæt/lav beboelse skal der være stier fra det fælles parkeringsområde til den enkelte bolig.

## § 11 Parkering

11.1 Der skal anlægges mindst 2 bilparkeringsplads på egen grund pr. åben/lav beboelse.

11.2 Der skal anlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. tæt/lav beboelse.

11.3 Idet lokalplanområdet udlægges til tæt/lav beboelse skal parkering anlægges som fællesparkering inkl. manøvreareal og placeres som anført i princippet på kortbilag 5b.

## § 12 Skiltning

12.1 Der må ikke opsættes skiltning udover adresseskiltning.

## § 13 Terræn

- 13.1 Terrænet må reguleres maks +/- 1 meter i forhold til det eksisterende terræn, dog ikke højere end kote 40. § 15.4 er undtaget heraf.
- 13.2 Der må ikke terrænreguleres tættere på skel end 2 meter, skråning inklusiv.
- 13.3 Terrænregulering skal udføres uden brug af stensætning. Terrænregulering i forbindelse med etablering af areal til fælles renovationsplads, jf. § 16.1, kan dog godt udføres ved hjælp af stensætning i begrænset omfang.
- 13.4 Terrænregulering må maks udføres med en skråning på 45 grader.
- 13.5 I zonen anført på kortbilag 4, må der terrænreguleres op til kote 37, såfremt § 15.3 og § 15.4 er overholdt.

## § 14 Friarealer

- 14.1 I det lokalplanområdet udlægges til tæt/lav beboelse skal der anlægges fælles friarealer, der udgør min. 10 procent af grundarealet. Friarealer omfatter ikke stier eller til kørsels- og parkeringsarealer.
- 14.2 De fælles friarealer skal placeres som anført på kortbilag 5b, og udgøres mod nord min. med en radius på 3 m fra det beskyttede træes stamme.
- 14.3 De fælles friarealer skal bestå af lege-, aktivitets og opholdsmuligheder.
- 14.4 Indenfor de fælles friarealer må ikke opføres bebyggelse, foruden indenfor byggefelt A.

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

- 15.1 Hegn i skel må kun udføres som levende hegn og hæk. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn indvendigt, i tilfælde af et ønske om at indhegne dyr eller lign.
- 15.2 Træet udpeget på kortbilag 3, 5a og 5b er omfattet naturbeskyttelse, da det udgør en betydning for flagermus. Beskæring og fældning af træet må derfor først ske efter en yderligere konkret vurdering og tilladelse fra Holbæk Kommune.

## § 16 Belysning

- 16.1 Der skal etableres belysning langs vejforløb. Belysning må kun etableres langs vejforløb og ved ankomst til boliger. Belysning må ikke være højere end 3 meter.
- 16.2 Udendørs belysningsanlæg, skal udformes så der ikke opstår gene, i form af blænding, til omgivende beboelse.

## § 17 Tekniske anlæg

- 17.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformestationer skal indpasses i området under hensyn til, at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

## § 18 Miljø

- 18.1 Der skal reserveres areal jf. princippet på kortbilag 5a og kortbilag 5b til etablering af fælles renovationsplads for lokalplanrådets boliger. Areal skal medtages i den private fællesvej, jf. kortbilag 6.
- 18.2 Der skal etableres afskærmning til renovationsplads mod Søbæksparken, jf. princippet på kortbilag 5a og kortbilag 5b. Afskærmning skal visuelt være af samme højde som renovationsbeholder.
- 18.3 Afskærmning skal være et levende hegn, alternativt fast hegn, der begrønnes med levende klatreplanter.
- 18.4 Renovationsbeholdere skal placeres på fast belægning.

## § 19 Grundejerforening



- 19.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 1 ny ejendom er taget i brug.
- 19.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, fælles parkeringsarealer, renovationsareal, samt andre fælles arealer. Ved vedligehold omfatter også vedligehold af beplantning
- 19.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## § 20 Forudsætninger for ibrugtagen

- 20.1 Bebyggelsen skal være tilsluttet varmforsyning, samt de fælles offentlige anlæg for regn og spildevand.
- 20.2 Der er etableret vej til lokalplanområdets bebyggelse og parkeringsarealer jf. § 9 og § 11.
- 20.3 Etablering af fælles renovationsplads for samtlige ejendomme skal være gennemført.

## § 21 Tilslutning til fællesanlæg

- 21.1 Bebyggelsen skal være tilsluttet varmforsyning, samt de fælles offentlige anlæg for regn og spildevand.

## § 22 Aflysning af lokalplaner

- 22.1 Lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan nr. 50-47 for Drivsåttevej 5 og 9 i Jyderup samt Lokalplan nr. 50-64 for området ved Søbæksvej og Søbæksparken. Lokalplanerne vil blive ophævet i forbindelse med indeværende lokalplans endelige vedtagelse for de pågældende arealer.

## § 23 Aflysning af servitutter

- 23.1 Efter endelig vedtagelse af indeværende lokalplan aflyses nedenstående servitut:  
25.01.1912-906987-21  
Dok om hegn, hegnsmur mv

## § 24 Midlertidige retsvirkninger

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

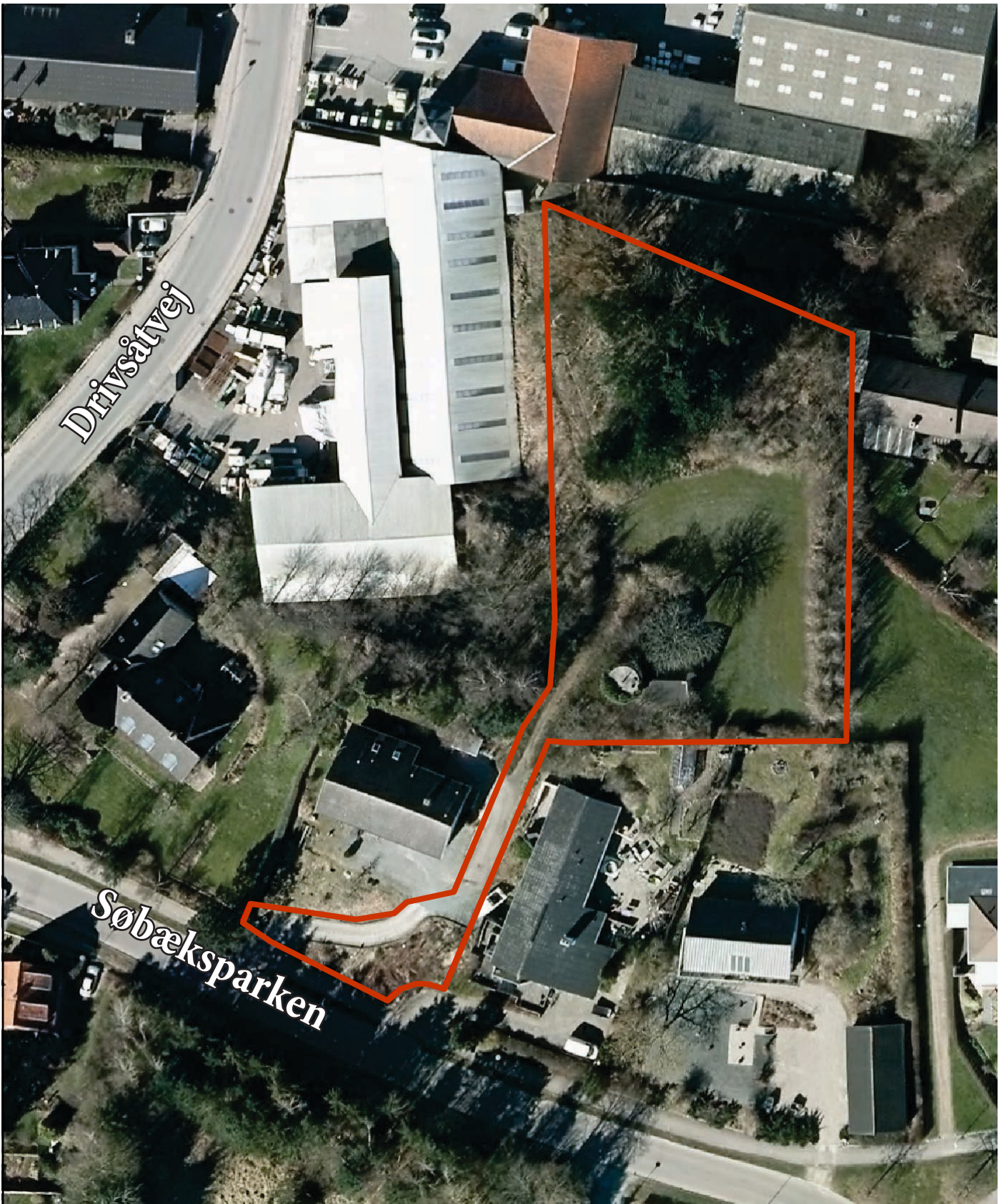
## § 25 Lokalplanens retsvirkninger

- 25.1 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.
- 25.2 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.
- 25.3 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**

