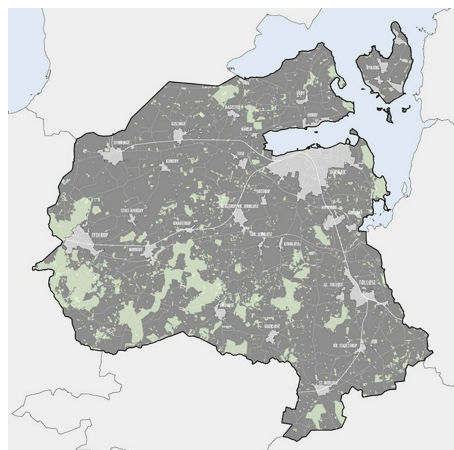


# Lokalplan nr. 11.25

Jyderup Nord Børnehus



## Status: Forslag

Høringsperiode start: 23. juni 2021  
Høringsperioden slut: 11. august 2021  
Vedtagelsesdato:  
Ikrafttrædelsesdato:

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



## Baggrund og formål

Som en del af den politiske budgetaftale for 2019-2022, er det besluttet at der skal bygges et nyt børnehus i Jyderup. Børnehuset erstatter Sølyst børnehus, som er midlertidigt genhuset på Ellebjergvej 31B.

Børnehuset har natur og science som deres pædagogiske profil. Børnehusets placering tæt på skov og natur er derfor vigtig, for at kunne udleve og understøtte børnehusets pædagogiske aktiviteter.

Etablering af nyt børnehus forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

## Lokalplanområdet

Planområdet omfatter et areal på ca. 1 ha., og er beliggende i den nordøstlige del af Jyderup by.

## Lokalplanens indhold

Planforslaget skal muliggøre etablering af en ny børneinstitution. Områdets overordnede fremtidige arealanvendelse kan ses på kortet nedenfor. Området får vejadgang fra Præstemarken med parkering og ankomstråde ud til vejen. Selve bygningen til børnehuset skal være beliggende indenfor det på kortet angivne byggefelt. Området syd for udlægges til legeområde. Langs kanten af hele området etableres et trådhegn.



Nedenstående illustrationskort viser en projektskitse og overordnet disponering af lokalplanområdet.



## Borgerinddragelse

### Behandling af hørings svar

Administrationen har modtaget xx hørings svar i høringsperioden.

Du kan se behandlingen af hørings svarene her:

(Indsæt "Dokument til download")

## Statslig og regional planlægning

Planforslaget er i overensstemmelse med statslig regional planlægning.

## Kommuneplan 2017 og 2021

### *Kommuneplanstrategi*

Lokalplansforslaget er i overensstemmelse med Planstrategi 2019.

### *Kommuneplan 2017 og kommuneplanforslag 2021*

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme 11.B02, som udlægger området til boligområde. Som hovedregel kan der indenfor kommuneplanlagte områder til boligformål også etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, som naturligt kan passes ind i boligområdet. Anvendelse til børnehus vurderes at være i overensstemmelse med både retningslinjebestemmelser og rammebestemmelser i kommuneplanen.

### Drikkevandsinteresser

Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Den fremtidige anvendelse vurderes ikke at være grundvandstruende.

### *Oplande til Natura 2000 områder*

Lokalplanområdet er beliggende ca. 1,9 km. fra Natura 2000 habitatområdet Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å samt ligeledes ca. 1,9 km. fra

Natura 2000 fuglebeskyttelsesområdet Store Åmose.

Den ændrede anvendelse indenfor planområdet vurderes ikke at påvirke naturbeskyttelsesinteresserne væsentligt, hverken direkte eller indirekte. Det er herunder væsentligt at bemærke at Jyderup by er beliggende mellem det nye planområde og Natura 2000 området.

### *Kirkeomgivelser*

Planområdet er omfattet af kirkeomgivelser. Planforslaget vurderes ikke at medføre en forringet oplevelse af Jyderup kirke, da den er beliggende bag ved eksisterende bebyggelse set fra planområdet omtrent 720 meter derfra.

## Kystnærhedszone

Området er ikke beliggende indenfor kystnærhedszonen eller de kystnære dele af byzonen.

## Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 11.16, som udlægger området til offentlig friareal/grønning. Området er også omfattet af lokalplan 10-84, men kun for så vidt angår grundejerforeningsbestemmelser. Begge lokalplaner aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplanforslag 11.25 indenfor 11.25's område.

## Planlægning i forhold til nabokommuner

Planforslaget påvirker ikke nabokommuner.

## Diverse udpegninger

Der er ikke udpeget beskyttet natur eller andre lign. udpegninger indenfor planområdet.

## Bygge- og beskyttelseslinjer

### *Skovbyggelinje*

Planområdet er omfattet en skovbyggelinje. Det er en forudsætning for projektets realisering, at der meddeles en dispensation efter naturbeskyttelsesloven. Behandlingen af dispensation for bebyggelse indenfor skovbyggelinje behandles af Holbæk Kommune.

### *Fortidsminder*

Museum Vestsjælland har i 2007 foretaget en arkæologisk forundersøgelse indenfor eller i tilknytning til lokalplanområdet, hvor der blev fundet kulturlag og gruber fra førromersk jernalder. Hele det daværende planområde blev dog ikke undersøgt, og det kan forventes, at der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres yderligere fund af fortidsminder

## Energi og forsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandskloakering og kollektiv vandforsyning iht. den til enhver tid gældende vandforsyningsplan.

## 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

Området ligger inden for et kollektivt varmforsyningsområde i form af naturgas, men der er forbud mod tilslutning af ny bebyggelse til naturgas.

Ny bebyggelse kan varmforsynes med grønne teknologier som eksempelvis varmepumper og/eller i kombination med solvarmeanlæg på tagflader. Det er endvidere muligt efter nærmere varmeplanlægning efter varmforsyningsloven, at bygninger kan varmforsynes med kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

## Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Jyderup Østre Vandværk og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

## Regn- og spildevand

Området skal udelukkende spildevandskloakeres og alt regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

## Mere information:

Generelt om etablering af spildevandsanlæg: Spildevandsanlægget skal etableres på privat/ejers anledning, og det kræver forsyningsselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningsselskabet på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen. Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem forsyningsselskabet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med forsyningsselskabets overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af forsyningsselskabet. Det er forsyningsselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Opfordring til bygherre: Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning. Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Natur, Miljø og Vand. Tilslutning til den offentlige kloak skal færdigmeldes af autoriseret kloakmester til Holbæk Kommune. Tilladelse til etableringer af LAR-løsninger skal søges hos Natur, Miljø og Vand i Holbæk Kommune.

Eksempler på LAR: Se flere eksempler på løsninger til lokal håndtering af regnvand på [www.laridanmark.dk](http://www.laridanmark.dk)

## Bæredygtighed

### Byggeri og planlægning

Byggeriet opføres som DGNB certificeret byggeri.

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

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til det sammenhængende stinet i Jyderup.

Nærmeste busforbindelse er linje 541 ved Ellebjergvej.

### Ressourcer og miljø

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

Lokalplanen sætter krav om anvendelse af permeable belægninger med mulighed for nedsivning.

### Natur

Den nye bebyggelse placeres tæt på eksisterende skov (Stokkebjerg skov).

### Sundhed og trivsel

Der er kort afstand og tilgængelighed til stier/grønne områder.

### Miljø

### Støj

Området er ikke beliggende ud til støjbelastede veje eller lign.

### Jordforurening

Der er ikke registreret forurening på grunden. 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](mailto:jord@holb.dk).

### Fund og fortidsminder

Museum Vestsjælland har i 2007 foretaget en arkæologisk forundersøgelse indenfor eller i tilknytning til lokalplanområdet, hvor der blev fundet kulturlag og gruber fra førromersk jernalder. Hele det daværende planområde blev dog ikke undersøgt, og det kan forventes, at der i forbindelse med grave- og anlægsarbejdet konstateres yderligere fund af fortidsminder

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 planforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 973 af 25.06.2020). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

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

1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller

2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da der ikke er forhold i miljøscreeningen, der udløser krav om miljøvurdering.

