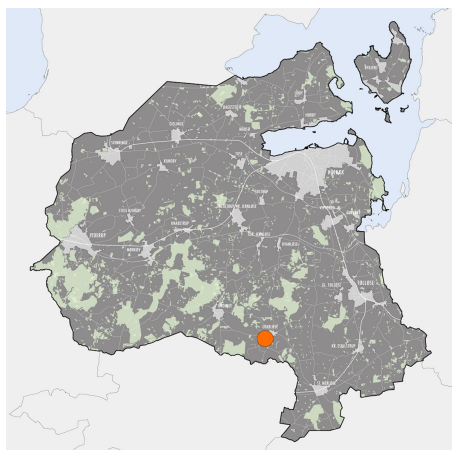


Lokalplan nr. 16.05

Boligområde syd for Østrupvej, Ugerløse



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 22. marts 2024

Høringsperioden slut: 19. maj 2024

Vedtagelsesdato: 21. august 2024

Ikrafttrædelsesdato: 27. august 2024

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

Baggrund og formål

Holbæk kommune har en ambition om at udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FNs Verdensmål og klimastrategien Holbæk 2050, som kommunen vedtog i 2022. Kommunen oplever samtidig en stor interesse for at bygge nyt og bosætte sig i Holbæk Kommune. Således er nærværende lokalplan et udtryk for dette. Kommunen forventer at bygherrerne og borgerne i denne og kommende lokalplaner vil implementere de nyeste forskrifter for energivenligt byggeri, når det kommer til materialevalg og opvarmning af huse og lejligheder. Kun på denne måde vil den fortsatte udbygning af Holbæk Kommune kunne bidrage til implementeringen af såvel den kommunale som den nationale klimastrategi.

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra privat udvikler, der ønsker mulighed for at etablere et boligområde i området syd for Østrupvej i Ugerløse.

Formålet med lokalplanen er at sikre de planmæssige rammer til opførelse af et boligområde og dertil hørende fællesområder. Lokalplanen giver mulighed for at opføre etageboliger og tæt/lav bebyggelse i form af dobbelthuse og rækkehuse. Lokalplanen fastlægger placering og omfang af bebyggelse. Der tages i den forbindelse hensyn til områdets terrænforhold, så boliger ikke placeres i områder, der er i risiko for oversvømmelse. Det sikres med lokalplanen, at der er sammenhængende fællesområder, hvor det er muligt at tage ophold og møde hinanden.

Lokalplanområdet udgør en del af kanten mod det åbne land. Det er formålet med lokalplanen at tage hensyn til landskabet ved at bebyggelsens form og ydre fremtræden ikke bliver dominerende. Der stilles krav til beplantning på udvalgte steder i lokalplanen, som giver området et grønt udtryk og en balanceret overgang mellem byen og det åbne land.

Udover ovenstående er lokalplanens formål at fastlægge færdselsarealer og trygge stier, der forbinder områderne inden for lokalplanområdet, men også forbinder området til det eksisterende stinetværk i nærområdet og giver mulighed for at opleve, og bevæge sig rundt i landskabet til fods eller cykel.

I lokalplanen er der lagt vægt på at opnå en sammenhængende oplevelse fra adkomstvejene, hvorfor der er lavet bestemmelser vedrørende placering og omfang af bebyggelse samt beplantning langs vejene. Det er desuden formålet med lokalplanen, at de eksisterende egetræer langs Højgårdsvej bevares.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige del af Ugerløse by og afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr. 35ao Ugerløse By, Ugerløse og udgør ca. 4 hektar. Området er beliggende i byzone og omfattet af lokalplan 3.10. Lokalplan 3.10 er aldrig blevet udnyttet og området fremstår som bar mark.

Lokalplanområdet grænser op til det åbne land mod nord og vest. Mod øst og syd ligger eksisterende boligområder, der består af både parcelhuse og rækkehuse. Boligerne i nærområdet består af bebyggelse i ét plan, hvoraf nogle har udnyttet tagetage.

Langs Højgårdsvej står fem karakteristiske egetræer (stilkeg), mens der mod syd er henholdsvis hæk, busk og træer tilknyttet boligerne mod syd.

Området ligger terrænmæssigt lidt lavere end Østrupvej, der løber nord for lokalplanområdet. Det sydligste del af området ligger lavest, hvorfor overfladevand ved større skybryd vil samle sig her. Der er derudover enkelte lavninger i området. Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger et regnvandsbassin, ejet af forsyningsselskabet.

Ugerløse karakteristiske kirke kan ses fra en del af lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger tæt på skole og idrætsplads og har kort afstand til indkøbsmuligheder og kollektiv trafikforbindelser. Endvidere har lokalplanområdet via Østrupvej nær tilknytning til de overordnede vejforbindelser. Syd for lokalplanområdet giver stier forbindelse til landskabet mod vest og til byens faciliteter som skole, idrætsområde og svømmebad mod syd og øst.



Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Ugerløse på kanten af byen. Der er stiforbindelser til byens offentlige servicefaciliteter, herunder skole, idrætsområde og svømmebad.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til boligformål i form af etageboliger i maksimalt to etager og tæt/lav boliger i form af rækkehuse og dobbelthuse i én etage eller én etage med udnyttet tagetage.

Lokalplanens område er inddelt i fem delområder:

