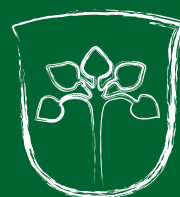


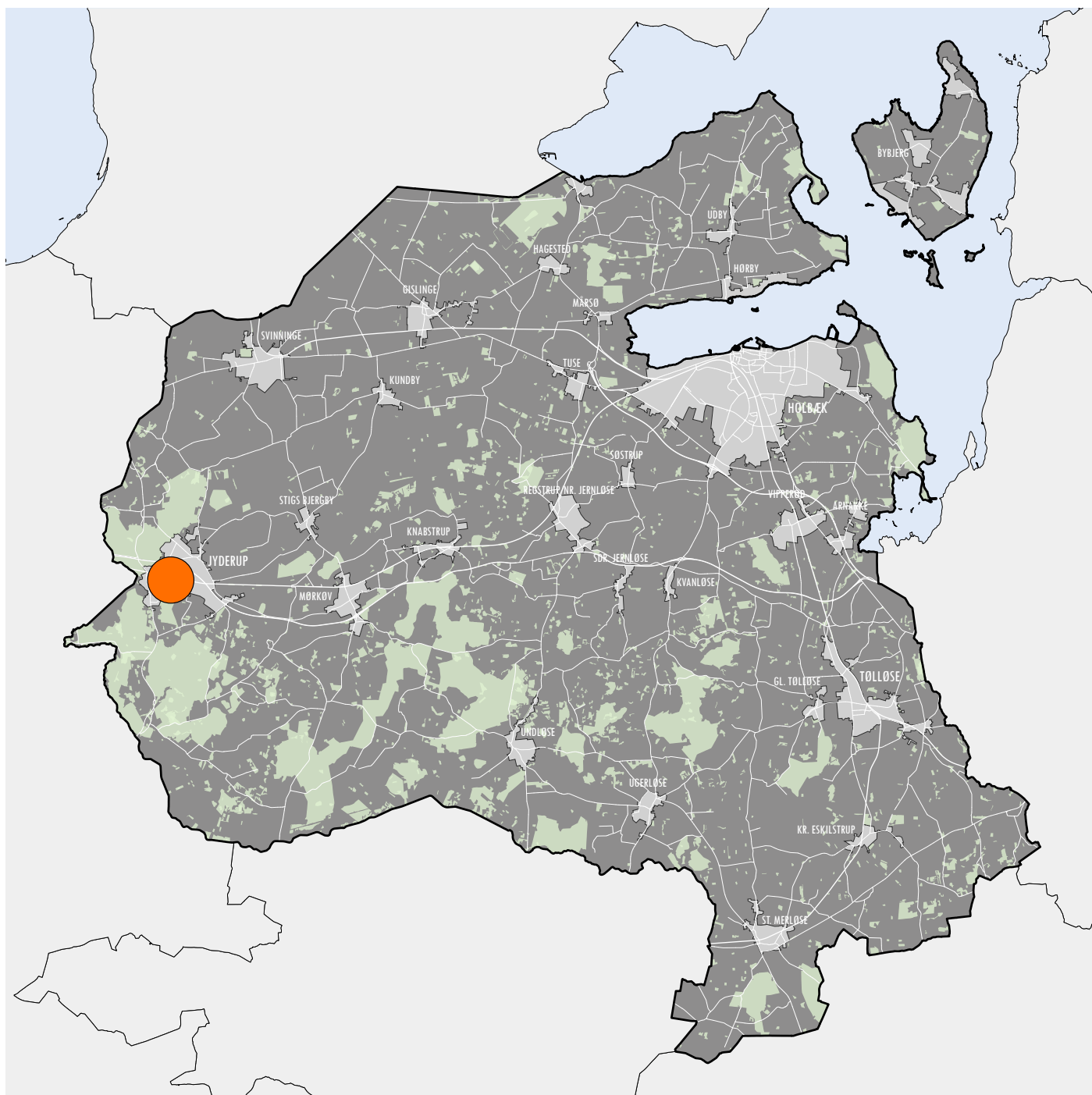
TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN 50-64

FOR ET OMRÅDE VED SØBÆKSVEJ OG SØBÆKSPARKEN,
JYDERUP



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Kommune har den 6. august 2018 vedtaget lokalplan *Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 50-64* for et område ved *Søbæksvej og Søbæksparken*. Lokalplanen er offentliggjort den 7. august 2018.