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

## Bilag IV-arter og internationale beskyttelsesområder

Der er ikke fundet bilag IV-arter indenfor området. Der forventes ingen påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 1,9 km. fra Natura 2000 habitatområdet Store Åmose, Skarresø og Bregninge Å samt ligeledes ca. 1,9 km. fra Natura 2000 fuglebeskyttelsesområdet Store Åmose.

Den ændrede anvendelse indenfor planområdet vurderes ikke at påvirke naturbeskyttelsesinteresserne væsentligt, hverken direkte eller indirekte. Det er herunder væsentligt at bemærke at Jyderup by er beliggende mellem det nye planområde og Natura 2000 området.

## Servitutter

Der aflyses ikke servitutter i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

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

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Planforslagets realisering forudsætter byggetilladelse. Der skal i forbindelse med byggetilladelse ligeledes søges om en overkørselstilladelse.

Planforslagets realisering forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder udenfor Holbæk Kommune.

## Dispensation til byggeri indenfor skovbyggelinje

Planområdet er omfattet en skovbyggelinje. Det er en forudsætning for projektets realisering, at der meddeles en dispensation efter naturbeskyttelsesloven. Behandlingen af dispensation for bebyggelse indenfor skovbyggelinje behandles af Holbæk Kommune.

## Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er kommunalt ejet, og det kommende byggeprojekt vil ligeledes blive kommunalt. Der er herudover ikke særlige bemærkninger til mulighed for lokalplanens gennemførelse.

## Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01.07.2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## Formål

### 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at muliggøre bebyggelse til institutionsformål i form af f.eks. en daginstitution.
- at fastsætte principper for bebyggelsens omfang og placering.

## Område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matr. nr. 1r og del af 1p Jyderup By, Jyderup, samt alle matrikler, der efter lokalplanens endelige vedtagelse måtte blive udstykket fra de nævnte ejendomme.

### 2.2

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone

## Anvendelse

### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til institutionsformål i form af f.eks. en daginstitution.

### 3.2

Lokalplanområdet opdeles i de på kortbilag 5 anviste anvendelser, herunder:

- Parkering og ankomst,
- Byggefelt til opførelse af byggeri til daginstitutionsformål,
- Friareal og legeplads.

## Udstykninger

### 4.1

Matriklerne indenfor lokalplanområdet (matr. nr. 1r og del af 1p Jyderup By, Jyderup), som vist på kortbilag 4, må sammenlægges til en matrikel.

## Bebyggelsens omfang og placering

### 5.1

Bebyggelse må kun placeres indenfor det på kortbilag 5 anviste byggefelt. Undtaget herfra er mindre bygninger såsom mindre skure, hytter eller andre mindre bygninger som har en tilknytning til institutionen.

### 5.2

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30.

### 5.3

Bygninger må opføres i to etager med en maksimal højde på 8,5 meter. Bygningshøjden måles fra niveauplan fastsat efter reglerne i bygningsreglementet. Bygninger må gerne følge det naturlige terræn, sådan at der etableres forskudte etager.

## Bebyggelsens ydre fremtræden

### 6.1

Bygningsfacader må kun udføres i træ eller metal med lav refleksion, blank murværk eller pudset / vandskuret / filtset murværk, eller en blanding mellem murværk og træ eller metal med lav refleksion. Vinduer, døre og større glaspartier kan udføres med karme og rammer udført i træ eller metal med lav refleksion.

### 6.2

Tagflader må kun udføres som grønne tage eller med overflade af tagpap, tagdug, tegl, skifer eller metal med lav refleksion.

### 6.4

Solceller og solfangere skal oplægges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Ophængning eller integreringen af solceller og solfangere må ikke ske på facader. Solceller og solfangere skal være antirefleksbehandlede.

## Vej, sti og parkeringsforhold

### 7.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Præstemarken.



### 7.2

Der udlægges areal til ankomst og parkering som vist på kortbilag 5.

### 7.3

Der skal udlægges min. 40 p-pladser og anlægges min. 30 p-pladser, heraf min. 2 handicap p-pladser.

### 7.4

Parkerings og vejarealer skal udføres som faste permeable belægnings med mulighed for nedsivning.

## Øvrige ubebyggede områder

### 8.1

Langs med og indenfor lokalplanområdets afgrænsning må der opføres et fast hegn i form af trådhegn.