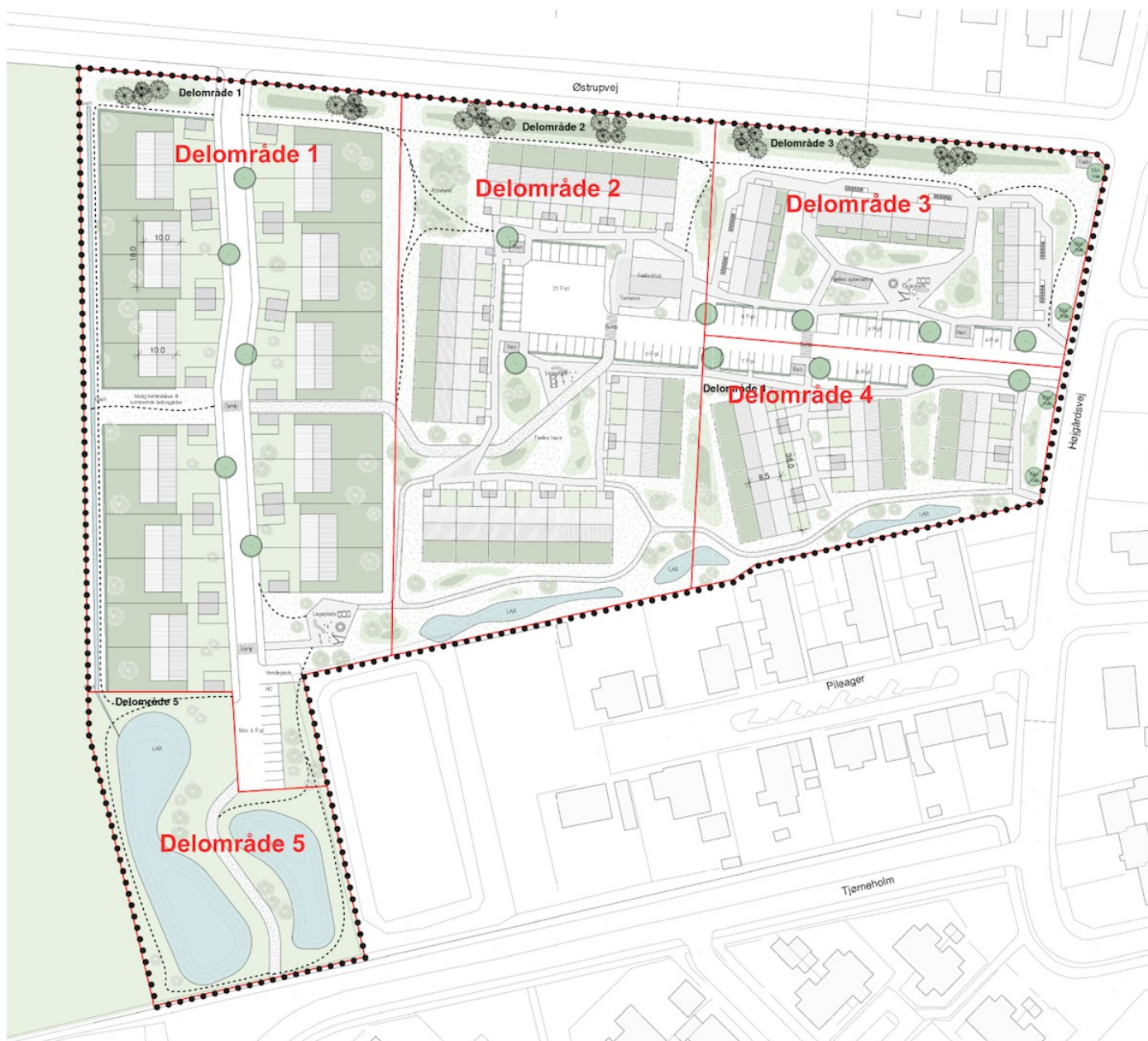
Delområde 1 må kun anvendes til dobbelthuse og fællesarealer tilknyttet bebyggelsen.

Delområde 2 må kun anvendes til rækkehuse og fællesarealer tilknyttet bebyggelsen, samt til håndtering af regnvand.

Delområde 3 må kun anvendes til etageboliger eller rækkehuse samt fællesarealer tilknyttet bebyggelsen.

Delområde 4 må kun anvendes til rækkehuse samt fællesarealer tilknyttet bebyggelsen, samt til håndtering af regnvand

Delområde 5 må kun anvendes til rekreativt område og til område for håndtering af regnvand.



Delområde 1

Delområde 1 får vejadgang fra Østrupvej og der er mulighed for at opføre 22 boliger i 11 dobbelthuse i én etage, eller i én etage med udnyttet tagetage. Hvert enkel bolig må maksimalt have et bebygget areal på 90 m², mens boligen med udnyttet tagetage kan have et samlet etageareal på 150 m².

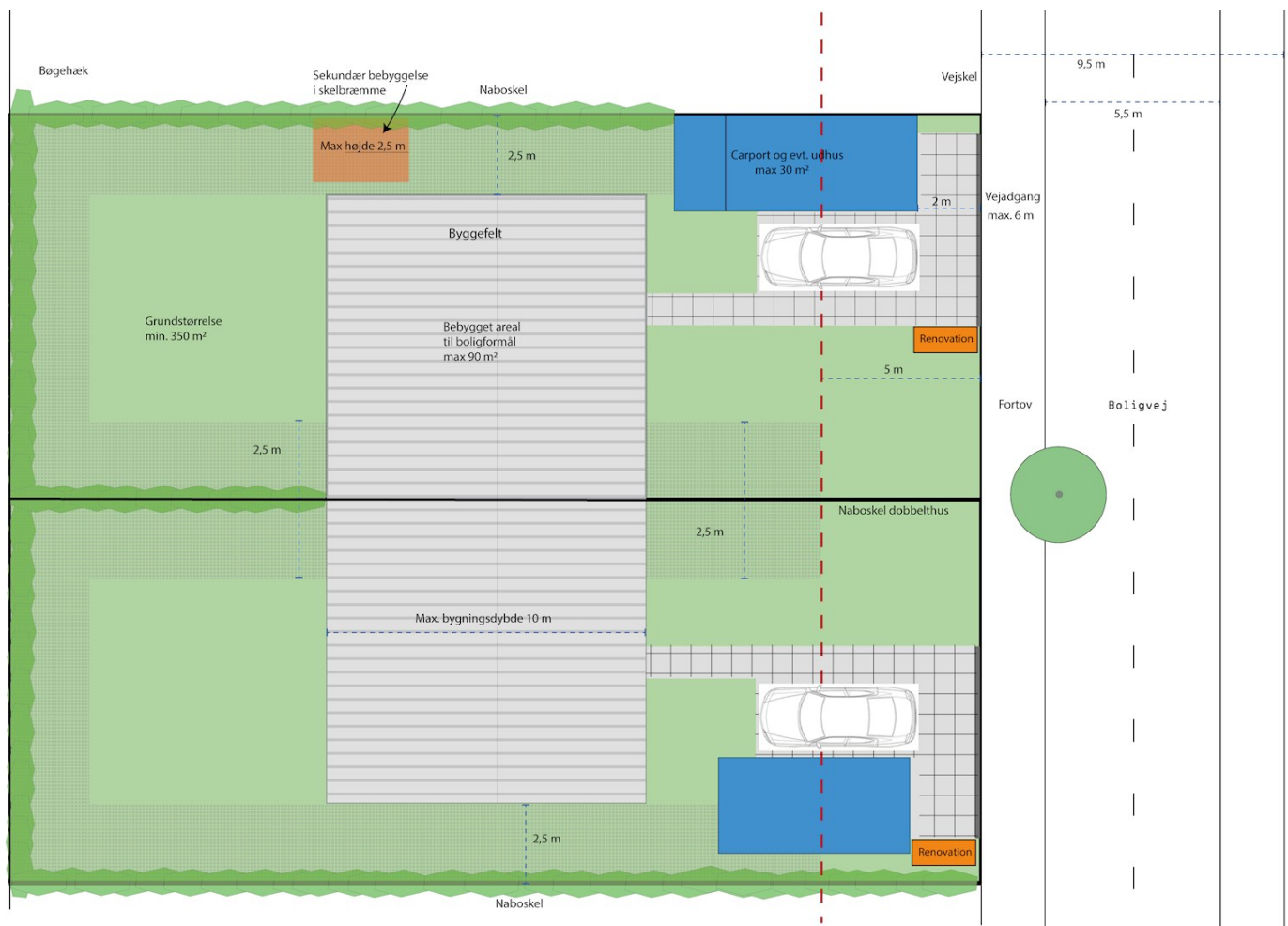
I den sydlige del af delområde 1 vil der være et fællesareal med legeområde. Det er i fællesområdet muligt at placere mindre bebyggelser til fælles formål.