Baggrund

Holbæk Kommunalbestyrelse har d. 16. maj 2018 besluttet, at imødekomme en ansøgning om en ny lokalplanlægning for 12 rækkehuse ved Søbæksparken. Den gældende lokalplan nr. 50-64 udlægger området til boligformål ved 12 rækkehuse, uden at bestemme den nærmere placering for bebyggelse og vejudformning.

Før byggeretten kan udnyttes, er der derfor nødt til at ske ny lokalplanlægning, som tager stilling til placering af bebyggelse samt vejudformning og adgang hertil.

Formål

Med nærværende tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 50-64, fastsættes bestemmelser for placering af bebyggelsen og vejudformningen. Bebyggelsen placeres med hensyntagen til de nærmeste naboer, og vil i udformning ligne det omkringliggende boligområde i lokalplan 50-64.

Boligerne er desuden placeret således, at vandboringerne i området i påvirkes.

Alle øvrige bestemmelser i lokalplan 50-64 er derved fortsat gældende, og nærværende tillæg tilføjer præciserede bestemmelser, for det, der i lokalplan 50-64 betegnes delområde 3.

Lokalplanområdet

Området er beliggende på en større matrikel, som også rummer en andelsboligforening på 14 boliger.

Området er i dag bestående af slået græs, vildt voksende græs samt én drikkevandsboring, med to borer grænsende op til området.

Den nye bebyggelse vil bygge videre på det omkringliggende bymiljø udtryk, med 12 et-etagers rækkehuse.

Der opnås vejadgang via Søbæksparken, som også betjener de omkringliggende boliger. Derved opnås et samlet bymiljø.



Vejadgang fra Søbæksparken, set mod vest



Vejadgang fra Søbæksparken, set mod øst



Området set fra syd



Vandboring inden for området



Lokalplanens indhold

Lokalplan 50-64 tillader opførelsen af 12 boliger i form af rækkehuse i 1 etage indenfor området.

Lokalplanen mangler dog bestemmelser og kortbilag, der fastlægger placering af bebyggelse og vejudformning.

Med dette tillæg til lokalplan 50-64, tilføjes disse.



[Se Lokalplan 50-64](#)

Bebyggelse

Placering af bebyggelse kan ikke ske nærmere end 10 meter på vandbopringer i området, og de må ikke anlægges nærmere end 2 meter fra vandledninger.

Dette tager placeringerne på kortbilag 5 højde for.

Bebyggelsen skal etableres som beskrevet i lokalplan 50-64.

Vej

Tilkørsel til området, skal ske fra Søbæksparken, i den nordvestlige afgrænsning af området.

Tilkørsel og vejudformning af angivet på kortbilag 5.

Vejen skal etableres som beskrevet i lokalplan 50-64.

Borgerinddragelse

Da lokalplanforslaget er et tillæg til den gældende lokalplan 50-64, og ikke ændrer ved anvendelse eller byggeret for området, anses tillægget for en mindre væsentlig lokalplanlægning. Planloven giver mulighed for, at lokalplanforslag af mindre væsentlig karakter, sendes i høring i mindst 2 uger. Planforslaget var i høring i 2 uger i perioden 12. juni 2018 til 25. august 2018.

Der indkom 2 høringsvar i perioden.

Det ene fra Jyderup Vandværk, som ønsker 25m afstand fra boringer til fællesparkering. Dette efterkommes i lokalplanen. Desuden ønskes gødnings- og sprøjteforbud. Der er dog ikke hjemmel i planloven til at regulere dette, og ønskes kan derfor ikke efterkommes.

Det andet høringsvar kom fra Museum Vestsjælland, som ikke har konkrete kommentarer til planen, men gør opmærksom på, at museet anbefaler at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse.