### 8.2

Der må kun foretages terrænændringer på +/- 0,5 meter indenfor en afstand af 5 meter fra lokalområdets ydre afgrænsning. Der kan foretages terrænregulering udover dette 5 meter fra lokalplanområdets ydre afgrænsning, dog maks. 5 meter over eksisterende terræn.

## Tekniske anlæg

### 9.1

Kloakering udføres som spildevandskloakering.

### 9.2

Belysning af veje, stier og parkeringsarealer skal udføres som parkbelysning.

### 9.3

Ny bebyggelse kan varmforsynes med grønne teknologier som eksempelvis varmepumper og/eller i kombination med solvarmeanlæg på tagflader. Det er endvidere muligt efter nærmere varmeplanlægning efter varmforsyningsloven, at bygninger kan varmforsynes med kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

### 9.4

Området skal tilsluttes kollektiv vandforsyning iht. den til enhver tid gældende vandforsyningsplan

## Forudsætninger for ibrugtagen

### 10.1

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse, skal bebyggelse være tilsluttet den kollektive kloakforsyning og vandforsyning.

### 10.2

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal parkeringspladser være etableret.

## Aflysning af lokalplaner

### 11.1

Lokalplan 10-84 og 11.16 aflyses i sin helhed med den endelige vedtagelse af lokalplan 11.25 indenfor lokalplan 11.25's område.

## Midlertidige retsvirkninger

### 12.1

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 § 16 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændringer af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.

### 12.2

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 forslaget offentliggørelsen og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

## Lokalplanens retsvirkninger

### 13.1

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

### 13.2

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.dk.

### 13.3

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

Lokalplanforslag 11.25 blev endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den ??