Forslag til Lokalplan 11.18 Boliger på Vandværkshøjen er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 21. november 2018.



— Lokalplanafgrænsning



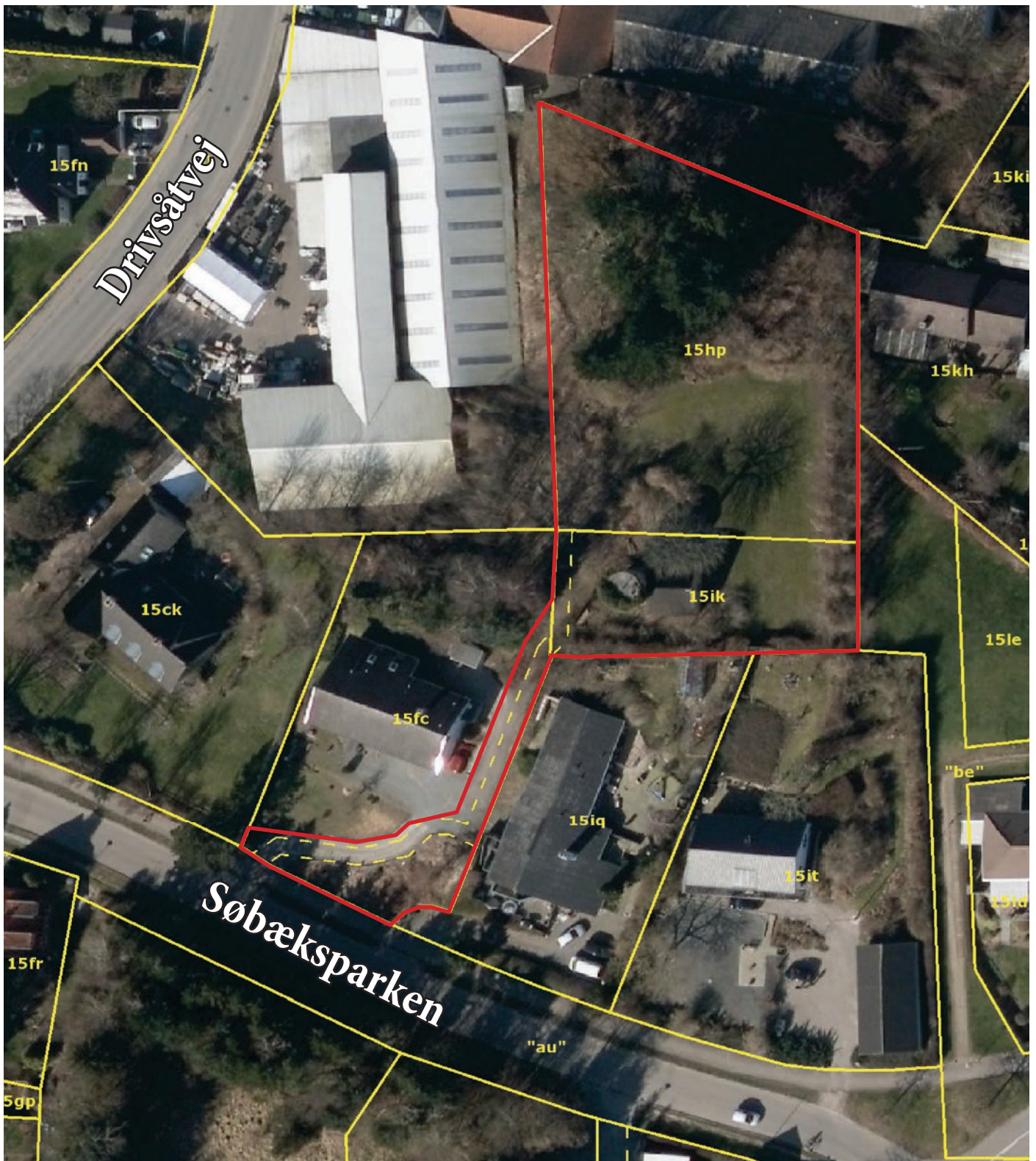
NORD

0 10 20 30 40 50 m

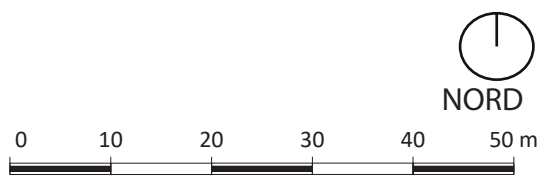
SKALA 1:750  
(ved udskrift på A4, 100%)