Behandling af høringsvar

Administrationen har modtaget 2 høringsvar i høringsperioden. Du kan se behandlingen af høringsvarene her:

 [horingssvar_samlet.pdf](#) (5.4 MB)

Statslig og regional planlægning

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

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2013. Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 11.B11. Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone. Rammeområde 11.B11 giver mulighed for villaer og rækkehuse til boligformål. Den eksisterende lokalplan 50-64 fastlægger rammerne for bebyggelsen i området, mens nærværende tillæg fastlægger placeringen heraf.

Eksisterende lokalplaner

Den eksisterende lokalplan 50-64 vil fortsat gælde, efter nærværende tillægs vedtagelse. Nærværende tillæg til lokalplan 50-64 tilføjer bestemmelser angående bebyggelsens samt vejens placering. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan, aflyses derfor § 4.3 med ordlyden "*Forinden der sker nybygning af område I, II, eller V skal der fremsendes planer for udstykning og bebyggelse til godkendelse hos kommunalbestyrelsen*", i lokalplan nr. 50-64 for området ved Søbæksvej og Søbæksparken.



Se lokalplan 50-64.

Diverse udpegninger

Der er en drikkevandsboring indenfor området, og flere andre i

umiddelbar nærhed.
Bebyggelsen skal holde en afstand på minimum 10 meter fra
boringerne, og 2 meter fra vandledninger.
Bebyggelsen vil ikke påvirke boringerne.



Energi og forsyning

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

I området er der tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, idet der er (gas/fjernvarme) i området. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, BEK nr. 31 af 29. januar 2008, § 15 stk. 2.).

OBS: I øvrigt gælder forbud jf. varmeforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Skriv forbuddet ind, såfremt det er relevant.

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg 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 af Jyderupstations Vandværk. Vandværket kan godt forsyne det nye boligområde inden for vandværkets nuværende indvindingstilladelse.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret jf. gældene spildevandsplan. I lokalplanområdet nordlige afgrænsning er der etableret flere kloakledninger, herunder et knudepunkt.

Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune.

Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver kommunalbestyrelsens godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af Fors A/S på visse vilkår. Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem kommunalbestyrelsen og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med Fors A/S' overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af Fors A/S. Det er Fors A/S, der afgør, om det ønskes at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

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

Affald og genbrug

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



Bæredygtighed

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

Byggeri og planlægning

Området er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser. Overflade fra befæstede arealer, såsom tage og veje, skal derfor ledes til regnvandskloak.

Området ligger i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Jyderup Stations Vandværk har 1 indvindingsboring inden for lokalplanområdet og 3 boringen beliggende umiddelbart op til lokalplanforslaget

Den naturlige beskyttelse af grundvandet i området er god. Vandværket indvinder fra dybtliggende sandlag og er velbeskyttet med over 25 meter ler.

Området ligger indenfor indvindingsoplandet til Jyderup Stations Vandværk. Den tætte beliggenhed til indvindingsboringer betyder, at der er flere afstandskrav som skal overholdes i forbindelse med byggeriet. Ligeledes vil der blive stillet skærpede krav til kloakarbejder, herunder krav om fuldsvejste ledninger i fuldsvejste forerør.

Der vil ikke ske nedsivning af hverken vejvand eller tagvand idet overfladevand tilsluttes kloaksystemet. Det vurderes, at boligerne ikke vil påvirke muligheden for indvinding i området. Bebyggelsen skal holde en afstand på minimum 10 meter fra boringerne og 2 meter fra vandledningerne.

Transport

Der er gode stiforbindelser mod nord og vest, til Jyderups bymidte og station, samt sydvest mod skoven.

Ressourcer og miljø

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

Miljø

Støj

Lokalplanområdet ligger ikke i et støjbelastet område.

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

Jordforurening

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

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

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

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

Ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 2 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- bebyggelsen respekter afstandskravet til vandboringerne
- boliger ikke indgår på bilag 1 eller 2
- der ikke er øvrige parametre, som fordrer en påvirkning af miljøet.



Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

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

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 15lh, Jyderup By, Jyderup

Dokument lyst den 16.07.1964 nr. 6408-21 om vandværk mv.

Servitut om vandboringer. Naturgødning må ikke bruges i en afstand af 10m fra vandboringer. Påtaleberettiget er Jyderup Vandværk.

Dokument lyst den 25.09.1981 nr. 22260-21 om vej.

Servitut om påligning af vejbidrag. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 06.06.1985 nr. 14060-21 om vejforpligtelser.

Servitut om fordeling af udgifter til etablering af stamveje og stier, i henhold til kortbilag. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 23.02.1994 nr. 8230-21 om kollektiv

varmeforsyning.

Servitut om område med tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning.

Påtaleberettiget er Fors A/S.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Gennemførelse af planen kræver ikke særlige tilladelser eller dispensationer.



Lokalplanens gennemførelse

Arealet er privatejet. Realisering af den med planen muliggjorte bebyggelse sker således på foranledning af privat udvikler.

Udformning og anlæg af forsyningsledninger, trafik anlæg m.v. skal ske efter aftale med de respektive myndigheder herom, jf. de særskilte afsnit.

Udvikler afholder udgifter til følgeanlæg i forbindelse med etablering af vejoverkørsler m.v.



50-64 tillæg nr. 1 Tillæg nr. 1 til lokalplan nr 50-64 for området ved Søbæksvej og Søbæksparken

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Kommentar: Lokalplanen er udformet som tillæg til lokalplan nr. 50-64 for området ved Søbæksvej og Søbæksparken. Bestemmelserne i dette tillæg, supplerer derfor de allerede gældende bestemmelser i lokalplan nr. 50-64.

Lokalplanens formål er, at:

- 1.1 fastlægge placering af områdets bebyggelse og vejadgang

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4, og omfatter en del af matr. nr. 15lh Jyderup by, Jyderup.
- 2.2 Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Anvendelse

Lokalplanens anvendelse er:

- 3.1 boligformål

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

Kommentar: Disse bestemmelser supplerer de allerede gældende bestemmelser i lokalplan 50-64.

- 4.1 Bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene, som vist på kortbilag 5.
- 4.2 Bebyggelse skal placeres mindst 10 meter fra vandboringers center, og 2 meter fra vandledninger.

§ 5 Vej og parkering

Kommentar: Disse bestemmelser supplerer de allerede gældende bestemmelser i lokalplan 50-64.

- 5.1 Tilkørsel til området skal ske fra Søbæksparken, beliggende i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 5.
- 5.2 Vej A-B skal følge det skitserede vejudlæg på kortbilag 5
- 5.3 Anlæg til fællesparkering skal placeres med en afstand på mindst 25 meter fra vandboringer

§ 6 Aflysning af lokalplaner

- 6.1 I lokalplan nr. 50-64 for området ved Søbæksvej og Søbæksparken, aflyses § 4.3 med ordlyden "Forinden der sker nybygning af område I, II, eller V skal der fremsendes planer for udstykning og bebyggelse til godkendelse hos kommunalbestyrelsen".

§ 7 Lokalplanens retsvirkninger

- 7.1 Efter Holbæk Kommunes 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.
- 7.2 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.
- 7.3 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

Lokalplanen *Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 50-64 for området ved Søbæksvej og Søbæksparken* er vedtaget af Holbæk Kommune den 6. august 2018.