Der vil i delområde 1 være fortove på begge sider af adkomstvejen, mens vejtræer sikrer et grønt vejforløb. Stier forbinder området til lokalplanens øvrige områder. Der hvor stier krydser vejen etableres tiltag for at sikre en sikker trafikafvikling.

Parkering i delområde 1 skal ske på egen grund, hvor der er krav om minimum to parkeringspladser. Der bliver i delområde 1 herudover etableret minimum 6 parkeringspladser som fællesparkering.

Lokalplanen fastlægger at boligbebyggelse og sekundær bebyggelse i delområde 1 placeres, så der opstår en sammenhængende oplevelse af boligområdet fra adgangsvejen. Sammenhængen underbygges af krav til at det enkelte dobbelthus skal have samme tag og af lokalplanens krav til beplantning og hække. Udover eventuel carport må der ikke

placeres bebyggelse i det forreste område fra vejen. Carporte skal være åbne på minimum to sider og der kan i forbindelse med carporten etableres udhus ind mod boligerne.



Skitse af eksempel på placering af bebyggelse, carport og renovation mv. i delområde 1 med afstandsmål ud fra lokalplanens bestemmelser.

Delområde 2, 3 og 4

Delområde 2, 3 og 4 får vejadgang fra Højgårdsvej.

I delområde 2 er der mulighed for at opføre 21 rækkehuse og ét fælleshus. Boligerne i dette område kan opføres i én etage eller én etage med udnyttet tagetage. Lokalplanen fastlægger, at boligbebyggelse placeres, så der opstår et centralt fællesareal med legeområde og opholdsmuligheder.

I delområde 3 er der mulighed for at opføre 20 etageboliger. 10 boliger i stueetage og 10 boliger på første sal. Adgangen til lejlighederne på første sal sker via svalegange. Alternativt til dette kan der opføres 10 rækkehuse i enten én etage, én etage med udnyttet tagetage eller i to etager. Etageboliger skal på første sal have altan. Bebyggelserne placeres så der opstår et centralt fællesareal med legeområde og opholdsmuligheder.

I delområde 4 er der mulighed for at opføre 10 rækkehuse i ét plan. Bebyggelserne er her placeret, så der kan opstå spontane møder ved ankomstarealet eller i det grønne område mellem haverne.

I delområdet 2, 3 og 4 skal der sikres minimum 1,5 parkeringsplads pr. tæt/lav bolig og 1 plads pr. etagebolig. Parkering skal anlægges som fællesparkering, der placeres i tilknytning til adkomstvejen. Fra vej- og parkeringsarealet er der stiforbindelser til de enkelte boliger. Langs den sydlige del af område 2 og 4 er der en gennemgående grøn stiforbindelse, der binder de

forskellige boligområder sammen lokalplanområdet.

Beplantningen i lokalplanområdet sikrer, at der opstår en sammenhæng og at lokalplanområdet fremstår grønt både i selve boligområdet, men også set fra det eksisterende bymiljø og fra det vejene i det åbne land. Beplantningen i området har fokus på hjemmehørende arter, der bidrager til biodiversiteten.

Delområde 5

Delområde 5 skal fungere som rekreativt område, der kan håndtere regnvand ved både hverdagsregn og større skybrud. Der kan i området opføres mindre bygninger til fælles formål herunder aktivitets- og opholdsmuligheder som f.eks. drivhus, bålhytte eller byttecentral. Derudover kan der her placeres mindre bygninger og anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning.

En dobbeltrettet fællessti igennem delområde 5 forbinder boligområdet til den kommunale sti ved Tjørneholm.

Omfang og placering af bebyggelse; herunder bebyggelsesprocent

Lokalplanen fastlægger omfanget og placering af bebyggelse. Dette sker blandet andet med krav til maksimal bebyggelsesprocent. I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastsat til maksimalt 40%. Bebyggelsesprocenten i lokalplanen angives for nogle delområder både for den enkelte ejendom og for delområdet som helhed. Delområderne har udover private områder nogle fælles friarealer, som variere i størrelse ud fra delområdernes størrelse af private haver.

For delområde 1 er bebyggelsesprocenten maksimalt 45% for den enkelte ejendom, mens delområdets fælles friareal er 17% af delområdets samlede areal.

For delområde 2 er bebyggelsesprocenten maksimalt 95% for den enkelte ejendom. Delområdets fælles friareal udgør 45% af delområdets samlede areal.

For delområde 3 er bebyggelsesprocenten maksimalt 95% for den enkelte ejendom. Delområdets fælles friareal udgør 34% af delområdets samlede areal.

For delområde 4 er bebyggelsesprocenten maksimalt 40% for den enkelte ejendom. Delområdets fælles friareal udgør 42% af delområdets samlede areal.

Delområde 5 har ingen maksimal bebyggelsesprocent. I området må der udelukkende opføres sekundær bebyggelse til fælles brug. Delområdet skal anvendes til LAR anlæg. Disse anlæg indgår ikke i fælles friareal, da det ikke betragtes som opholdsareal. Friarealet i delområde 5 udgør 4137 m², hvilket svarer til 58% af delområdets samlede areal. Boligerne i delområde 1, 2, 3 og 4 vil også kunne bruge friarealet i delområde 5.

Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendommene er højere end det som kommuneplanrammen angiver. Beregningen af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inddrager ikke andel i fællesarealer, veje, stier og fællesparkerings, områder til LAR mv. Lokalplanen har en del større fælles friarealer i delområde 2, 3, 4 og 5. Andelen af friarealer i hele lokalplanområdet udgør ca. 35 %. Med den mængde af friareal i lokalplanen sikres det, at der i boligområdet er adgang til et godt bomiljø grønne områder til rekreativ udfoldelse.

Hensyn til kirkeomgivelser

Lokalplanområdet ligger i kirkeomgivelser til Ugerløse Kirke. Fra Østrupvej, der løber langs lokalplanområdets nordlige grænse kan man se en stor del af kirketårnet. Fra dele af Skovhusvejen, der ligger vest for området kan man også se kirken. En stor del af Skovhusvejen ligger en del højere end selve lokalplanområdet. Der vil derfor forsat være indsigt til kirken fra store dele af Skovhusvej, ligesom indsigten til kirken fra Østrupvej ikke påvirkes af lokalplanens muligheder, hvor bebyggelse maksimalt må opføres i 8,5 meters højde.