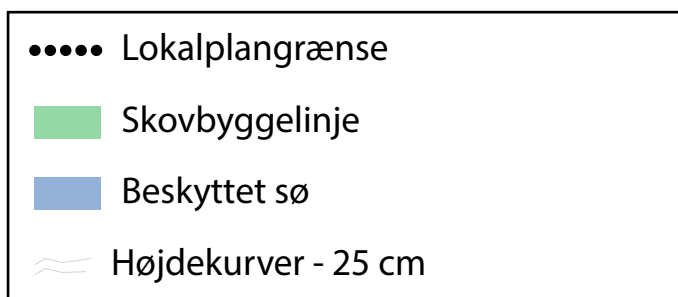


0 10 20 30 40 50 m

1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

## Kortbilag 1 Luftfoto





1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

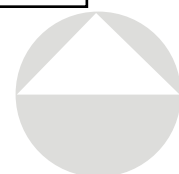
## Kortbilag 2 Bindingskort

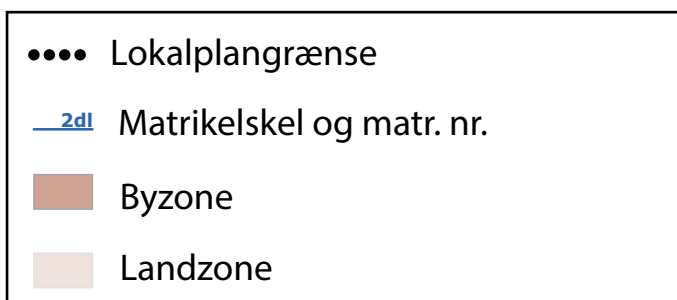
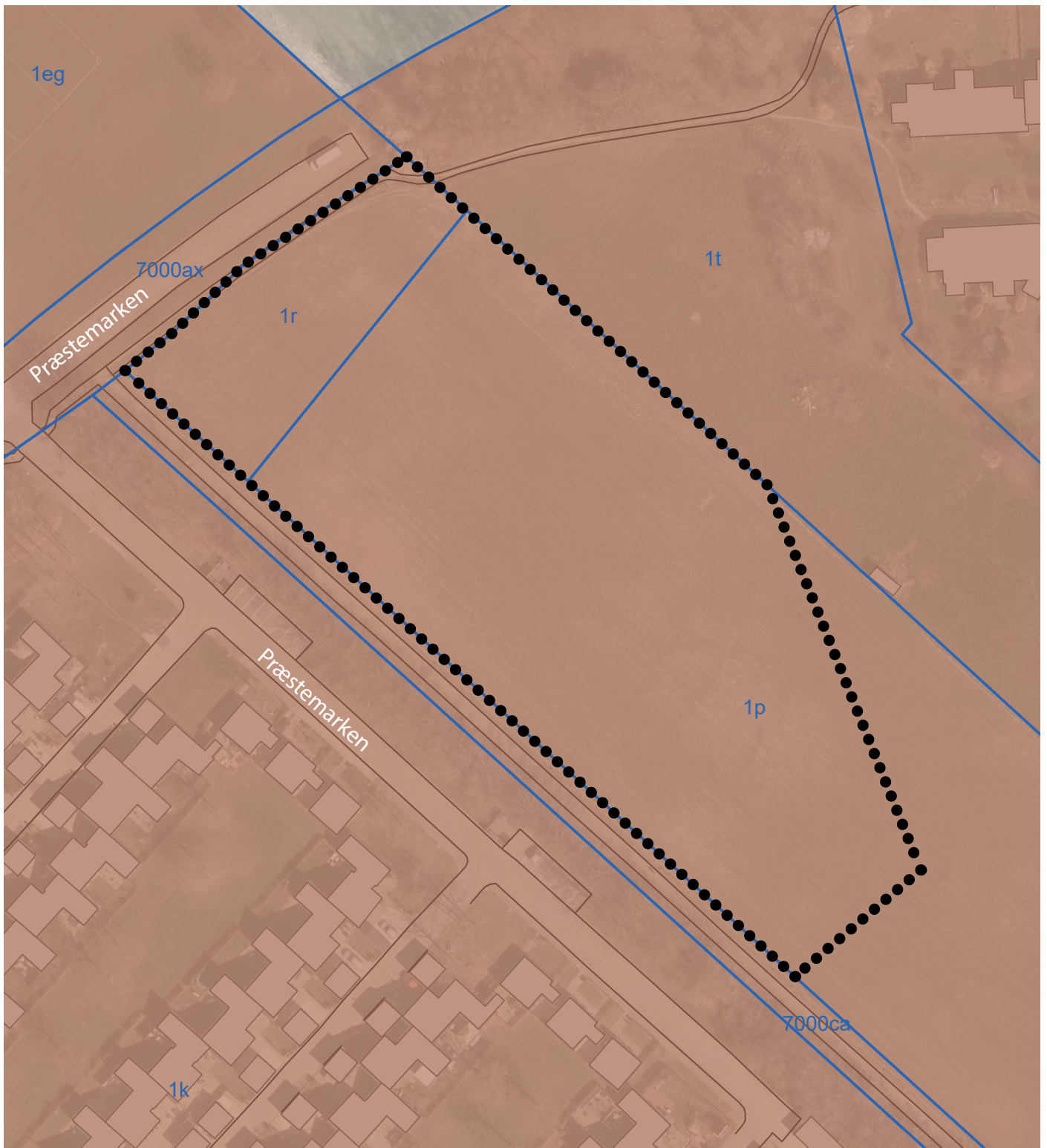




●●●	Lokalplangrænse	■	Friareal / legeplads
■	Parkering og ankomstareal	■	Sti
■	Bygning	○	Bepplantning
■	Belægning ved bygning		

## Kortbilag 3 Illustrationsplan

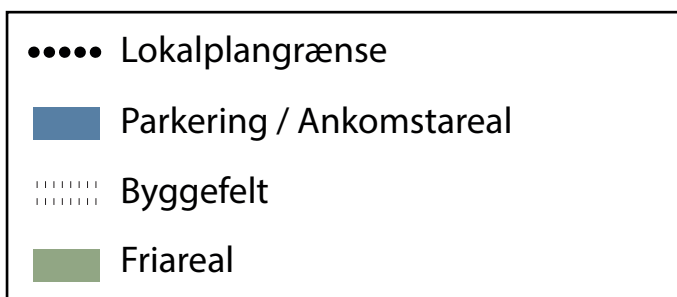




1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

## Kortbilag 4 Område- og matrikelkort





1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

# Kortbilag 5 Anvendelsesplan