Signaturforklaring

— Lokalplanområdegrænse

20m

SKALA 1: 1000

Kortbilag 1 Luftfoto





Signaturforklaring

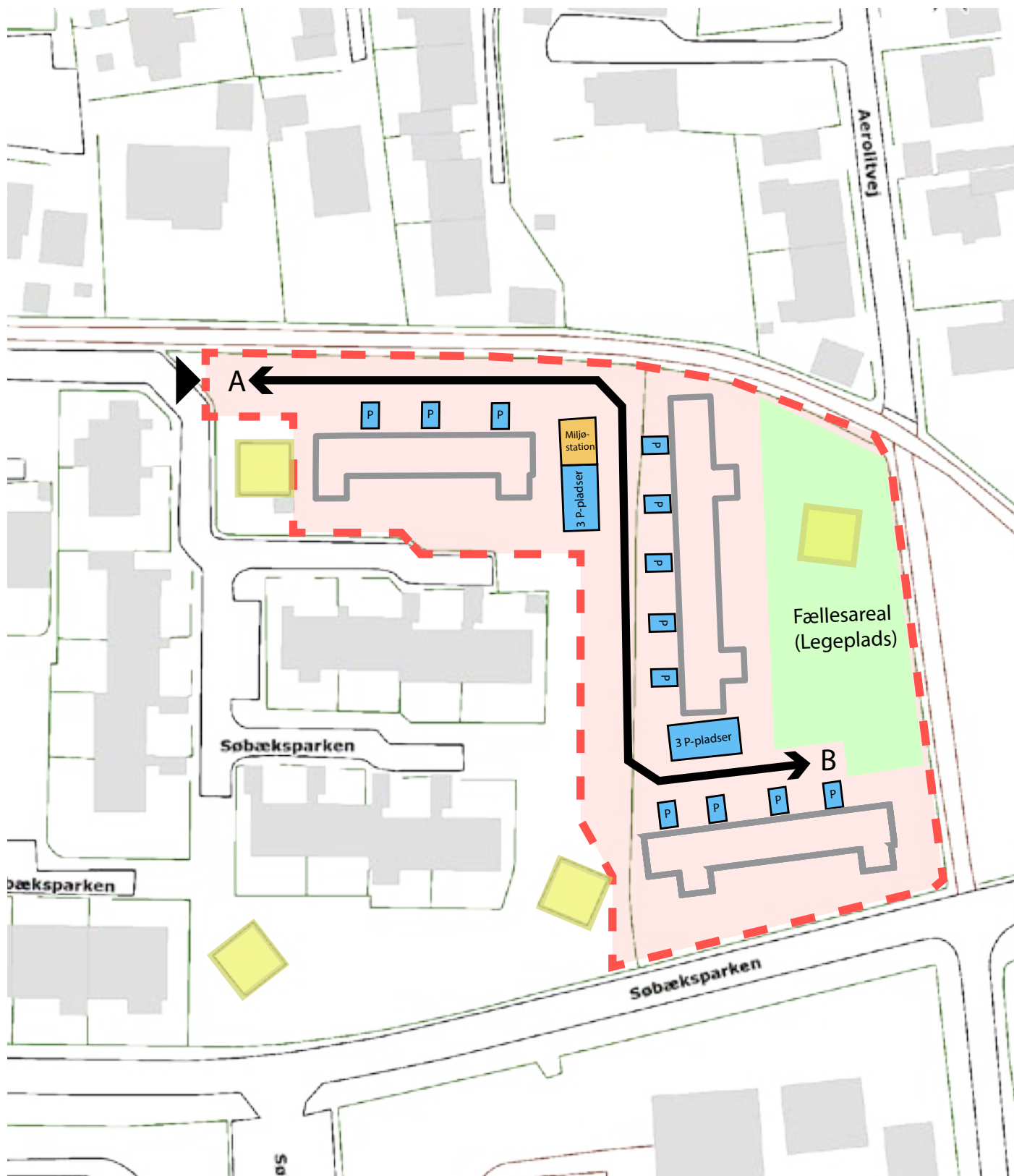
- Lokalplangrænse
- Bygninger
- Vandboringer
- Spildevandsledning
- Regnvandsledning
- Råvandsledning

