

Et område ved Abildgården, Specialcenter Holbæk



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Kommune
og offentliggjort den 8. december 2014

Baggrund	3
Formål	3
Lokalplanområdet	3
Lokalplanens indhold	4
Borgerinddragelse	4
Bæredygtighed	7
Servitutter	10
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	11
Lokalplanens gennemførelse	11
3.44 Bestemmelser Abildgården, Specialcenter Holbæk	11

Baggrund

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af byrådets ønske om, at muliggøre en udvidelse af Abildgården, Specialcenter Holbæk. Det er ønsket at etablere et nyt, tidssvarende specialcenter med boliger til handicappede. Boligerne opføres som almene boliger. De nye boliger opføres som erstatningsboliger for de eksisterende boliger på Abildgården. Derudover giver lokalplanen mulighed for at opføre et aktivitetscenter og fire almene familieboliger på området.

Familieboligerne er tiltænkt familier med et handicappet familiemedlem.

Den eksisterende bebyggelse ombygges i forbindelse med realisering af lokalplanen til at huse service- og fællesfaciliteter. Der etableres rekreative grønne områder for stedets beboere omkring boligerne.

Lokalplanen udlægger området til boligformål og viderefører den anvendelse, som er i dag.

Formål

Lokalplanens formål er at:

- muliggøre etablering af boliger til handicappede og aktivitetscenter i forbindelse med det eksisterende Specialcenter Holbæk.
- sikre grønne rekreative faciliteter og beplantning.
- fastsætte bestemmelser for parkeringsareal og adgangsforhold.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre: 4ka Tåstrup, Holbæk Jorder. Området er beliggende på Ny Tåstrupvej 2, i den sydøstlige del af Holbæk by. Områdets areal er på 15.397,9 m², og Abildgården er beliggende på området. Det eksisterende Specialcenter Holbæk indgår som en del af projektet om at opføre nye tidssvarende boliger til handicappede.

Områdets afgrænsning

Området afgrænses mod vest af jernbanen, mod øst af Roskildevej og mod syd af Ny Tåstrupvej, hvor et mindre villaområde er beliggende. Mod nord er området afgrænset af boligbebyggelse bestående af både etageboliger og parcelhuse.

Området i dag

Lokalplanområdet er karakteriseret ved at den eksisterende bebyggelse er beliggende midt i området. Mod øst mellem ejendommen og Roskildevej er en tidligere æbleplantage beliggende, her er slåede stier mellem træerne og højt græs. Mod vest og jernbanen er området mere åbent med bølgede terræn, her har tidligere været dyrehold. Jernbanen er visuelt og støjmæssigt afskærmet af en støjvold. De eksisterende bygninger er opført i et plan, i gule sten og med røde tage. Området er relativt afgrænset fra omgivelserne i kraft af beplantningen.



Lokalplanområdet set fra nordvest.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligområde og muliggør etablering af nye, tidssvarende boliger til handicappede samt et nyt aktivitetscenter. Boligerne opføres som almene boliger. Byggeriet af de almene boliger er et led i en større plan for området, som forventes at forløbe over tre faser, som kort beskrives her.

- **Fase 1:** Etablering af nye almene boliger, som skal erstatte de eksisterende boliger på Abildgården. Boligerne opføres øst for den eksisterende bebyggelse. Den eksisterende bebyggelse omdannes i denne forbindelse til midlertidigt aktivitetscenter, administration mv.
- **Fase 2:** Etablering af nyt aktivitetscenter, i forlængelse af det eksisterende center. Brugerne til det nye aktivitetscenter forventes både at komme fra Abildgården og andre steder i Holbæk Kommune.
- **Fase 3:** Etablering af fire familieboliger i den vestlige del af lokalplanområdet. Det forventes, at boligerne opføres som rækkehuse, dertil kommer fælles opholdsareal/legeplads. Intentionen bag familieboligerne er, at de kan lejes af familier, hvor et handicappet familiemedlem kan have gavn af nærheden til Abildgården.