## Kortbilag 1 Luftfoto



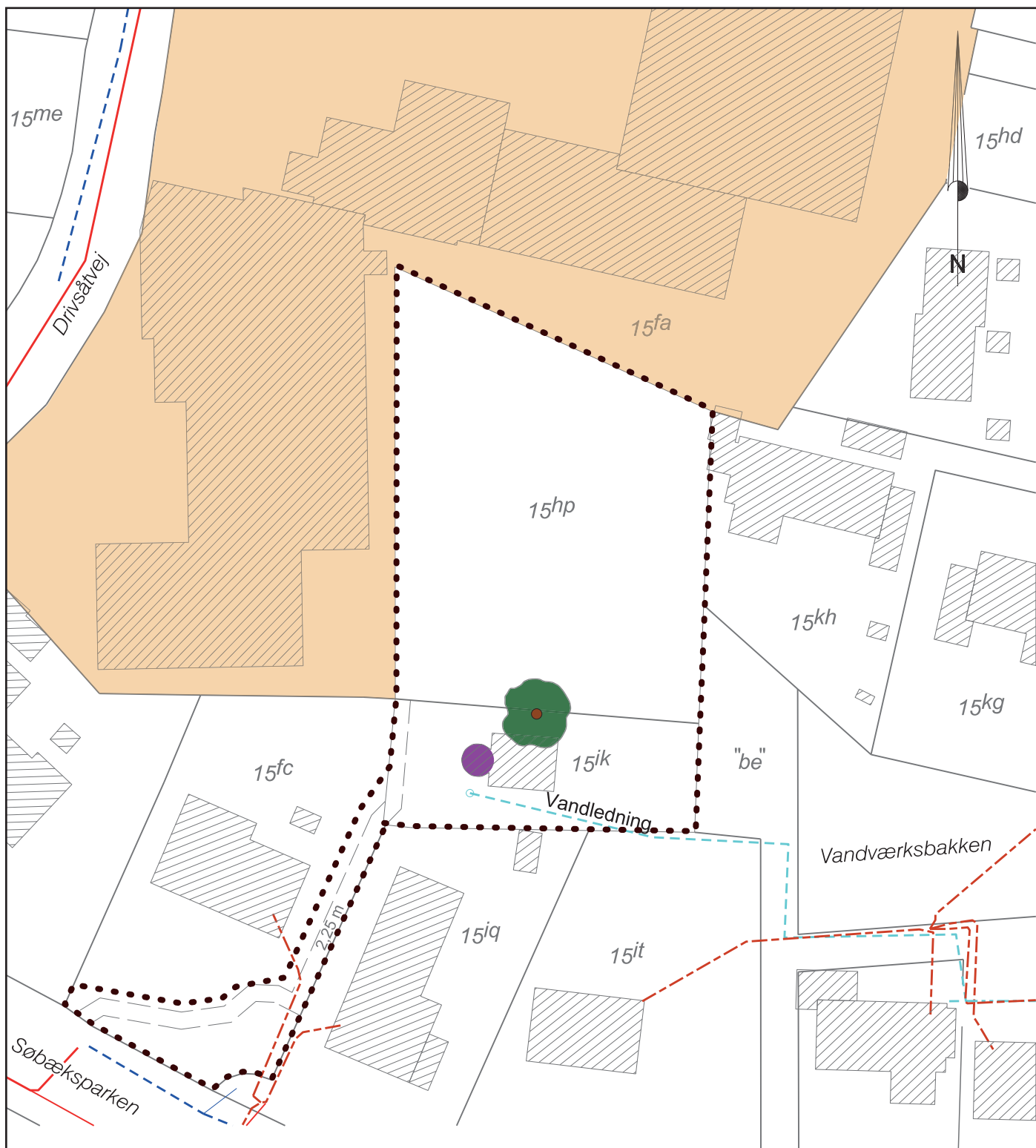


— Lokalplanafgrænsning  
— Matrikelskel og matrikelnr., Jyderup By, Jyderup  
- - - Udlagt vej

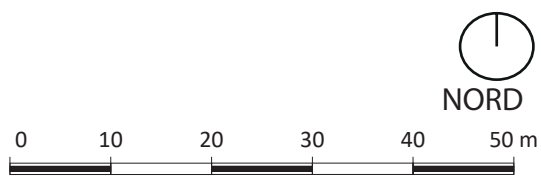


SKALA 1:750  
(ved udskrift på A4, 100%)

# Kortbilag 2 Matrikelkort



- Lokalplanafgrænsning
- Spildevandsledning, vejl. placering
- - - Regnvandsledning, vejl. placering
- - - Elledning, vejl. placering
- - - Vandledning, vejl. placering
- Orange Jordforurening på vidensniveau 1
- Bevaringsværdig bygning
- Træ omfattet af naturbeskyttelse



SKALA 1:750  
(ved udskrift på A4, 100%)

# Kortbilag 3 Bindingskort

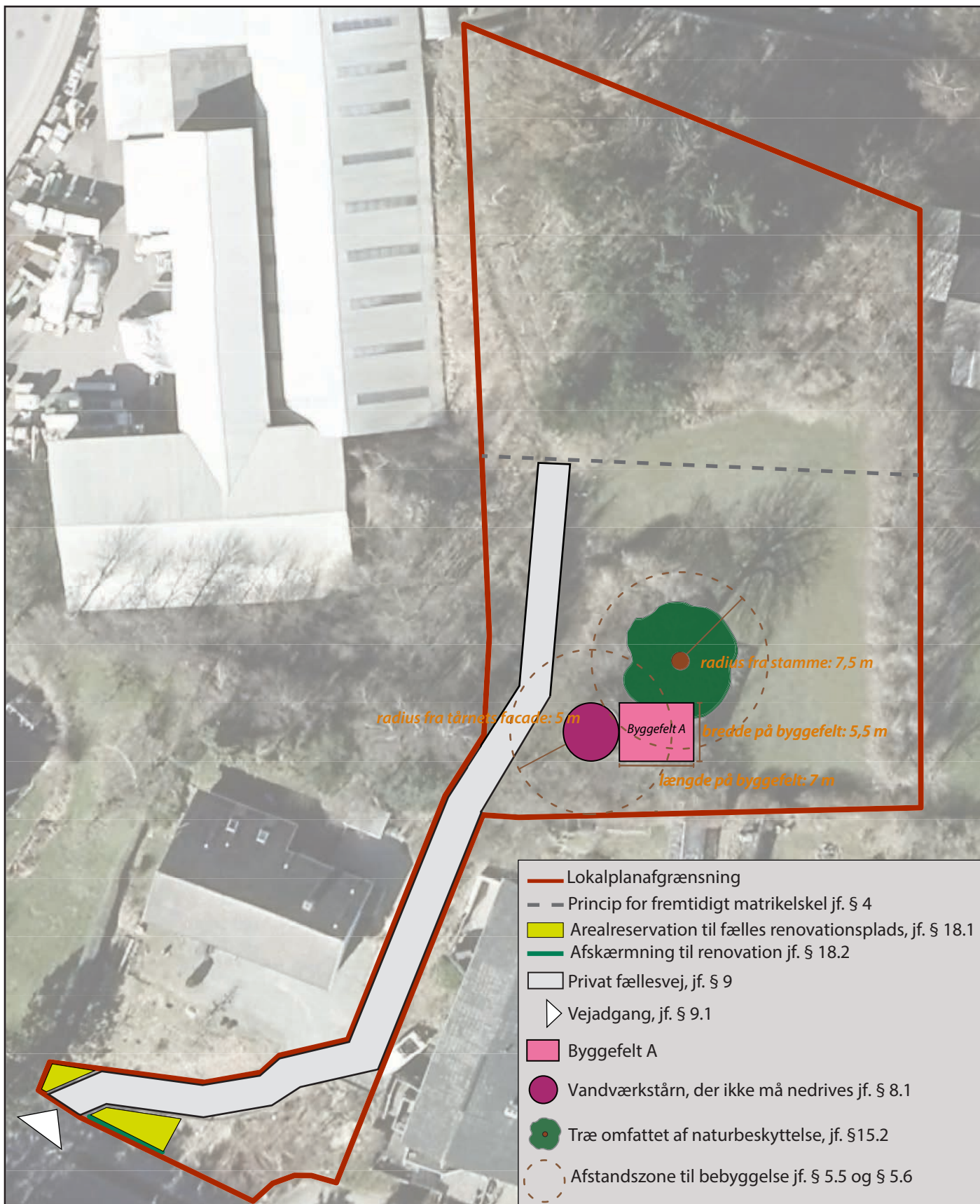




SKALA 1:500  
(ved udskrift på A4, 100%)