Håndtering af regnvand

Inden for planområdet skal regnvandet kunne håndteres lokalt både for hverdagsregn og i skybrudssituationer. For at håndtere overfladevand, der strømmer inden for lokalplanområdet er der udlagt to områder til lokal afledning af regnvand (LAR). I de to LAR områder er placeret 5 bassiner. Bassinerne etableres som nedsivningsbassiner og forbindes med enten grøfter eller nedgravede rør. For at sikre, at overfladevand i skybrudssituationer bliver inden for området og ikke løber til naboområder, skal der etableres en grøft langs matrikelstel mod vest, ligesom terrænet langs stel mod syd skal forhøjes. Bassinerne skal af hensyn til natur- / miljøforhold samt herlighedsværdien i boligområdet se så naturlige ud som muligt. Derfor fastsætter lokalplanens bestemmelser den maksimale hældning på regnvandsbassinet brinker til 1:5.

Arkitektur

Bebyggelsen i lokalplanområdet tager sit afsæt i de omkringliggende områders bebyggelser. Højde på nye bebyggelse, der grænser op til parcelhusområdet mod syd er derfor holdt i henholdsvis et plan og et plan med udnyttet tagetage. Nogle af boligerne mod nord som ligger ud mod Østrupvej må være maksimalt to etager. Det vurderes, at der med fællesareal og vejene Højgårdsvej og Østrupvej er tilstrækkelig afstand til boligerne ved Bøgevej og Lærkevej. Bebyggelser udformes med saddeltage tilsvarende det som primært ses i området. Bebyggelser, der opføres som lange boligstænger, skal brydes med detaljeringer i facaden i lodrette bånd så de ikke fremkommer ensformige og monotone.

Hensyn til landskabet

Lokalplanen sikrer, at der tages hensyn til landskabet i overgangen fra det åbne land til byen. Der stilles i delområde 1 krav til at plante hæk i stel mod vest, mens bestemmelser vedrørende bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden sikrer, at bebyggelsen ikke bliver dominerende. Ved at have beplantning i form af hæk og de forventede træer og buske i de private haver vil der ske en blød overgang mellem land og by. Dette underbygges yderligere af, at bebyggelsen i dette område skal fremstå med saddeltage og i farver, der ikke er dominerende i forhold til landskabet.

Jordhåndtering og beplantning langs Østrupvej

Langs lokalplanområdets nordlige grænse løber Østrupvej. Vejen ligger terrænmæssigt ca. 1-1,5 meter højere end lokalplanområdet langs hele strækningen. Lokalplanen giver mulighed for at der langs vejen kan etableres mindre bakkeformationer langs vejen. Disse må maksimalt være 1 meter over vejens terrænniveau. Langs strækningen skal der plantes grupper af træer. Dette giver boligområde en afskærmning fra vejen og et grønt udtryk, mens det fra vejen samtidig er muligt at se området bebyggelser når man ankommer til Ugerløse fra Østrupvej. Samtidig giver det udvikler mulighed for at håndtere en del af jorden fra byggemodningen lokalt uden at køre det væk.

Borgerinddragelse

Udvikler har i samarbejde med lokalforum afholdt indledende informationsmøde om boligprojektet i januar 2023.

Lokalplanforslaget har sammen med forslag om kommuneplantillæg været i høring i perioden 22. marts - 19. maj 2024. Der blev i høringsperioden afholdt borgermøde.

Behandling af høringssvar

Administrationen har i høringsperioden modtaget ét høringssvar til lokalplanforslaget. Behandlingen af høringssvaret kan ses her.

Statslig og regional planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng. I afsnittet redegøres der derfor for eventuel relevant statslig og regional planlægning.

Planområdet er ikke omfattet af landsplandirektiver. Staten har dog interesser som berører lokalplanområdet. Dette omfatter drikkevandsinteresser og Natura 2000 område. Disse emner er indarbejdet i kommuneplanen for Holbæk Kommune og beskrives nærmere under afsnittet om Kommuneplan 2021.

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

Kommuneplan 2021

Emner i kommuneplanen eller anden planlægning, der er i relevant i forhold til nærværende lokalplan, er beskrevet og vurderet nedenfor. Kommuneplan 2021 indeholder både en række generelle rammer for kommunens udvikling samt en række specifikke rammer om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Specifikke rammer

Lokalplanområdet ligger indenfor område, der i Holbæk Kommuneplan 2021 er udpeget som boligområde. Området er omfattet af kommuneplanramme 16.B02, der udlægger området til boligformål for åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 40 for tæt/lav og 30 for åben/lav. Der kan bygges i maksimalt 1,5 etage og maksimalt 8,5 meters højde.

Det bemærkes i kommuneplanrammen, at hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse inden for området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.

Retningslinjerne er følgende: oversvømmelsestruede arealer skal som udgangspunkt friholdes for nyt byggeri/anlæg. Dette kan kun fraviges, hvis det kan sandsynliggøres at risikoen håndteres. I områder hvor afværgenforanstaltninger er nødvendige, er det et krav at disse etableres før ændret anvendelse kan finde sted. Ved etablering af afværgenforanstaltninger, skal det som udgangspunkt sikres, at løsningerne indpasses i de lokale landskabelige og arkitektoniske forhold, samt at løsningen bidrager positivt til biodiversiteten og de rekreative muligheder i området.

KOMMUNEPLANRAMME 16.B02, Syd for Østrupvej	
	
RAMMEDETALJER	
Omr. nr.	16.B02
Plannavn	Syd for Østrupvej
Status	Vedtaget
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	16 Ugerløse
Max. bebyggelsesprocent (%)	40
Max. antal etager	1.5
Max. højde (m)	8.5
Generelle anvendelsesbestemmelser	Åben/lav, Tæt/lav
Bebyggelsesens omfang og udformning	Åben/lav: maks. 30% - Tæt/lav: maks. 40%
Miljøforhold	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.

Lokalplanen for området er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme 16.B02, da denne ikke giver mulighed for etageboliger og rækkehuse i 2 etager. Planlægningen forudsætter derfor en ændring af kommuneplanen. I forbindelse med planlægningen udarbejdes derfor et kommuneplantillæg til kommuneplan 2021 - Kommuneplantillæg nr. 9.

Kommuneplantillægget giver mulighed for at anvende området til boligområde i form af tæt/lav boligbebyggelse og etageboliger. Det maksimale antal etager fastsættes til 2, mens den maksimale højde fastsættes til 8,5 meter. Den maksimale bebyggelsesprocent for hele området fastsættes til 60% for etageboliger og 40% for tæt/lav boliger.