Lokalplanen sikrer at:

- Der etableres udearealer i form af terrasser og rekreative, grønne faciliteter omkring boligerne.
- At en del af den eksisterende beplantning langs Roskildevej, Ny Tåstrupvej og jernbanen bevares.

Derud over fastsætter lokalplanen bestemmelser om adgangsforhold, parkering og belysning på området samt muliggør, at der kan etableres en offentlig stiforbindelse igennem områdets vestlige del



Kortbilag 4 Illustrationsplan.

Borgerinddragelse

Der har i planprocessens forfase været afholdt et offentligt informationsmøde mandag d. 2. juni 2014. Informationsmødet handlede om lokalplanprocessen og det foreløbige projekt for Abildgården. De væsentligste emner, som blev diskuteret på mødet var:

- byggeriets placering og omfang
- vejadgang
- offentlig sti
- bevaring af de grønne elementer indenfor lokalplanområdet.

Der er efter mødets afholdelse indkommet en bemærkning til lokalplanforslaget. Bemærkningen omhandler etablering af den offentlige stiforbindelse gennem lokalplanområdets vestlige del. På baggrund af bemærkningerne sikres det i lokalplanforslaget, at der ikke er adgang til stisystemet fra Ny Tåstrupvej for motorkøretøjer. Der blev afholdt et offentligt borgermøde d. 23. oktober 2014 i forbindelse med lokalplanforslagets høringsperiode. ca. 19 borgere mødte frem. De væsentligste punkter, der blev talt om var:

- Bekymring for, hvorvidt der vil være plads til de svageste borgere efter ombygningen samt bekymring for øget afstand mellem borgere og personale.
- Familieboligerne - hvem er de tiltænkt, hvem forventer man vil flytte ind, hvilken betydning har det for Abildgårdens beboere.
- Bekymring for, at aktivitetscentret vil give øget trafik hele dagen.
- Stisystem mellem Hybenvang og jernbanen.
- Derud over var der snak om, hvorfor man ønsker at udvide

centret på den lokalitet og hvorfor man vælger at øge bygningsmængden på matriklen fremfor at bevare det grønne.

Der er efter høringsperioden foretaget følgende ændringer i bestemmelser og redegørelse:

§ 9.5 præcision af hvilke stier, der skal have fast belægning.

§ 10.6 maksimal kote ændret til 26.

Der er desuden foretaget redaktionelle rettelser gennem hele lokalplanen.

Statslig og regional planlægning

Det er vurderet, at lokalplanen er i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

Kommuneplan 2013-2025

Området er i kommuneplan 2013-2025 for Holbæk Kommune udlagt til boligformål, lokalplanen viderefører den eksisterende anvendelse.

Ramme for Æblevang 2.B16

Omr. nr.	2.B16
Navn	Æblevang
Anvendelse	Etagebebyggelse / Anden bebyggelse
Maks. bebyggelsesprocent	45
Maks. etageantal	2,5 / 1
Maks. bygn højde	11 m / 8,5 m
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse langs Roskildevej skal tilpasses vejens karakter og opføres i maks 1,5. etage. Boligbebyggelse placeres fortrinsvis mod øst og anden bebyggelse fortrinsvis mod vest.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Kommuneplanens retningslinjer for vand og grundvand fastlægger retningslinjer for arealer med drikkevandsinteresser, arealer med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande og nitratfølsomme områder. Lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser, det vurderes ikke at give anledning til at fastsætte særlige retningslinjer for grundvandsbeskyttelse i lokalplanen.

Kommuneplan 2013-25 fastsætter retningslinjer for støjbelastede arealer i byområder. Lokalplanen sikrer, at bebyggelse og primære opholdarealer udføres og indrettes således, at beboere og brugere afskærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg og omkringliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende. Dette skal ske i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledende regler om støj.