# Kortbilag 4 Terrænregulering





## Kortbilag 5a Anvendelsesplan til åben/lav

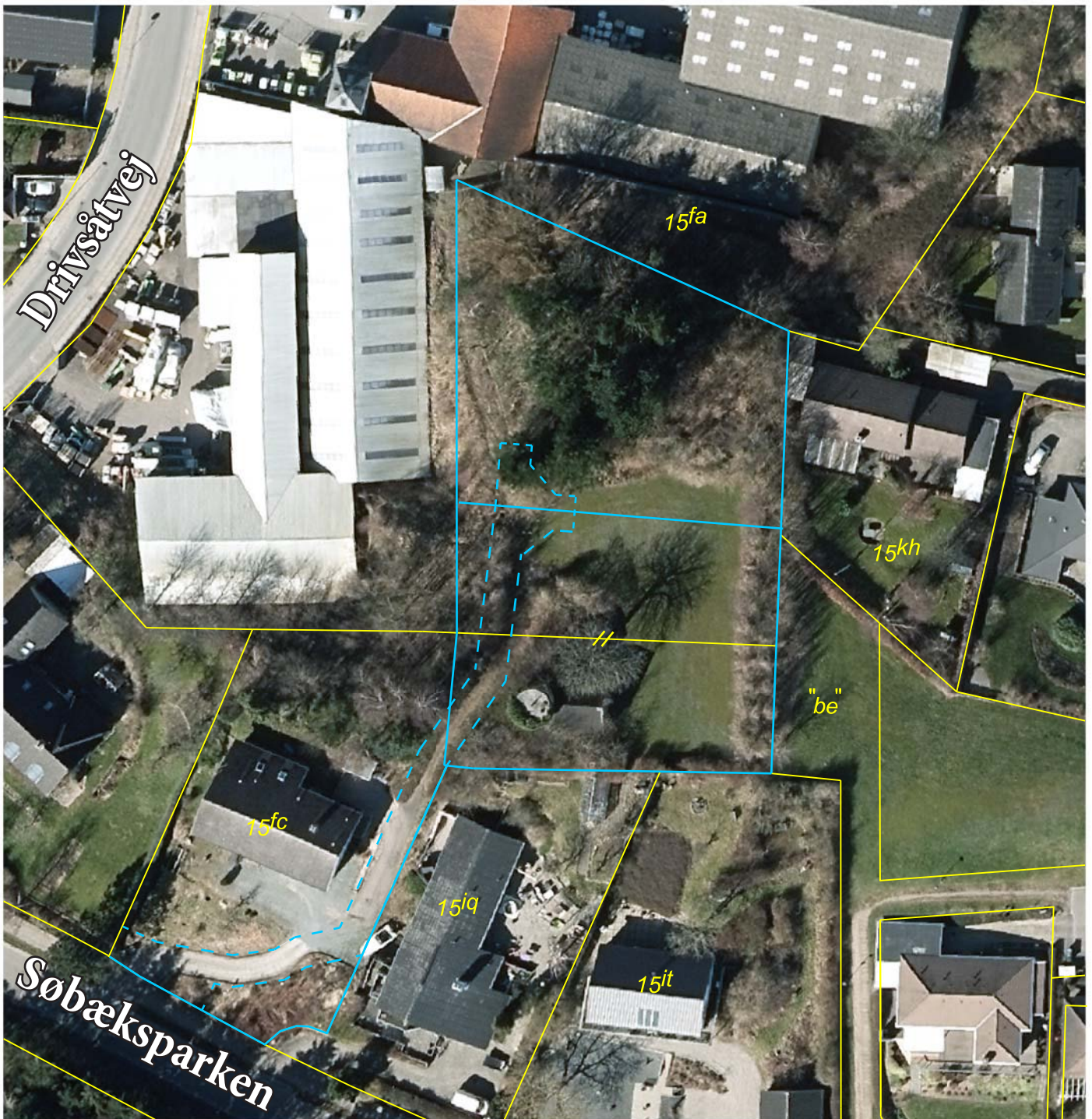
SKALA 1:500  
(ved udskrift på A4, 100%)



SKALA 1:500  
(ved udskrift på A4, 100%)

## Kortbilag 5b Anvendelsesplan til tæt/lav





- Nuværende matrikelskel
- // Sammatrikulering
- Fremtidige matrikelskel, jf. § 4.1  
(gældende idet området udlægges åben/lav beboelse).
- \* Note: I det lokalplanområdet udlægges til tæt/lav beboelse gælder § 4.2, der angiver en minimum grundstørrelse på 200 kvm.
- - - Fremtidige vejudlægslinjer



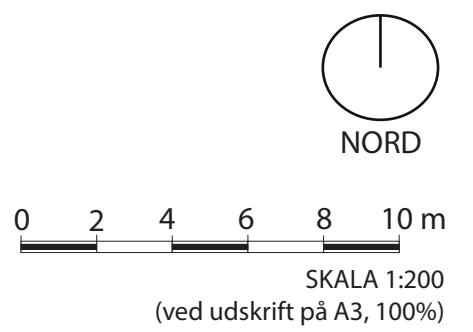
SKALA 1:750  
(ved udskrift på A4, 100%)

# Kortbilag 6 Udstykningsplan



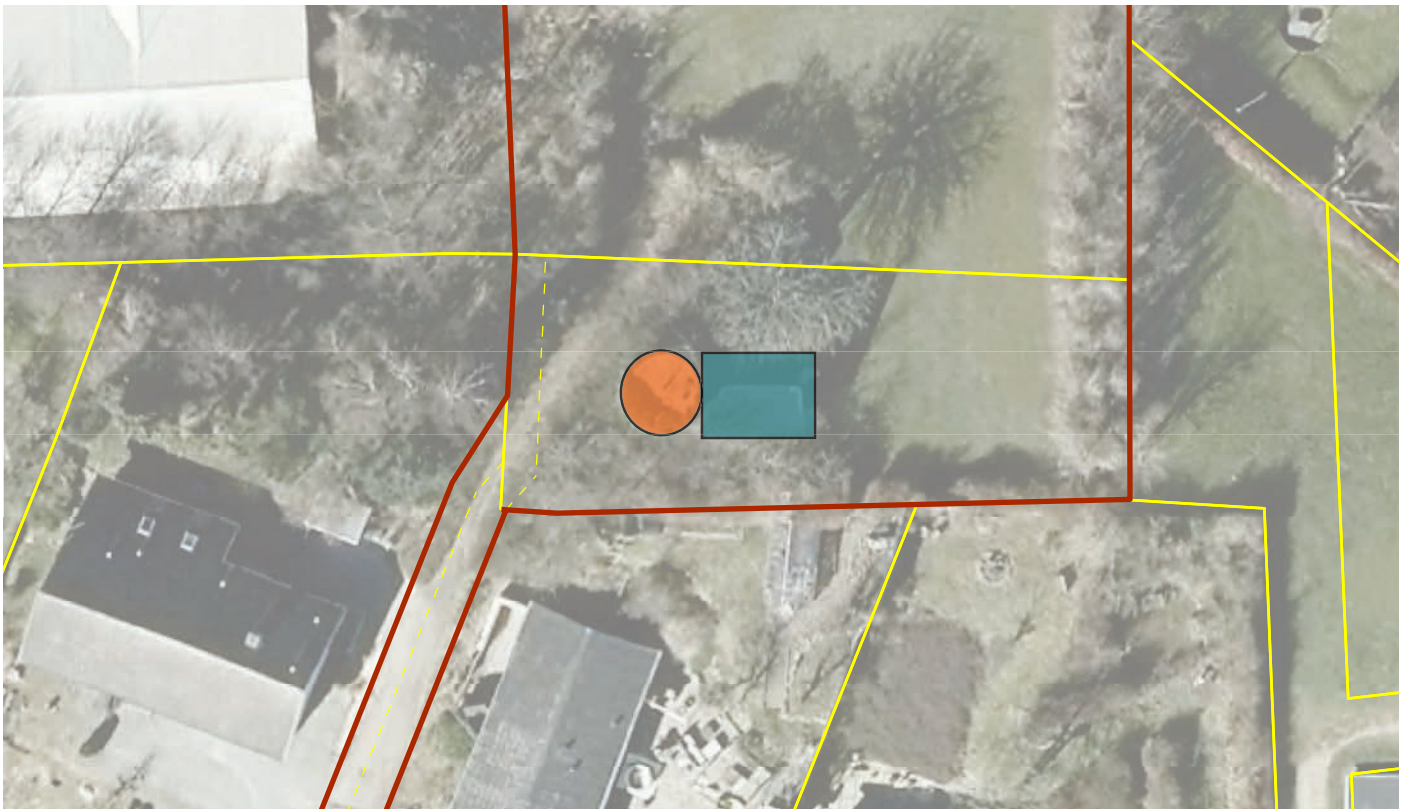






- Eksisterende bredde for vej
- ===== Eksisterende kantsten
- Fremtidig bredde for vej, jf. § 9.3
- Mulighed for vigepladser, 1 meter brede, jf. § 9.4
- Arealreservation til affald, jf. § 18
- Matrikelskel
- ×33. Angivelse af opmålte højdekoter



# Kortbilag 7 Vejadgang

Illustrationsbillede



-  Vandværkstårn, der ikke må nedrives jf. § 8
-  Bebyggelse der tillades nedrevet jf. § 6
-  Matrikelskel
-  Lokalplanafrænsning



