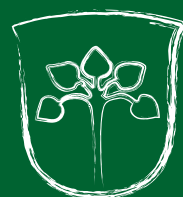


LOKALPLAN 11.19

BOLIGER VED HOLBÆKVEJ, JYDERUP

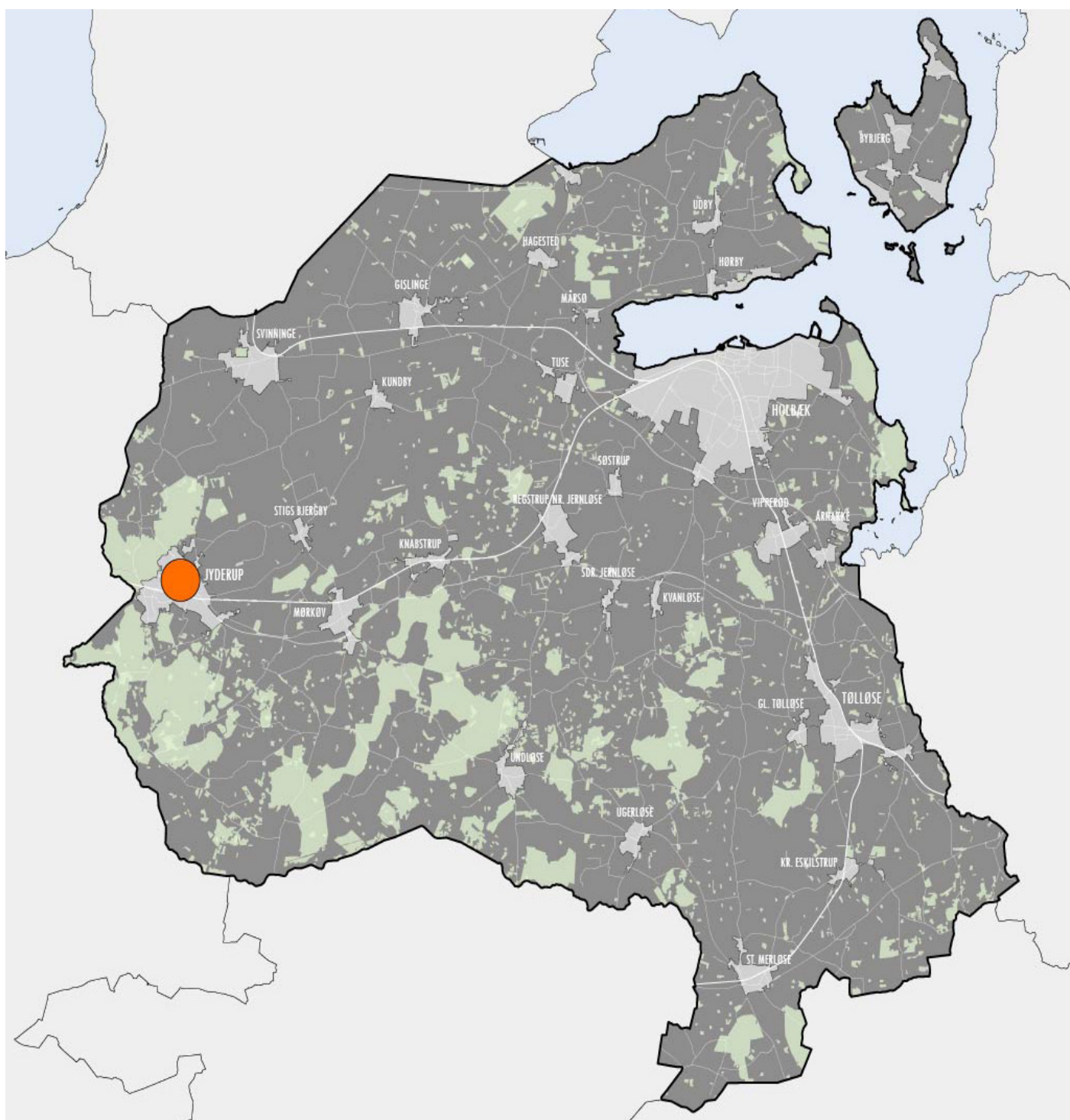


FORSLAG



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Byråd har den 13.marts 2019 vedtaget Forslag til Lokalplan 11.19 boliger v. Holbækvej 102, Jyderup til udsendelse i høring.

Baggrund

Baggrunden for at udarbejde en lokalplan for området er, at Holbæk Kommune har frasolgt den tidligere børneinstitution på Holbækvej 102. Køber ønsker at indrette boliger af typen tæt/lav og etagebolig. Lokalplanforslaget udarbejdes således at eksisterende bevaringsværdige bygning med tidligere institutionsformål kan omdannes til maks. 14 etageboliger, samt at der kan etableres ny tæt/ lav bebyggelse i den vestlige del af området, der i alt vil kunne rumme maks. 4 rækkehuse.

Formål

Det er planlægningens formål at tilvejebringe det planmæssige grundlag for realisering af et nyt boligområde centralt i Jyderup. I forlængelse heraf planlægges også for realisering af grønne fællesområder, som bl.a. ligger op ad Holbækvej samt skolens boldbaner. Lokalplanforslaget har til formål at muliggøre boligformål i hhv. eksisterende bevaringsværdige bygning og i en ny tæt/lav bebyggelse. Lokalplanområdet støder op til et eksisterende boligområde både nord og vest for matriklen. Området ligger således i forlængelse af et eksisterende boligområde, hvor rammebestemmelser i kommuneplanen indebærer en bygningshøjde på maks. 8,5 meter, en maksimal bebyggelsesprocent på 40 samt bebyggelse i maksimalt 1,5 etager. Den nye kommuneplanramme 11.B vil således matche kommuneplantillæg 11.B07 og danne en sammenhæng i området som helhed.

Omdannelsen af den eksisterende bevaringsværdige bygning, vurderes ved omdannelsen at indebære en bæredygtig udvikling såvel ud fra en kulturel som en ressourcemæssig betragtning. En fortætning af pågældende grund med tæt/lav bebyggelse, vurderes tilsvarende at være udtryk for en bæredygtig udnyttelse af centralt beliggende arealer i Jyderup. Lokalplanen har tilmed til formål at sikre de byrumsmæssige kvaliteter såvel som at sikre bevaringen af den eksisterende institutionsbygningens arkitektoniske udtryk.

Lokalplanområdet

Området er i dag udlagt til institutionsformål - tidligere anvendt til offentlige formål med tilhørende rekreativt areal - og er indhegnet med beplantning og højt stålhegn mod syd. Området er i dag forsynet med to adgangsveje og et parkeringsareal øst for den eksisterende institutionsbygning. Sydligt støder området op til boldbaner tilhørende Jyderup Skole, Fritidsklub, og Jyderup Hallen udlagt til offentlige formål. Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 14gl



Området ligger centralt i Jyderup, og omfatter et areal på 4298 m². Området ligger i gå- og cykelafstand fra Jyderup station og indkøbsmuligheder. Desuden er lokalplanområdet nabo til byens skole, hal og sportsarealer samt Jyderup Kirke.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Jyderup Skoles boldbaner, mod vest af et boligområde og mod øst af en boliggrund. Mod nord afgrænses området af Holbækvej. Området er beliggende i byzone, og forbliver i byzone. Ved lokalplanens vedtagelse ændres anvendelsen fra offentligt formål til boligformål.



Lokalplanens indhold

Området

Lokalplanen muliggør en udstykning, således der indenfor lokalplanområdet kan realiseres maks. 14 lejligheder og 4 tæt/lav boliger.

Lokalplanen har desuden til formål at skabe rammerne for bevaring af den eksisterende institutionsbygning, som er bevaringsværdig.

Bevaringsværdig bebyggelse

Den eksisterende institutionsbygning, "De Gamles Hjem" i Jyderup, er udpeget som bevaringsværdig, i kategori 4. Bevaringsværdien er fastsat gennem SAVE-metoden, hvor bygningens arkitektoniske, miljømæssige og kulturhistoriske værdi, samt originalitet og tilstand, vurderes på en skala fra 1-9.

Institutionsbygningen er opført i 1927 og er et tidligt eksempel på de offentlige servicebygninger, som velfærdsstaten afstedkom i de følgende årtier.

Bebyggelsen fik sit nuværende omfang og udtryk i 1954, da institutionen blev tilbygget efter tegninger af daværende forstander for Bygmesterskolen, Karl Sørensen. Den velproportionerede og helt symmetriske bebyggelse bærer præg af Bygmesterskolens idealer om det gedigne, folkelige byggeri i dansk, traditionel byggeskik.