Kommuneplan 2013-25 fastsætter desuden retningslinjer for stier og grønne områder. I henhold til stiplan 2009 for Holbæk Kommune sikres det i lokalplanen, at der kan etableres en offentlig sti, østre banesti, i områdets vestlige del (vist på kortbilag 3). Stien muliggøres i lokalplanen, men selve forløbet ændres i forhold til det,



Kortbilag 3 Bindingskort



Kortbilag 4 - Illustrationsplan

der er skitseret i stiplanen (som i princippet vist på kortbilag 4).

Eksisterende lokalplaner

Området har ikke tidligere været lokalplanlagt.

Kystnærhedszone

I lokalplaner for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, skal der i følge planlovens § 16 stk. 4 redegøres for påvirkningen.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen i byzone. Området er omgivet af bymæssig bebyggelse og er ikke synligt fra kysten. Det vurderes derfor, at kystnærhedszonen ikke har betydning for planlægningen.

Diverse udpegninger

Der er ikke registreret fredninger, beskyttelseslinjer eller andre former for udpegninger indenfor lokalplanområdet.

Trafikforhold

Området er trafikbetjent fra Ny Tåstrupvej. Der vil i forbindelse med de nye boliger til handicappede blive etableret parkeringspladser indenfor lokalplanområdet, svarende til 1 p-plads pr. boligenhed og 1 p-plads pr. 50 m² aktivitetscenter.

Der er i Stiplan 2009 for Holbæk Kommune planlagt en stiforbindelse fra Hybenvang til Ny Tåstrupvej som led i en samlet stiforbindelse fra Sofievej til Ny Tåstrupvej. Mulighed for at opføre stiforbindelsen fra Hybenvang til Ny Tåstrupvej sikres i lokalplanen. Lokalplanen sikrer i den forbindelse, at motorkøretøjer ikke vil have mulighed for at få adgang til stisystemet fra Ny Tåstrupvej. På Roskildevej er der etableret cykelsti.



Den eksisterende parkeringsplads.

Offentlig service

Nærmeste busstoppested er beliggende på Roskildevej umiddelbart ud for lokalplanområdet. Der er ca. 1,8 km til Holbæk station, hvorfra der er forbindelser mod Kalundborg og Roskilde/København. Indkøbsmuligheder er beliggende primært i Holbæk midtby og desuden På Roskildevej mod syd, på Holbæk Have/Mellemvang mod øst og på Tåstrup Møllevej mod vest.

Se Holbæk Kommunes hjemmeside for flere informationer www.holbaek.dk.

Energiforsyning

Området elforsynes af SEAS/NVE www.seas-nve.dk

Varmeforsyning

Området ligger indenfor kollektivt varmforsyningenområde, med naturgasforsyning fra DONG Energy (www.dongenergy.dk). Ejendommene i lokalplanområdet er pålagt tilslutningspligt* jf. Varmeplan for Holbæk Kommune. Byrådet i Holbæk Kommune har besluttet, at alt nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse**.

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.

Note**: Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området ligger inden for Holbæk Forsynings forsyningsområde og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret og afledning af spildevand skal ske til et eksisterende kloaksystem. Der stilles ingen særlige krav til bortledning af spildevand.

En øget befæstelsesgrad på matriklen vil påvirke afledningen af arealet, vandet fra de befæstede arealer vil løbe hurtigere væk end fra de ubefæstede arealer. Lokalplanforslaget stiller krav om, at regnvand skal afledes lokalt (LAR), hvis jordbundsforholdene og grundvandsspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal fungere som et teknisk anlæg, men skal udformes, og placeres således at det tilledte vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Af hensyn til herlighedsværdien skal anlægget se så naturligt ud som muligt. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune. Anvendelsen af LAR er i overensstemmelse med målsætningerne i Holbæk Kommunes Spildevandsplan 2010-2018 om at:

- alt regnvand så vidt muligt tænkes ind i den fysiske planlægning som en ressource.
- den fremtidige belastning af kloaksystemet bør reduceres ved øget anvendelse af lokal nedsivning eller lokal forsinkelse af afstrømning.

Holbæk Forsyning skal have projekt vedrørende afledning af overfladevand og spildevand i høring.

Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos 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.