0 5 10 15 20 25 m

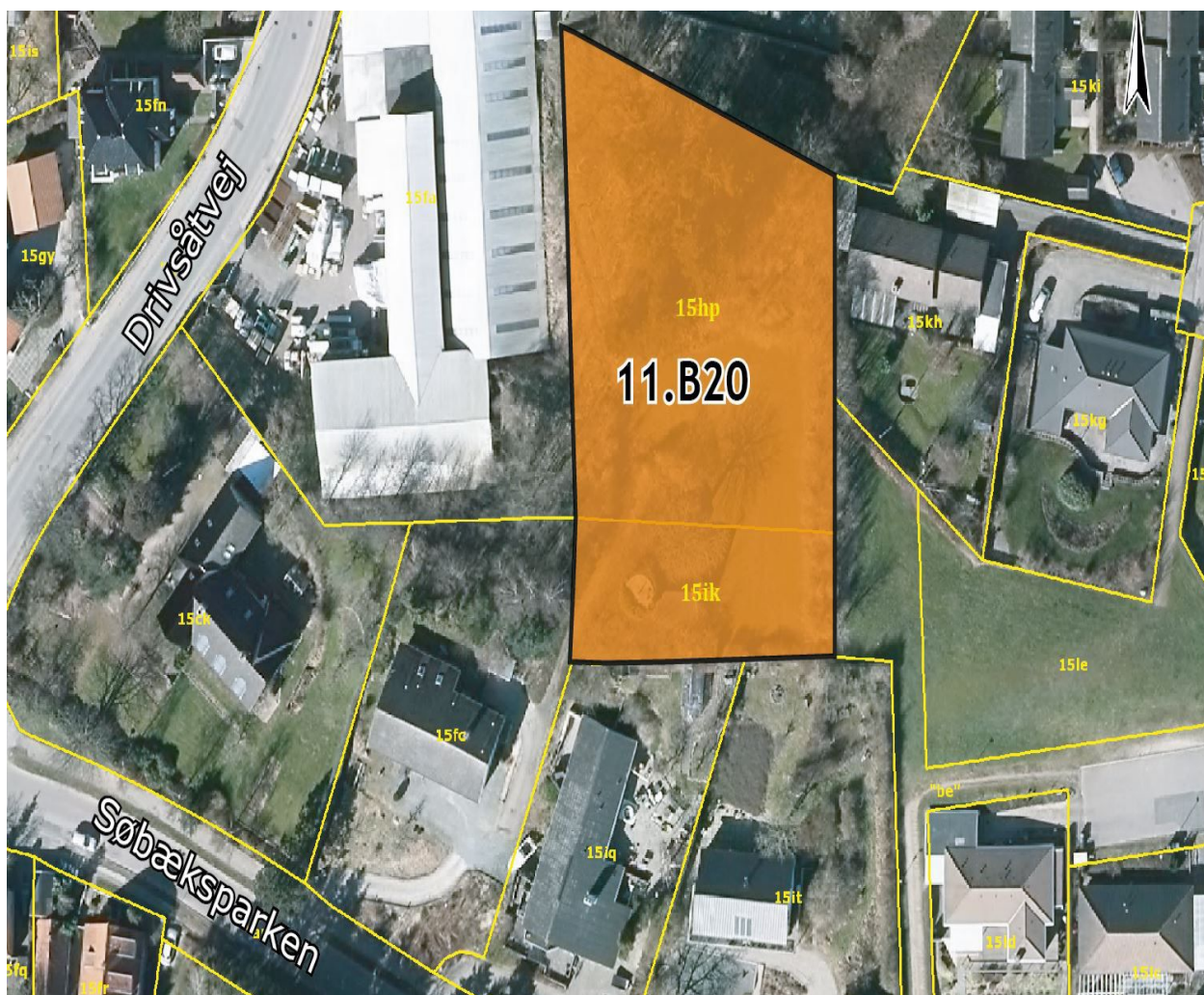
SKALA 1:500  
(ved udskrift på A4, 100%)

## Kortbilag 8 Bevaring og nedrivning



# Kommuneplantillæg nr. 8

Vandværkshøjen, Jyderup



## Status: Forslag

Høringsperiode start: 27. november 2018

Høringsperiode slut: 31. januar 2019

Vedtagelsesdato:

Ikrafttrædelsesdato:



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



## Vandværkshøjen, Jyderup - 8

### Formål

Kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017 er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 11.18 Boliger på Vandværkshøjen. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de eksisterende kommuneplanrammer og derfor er kommuneplantillægget udarbejdet.

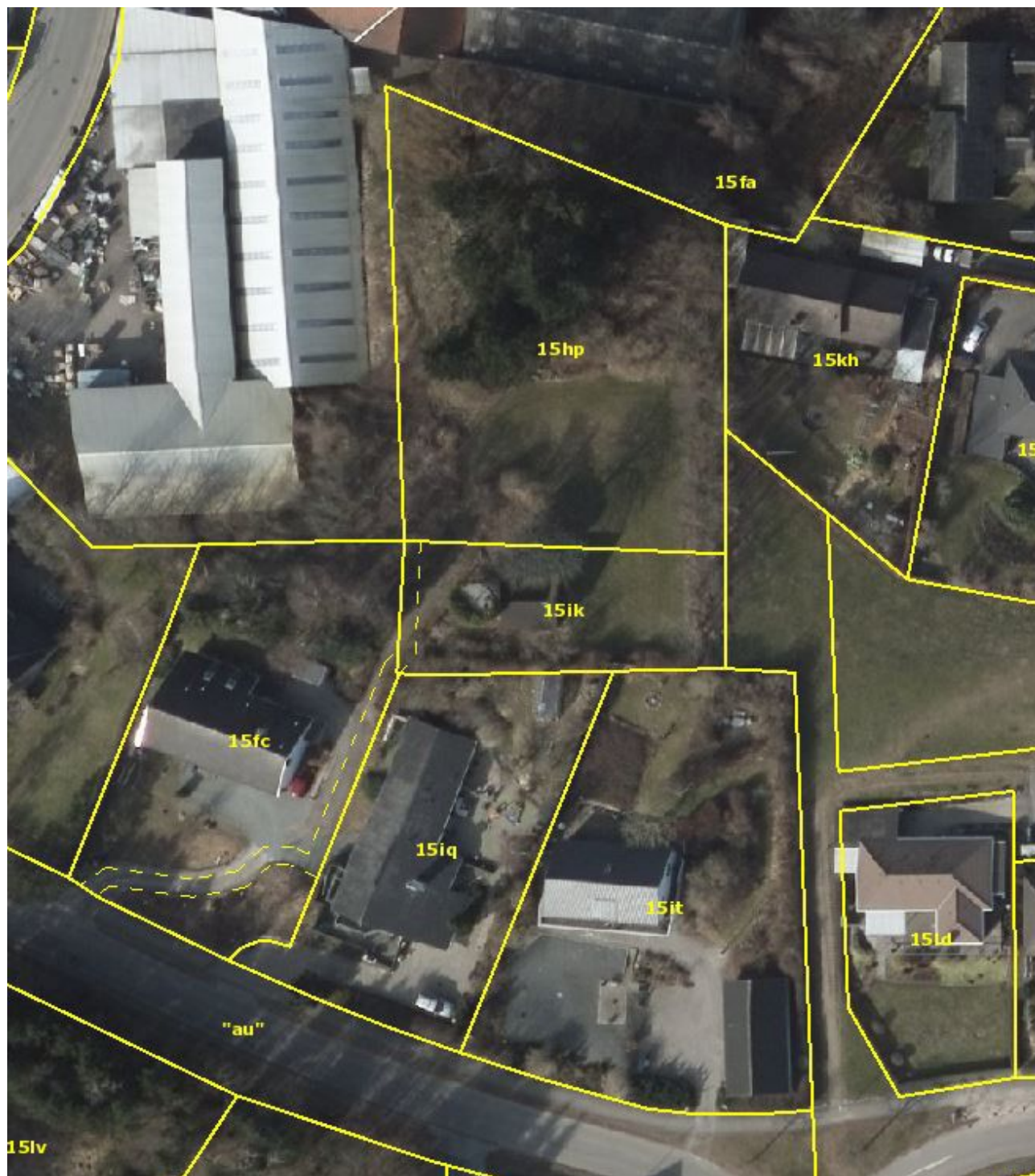
Overordnet udlægger kommuneplantillægget et område ved det gamle vandværk i Jyderup til boligformål. I det arealerne og det gamle vandtårn i dag står ubenyttet hen, ønsker grundejeren, at der sker en ændret anvendelse af arealerne, der med dets beliggenhed vil være oplagt til boligbebyggelse med tilknytning til det omkringliggende boligområde. Ny bebyggelse på arealet vil omdanne et areal, der ligger ubenyttet hen og vil dermed skabe nyt liv i et allerede eksisterende byzoneområde.