De bevaringsværdige træer som ligeledes er karakteristiske for området skal plejes gartnermæssigt korrekt, således de bevares sunde og harmoniske på stedet. Såfremt træerne rammes af sygdom el.lign., skal Holbæk kommune kontaktes mhp. en vurdering af træernes tilstand. Såfremt kommunen vurderer, at træerne af sundheds- eller sikkerhedsmæssige årsager bør fjernes, skal der genplantes et tilsvarende antal træer på stedet, som i kvalitet svarer til de træer, der fjernes.

Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for at opføre maks. 14 etageboliger samt maks. 4 boliger af tæt/lav bebyggelse. Området opdeles i 2 delområder. Cirka halvdelen af

området udlægges til etageboliger á 75-90 m² i den eksisterende bevaringsværdige institutionsbygning. Resten af området udlægges til tæt/lav bebyggelse, som kan udstykkes med en grundstørrelse på minimum 250 m². Alle boligerne får en tæt sammenhæng med friarealerne, der ligger placeret mellem boliggrupperne og med de tilgrænsende grønne områder.

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i to delområder:

I delområde A, hvor der kan indrettes etageboliger

I delområde B, hvor der kan opføres rækkehuse (tæt/lav) boliger

Det er intentionen, at den nye bebyggelse (rækkehusene) afspejler byggestilen fra den eksisterende bevaringsværdige bygning, idet den opføres i mursten og med sadeltag.

Friarealer

Delområde A inddeles med små grønne oaser, som kan benyttes frit af hele områdets beboere. De 4 tæt/lav boliger vil tilmed have egen have afgrænset af en hæk. Legepladsarealet vil ligeledes etableres med græs og afgrænses af en tæt hæk, således denne adskilles fra parkeringsarealet vest for.

Trafikbetjening/ stier mm.

Området vil trafikbetjenes fra Holbækvej via to vejadgange. Den ene vil betjene etageboligerne og den anden betjene både etageboliger og de fire tæt/lav boliger. Ind- og udkørsel til Holbækvej formodes at ske roligt, idet der er anlagt et helleanlæg på Holbækvej mellem de to indkørsler til boligområderne. Trafikken er altså i forvejen nede i fart.

Der anlægges som vist på kortbilag 3, to parkeringsarealer i forlængelse af de to indkørsler. Her etableres 1 parkeringsplads pr. etagebolig og 1,5 parkeringsplads pr. tæt/lav bolig. Derudover anlægges 1 gæsteparkering pr. tæt/lav bolig.

Borgerinddragelse

Lokalplanforslag 11.19 sendes i offentlig høring i perioden 28.marts - 23.maj 2019.

Lokalforum er inddraget i den første del af udarbejdelsen af lokalplanforslaget mhp. at finde en løsning på boldhegnet, som adskiller skolens grund og det kommende nye boligområde. Samtidig har lokalforum været involveret i beslutningen omkring bevaring af eksisterende sti fra tidligere institutionsbygning på matrikel 14gl til skolens areal.

Tirsdag den 7.maj 2019 afholdes borgermøde på Jyderup Skole i forbindelse med den offentlige høring. Forslaget blev endvidere præsenteret for lokalforum og udsendt i fordebat forud for den offentlige høring om planforslaget.

Behandling af høringsvar

Administrationen har modtaget xx høringsvar i høringsperioden.

Du kan se behandlingen af høringsvarene her:

(Indsæt "Dokument til download")



Statslig og regional planlægning

Hele Jyderup By er registreret som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvorfor matr. 14 gl er en del af OSD området. 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. grundvandsforureningen, jf. vejledningen.

Kommuneplan 2013-2025

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

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med eksisterende kommuneplanrammer.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg i relation til lokalplanen.

Matr. nr. 14 gl er på nuværende tidspunkt omfattet af kommuneplanramme 11.001, der foreskriver anvendelsen til offentligt formål. Derfor er der sammen med lokalplanen udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der ændrer anvendelsen af arealet til boligformål.

Fremtidig boligramme for matr. 14 gl vil med kommuneplantillægget blive boligramme 11.B21, der foreskriver maksimalt 1,5 etage og maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, således boligområdet vil passe ind i området som helhed.

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

11.001

Du er her: Home > Kommuner 2013 > Lokalområder > Vejbjerg > 11.001

Ramme for Jyderup Skole og Jyderup Hallen 11.001

Omr. nr.	11.001
Navn	Jyderup Skole og Jyderup Hallen
Anvendelse	Skole og idrætsanlæg
Maks. bebyggelsesprocent	40 for områder som byland
Maks. etageantal	2
Maks. bygn. højde	8,5 m
Supplerende bestemmelser	Maks. bygningshøjde for idrætsanlæg: 11 m
Planzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Holbæk Kommune | Hovedgade 2 | 4300 Holbæk | telefon 72 34 38 38 | e-mail plan@holba.dk

Eksisterende lokalplaner

Matr. nr. 14 gl er omfattet af lokalplan nr. 10-57, der planlægger for skole, børnehave, fritidsklub og hal. Lokalplanen udlægger matriklen til offentlig anvendelse.

Efter endelig vedtagelse af lokalplan 11.19 vil lokalplan 10-57 ophæves for matr. nr. 14 gl

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den bebyggelse, som er muliggjort med denne lokalplan, ikke vil medføre en påvirkning af nabokommunerne. Området ligger centralt placeret i Jyderup by, og da området ligger i plan med naboarealer, vil det nye boligområde ikke komme til at markere sig visuelt af betydning.

Diverse udpegninger

Den eksisterende institutionsbygning samt 4 større træer på lokalplanområdet er udpeget bevaringsværdige, hvilket fremgår af afsnittet "Lokalplanens indhold" på side 2. Bygningen er særligt værdifuld for området i form af sin bevaringsværdi, men også idet den er en del af den gamle bykerne "Jyderup By".

En del af delområde A ligger indenfor kirkebyggelinjen.

BILLEDE (kirkebyggelinje)

Trafikforhold

Matr. 14 gl har i dag 2 vejadgange fra Holbækvej. Lokalplanområdet skal fortsat trafikbetjenes via Holbækvej, men hvor vejadgang flyttes et par meter mod vest, således der frigives mere grønt friareal i delområde A. Vejadgangene er i dag udlagt på matrikelkortet i en bredde af hhv. 3,6 meter og 4,3 meter jf. kortbilag 3. Begge indkørsler ender blindt og der er derfor afsat plads til vendepladser på

parkeringsarealerne jf. kortbilag 3, som vejadgangene fører til.
Området er beliggende tæt på Jyderup station, hvilket gør det attraktivt for beboerne i det nye boligområde at benytte cyklen ind til centrum samt offentlig transport. Der er afsat areal til cykelparkering på parkeringsarealet jf. kortbilag 3.



Offentlig service

Planområdet ligger nabo til Jyderup Skole og Jyderup hallen. Desuden er der 470 meter til nærmeste børneinstitution, 250 meter til nærmeste dagligvarebutik samt 1,7 km. til Jyderup Station.

Se nærmere via dette link på kommunens hjemmeside www.holbaek.dk



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

Lokalplanområdet ligger i fjernvarmeområde. Ny bebyggelse skal derfor tilsluttes fjernvarme.

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 Østre Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret, og der er etableret en skelbrønd til området. Kloakanlægget på grunden frem til skelbrønd skal udføres af bygherre og fremtidig vedligeholdes af ejer. Anlægget skal færdigmeldes til Holbæk Kommune. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning. Regnvand kan ledes til den offentlige regnvandsledning. LAR-løsninger skal godkendes af Holbæk Kommune.

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

Da området tidligere har været anvendt til institutionsformål og udlagt med en del grønne området, fastsættes den maksimale befæstelsesgrad til 0,25. Jf. Spildevandsplanen for Holbæk Kommune fastsættes befæstelsesgraden for et område. Befæstelsesgraden angiver, hvor meget areal der må bebygges og befæstes, og hvor overfladevandet afledes direkte til offentlig regnvandsledning. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal der anvendes andre metoder til håndtering af vand fra det areal, der overskrider befæstelsesgraden. I disse tilfælde skal regnvandet forsinkes på egen grund

før det ledes til den offentlige regnvandsledning. Forsinkelsen kan bl.a. ske i et underjordisk system eller nedsives i faskiner.

Det anbefales, at regnvand nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Forsyningen har flere kloakledninger liggende i området. Hvordan der disponeres over ledningerne, er en dialog mellem grundejer og Forsyningen.