Generelle rammer i kommuneplanen

Dette afsnit beskriver de generelle rammer i kommuneplan 2021, som er relevant for lokalplanen.

Arealanvendelse

Boligområder skal anvendes til helårs boligformål. Som hovedregel kan der også etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, som naturligt kan indpasses i boligområdet. Det er umiddelbart tilladt, at der i forbindelse med den enkelte bolig drives erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed samt dagpleje og lignende liberale erhverv. Erhvervet skal drives af den der bebor boligen.

Ophold og legearealer

Opholds- og legearealerne skal være af god kvalitet med mulighed for ophold på fællesareal, hvor der er sol i eftermiddagstimerne i sommerhalvåret og beplantning, f.eks. i form af træer og buske.

I områder til tæt-lav byggeri er det særligt vigtigt, at der er fællesarealer, som har kvalitet i forhold til at fungere til ophold og leg. Det vil sige opholdsarealerne skal kunne indbyde til fysisk aktivitet og fungere som sociale rum for områdets beboere samt anlægges med god tilgængelighed og stiforbindelser til andre grønne områder.

Lokalt vejnet

Realiseringen af lokalplanen vil medføre at de nærliggende veje vil skulle betjene en mertrafik fra de op til 72 nye boliger. Der vil forventeligt ske en mindre belastning af områdets trafikafvikling. Denne vurderes at kunne håndteres af de eksisterende veje.

Parkering

Der skal som minimum sikres 1,5 p-pladser pr. tæt/lav bolig og 1 p-plads pr. etagebolig. Lokalplanen regulere at en del af parkeringen skal ske på egen grund, mens en del skal etableres som fællesparkering.

Skiltning

Kommuneplanen indeholder generelle rammer om facader og skilte i byzone. Disse gælder også for lokalplanområdet.

Anlæg

Der kan i lokalplanen gives mulighed for anlæg, som er nødvendige til områdets forsyning. Det er en forudsætning, at anlæggene placeres, udføres og anvendes under størst mulig hensyntagen til det område, hvor de placeres. Bassiner til opsamling af regnvand indrettes, så de kan indgå som et rekreativt element.

Smukke indfaldsveje

Indfaldsvejene til kommunens byer skal fremstå som en æstetisk helhed. Helheden skal skabes gennem en regulering af bygningsfacaderne, ved at undgå dominerende reklamer, skiltning, oplag og hegning samt ved en samlet planlægning for beplantning mv. langs vejene. Lokalplanen sikrer gennem bestemmelser og bebyggelsens omfang og ydre udtryk, samt med krav til beplantning at Østrupvej opleves som en smuk indfaldsvej til Ugerløse.

Temaer i kommuneplanen eller anden planlægning

Byudvikling

Kommuneplan 2021 har udlagt arealer til ny byudvikling, der forventes at dække en 12-årig periode. Arealerne til ny byudvikling er fordelt rundt i kommunen, hvor der er konkrete og realiserbare ønsker om byudvikling, der kan sættes i gang efter kommuneplanens vedtagelse, og hvor det er efter en samlet vurdering er hensigtsmæssigt, at der sker byudvikling. Et af disse områder udgør planområdet for denne lokalplan.

Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet er beliggende ca. 320 meter fra Ugerløse Kirke. Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjer for beskyttelse af kirkeomgivelser til kirken. Det skal derfor sikres, at ny bebyggelse ikke påvirker betydningen for de landskabelige omgivelser. Kirken vil stadig kunne opleves fra Østrupvej og på en stor del af den mindre vej Skovhusvejen. Den nye bebyggelse skønnes ikke af påvirke Ugerløse Kirkes betydning for landskabsoplevelsen.

Trafik

Udvikling af byer, lokalsamfund og det åbne land skal tænkes sammen med den trafikale infrastruktur. Lokalplanens placering af veje og stier understøtter den kollektive trafikbetjening og medvirke til at udvikle fremkommelighed, sikkerhed og trygheden for alle trafikanter. Der går buslinjer på Østrupvej og lokalplanens interne stier bindes op på det eksisterende stinetværk i Ugerløse. Indretningen af de interne veje og den begrænsede hastighed giver et sikkert miljø, hvor der kan cykles på vejene. De to interne veje forbindes med fælles cykel- og gangsti. Stierne i området forbindes til den kommunale sti, der løber langs Tjørneholm. Denne sti er forbindelse til både landskabet vest for byen og til Ugerløses faciliteter som skole, idrætsområde, dagligvareforretning og kirken.

Sundhed og friluftsliv

Lokalplanen bidrager til sundhed og friluftsliv på flere måder. Lokalplanen arbejder med trafiksikkerhed, miljøforhold, æstetik og inddragelse som har en effekt på borgernes sundhedstilstand. Lokalplanen giver rammerne for et boligområde, hvor der er fælles grønne arealer og fælleshus, hvor man kan møde hinanden, være aktiv og bevæge sig.

Boligområdets sammenhængende uderum og faciliteter kan tilpasses forskellige grupper af borgere og brede stier med fast belægning sikrer at der tilgængelighed for alle. Det trafikale og rekreative stinet skaber gode forbindelser mellem boligområdet, den øvrige by og det åbne land ad sikre stier, som giver flere forskellige oplevelsesmuligheder. Stierne gør det nemmere at bevæge sig ud af området til fritidsaktiviteter, friluftsliv og natur- og kulturoplevelser til fods eller på cykel. De primære gangstier og fællestier belyses og anlægges med fast belægning, så de bliver sikre og trygge at færdes på.

Natur og landskab

Nærmeste Natura 2000-område er Store Åmose Å, Skaaresø og Bregninge Å, der ligger ca. 3.7 km vest for lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke Natura2000-område. Lokalplanområdet er en del af hovedvandløbsområdet til Åmose Å, og delopland til Muskebækken.

Holbæk Kommune har udarbejdet en landskabsplan vedtaget i 2014 efter landskabskaraktermetoden. Lokalplanområdet omfattes af og er beliggende i landskabsområde nr. 28 Ugerløse. Landskabet karakteriseres ved et roligt og ensartet landskab med forholdsvis mange elementer som småbrug, småskove, bevoksede diger og varierede dyrkningsarealer. Området virker relativt uforandret og kun i begrænset omfang påvirket af tekniske anlæg. De karaktergivende landskabselementer er landbrugsland med mellemstore gårde, der ligger spredt i det svagt bølgende landskab. Det omgivende landskab til Ugerløse by afspejler den oprindelige stjerneudskiftning. Ugerløse kirkelandsby har med adgang til fem større veje udviklet sig som en by med stationsbypræg - uden station. Byens udvikling har taget udspring særligt fra Hovedgaden, der er hovedfærdselsåre mellem Holbæk og Sorø. Siden 1960'erne er der sket en udbygning af byen med

parcelhuskvarterer. Udbygning af Ugerløse By bør sikre, at overgangen mellem land og by tager hensyn til landskabet.