Oversigtbillede

### Indhold

Vandværkshøjen består af matr. nr. 15hp og matr. nr. 15ik, Jyderup By, Jyderup.



Oversigt over matrikler

**Matr. nr. 15hp** er på nuværende tidspunkt omfattet af kommuneplanramme 11.C01, der foreskriver anvendelsen til centerformål. Derfor er der sammen med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der ændrer anvendelsen af arealet til boligformål. Indenfor den eksisterende centerramme vil boliganvendelsen allerede være mulig, dog ikke ift. gældende lokalplanlægning, hvorfor der er udarbejdet ny lokalplan (Lokalplan 11.18).

Det vurderes velvalgt at indskrænke vandværkshøjens anvendelse til udelukkende boligformål. Begrundelsen er bl.a., at



nuværende adgangsvej til området er snæver og stejl og forskellige centeranvendelser vil derfor ikke være oplagte her, hvad angår tilkørsels- og parkeringsmuligheder. Det vurderes, at centerformålene er mere velplaceret udenfor vandværkshøjen i det område, som allerede i dag fungerer som Jyderup bymidte.

Kommuneplantillægget ændres således kun centerrammen geografisk, idet matr. nr. 15hp ikke længere indgår i rammen. Til den eksisterende centerramme, 11.C01, er der tilknyttet en detailhandelsretningslinje.

Kommuneplantillægget foretager heller ikke indholdsmæssige ændringer i den fremtidige detailhandelsretningslinje.

<b>Omr. nr.</b>	11.C01	
<b>Generel anvendelse</b>	Centerområde	
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Byzone	
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone	
<b>Plandistrikt</b>	Jyderup	
<b>Max. bebyggelsesprocent for området (%)</b>	70	
<b>Max. antal etager</b>	2.5	
<b>Mindst tilladte miljøklasse</b>	1	
<b>Maksimalt tilladte miljøklasse</b>	3	
<b>Opholdsarealer</b>	Der skal udlægges opholdsarealer svarende til 15 % af erhvervsetagearealet og 50 % af boligetagearealet.	
<b>Notat</b>	Centerområdet kan udvides mod syd i forlængelse af udarbejdelse af en bymidteplan.	
<b>Detailhandel</b>	<b><u>Mulighed for detailhandel, if. retningslinjer.</u></b>	

*Indhold i eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 11.C01*

**Matr. nr. 15ik** er på nuværende tidspunkt omfattet af boligrammen 11.B13. Denne boligramme foreskriver et maksimalt etageantal på 1,5. Da Lokalplan 11.18 ønsker at muliggøre boliger i 2 etager på vandværkshøjen ændres boligrammen kun geografisk idet matr. nr. 15ik ikke længere indgår.

<b>Omr. nr.</b>	11.B13
<b>Generel anvendelse</b>	Boligområde
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Byzone
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Jyderup
<b>Max. bebyggelsesprocent for området (%)</b>	40
<b>Max. antal etager</b>	1.5
<b>Max. højde (m)</b>	8.5
<b>Særlige bebyggelsesforhold</b>	Åben/lav 30 %, Tæt/lav 40 %



Indhold i eksisterende rammebestemmelser for rammeområde 11.B13

**Fremtidige boligramme for matr. nr. 15hp og 15ikvil** med kommuneplantillægget blive boligrammen 11.B20, der foreskriver åben/lav og tæt/tav beboelse i maksimalt 2 etager. For åben/lav beboelse gælder en bebyggelsesprocent på 30 procent for den enkelte ejendom. Den fremtidige boligramme foreskriver ikke en maksimal bygningshøjde, da dette reguleres i lokalplanen.



Indhold i fremtidig rammebestemmelser for rammeområde 11.B20

### Forhold til anden planlægning

Det er vurderet, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Hele Jyderup by er registreret som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvilket betyder at vandværkshøjen også er. 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". Udpegningen har ingen konsekvenser for planforslagene, og der vil ikke være behov for



at fastsætte retningslinjer herom, da planforslagene omfatter allerede lokalplanlagte byområder. Ligeledes vurderes det, at planlægning for boliger ikke udgør en risiko mht. grundvandsforurening, jf. vejledningen.

## Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagenes (lokalplanen og kommuneplantillægget) 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 planforslagene.

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. Planforslagene 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:

- kommunetillægget ikke medfører væsentlige ændringer, da boliger allerede er muligt indenfor centeranvendelse.
- ændringerne i anvendelsen af planområderne ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø.
- omfang og udformning af bebyggelse samt anlæg reguleres med en tilpasning til eksisterende forhold herunder vejforhold samt hensyntagen til bevaringsværdier og naturbeskyttelse.
- planområdet er beliggende i byzone og er omgivet af bymæssig bebyggelse.

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

## Høring

Forslag til kommuneplantillæg nr. 8 er i høring (samt forslag til Lokalplan 11.18) i perioden fra tirsdag d. 27. november 2018 til d. 31. januar 2019.

Der afholdes borgermøde om planforslagene tirsdag d. 11. december 2018 kl. 18-20 i Skarridsøsalen, Skarridsøgade 37, 4450 Jyderup.

Herefter vil Kommunalbestyrelsen tage endelig stilling til planforslagene.

## Rammer

**Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:**

- [11.C01](#)
- [11.B13](#)
- [11.B20](#)

**Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

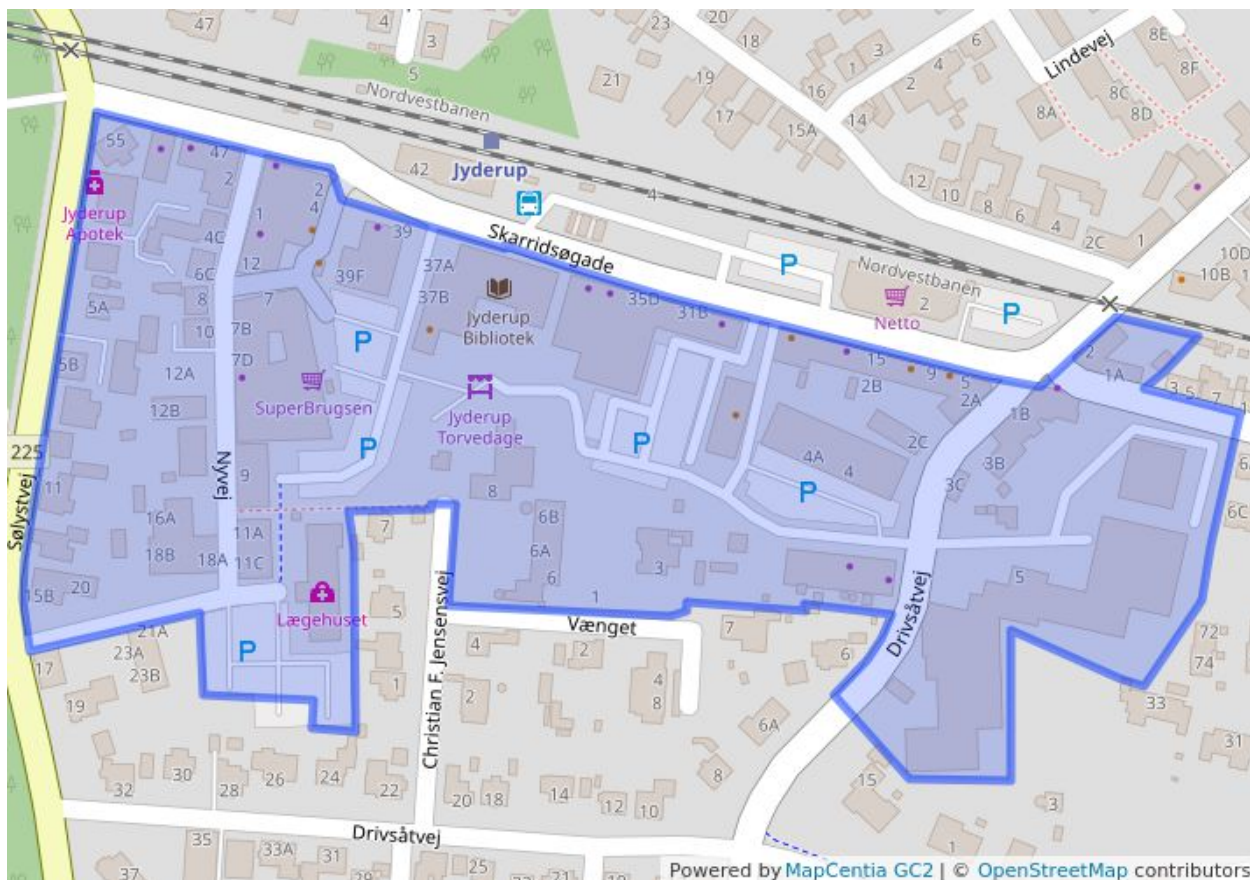
- [11.B13](#)
- [11.C01](#)

## Nye rammer

Følgende rammer bliver udlagt i tillægget:

NYE RAMMER

## 11.C01 - Centerområde



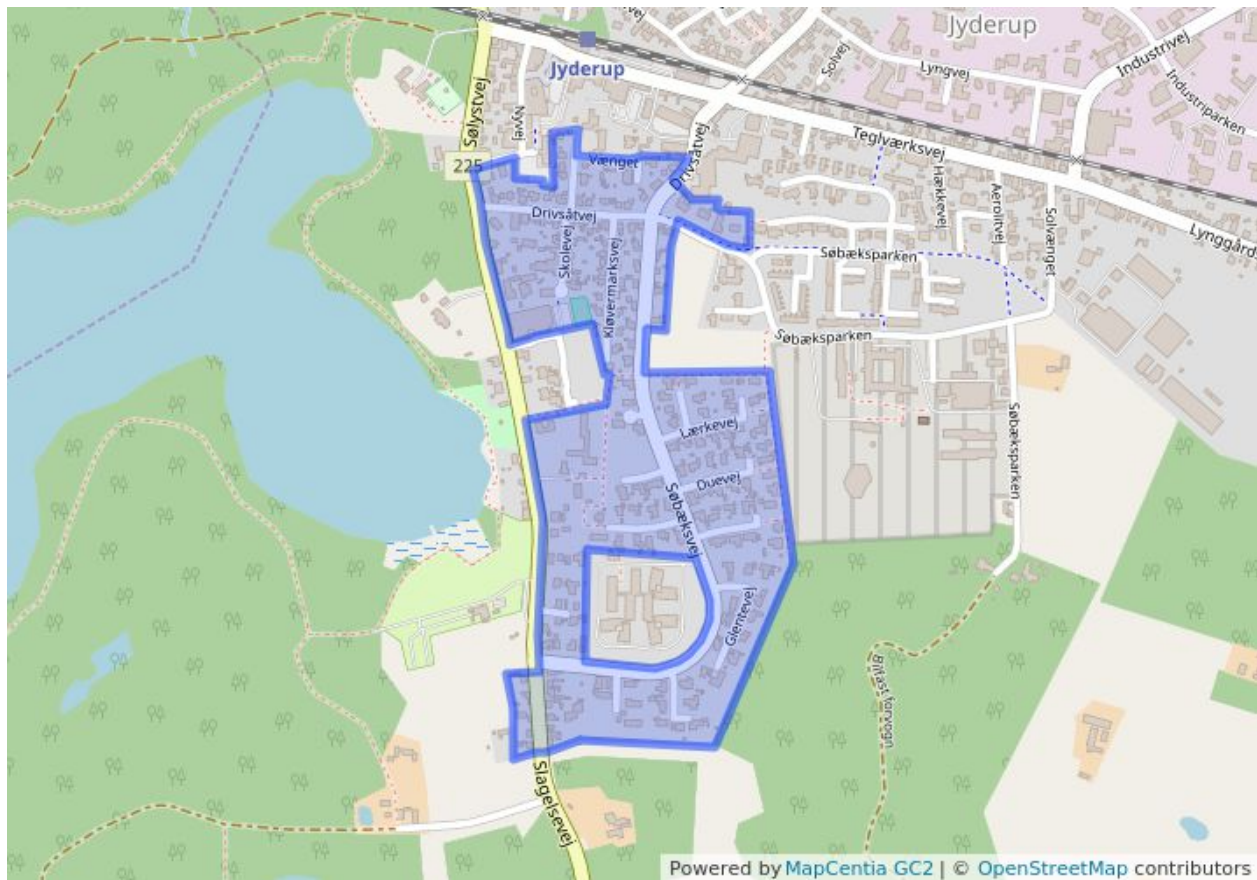
### Bestemmelser

<b>Omr. nr.</b>	11.C01
<b>Generel anvendelse</b>	Centerområde
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Jyderup
<b>Max. bebyggelsesprocent for området (%)</b>	70
<b>Max. antal etager</b>	2.5
<b>Mindst tilladte miljøklasse</b>	1
<b>Maksimalt tilladte miljøklasse</b>	3
<b>Opholdsarealer</b>	Der skal udlægges opholdsarealer svarende til 15 % af erhvervsetagearealet og 50 % af boligetagearealet.
<b>Notat</b>	Centerområdet kan udvides mod syd i forlængelse af udarbejdelse af en bymidteplan.

**Detailhandel**                      [Mulighed for detailhandel, jf. retningslinjer.](#)

**Generelle rammer**                [Link](#)

# 11.B13 - Søbæksvej, Drivsåttevej



## Bestemmelser

<b>Omr. nr.</b>	11.B13
<b>Generel anvendelse</b>	Boligområde
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Jyderup
<b>Max. bebyggelsesprocent for området (%)</b>	40
<b>Max. antal etager</b>	1.5
<b>Max. højde (m)</b>	8.5
<b>Notat</b>	Åben/lav 30 %, Tæt/lav 40 %
<b>Generelle rammer</b>	<a href="#">Link</a>

## 11.B20 - Vandværkshøjen



### Bestemmelser

<b>Omr. nr.</b>	11.B20
<b>Generel anvendelse</b>	Boligområde
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Jyderup
<b>Max. antal etager</b>	2
<b>Generelle rammer</b>	<a href="#">Link</a>