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2016-2020 for Holbæk Kommune. Da område 2.B20 tidligere har været brugt til skole er der kloakeret for regn- og spildevand. Regn- og spildevand skal ledes til de offentlige stikledninger, der er tilsluttet grunden (sydvestlige hjørne). Hvis Fors A/S skal overtage drift og vedligeholdelse af de nye hovedledninger til regn- og spildevand kræver det, at Fors A/S kan godkende dimensioneringen af det nye anlæg, samt at overtagelsesprisen for anlægget er 0 kr. Det er Fors A/S, der afgør, om det ønskes at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Eksempler på LAR-løsninger





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 Kommunens 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 regnvand 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.

Samtidig opfordrer Holbæk Kommune til at vælge bæredygtige løsninger, såsom at bygge i bæredygtige materialer bl.a. lavenergi vinduer.

Transport

Området har gode forbindelser til Jyderup Station med under 2 kilometers afstand. Der kører en bus direkte til Jyderup station, med et busstoppested på Holbækvej mindre end 200 meter fra matriklen.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering og affaldssortering skal ske som foreskrevet i Holbæk Kommunes affaldsregulativ. Regulativ for husholdningsaffald <https://holbaek.dk/media/4578206/husholdningsaffaldsregulativ2014.pdf>
Tillæg til regulativ for husholdningsaffald <https://holbaek.dk/media/8995271/tillaeg-til-husholdningsaffaldsregulativ-juni-2015.pdf>

Lokalplanen fastsætter jf. kortbilag 5, at der etableres tre affaldspladser for de to boligdelområder, et på hver af parkeringsarealerne.

Lokalplanen fastsætter krav til nedsivningsforhold og befæstelsesgrader. Området er separatkloakeret, således regnvand kan afledes til regnvandsledning. Ifølge spildevandsplanen er der dog maksimale befæstelsesgrader i et separatkloakeret område. Området er udlagt til boligformål, hhv. etagebolig og tæt/lav boliger, og skal derfor holde sig indenfor en befæstelsesgrad på 0,5 jf. spildevandsplanen. Lokalplanen sætter krav om anvendelse af permeable belægninger samt andre LAR-løsninger med mulighed for nedsivning, da befæstelsesgrad på 0,5 overskrides.

Lokalplanen opfordrer ydermere til:

- Opsamling og anvendelse af regnvand til fx vanding af beplantning i tørre perioder.
- Genanvendelse af regnvand til toiletskyl.

Natur

På planområdet står 4 større træer, som er vurderet værende bevaringsværdig, da de er betydningsfulde for området i relation til den bevaringsværdige institutionsbygning og dermed lokalplanområdet som helhed. Det er derfor valgt af æstetiske hensyn at bevare træerne. Lokalplanen fastsætter derfor en bestemmelse for at beskytte træerne på matriklen. Lokalplanen fastsætter ligeledes, at beskæring og fældning af træerne først kan ske efter Holbæk Kommunes yderligere konkrete vurdering og tilladelse.



Planområdet indeholder ikke derudover naturtyper ift. naturbeskyttelsesloven.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at min. 10 % af området udlægges som fælles opholdsareal (ud over vej og parkeringsareal).

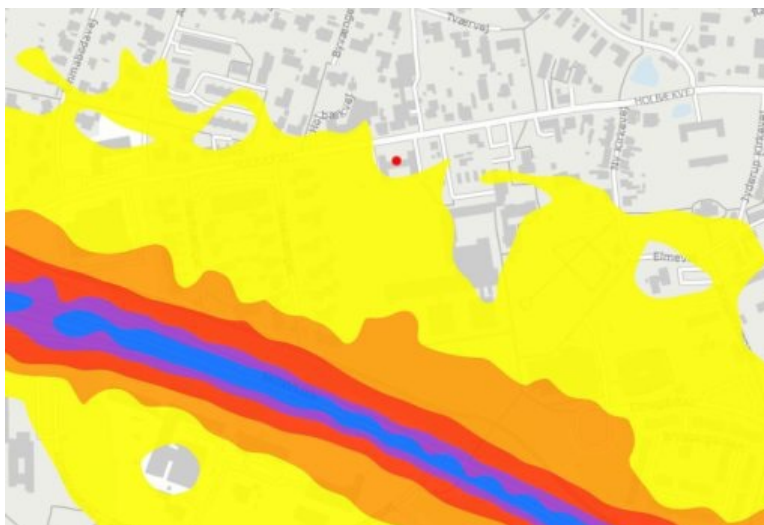
Der skal etableres en grøn afskærmning mod Holbækvej og nabo-boligområdet nord og vest for matriklen. Desuden indeholder lokalplanen jf. kortbilag 5 krav om cykelparkeringspladser, således bløde trafikanter tilgodeses.



Miljø

Støj

Lokalplanområdet ligger i et ikke-støjbelastet område. Ifølge miljøstyrelsens støjkort ligger lokalplanområdet indenfor grænseværdien 55-60 db. eller under værdien 55 db.



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

Der er ikke registreret forurening på grunden. Grunden er områdeklassificeret som alle ældre byområder i Holbæk Kommune, hvilket betyder, at jordflytninger fra grunden skal anmeldes til Holbæk Kommune. Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette godkendes af Holbæk Kommune, som kan kontaktes på jord@holb.dk

Hvis 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 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 Holbæk Museum 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 Holbæk Museum, 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 2018-10-25 nr. 1225 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslagene.

Ifølge lovens §8 stk.2, nr.2 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 foretaget screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planerne, da;

- kommuneplantillægget ikke medfører væsentlige ændringer
- planområdet er beliggende i byzone og er omgivet af bymæssig bebyggelse
- omfang og udformning af bebyggelse og anlæg reguleres med en tilpasning til eksisterende forhold, herunder vejforhold samt hensyntagen til eksisterende bevaringsværdig bygning

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

Servitutter

Ejer- og rådighedshaver har forpligtelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang. 2T-Arkitekter og Ingeniør har leveret en landinspektørerklæring om servitutter, og bygherre/udvikler er påtaleberettiget.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 14gl, Jyderup By, Jyderup

17.03.1927-906632

Dok. om hegn, hegnsmur mv.

Servitутten er en privatretlig tilstandsservitut, og omhandler hegnspligt mod tidligere matr. nr. 14a. Bebyggelsesplanen indeholder bygninger og andre forhold i strid med hegnspligten. Servitутten aflyses med henvisning til §20 i Tinglysningsloven

06.07.1933-1095

Dok. om byggelinjer mv.

Servitутten er en rådighedsservitut, og omhandler en vejbyggelinje, der er placeret på en bestemt strækning af det der i dag er Holbækvej vejmidte og i en afstand fra det 12 meter ud. Her må ikke opføres bygninger eller udføres andre fasteanlæg af nogen art. Servitутten aflyses ikke, men det vurderes, at der kan dispenseres for vejbyggelinjen for det pågældende område, hvor der er udlagt byggefelter udover byggelinjen. Her skal bygherre ansøge Holbæk Kommune om dispensation.

06.07.1933-1097

Dok. om byggelinjer mv.

Servitутten er en rådighedsservitut, og omhandler en vejbyggelinje. Servitутten aflyses ikke, men det vurderes, at der kan dispenseres for vejbyggelinjen for det pågældende område, hvor der er udlagt byggefelter udover byggelinjen. Her skal bygherre ansøge Holbæk Kommune om dispensation.

06.07.1933-1098

Dok. om byggelinjer mv.

Servitутten er en rådighedsservitut, og omhandler en byggelinje, der er placeret på en bestemt strækning af det der i dag er Holbækvej vejmidte og i en afstand fra det 12 meter ud. På strækning må der ikke opføres bygninger eller udføres andre fasteanlæg af nogen art. Servitутten aflyses ikke, men det vurderes, at der kan dispenseres for byggelinjen for det pågældende område, hvor der er udlagt byggefelter udover byggelinjen. Her skal bygherre ansøge Holbæk Kommune om dispensation.

26.09.1958-5056

Dok. om hegn, hegnsmur mv.

Servitутten er en rådighedsservitut, og omhandler hegnspligt mod tidligere matr. nr. 14a. Bebyggelsesplanen indeholder bygninger og andre forhold i strid med hegnspligten. Bebyggelsesplanen indeholder bygninger og andre forhold i strid med hegnspligten. Servitутten aflyses med henvisning til §20 i Tinglysningsloven

30.03.1971-4150

Dok. om hegn, hegnsmur mv., Vedr. 14af

Servitутten er en tilstandsservitut, og omhandler et hegn i grænsen mod

Skovvejen. Ejer forpligter sig at opsætte og vedligeholde uigennembrydeligt hegn i grænsen mod Skovvejen. Dette vedrører ikke ejendommen, som ikke længere skal fungere som institution. Servituten aflyses.