Omkring lokalplanområdet er der både områder som virker meget åbent, mens der også er opstået mindre landskabsrum som følge af afgrænsende beplantninger og terræn. Centralt i Ugerløse ligger Ugerløse Kirke, der fungerer som et primært orienteringspunkt i landskabet.

Miljø og energi

Lokalplanen giver mulighed for anvendelse af området til boligformål. I den forbindelse er emnerne vedr. affald og forurenet jord, støj, vand og grundvand samt klimatilpasning relevant. Disse emner gennemgås herunder.

Affald og jordhåndtering

I forbindelse med byudvikling ønsker Holbæk Kommune at arbejde for, at behovet for at flytte og deponere jord begrænses mest muligt f.eks. ved at der i forbindelse med lokalplanlægning arbejdes for at eventuel overskudsjord fra byggemodning kan blive indenfor lokalplanområdet som f.eks. et landskabeligt element.

Støj

Ved udlæg af arealer til støjfølsom anvendelse (boliger mv.) skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj kan overholdes i forhold til støj fra bl.a. veje. Den konkrete vurdering af ønsker om ændret arealanvendelse vil ske på baggrund af støjmålinger og/eller -beregninger. Disse skal sandsynliggøre, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.

Vand og grundvand

Lokalplanområdet er udpeget til område med drikkevandsinteresser (OD). Områder med drikkevandsinteresser (OD) er oprindeligt udpeget som områder, der har eller kan have betydning for vandindvinding til mindre vandværker og erhverv. I OD beskyttes grundvandet gennem den generelle miljøbeskyttelse. Lokalplanområdet er ikke udpeget som indvindingsopland (IO), boringsnært beskyttelsesområde (BNBO), område til særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), hvor der skal tages særlige grundvandshensyn for at beskytte vandforsyningen. Boligbebyggelse er som udgangspunkt ikke en væsentlig grundvandstruende aktivitet og overfladevand, vejvand mv. kan nedsive, hvis jordbundsforholdene tillader det. Lokalplanen vurderes derfor ikke at medføre en forøget risiko for forurening af grundvandet.

Området dækkes primært af et vandopland, der strømmer mod syd, mens et mindre område dækkes af et vandopland, der strømmer mod vest.

Klimatilpasning

Dele af lokalplanområdet er i kommuneplan 2021 udpeget som område med risiko for oversvømmelse som følge af regnvand. Områder med risiko for oversvømmelse skal som udgangspunkt friholdes for nyt byggeri/anlæg. Dette kan kun fraviges, hvis det kan sandsynliggøres, at risikoen håndteres. I områder, hvor afværgeforanstaltninger er nødvendige, er det et krav at disse etableres før ændret anvendelse kan finde sted. Ved etablering af afværgeforanstaltninger, skal det som udgangspunkt sikres, at løsningerne indpasses i de

lokale landskabelige og arkitektoniske forhold, samt at løsningen bidrager positivt til biodiversiteten og de rekreative muligheder i området.

Af kommuneplan 2021 fremgår det, at det ved ny planlægning skal sikres at tilstødende arealer ikke udsættes for yderligere væsentlig risiko som følge af disse ændringer.

Boligstrategi

Som det fremgår af kommunens boligstrategi fra 2020 er der efterspørgsel på mindre boliger i Holbæk Kommune, hvilket

nærværende planlægning muliggør. Boliganalyser for Ugerløse viser, at der er brug for at styrke områdets evne til at fastholde de borgere, der i dag bor i området. Mange beboere i lokalområdet, der overvejer at flytte bolig, søger efter bolig uden for lokalområdet. Det er derfor vigtigt at have fokus på, hvordan lokalområdets attraktivitet kan øges, så udviklingen kan vendes. Analyser viser, at der er potentiale for lejligheder og mindre lejligheder og rækkehuse.

Ugerløse Helhedsplan

I 2017 blev Ugerløse Helhedsplan vedtaget. Helhedsplanen er udarbejdet i tæt samarbejde med Ugerløse lokalforum, fællesskaberne og borgere i byen. Der blev afholdt en workshop for alle borgere i januar 2016. Workshoppen resulterede i mange ideer til lokale tiltag og fremtidige udviklingsmuligheder, disse er opsummeret i helhedsplanens idekatalog, der bl.a. kommer ind på ønske om stinetwork og bosætning.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 3.10, der blev vedtaget i 2006. Lokalplan 3.10 udlægger området til boligformål med mulighed for at opføre 28 parcelhuse og 8 tæt/lav boliger. En del af disse boliger kan opføres i 1 etage med udnyttet tageetage, mens den sydligste del af området kan opføres i 1 plan. I lokalplan 3.10 er vejadgangen til lokalplanområdet fra Højgårdsvej og Tjørneholm. Lokalplan 3.10 aflyses i sin helhed med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at anvendelsen, som er muliggøres med denne lokalplan, ikke vil medføre en påvirkning af nabokommunerne.

Energi og forsyning

Der er ikke nedlagt ledninger i området.

Energiforsyning

Cerius A/S er netselskab og elleverandør i området. Som netselskab har de ansvar for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Området ligger uden for kollektivt varmforsyningsområde.

Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal baseres på vedvarende energi.

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal Kommunalbestyrelsen 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 energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Ugerløse vandværk. Ny bebyggelse forudsætter tilslutning til vandværket.

Regn- og spildevand

Området skal spildevandskloakeres

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

Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning.

Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse lavet en undersøgelse af nedsivningsforholdene i området. Det konkluderes, at grundvandsspejlet i området er tilstrækkeligt dybt og at jordens evne til at nedsive vandet er egnet til etablering af nedsivningsbassiner.

Hverdagsregn og skybrudshændelser i lokalplanområdet ledes via rør og åbne grøfter til regnvandsbassiner i den sydlige del af området. Her renses og forsinkes vandet. Der er udarbejdet et notat for vandhåndtering, der beskriver, hvordan overfladevandet i forbindelse med hverdagsregn og skybrudssituationer håndteres. Læs notat for vandhåndtering her.

Regnvandsbassinerne skal kunne fungere som et teknisk bassin, men skal af hensyn til natur / miljøforhold samt herlighedsværdien i boligområdet se så naturligt ud som muligt. Derfor fastsætter lokalplanens bestemmelser den maksimale hældning på regnvandsbassinet brinker til 1:5.

Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres således, at vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Mere information:

Generelt om etablering af spildevandsanlæg: Spildevandsanlægget skal etableres på privat 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

Bæredygtighed

Det er et politisk ønske at fremme en grøn og bæredygtig udvikling i Holbæk Kommune. I Kommunalbestyrelsens arbejdsprogram 2020+ indgår "Grøn og bæredygtig udvikling" som et prioriteret fokusområde. Indsatsen prioriteres så den går på tværs af de kommunale kerneopgaver. Lokalplanen er derfor vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Bymiljø og lokale værdier

Grønne områder i byen

Lokalplanen sikrer med placering af bebyggelse og fællesområder en god blanding mellem fælles områder og private områder. Det giver muligheder for at mødes socialt og trække sig tilbage når der er brug for det. Lokalplanen indeholder stiforbindelser i området, der giver mulighed for at bevæge sig rundt til fods internt i området, samt opleve landskabet fra kanten af byen, mens man også har forbindelse til eksisterende stier i nærområdet. Beplantning i de grønne fælles områder fungerer som rumdannende elementer og giver mulighed bl.a. mulighed for at søge skygge på varme dage. Beplantningen bidrager til et godt mikroklima i det nye boligområde.

Bebyggelse og arkitektoniske kvalitet

Lokalplanen giver mulighed for et blandet boligområde, med både etageboliger, rækkehuse og dobbelthuse. Flere forskellige boligtyper understøtter muligheden for at der udvikles et blandet boligområde med beboere i forskellige livsfaser. Bebyggelsen er placeret, så de ikke er i risiko for oversvømmelse og så der opstår store fællesområder og mindre mødesteder i boligområdet. Derudover tages der i bebyggelsens omfang og ydre fremtræden hensyn til landskabet og det omgivne miljø.

Lokalområder og kulturarv

Placeringen af boligområdet understøtter den overordnede bystruktur og kan anvende den eksisterende infrastruktur som veje og stier. Boligområdet ligger tæt på flere offentlige servicefaciliteter, som skole og idrætsfaciliteter, der kan nås via stiforbindelser fra området. Boligområdet vil bidrage med boliger til potentielt nye borgere, der kan bidrage til lokalområdets handelsliv og de offentlige servicefunktioner. Boligområdet ligger i omgivelserne til Ugerløse Kirke, der mod vest kan ses fra adgangsvejen på Østrupvej.

Transport

Lokalplanen har fokus på at sikre en velfordelt og sikker trafikafvikling. I nærhed til lokalplanområdet er der stoppested med buslinjer til bl.a. Tølløse, Undløse, Regstrup, St. Merløse, Holbæk og Slagelse. Indenfor lokalplanområdet sikrer trafikforanstaltninger at hastigheden holdes lav. Begge adgangsveje har fortov eller stiforbindelse langs vejen. I lokalplanområdet etableres nye stier, der knyttes op på de eksisterende stiforbindelser i lokalområdet, således at det bliver nemt at transportere sig rundt på stinettet på cykel og gangsti. Lokalplanen sikrer, at der er parkeringspladser svarende til kommuneplanens parkeringsnorm - nogle af disse vil ske på egen grund, mens der også udlægges områder til fællesparkering. I området for etageboliger stilles der krav til fælles cykelparkering noget af den overdækket. I øvrige områder vil der være skure, hvor cykler kan opbevares. Gode muligheder for cykelparkering kan medvirke til at flere anvender mere bæredygtige transportformer, som cykel evt. kombineret med offentlig transport.

Landskab

Landskabelig værdi

Boligområdets bebyggelse tilpasses det eksisterende miljø. Med lokalplanen sikres at der tages hensyn til landskabet ved at

regulere bebyggelsens ydre fremtræden ved at stille krav om hækbeplantning mod landskabet. De eksisterende karakteristiske stilke langs Højgårdsvej bevares. Langs Østrupvej skal der placeres spredte grupper af træer, der sikrer en blød overgang til landskabet, men samtidig sørger for at man kan se bebyggelserne når man ankommer til byen. Med lokalplanen sikres mulighed for at opleve landskabet ved at der udlægges areal til sti i kanten af lokalplanområdet.

Der kan i lokalplanområdet ske terrænregulering efter nærmere angivet bestemmelser. Dette gør det bl.a. muligt at udnytte jorden i området til at lave mindre landskabsbearbejdning med forskellige jordformationer i de grønne fællesområder og langs Østrupvej. Ved at udnytte eksisterende boligudlæg med en ny lokalplan, der giver mulighed for at bygge tættere, så kan det åbne land i højere grad friholdes for byudvikling.

Natur

Naturbeskyttelse og planteliv

Lokalplanen omfatter et område med åben mark, hvor der allerede i dag er lokalplan for boliger. Området ligger i tilknytning til den eksisterende by. Udnyttes dette til boligområde, vil der i mindre grad være behov for byudvikling i det åbne land, som i højere grad kan anvendes til bl.a. natur. Der er i planen fokus på at anvende hjemmehørende arter, der passer til området. Der er her mulighed for en stærkere biodiversitet med den rigtige pleje. Området har tidligere været dyrket. Der er derfor et lavt naturindhold på størstedelen af arealet, hvorfor potentialet for mere biodiversitet er stort. Det vil dog være sværere at omdanne hele området til værdifuld natur når først området er udviklet med boliger.

Der gives gode adgangsmuligheder til naturen ved at nye stier kobles op på det gode eksisterende stisystem.

Dyreliv

Lokalplanen vil med de grønne fællesområder give mulighed for at dyreliv kan udfolde sig i disse. Der er dog arter som f.eks. harer og råvildt, der formentlig vil finde andre steder at opholde sig når marken omdannes til boligområde. Andre arter kan få bedre forhold i forbindelse med at der kommer en mere varieret beplantning, at der opstår forskellige terræn forhold og etableres åbne render til håndtering af regnvand.

Ressourcer og miljø

Arealanvendelse og ressourcer

Lokalplanen udnytter eksisterende arealreservation og der gives mulighed for at bygge tættere, hvilket er en bedre udnyttelse af de arealmæssige ressourcer.

Lokalplanen giver mulighed for energiforsyning fra vedvarende energi og der arbejdes med fælles affaldshåndtering for etageboliger og tæt/lav byggeri.

Vand og klimasikring

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der redegjort for, hvordan fremtidige regnvandshændelser håndteres lokalt. Dette sker bl.a. ved hjælp af åbne grøfter og udlagte arealer, hvor vandet kan samles og forsinkes. I udlagte områder kan vandet forsinkes og nedsives.

Forurening

Gode stiforbindelser og adgang til det kollektive trafik kan bidrage til at flere beboere i det kommende boligområde vælger et bæredygtigt transportmiddel fremfor bilen og dermed kan støj- og luftforurening fra biltrafik mindskes.