Affald og genbrug

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

Bæredygtighed

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

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

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

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 direkte tilknytning til stiforbindelse over jernbanen samt langs Roskildevej.

Der er busstoppested beliggende umiddelbart øst for lokalplanområdet, herfra er der forbindelse til Holbæk midtby.

Sundhed og trivsel

Der stilles krav om, at beplantningen langs Roskildevej bevares i et mindst 30 meter bredt bælte parallelt med Roskildevej, målt fra vejmidte. Derudover stiller lokalplanen krav om, at der etableres en legeplads i forbindelse med etablering af de fire familieboliger. Det grønne præg langs Ny Tåstrupvej sikres i lokalplanen og hækbeplantningen skal bevares i videst muligt omfang i det der kan etableres nye overkørsler til parkeringsarealet.

Støj

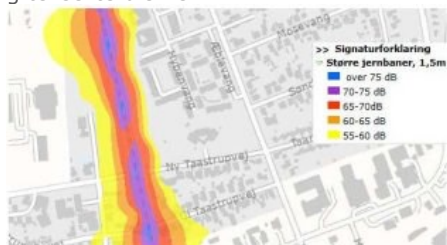
Ved ny bebyggelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for trafikstøj og støj fra jernbaner kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau i boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer og lignende:

- Vejtrafikstøj: L_{den} 58 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).

- Støj fra jernbaner L_{den} 64 dB

Der er udarbejdet støjberegninger i forbindelse med lokalplanlægning for området, beregningerne viser, at der ikke er behov for yderligere støjdæmpende foranstaltninger i forhold til jernbanen. I forhold til vejstøj fra Roskildevej er placering af bygningerne tilpasset efter støjberegningerne, således at der heller ikke her vil være behov for at etablere støjdæmpende foranstaltninger for at overholde grænseværdierne.



Støj kort over støj fra jernbane.



Støj kort over støj fra vej.

Jordforurening

Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlægning på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurennet jord. Området er omfattet af område klassificeringen.

Der har tidligere været plantage på området, hvilket kan betyde, at der findes problematiske stoffer i jorden, f.eks. Arsen. Området bør screenes for indhold af problematiske stoffer.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til By og Landskab, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 30. Ændret anvendelse af kortlagt forurennet jord kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. på arealet umiddelbart nord for området - langs jernbanen - er der undersøgt dele af en boplads fra bronzealderen. De endnu ubebyggede arealer af lokalplanområdet kan meget vel rumme yderligere fortidsminder, hvorfor det anbefales, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse inden et byggeri sættes i gang. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum/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 Holbæk Museum/Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 939 af 03. juli 2013). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke

at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- der ikke er registreret internationale beskyttelsesområdet indenfor lokalplanområdet eller i dets nærhed.
- der fastsættes bestemmelser for byggeriets placering og fremtoning
- beplantning og beboernes adgang til grønne arealer sikres.
- planen muliggør udvidelse af et eksisterende plejecenter, og bevarer den nuværende anvendelse for området.

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

Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres inden jordarbejder påbegyndes. Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 4ka, Tåstrup, Holbæk Jorder
Dokument lyst d. 10.02.1927 nr. 4301-21 om opstilling af masterække mv.

Servitut om opstilling af masterække. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er SEAS nve.

Dokument lyst d. 27.01.1945 nr. 9830-21 om forsynings-/afløbsledninger mv (rette lysningsnr. er 4044)

Servitut om drænledninger. Servituten er ikke i strid med planen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Bane Danmark.

Dokument lyst d. 10.09.1946 nr. 2703-21 om oversigt mv.

Servitut om oversigtslinjer mv. Servituten er ikke i strid med planen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst d. 04.10.1961 nr. 7037-21 om adgangsbegrænsning mv.

Servitut om adgangsbegrænsning mv. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst d. 31.07.1970 nr. 9676-21 om byggelinjer mv.

Servitut om fastsættelse af byggelinjer. Servituten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst d. 03.08.1972 nr. 12865-21 om forsynings-/afløbsledninger mv, samt tilh. brønde mv.