20m

SKALA 1: 1000

Kortbilag 2 Bindingskort





Signaturforklaring

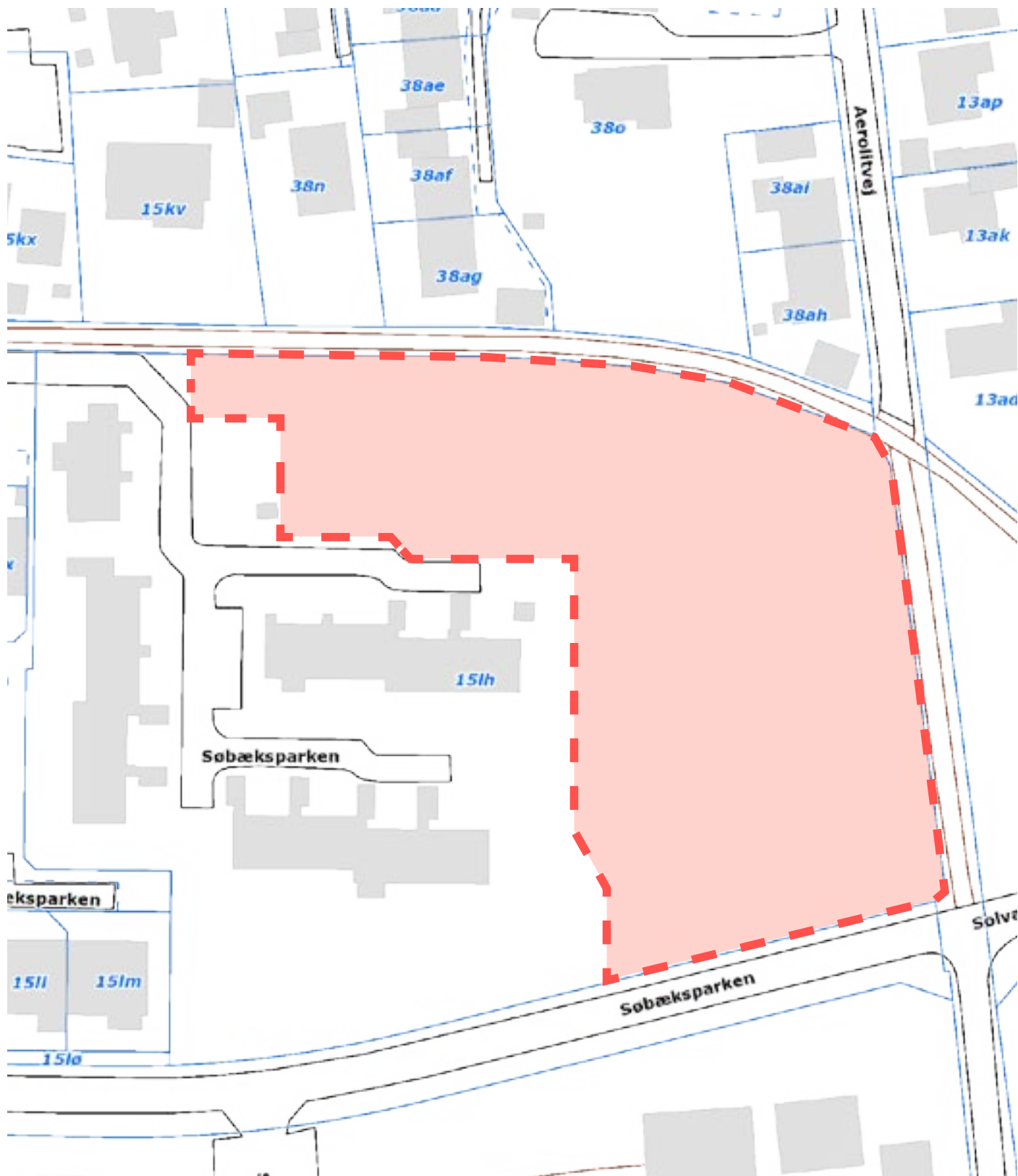
- Lokalplangrænse
- ↔ Vejadgang
- ▶ Overkørsel til vej A-B
- Bebyggelse
- Opholds- og legeområde
- Vandboringer
- Parkeringspladser
- Miljøstation