15.11.1974-21206

Dok. om transformerstation/anlæg mv., forsynings-/afløbsledninger mv., Vedr. 13bz

Servituten er en privatretlig rådighedsservitut, og omhandler en transformerstation. Ejer forpligter sig til at lade transformerstation opføre på ejendommen samt at lade de nødvendige høj- og lavspændingskabler anbringe på ejendommen. Der må ikke opføres bygninger, plantes træer som vil få større rodnet over kablet eller i en afstand af 1m. Servituten vedrører ikke ejendommen. Servituten aflyses med henvisning til §20 i Tinglysningsloven

15.11.1974-21207

Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv., ikke til hinder for prioritering

Servituten er en privatretlig rådighedsservitut, og omhandler høj- og lavspændingskabler. Ejer forpligter sig til at lade nødvendige høj- og lavspændingskabler anbringe på ejendommen. Der må ikke opføres bygninger eller plantes træer, som vil få større rodnet over kablet eller i en afstand af 1m. Servituten aflyses ikke, men skal respekteres. Hvis ikke denne respekteres skal bygherre omlægge ledningen.

23.02.1994-8230

Dok. om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv., Prioritet forud for pantegæld

Servituten er en privatretlig rådighedsservitut, og omhandler tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ejendommen er pålagt tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg i medfør af bekendtgørelse nr. 904 af 24. juni 2016 om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, jfr. lovbekendtgørelse nr. 1211 af 9. oktober 2018 om varmforsyning. Lokalplanen er ikke i strid med servituten, og aflyses ikke.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførelse af lokalplanen kræver dispensation fra vejbyggelinjen.



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 ikke handlepligt og lokalplanen anviser ikke, hvornår området realiseres.



11.19 Boligområde v. Holbækvej, Jyderup

Hjemmel

- 0.1 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 boligformål
- 1.2 at fastsætte bestemmelser for bevaring af eksisterende bygning

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 14 gl, Jyderup By, Jyderup jf. kortbilag 4
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og forbliver i byzone
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles delområderne A og B, som vist på kortbilag 5

§ 3 Område

§ 4 Anvendelse

- 4.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål (helårsboliger)
- 4.2 For delområde A gælder: Delområde A må kun anvendes til etageboliger
- 4.3 For delområde B gælder anvendelsen: Delområde B må kun anvendes til tæt/lav boliger

§ 5 Udstykninger

- 5.1 Området må kun udstykkes i henhold til principperne vist på kortbilag 5
- 5.2 Tæt/lav boliger skal have en minimumsgrundstørrelse på 250 kvm

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til 40
- 6.2 Boligbebyggelsen skal placeres i henhold til byggefelter på kortbilag 5
- 6.3 Bebyggelse må maksimalt opføres i 1,5 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn
- 6.4 Garager, carporte og mindre bygninger såsom skure og udhuse kan opføres efter bygningsreglementets bestemmelser om byggeret

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde B gælder flg.:

- 7.1 Facader skal udføres i røde mursten
- 7.2 Tage skal udføres som saddeltag med en hældning på min. 25 grader og maks. 45 grader med mulighed for kvist
- 7.3 Tagflader skal udføres i røde tegl. Mindre partier kan udføres i andre materialer som metal og træ
- 7.4 Vinduer skal udføres i sprossede, hvide vinduer
- 7.5 Der må ikke anvendes reflekterende materiale på tag og facader, med undtagelse af solceller, vinduer og glaspartier
- 7.6 Solceller må kun etableres som en integreret del af facaden og tagfladen

§ 8 Bevaring af bebyggelse

For bevaringsværdig bebyggelse udpeget på kortbilag 7 gælder at:

- 8.1 Bygningen skal bevares og må ikke nedrives
- 8.2 Bygningens facader skal bevares i blankt, rødt murværk og må ikke overfladebehandles
- 8.3 Bygningens tagdækning af røde vingetegl skal bevares. Ved udskiftning skal nye teglsten fremstå med en tykkelse, farvenuance og et udtryk svarende til den oprindelige tagsten og med et glanstal på maks. 10
- 8.4 Kviste i tagfladen skal bevares. Ved udskiftning skal nye kviste have størrelse og udtryk svarende til de oprindelige, med røde sider og hvide fronter samt zinkflunker, som kan bemales i rødbrune nuancer
- 8.5 Tilbygninger må kun opføres på sydvendte gavle eller i gårdrum mod syd
- 8.6 Nye åbninger i facaden må kun etableres i sydvendte gavle eller i gårdrummet mod syd
- 8.7 Ved udskiftning af vinduer i facade og i kviste, skal disse erstattes af vinduer, svarende til de oprindelige m.h.t. lod- og tværpost, samt underinddeling af sprosser (småsprossede, hvide dannebrogsvinduer)
- 8.8 Ved udskiftning af vinduer i facade og i kviste, skal disse fremstå hvide og udføres i træ eller aluminium
- 8.9 Nye tagvinduer må kun etableres i tagflader, som ikke er synlige fra Holbækvej. Hvis eksisterende tagvinduer, som er synlige fra Holbækvej, skal udskiftes, skal disse reetableres med samme placering, i samme størrelse og med samme udtryk (med hvid ramme)
- 8.10 Tilbygninger må kun opføres på sydvendte gavle eller i gårdrum mod syd
- 8.11 Solceller må kun placeres, så de ikke er synlige fra Holbækvej

§ 9 Vej, sti og parkeringsforhold

- 9.1 Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 5.
- 9.2 De to vejadgange til lokalplanområdet skal ske fra Holbækvej

- 9.3 Vejadgang A udlægges i min. 3,6 meters bredde og vejadgang B udlægges i min. 4 meters bredde som vist på kortbilag 5
- 9.4 Stier udlægges i 1,3 meters bredde
- 9.5 Der skal udlægges parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. etagebolig og 1,5 parkeringspladser pr. tæt/lav bolig jf. kortbilag 5
- 9.6 Vejadgang samt parkeringsareal skal anlægges med sten eller asfalt
- 9.7 Vejadgang, stier og parkeringsarealer kan anlægges med permeabel belægning
- 9.8 Der skal etableres cykelparkering med en placering som anvist på kortbilag 5. Der skal etableres 1 plads pr. bolig. Minimum halvdelen skal være overdækket.

§ 10 Friarealer

- 10.1 I det lokalplanområde udlægges til etagebebyggelse, skal der anlægges fælles friarealer, der udgør minimum 10% af grundarealet, og skal placeres som anført på kortbilag 5. Friarealet omfatter ikke stier eller kørsels- og parkeringsarealer
- 10.2 Fælles friarealer skal bestå af hhv. lege-, aktivitets- og opholdsmuligheder. Der skal etableres legeplads som anvist på kortbilag 5
- 10.3 Indenfor fælles friarealer (delområde A) må ikke opføres bebyggelse, bortset fra mindre bebyggelse ifm. arealets funktion såsom skur, legehuse el. lign.

§ 11 Øvrige ubebyggede områder

Overordnet for området gælder:

- 11.1 Anlæg af ubebyggede arealer skal ske i henhold til principperne vist på kortbilag 5. Kortbilaget redegør for vejadgang, stier, parkering samt belægningstyper. Beplantningsprincipper uddybes på kortbilag 6
- 11.2 Tekniske anlæg i området skal så vidt muligt skjules af beplantning
- 11.3 Inden for lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering ud over 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter
- 11.4 Eksisterende bevaringsværdig beplantning, som angivet på kortbilag 6, må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, og skal beskyttes ved bygge- og anlægsarbejderne, således som angivet i kommunens regulativ herom. Ved sygdom, forfald eller fældning skal beplantning reetableres.

For delområde A gælder:

- 11.5 Fælles friareal skal generelt indrettes og beplantes som vist på kortbilag 6. Arealet skal henligge som græsflade, og beplantes således det er velegnet til ophold
- 11.6 Levende hegn mod Holbækvej skal bestå af en sammenhængende blomstrende hæk
- 11.7 Vejbed ifm. parkeringsarealerne plantes i grupperinger som vist på skitse 6, og skal bestå af eks. eg, lind, røn
- 11.8 Beplantning, der afgrænser og afskærmer legepladsområdet ud mod parkeringsarealet, skal bestå af en sammenvokset blomstrende hæk

- 11.9 Beplantning i skel, der afgrænser etageboligerne mod syd (skolens boldbaner), skal bestå af ligusterhæk, der opnår en højde på maks. 2 m.