Servitut om spildevandsledning samt brønde. Servituten er ikke i strid med planen og skal respekteres. Påtaleberettiget er Holbæk Forsyning.

Dokument lyst d. 11.02.1985 nr. 3845-21 om naturgas/anlæg mv. (tillæg lyst under nr. 24783)

Servitut om naturgasledning, fordelingsledning, . servituten er ikke i strid med planen og skal respekteres. Påtaleberettiget er DONG Energy A/S

Dokument lyst d. 24.03.1995 nr. 6382-21 om forsynings-/afløbsledninger mv. Ikke til hinder for prioritering

Servitut om højspændingskabler. servituten er ikke i strid med planen og skal respekteres. påtaleberettiget er SEAS-NVE

Dokument lyst d. 25.08.2004 nr. 24783-21 om forsynings-/afløbsledninger mv. Tillæg til dekl. lyst 11.02.1985 (lysningnr. 3845)

Servitut om naturgasledning, fordelingsledning, . servituten er ikke i strid med planen og skal respekteres. Påtaleberettiget er DONG

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Det vurderes, at der ikke skal søges tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder, for at realisere planen.

Lokalplanens gennemførelse

Arealet er ejet af Holbæk Kommune.
Delområde I må ikke udstykkes yderligere.
Delområde II må udstykkes efter bestemmelserne i § 5.2.1.

3.44 Bestemmelser Abildgården, Specialcenter Holbæk

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 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, herunder institution.
- 1.2 at muliggøre udvidelse af Abildgården med boliger til handicappede, aktivitetscenter, servicefaciliteter og fællesfaciliteter samt familieboliger.
- 1.3 at sikre grønne, rekreative faciliteter og beplantning, der indbyder til ophold og aktivitet.
- 1.4 at fastsætte bestemmelser for parkering og adgangsforhold.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matrikel nr. 4ka Tåstrup, Holbæk Jorder.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Område

- 3.1 Lokalplanområdet er inddelt i delområde I og delområde II, som vist på kortbilag 5.

§ 4 Anvendelse

- 4.1 Området udlægges til boligområde med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer.

For Delområde I gælder

- 4.2.1 Der kan opføres institution med tilhørende aktivitetscenter.

For Delområde II gælder

- 4.3.1 Der kan opføres tæt-lav boligbebyggelse.

§ 5 Udstykninger

Delområderne må udstykkes som følger:

For Delområde I gælder

- 5.1.1 Delområde I må ikke udstykkes yderligere.

For Delområde II gælder

- 5.2.1 Delområde II må udstykkes i grunde på min. 200 m² og maks. 350 m². Der skal udlægges areal til fælles legeplads, som vist på kortbilag 5.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Den gennemsnitlige befæstelsesgrad/afløbskoefficient må for den enkelte ejendom ikke overstige 0,5.

For Delområde I gælder

- 6.2.1 Bebyggelsen kan maksimalt opføres i 2 etager.
- 6.2.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 meter over terræn.
- 6.2.3 Ny bebyggelse skal være bygget sammen med den eksisterende bebyggelse. Dette gælder dog ikke mindre bebyggelser, herunder udhuse, havehuse, pergolaer og lign. Eksisterende bebyggelse er vist på kortbilag 5 og 6.
- 6.2.4 Ny bebyggelse skal placeres indenfor det på kortbilag 5 viste byggefelt. Afstand fra en bygnings ydervæg til skel skal være mindst 2,5 meter.

For Delområde II gælder

- 6.3.1 Bebyggelsen skal opføres som kæde- eller rækkehuse i maksimalt 2 etager.
- 6.3.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 meter over terræn. Den maksimale facadehøjde er 5 meter over terræn.
- 6.3.3 Ny bebyggelse skal placeres indenfor det viste byggefelt. Ved maksimal bygningshøjde på 8,5 m skal afstanden til skel uden sammenbygning være mindst 2,5 meter.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Glanstallet for tag- og facadematerialer må maksimalt være 10. Der kan dog opsættes solenergianlæg på tagene.