20m

SKALA 1: 1000

Kortbilag 3 Illustrationsplan





Signaturforklaring

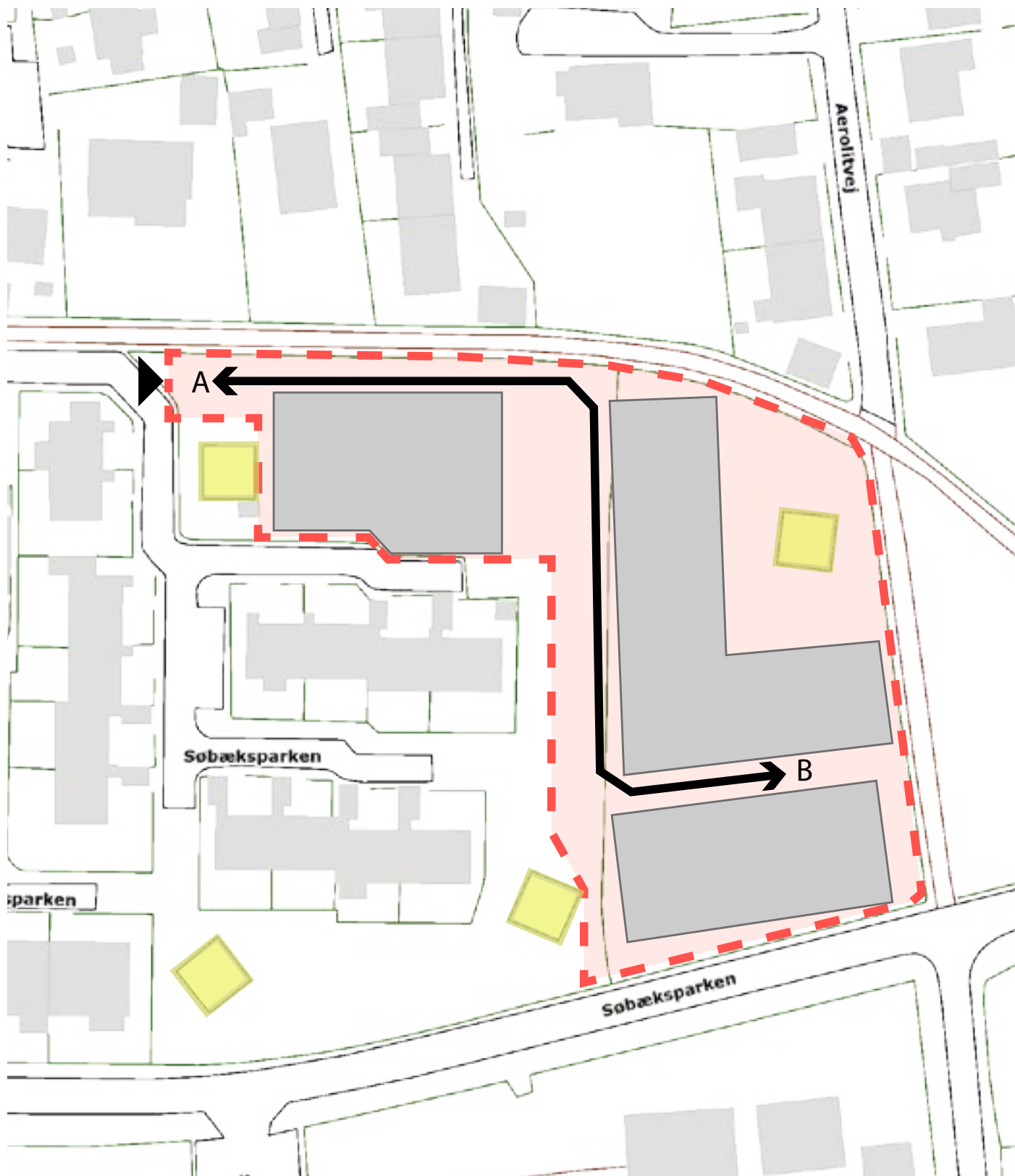
- Lokalplangrænse jf. § 2, stk 1
- Matrikelskel
- Bygninger

20m

SKALA 1: 1000

Kortbilag 4 Område- og matrikelkort





Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- ↔ A B Vejadgang jf. § 5 stk 2
- ▶ Overkørsel til vej A-B jf. § 5 stk 1
- Byggefelter jf. § 4 stk 1
- Vandboringer jf. § 4 stk 2

20m

SKALA 1: 1000

Kortbilag 5 Anvendelsesplan