For delområde B gælder:

- 11.10 Beplantningen, der afgrænser tæt/lav boligerne mod Holbækvej samt mod naboskel vest for området skal bestå af ligusterhæk, der opnår en højde på maks. 1.80 m.
- 11.11 Beplantning, der afgrænser tæt/lav boligerne mod syd (skolens boldbaner) skal bestå af ligusterhæk, der opnår en højde på maks. 2 m.

§ 12 Belysning

- 12.1 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.
- 12.2 Udendørs belysningsanlæg skal udformes, så der ikke opstår gener i form af blænding til omgivende beboelse

§ 13 Tekniske anlæg

- 13.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe 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.
- 13.2 Ledninger skal føres i jorden.
- 13.3 Der må som udgangspunkt ikke opsættes tv - og radioantenner, herunder parabolantener på bygninger.
- 13.4 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri. Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m må ikke placeres på bygningsfacader og tage synlige fra vej og pladser. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

Regnvand

- 13.5 Lokalplanområdet er separatkloakeret. Derudover skal den enkelte bolig sørge for lokal afvanding af regnvand (tagvand og overfladevand fra belægninger)
- 13.6 Da befæstelsesgraden overstiger 0,25 (for etage- og tæt-lav boliger) skal regnvand håndteres via LAR løsninger, såsom regnvandsgrøfter, faskiner, regnvandsbassin, grønne tage og permeable belægninger

Befæstelsesgrad angiver, hvor stor en brøkdel af regn- og overfladevand, der maksimalt må afledes til det offentlige kloaksystem fra en ejendoms areal. En befæstelsesgrad på 0 svarer til at intet overfladevand må afledes til kloaksystemet. Hvorimod en befæstelsesgrad på 1 svarer til, at overfladevand fra hele matriklens samlede areal må afledes til kloaksystemet.

§ 14 Miljø

- 14.1 Der skal reserveres plads - jf. princippet på kortbilag 5 - til etablering af fælles renovation for lokalområdets boliger
- 14.2 Renovationsbeholdere skal placeres på fast belægning

§ 15 Grundejerforening

- 15.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af tæt/lav ejendommene er taget i brug.
- 15.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier og friarealer herunder også beplantning.
- 15.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af byrådet.
- 15.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i §11 nævnte fælles friarealer.

§ 16 Forudsætninger for ibrugtagen

- 16.1 Inden ibrugtagning skal etablering af fælles renovationspladser være gennemført
- 16.2 Inden ibrugtagning skal etablering af LAR løsninger til håndtering af regnvand være anlagt
- 16.3 Inden ibrugtagning skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private- og offentlige anlæg for regn- og spildevand.

§ 17 Tilslutning til fællesanlæg

- 17.1 Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private- og offentlige anlæg for regn- og spildevand.

§ 18 Aflysning af lokalplaner

- 18.1 Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 10-57 for skole, børnehave, fritidsklub og hal. I forbindelse med indeværende lokalplans endelige vedtagelse, vil lokalplan nr. 10-57 blive aflyst, for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i § 2.

§ 19 Aflysning af servitutter

Efter endelig vedtagelse af indeværende lokalplan aflyses nedenstående servitutter:

- 19.1 17.03.1927-906632, dok. om hegn- og hegsmur mv.
- 19.2 26.09.1958-5056, dok. om hegn- og hegsmur mv.
- 19.3 30.03.1971-4150, dok. om hegn, hegsmur mv., vedr. 14af
- 19.4 15.11.1974-21206, dok. om transformerstation/anlæg mv., forsynings-/afløbsledninger mv., vedr.13bz

For flg. servitutter gælder: servitutterne aflyses ikke, men idet det vurderes, at der kan dispenseres for hhv. vejbyggelinjen og byggelinjer for det pågældende område, hvor der er udlagt byggefelter udover byggelinjen, skal bygherre ansøge Holbæk Kommune om dispensation.

- 19.5 06.07.1933-1095, dok. om byggelinjer mv.
- 19.6 06.07.1933-1097, dok. om byggelinjer mv.

19.7 06.07.1933-1098, dok. om byggelinjer mv.

§ 20 Midlertidige retsvirkninger

- 20.1 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.
- 20.2 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 endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 21 Lokalplanens retsvirkninger

- 21.1 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
- 21.2 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.
- 21.3 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

- 22.1 Forslag til lokalplan 11.19 – boliger ved Holbækvej 102, Jyderup er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 13.marts 2019

Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1



KORTBILAG 1 - Luftfoto

Kortbilag 2



KORTBILAG 2 - Bindingskort

Kortbilag 3



KORTBILAG 3 - Illustrationsplan

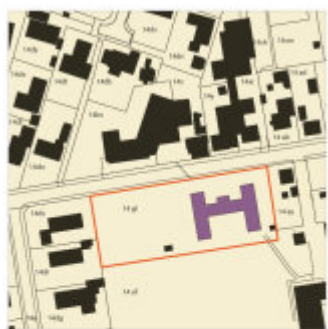
Juridisk bindende kortbilag

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

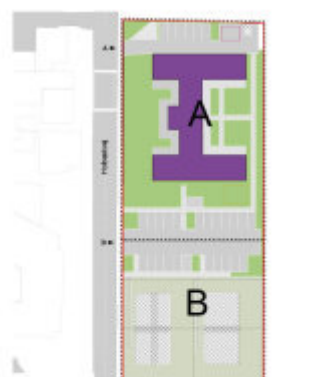
Kortbilag 4

Kortbilag 5

Kortbilag 6



Kortbilag 4 Område- og matrikelkort



Kortbilag 5 Anvendelsesplan



Kortbilag 6 Beplantningsplan

KORTBILAG 6 - Beplantningsplan

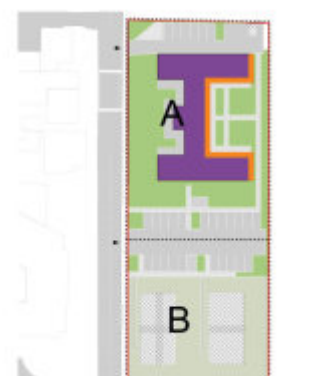
KORTBILAG 4 - Område - og matrikelkort

KORTBILAG 5 - Anvendelsesplan

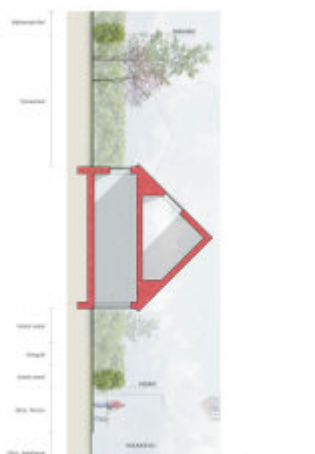
Kortbilag 7

Kortbilag 8

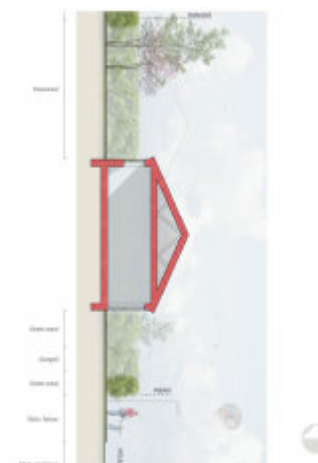
Kortbilag 9



Kortbilag 7 Bevaringsplan



Kortbilag 8 Principsnit 45°



Kortbilag 9 Principsnit 25°

KORTBILAG 7 - Bevaringsplan


KORTBILAG 8 - Principsnit 45 grader


KORTBILAG 9 - Principsnit 25 grader


Kommuneplantillæg

Der er udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg for området. Du kan læse forslaget til kommuneplan her:

Kommuneplantillæg nr. 13
Boligområde v. Holbækvej, Jyderup







Status: Kladder
Høringsperiode start: 22. marts 2019
Høringsperiode slut: 17. maj 2019
Vedtagelsesdato:
Ikrafttrædelsesdato:

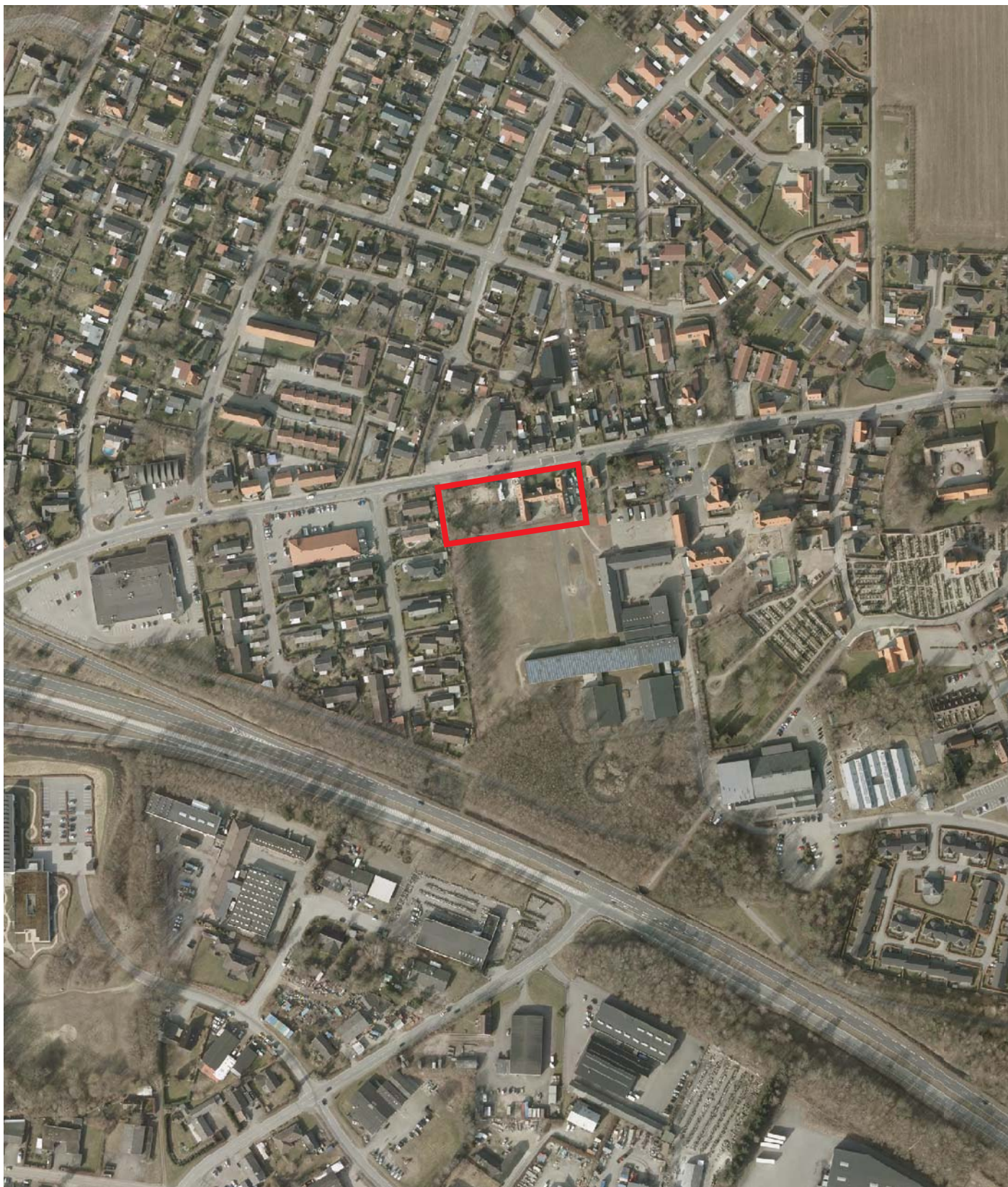
**Holbæk
Kommune**
VÆKST OG BÆREDEGTILGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Miljøvurdering

Du kan finde miljøscreeningen [her](#)

Printvenlig version af lokalplanen

Forslag til Lokalplan 11.19



Signaturforklaring

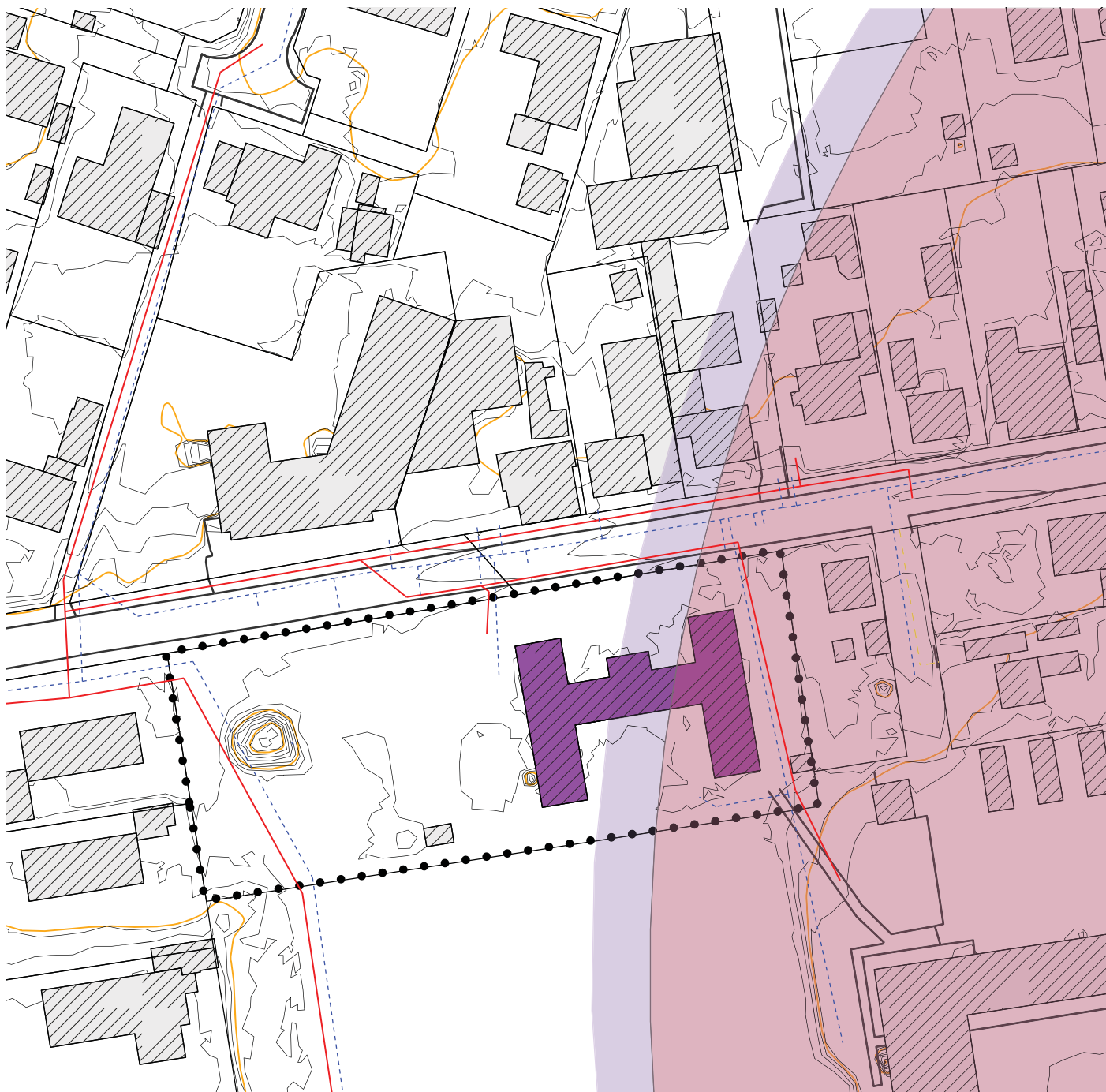
 Lokalplanafgrænsning



0 50 100 150 200 m

Kortbilag 1 Luftfoto

1 : 4000 (ved udskrift på A4, 100%)