§ 8 Vej, sti og parkeringsforhold

- 8.1 Brandvej A1-A2 skal etableres som vist på kortbilag 5. Brandvejen skal udlægges i en bredde på mindst på 3 m.
- 8.2 Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. boligenhed og mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² aktivitetscenter.
- 8.3 Parkeringspladser skal etableres i områderne P1 og P2, som vist på kortbilag 5.

For P1 gælder:

- 8.4 Der skal etableres mindst 2 handicapparkeringspladser.
- 8.5 Der skal etableres mindst 2 holdepladser for minibusser/handicapbusser.
- 8.6 Parkeringspladser i P1 skal anlægges i tilsknytning til opførelse af boligerne øst for den eksisterende bebyggelse.

For P2 gælder:

- 8.7 Der skal etableres mindst 4 handicapparkeringspladser i tilknytning til opførelse af boliger i delområde 2.
- 8.8 Der skal etableres mindst 1 holdeplads for minibusser/handicapbusser.
- 8.9 Parkeringspladser i P2 skal anlægges i tilknytning til opførelse af aktivitetscenter vest for den eksisterende bebyggelse.

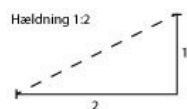
§ 9 Sti

- 9.1 Internt stiforløb skal anlægges som i princippet vist på kortbilag 5.
- 9.2 Sti S1-S2 skal etableres i forbindelse med opførelse af aktivitetscenter og/eller boliger i delområde 2, som i princippet vist på kortbilag 5. Stien skal kunne fungere som brandvej med en minimumsbredde på 3 m.
- 9.3 Der kan etableres en offentlig sti S2-S3 gennemområdets vestlige del, som i princippet vist på kortbilag 5.
- 9.4 Ved etablering af sti med offentlig adgang, skal der opstilles pullerter eller lignende, som hindrer motorkøretøjer adgang til stien.
- 9.5 Stier skal anlægges med en fast belægning, som kan ryddes for sne, som i princippet vist på kortbilag 4. Stier i beplantningen mod Roskildevej kan anlægges med en anden belægning eller som græsstier.
- 9.6 Stier skal være oplyste i form af en pullertbelysning med en lyspunkthøjde på højst 1 m.

§ 10 Friarealer

- 10.1 Eksisterende beplantning, primært bestående af æbletræer, skal bevares og om nødvendigt genplantes i et mindst 30 meter bredt bælte parallelt med Roskildevej, målt fra vejmidte. Området er vist på kortbilag 5. Der kan dog etableres rekreative faciliteter som f.eks. stier, og mindre overdækninger indenfor området.

- 10.2 Beplantning langs Jernbanen skal bevares og om nødvendigt genplantes, området er vist på kortbilag 5.
- 10.3 Eksisterende tjørnehæk langs Roskildevej og Ny Taastrupvej skal bevares og om nødvendigt genplantes, som vist på kortbilag 5. Der kan dog gennembyrdes ved nye stiforbindelser og overkørsler.
- 10.4 Der kan ske terrænregulering i +/- 0,5 m indtil 1 m fra skel. Dog jf. § 10.5
- 10.5 For at muliggøre niveaufri adgang, kan der ske terrænregulering større end +/- 0,5 m i forbindelse med opførelse af byggeriet i byggefeltene. Terrænregulering må ikke ske med en hældning på mere end 1:2.



- 10.6 Terrænet må ikke overstige kote 26.

§ 11 Øvrige ubebyggede områder

- 11.1 Der kan etableres mindre bebyggelse som udhuse, havehuse og lign til stedets drift. samt overdækninger, pergolaer og lignende faciliteter til rekreativt brug.