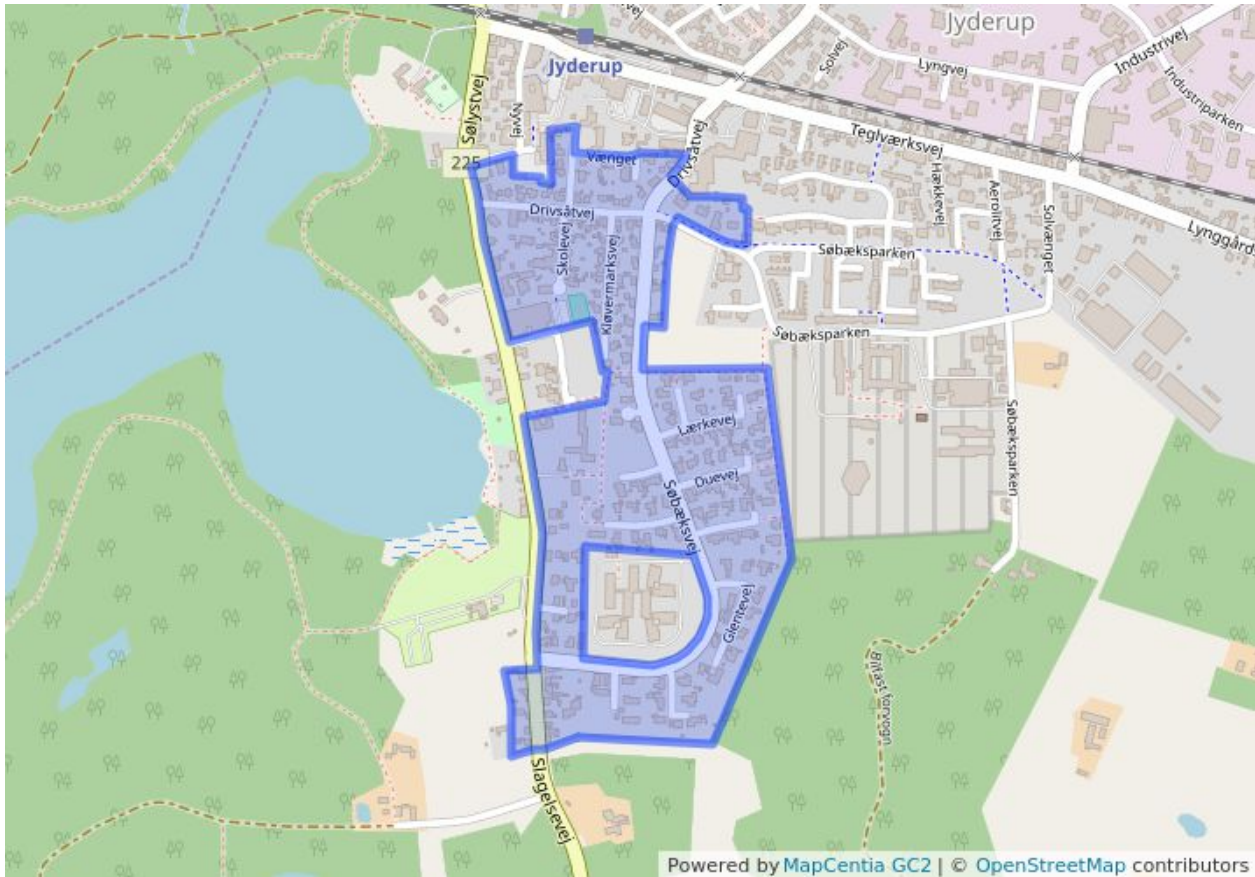


## Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

AFLYSTE RAMMER

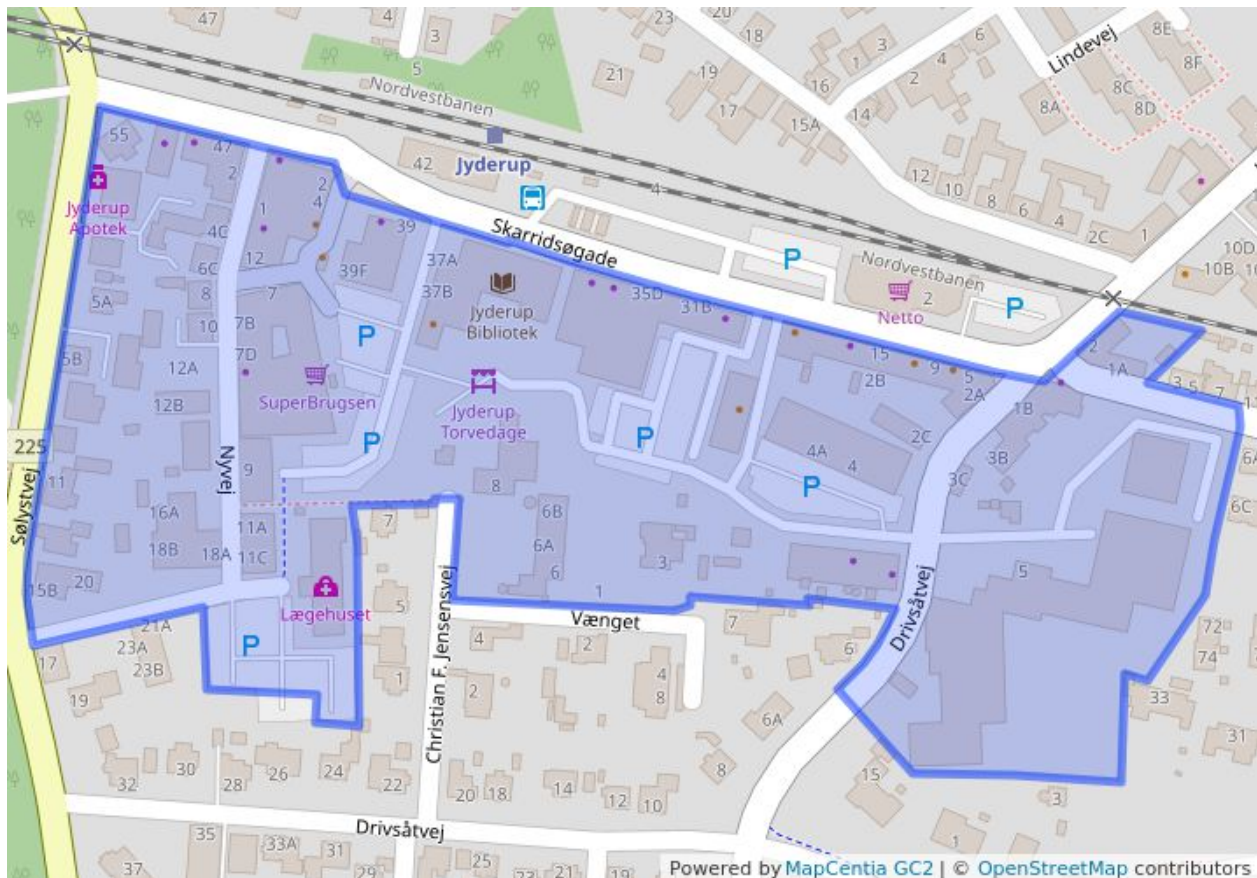
## 11.B13 - Søbæksvej, Drivsåttevej



## Bestemmelser

<b>Omr. nr.</b>	11.B13
<b>Generel anvendelse</b>	Boligområde
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Jyderup
<b>Max. bebyggelsesprocent for området (%)</b>	40
<b>Max. antal etager</b>	1.5
<b>Max. højde (m)</b>	8.5
<b>Særlige bebyggelsesforhold</b>	Åben/lav 30 %, Tæt/lav 40 %
<b>Generelle rammer</b>	<a href="#">Link</a>

# 11.C01 - Skarridsøgade



## Bestemmelser

<b>Omr. nr.</b>	11.C01
<b>Generel anvendelse</b>	Centerområde
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone
<b>Eksisterende zonestatus</b>	Byzone
<b>Plandistrikt</b>	Jyderup
<b>Max. bebyggelsesprocent for området (%)</b>	70
<b>Max. antal etager</b>	2.5
<b>Mindst tilladte miljøklasse</b>	1
<b>Maksimalt tilladte miljøklasse</b>	3
<b>Opholdsarealer</b>	Der skal udlægges opholdsarealer svarende til 15 % af erhvervsetagearealet og 50 % af boligetagearealet.
<b>Notat</b>	Centerområdet kan udvides mod syd i forlængelse af udarbejdelse af en bymidteplan.

**Detailhandel**                    [Mulighed for detailhandel, jf. retningslinjer.](#)

**Generelle rammer**            [Link](#)