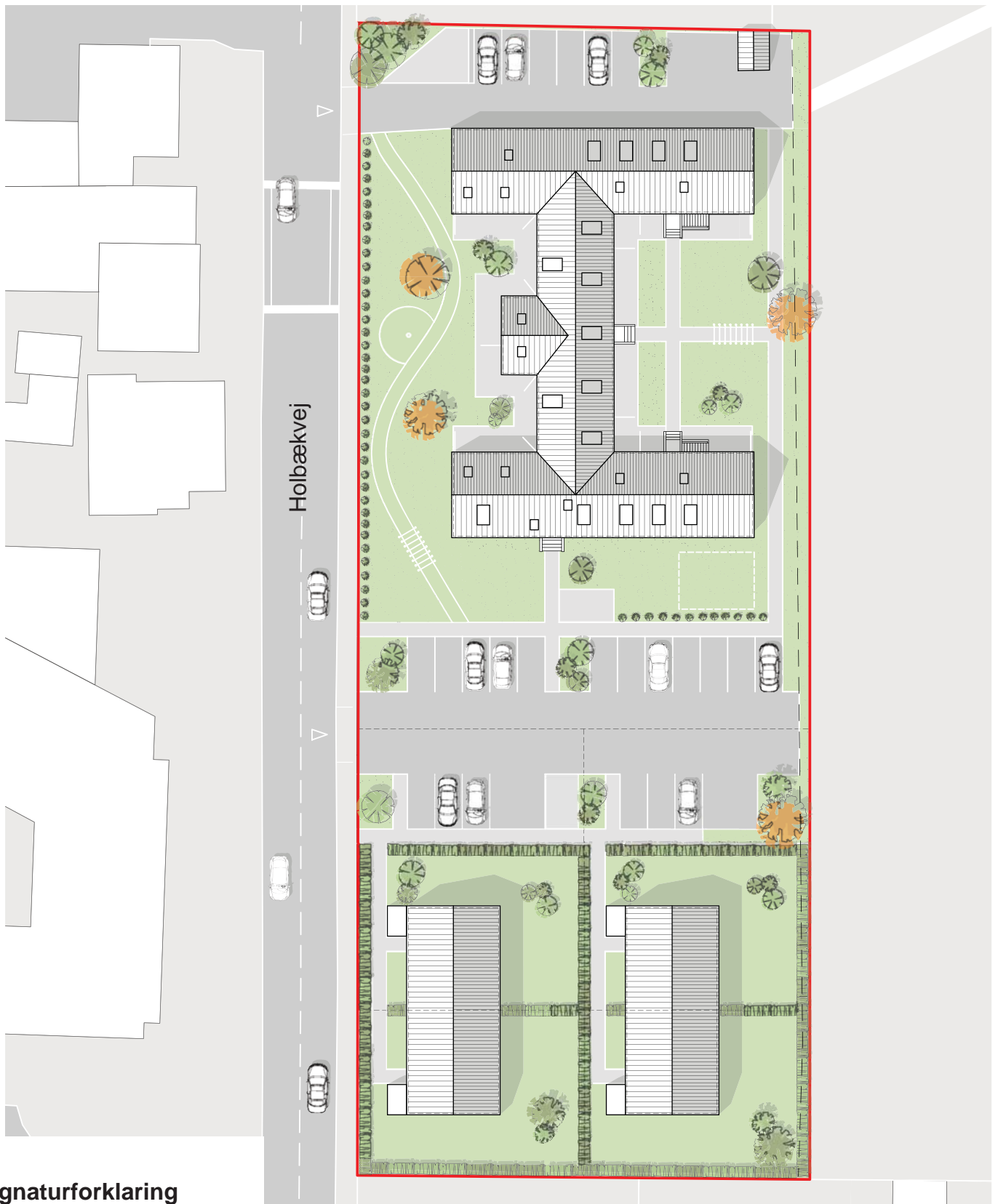
Signaturforklaring

- | | | | |
|-----------|------------------------------------|---|--------------------------------|
| ●●●●●●●● | Lokalplansafgrænsning | ■ | Kirkebyggelinje |
| ■ | Bevaringsværdig bygning | ■ | Kulturhistorisk bevaringsværdi |
| — | Matrikelskel | — | Højdekurver 1 meter |
| — | Spildevandsledning vejl. angivelse | — | Højdekurver 0,25 |
| - - - - - | Regnvandsledning vejl. angivelse | | |










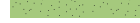



1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

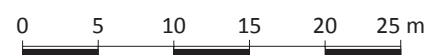
Kortbilag 2 Bindingskort



Signaturforklaring

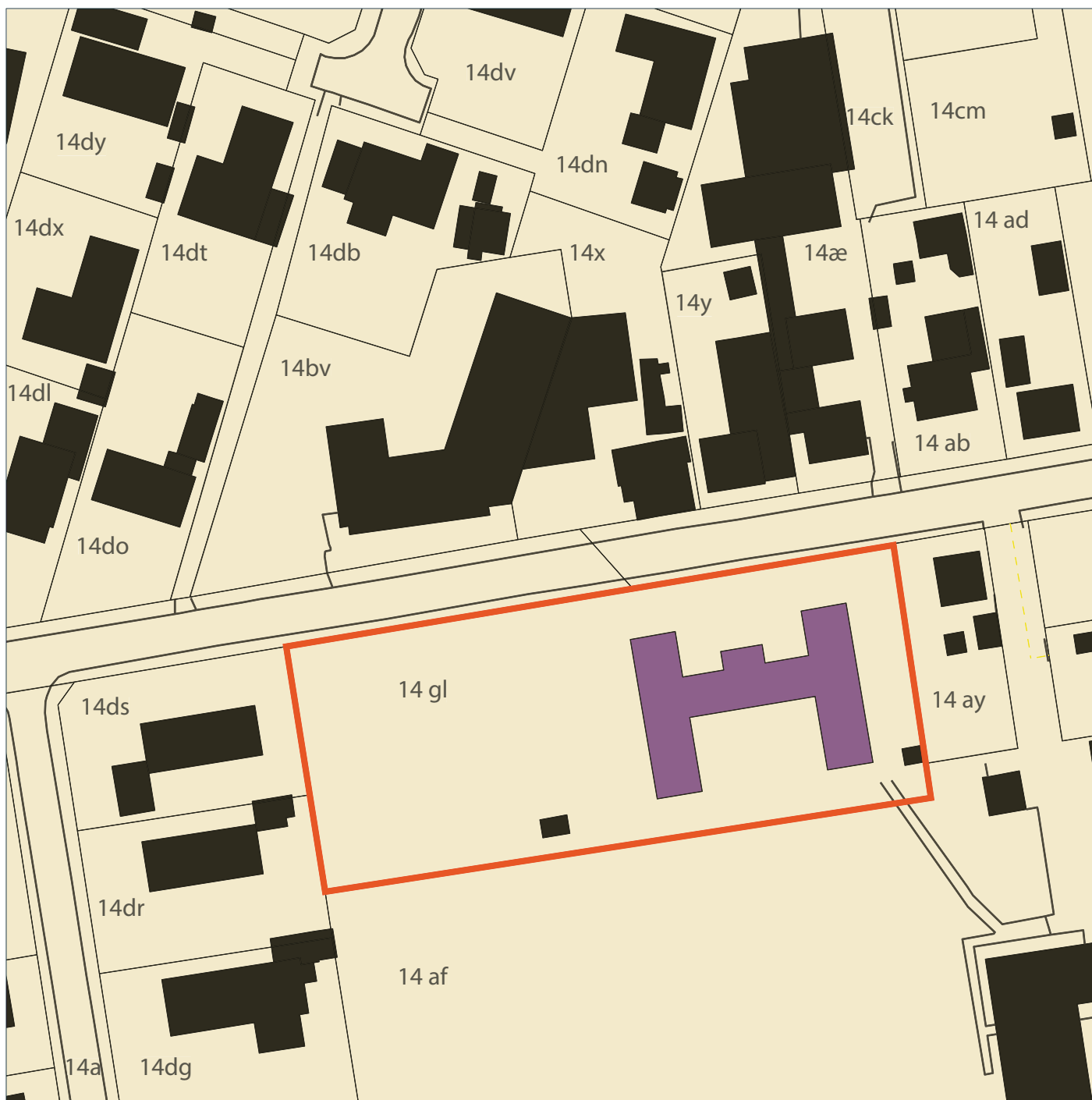
-  Lokalplanafgrænsning
-  Adgangsvej
-  Bebyggelse
-  Stier
-  Parkeringsarealer

-  Grupper af mindre træer/ buske
-  Bevaringsværdige træer
-  Grønne fælles friarealer
-  Grønne arealer, tæt/ lav bebyggelse
-  Ligusterhæk
-  Blomsterhæk




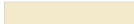


Kortbilag 3 Illustrationsplan

1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)