§ 12 Belysning

- 12.1 Udendørs belysning, herunder belysning af bygningsdele, veje og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunkthøjde på højest 4 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 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.
- 13.2 Ledninger skal føres i jorden.
- 13.3 Området er beliggende indenfor godkendt naturgasforsyningsområde. Der er tilslutningspligt i området. Ny bebyggelse, der opføres som lavenergibyggeri er ikke omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning jf. planlovens 19 stk. 4.
- 13.4 Området skal vandforsynes fra Holbæk Forsynings vandværk.
- 13.5 Området skal separatkloakeres og spildevand tilsluttes offentlig kloak. Regnvand kan tilsluttes til den offentlige regnvandsledning med en maksimal vandmængde svarende til en afløbskoefficient (fi) på maks. 0,5 for ejendommen som helhed.
- 13.6 Regnvand fra tagflader skal i størst muligt omfang afledes lokalt (LAR). Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at regnvand kan ledes væk uden gene for terræn, installationer og naboer.
- 13.7 Nedsivningsanlægget skal af hensyn til herlighedsværdien udformes, så det fremstår som et naturligt element i terrænet (på grunden).

§ 14 Lavenergibebyggelse

For Delområde II gælder

- 14.1.1 Ny boligbebyggelse i delområde II skal opføres som lavenergibyggeri. Ved lavenergibyggeri forstås byggeri, der på tidspunkt for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer, for lavenergi, der er fastsat i bygningsreglementet.

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagen

Ny bebyggelse må ikke tages i brug* før**:

- Der er etableret tilslutning til offentlig kloak jf § 13.3, 13.5, 13.6 og 13.7
- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 8.1-8.9 og § 9.1-9.6
- Fælles legeplads er anlagt jf. § 5.2.1

*Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven.

**hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensationen gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

- 16.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 16.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.
- 16.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan

kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 3.44 Abildgården, Specialcenter Holbæk er sendt i offentlig høring af Holbæk Kommune fra d. 11. september 2014.

Kortbilag 1



SIGNATURFORKLARING



LOKALPLANGRÆNSE



KORTBILAG 1
Luftfoto

Mål: 1:5000

0 100 200 300 m

[illegible]

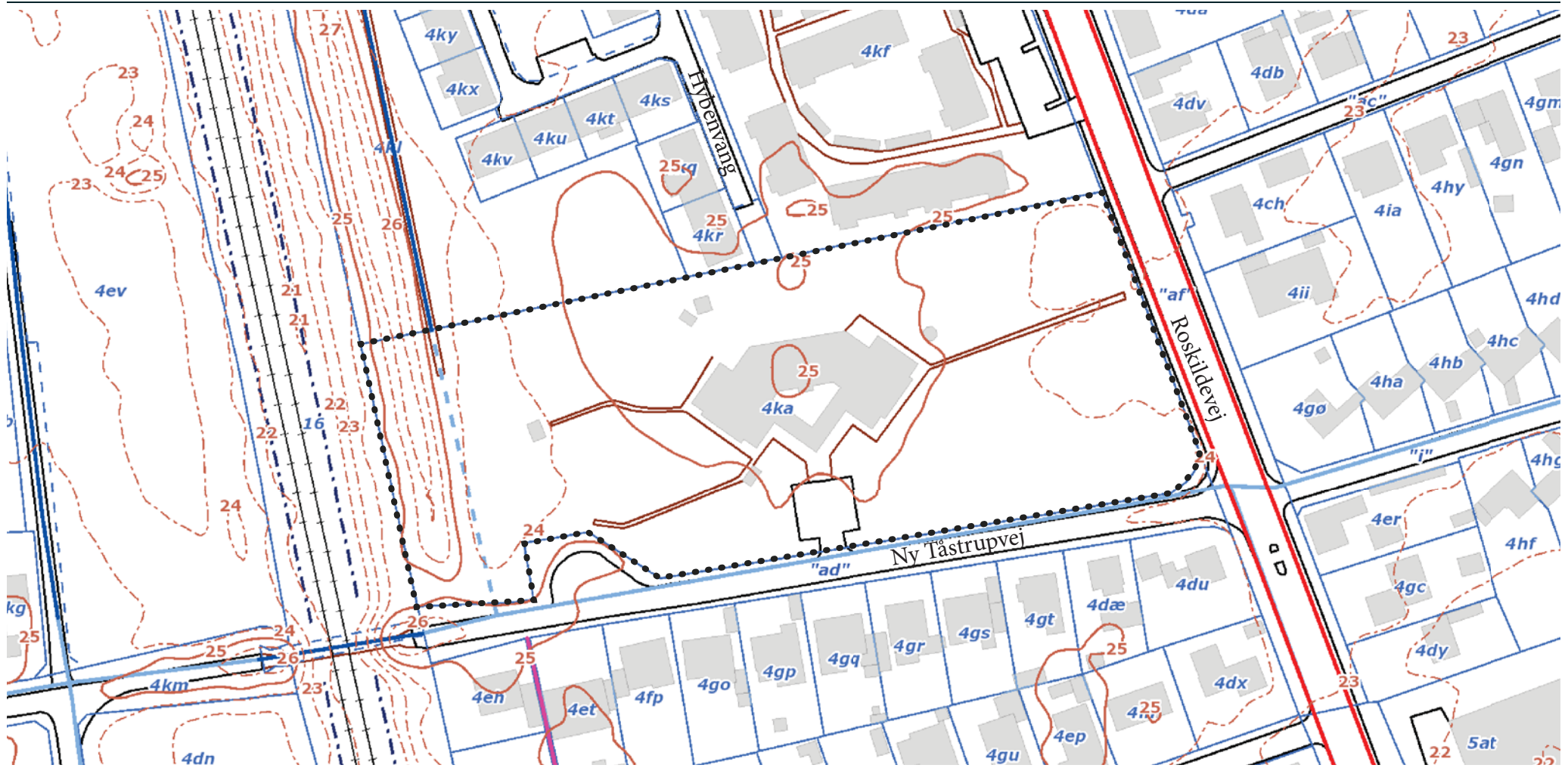

 LOKALPLANGRÆNSE

 MATRIKELSKEL

Område - og matrikelkort

A horizontal scale bar with three segments. The first segment is labeled '0' at its left end. The second segment is labeled '10' at its right end. The third segment is labeled '50 m' at its right end. The segments are separated by small gaps.

Kortbilag 3



SIGNATURFORKLARING

- LOKALPLANGRÆNSE
- - - - - HØJDEKURVE - 1M
- HØJDEKURVE - 5M
- REKREATIV STI - EKSISTERENDE
- - - - - REKREATIV STI - FORSLAG
- INTERN STI - EKSISTERENDE

- MATRIKELSKEL
- TRAFIKSTI - EKSISTERENDE
- HELE OMRAÅDET ER BELIGGENDE INDENFOR KYSTNÆRHEDSZONEN.
- HELE OMRAÅDET ER BELIGGENDE I BYZONE.

KORTBILAG 3
Bindingskort

Mål: 1:1500

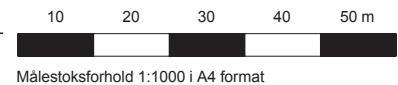
0 10 50 m

Kortbilag 4



Signatur

	Eksisterende bebyggelse		Ny bebyggelse		Brandvej
	Eksisterende træer		Mulig stiforbindelse		sti
	Eksisterende hæk		Sti med fast belægning		
	Eksisterende og ny flisebelægning		Matrikelskel / Lokalplanafgrænsning		



KORTBILAG 4
Illustrationsplan



Kortbilag 5



Signatur

- • • • • Lokalplangrænse
- ==== Brandvej A1-A2
- • • • • Sti S1-S2
- Sti S2-S3

- Beplantning der bevares
- Byggefelt
- • • • • Delområdegænse
- — — — — Parkering P1 og P2
- Eksisterende bebyggelse som bevares
- Legeplads

10 20 30 40 50 m

Målestoksforhold 1:1000 i A4 format

KORTBILAG 5

Anvendelsesplan

Kortbilag 6



Signatur

- Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende træer
- Eksisterende hæk
- Eksisterende flisebelægning
- Offentlig sti
- Matrikelskel / Lokalplanafgrænsning