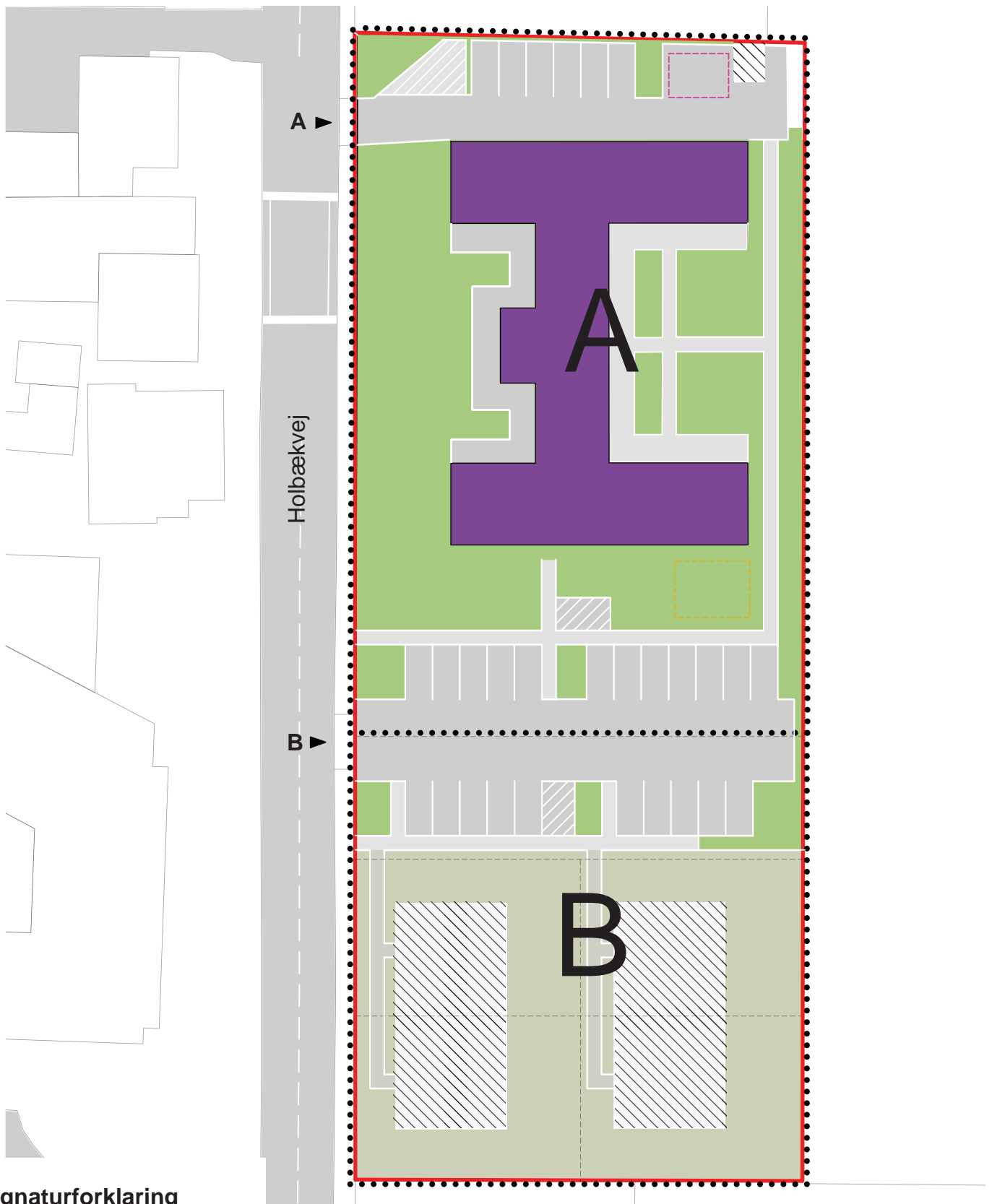


Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Matrikelskel
-  Bevaringsværdig bygning
-  Byzone, forbliver i byzone

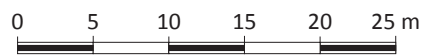


Kortbilag 4 Område- og matrikelkort



Signaturforklaring

- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|-------------------------|
| | Lokalplanafgrænsning | | Udstykningsprincip |
| | Adgangsvej | | Legeplads |
| | Byggefelter | | Cykelparkering |
| | Delområde A og B | | Parkeringsareal |
| | Grønne fælles friarealer | | Stier |
| | Grønne arealer, tæt/ lav bebyggelse | | Bevaringsværdig bygning |
| | Renovationspladser | | |










1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)

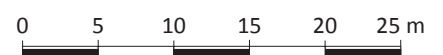
Kortbilag 5 Anvendelsesplan



Signaturforklaring

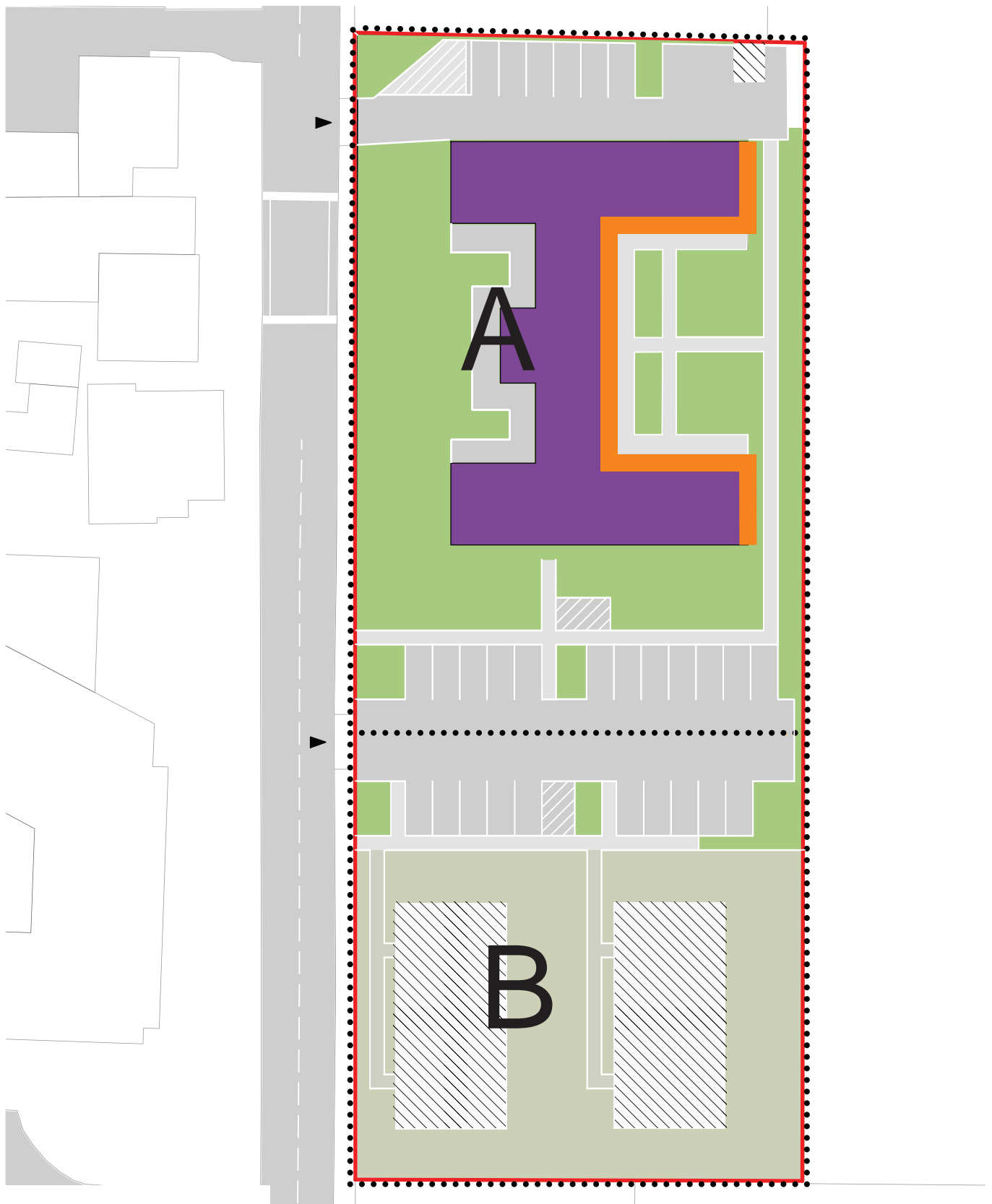
-  Lokalplanafgrænsning
-  Klippet græs
-  Private haver
-  Ligusterhæk

-  Bevaringsværdige træer
-  Trægrupper
-  Blomstrende hæk



1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 6 Beplantningsplan



Signaturforklaring

- Lokalplanafrænsning
- Delområde A og B
- Bevaringsværdig bygning
- Facader, hvor tilbygninger må opføres samt nye åbninger må opføres jf. §9



1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 7 Bevaringsplan