Økonomi

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af op til ca. 72 nye boliger af forskellige størrelser. Realisering af lokalplanen vil dermed potentielt bidrage med nye borgere til Ugerløse, der vil kunne styrke lokalområdet's handels- og foreningsliv mv., og understøtte de offentlige og private servicefaciliteter. Boligernes størrelse giver mulighed for at efterkomme efterspørgslen på mindre boliger i Ugerløse og kan medvirke til at borgere i større parcelhuse kan blive i byen og frigøre plads til f.eks. børnefamilier, der har brug for mere plads. Boligområdet forskellige boligstørrelser giver mulighed en fleksibilitet i forhold til

fremtidige behov.

Med lokalplanområdets placering i Ugerløse kobles området op på den eksisterende infrastruktur i forhold til trafik, kloak, vand, varme og el. Lokalplanen stiller krav om oprettelse af grundejerforening for lokalplanområdet, der skal stå for drift og vedligehold i området.

Der er i udarbejdelsen af lokalplanen været fokus på at skabe et realistisk og omkostningseffektivt grundlag for realisering af lokalplanen.

Social og sundhed

Sundhedstilstanden & rekreativt indhold

Lokalplanen muliggør et boligområde med boliger i forskellige typer og størrelser. Bolighederne kan udbydes til familier, seniorer, enlige mv., hvilket giver mulighed for at opnå en mangfoldig beboersammensætning.

Med lokalplanen etableres større grønne fælles arealer for ophold og aktivitet, som giver mulighed for at områdets beboere og gæster kan mødes på kryds og tværs af alder, både fysisk og socialt.

I tæt tilknytning til legeområder etableres der opholdsarealer, som kan indrettes med bord- og bænke systemer, køkkenhaver mv.

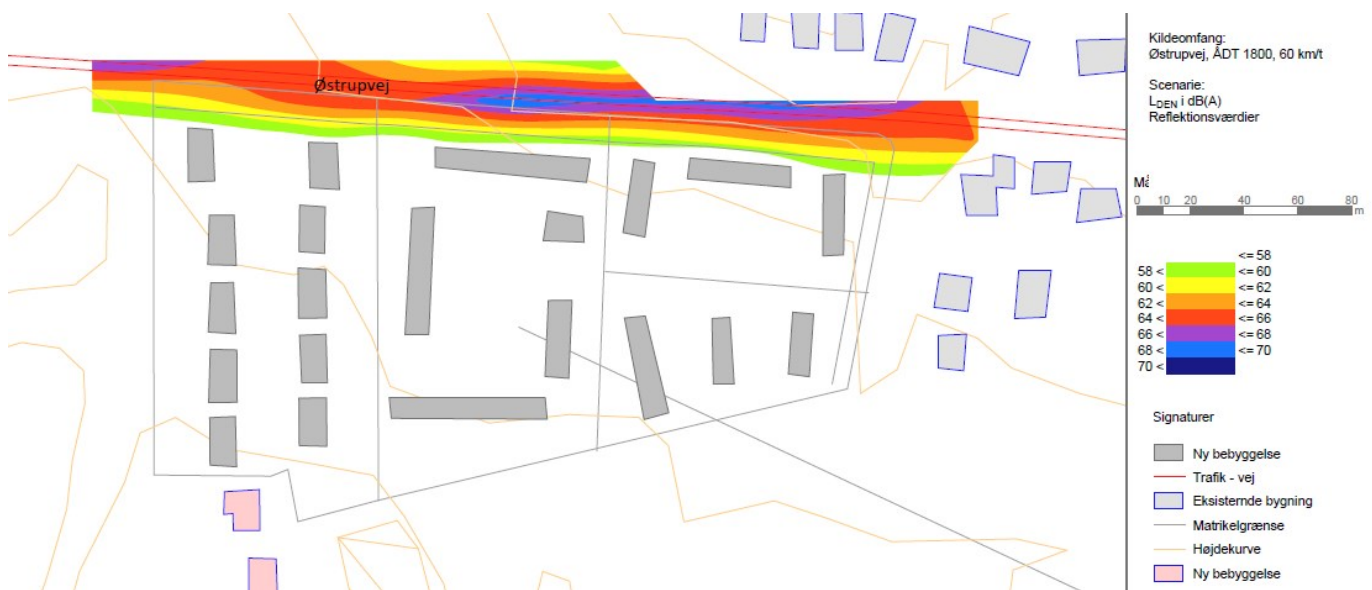
Lokalplanen sikrer, at boligområdet får et fælleshus til forskellige fællesaktiviteter for områdets beboere.

Derudover fastlægger lokalplanen at færdselsarealer, som veje, fortov og de primære stier, udføres med fast belægning, såsom asfalt, belægningssten, samt at disse bliver tydeligt markeret, godt oplyste og trygge at færdes på. Stierne i lokalplanområdet sikre god adgang i mellem de forskellige områder, mens de også forbindes til det eksisterende stinetsværk i Ugerløse, så det bliver nemt at komme rundt uden bil til hverdagens gøremål, motion og rekreation.

Miljø

Støj

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for Østrupvej, der er indfaldsvej til Ugerløse. Der er lavet støjberegninger, som viser at vejstøj fra Østrupvej belaster den øverste del af lokalplanområdet med støjværdier over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. På baggrund af støjberegninger er boligerne trukket mod syd væk fra vejen, så de ikke ligger i område over grænseværdierne.



Kort over støjdbredelse ved 60 km/t. Boligerne er trukket tilbage fra vejen, så de ikke påvirkes af støj over de vejledende grænseværdier.

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.

Fund og fortidsminder

Der er på arealet tidligere gjort fund fra oldtiden. Det drejer sig om stenaldersfund (SB41) på selve arealet samt en boplads (SB86) og en stendyssetomt (SB37) fra yngre stenalder umiddelbart vest for arealet, se nedenstående kort. Der er således meget der tyder på at der vil blive fundet nedgravninger af kulturhistorisk interesse ved en byggemodning. Det anbefales at bygherre indhenter udtalelse jf. museumslovens §25 i god tid før jordarbejder og byggeri for at undgå uplanlagte udgifter og forsinkelser ved standsninger på grund af arkæologiske fund. 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.



Kort over oldtidsfund i og i nærheden af lokalplanområdet, kilde: Museum Vestsjælland.

Bilag IV-arter

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

Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

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

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 35ao, Ugerløse By, Ugerløse

Dokument lyst den 12.06.2019 nr. 1010827402 om Spildevandstrykledning.

Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan afløses for området.

Dokument lyst den 30.10.1924 nr. 914014-21 om færdselsret mv. vedr. 41a.

Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan afløses for området. Andel Energi A/S er påtaleberettiget.

Dokument lyst den 31.10.1939 nr. 2760-21 om forsynings- / afløbsledninger mv.

Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan afløses for området.

Dokument lyst den 27.06.1951 nr. 1477-21 om 50 kv linje, vedr. 11E.

Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan afløses for området.

Dokument lyst den 28.06.1955 nr. 2741-21 om forsyning og afløbsledninger mv.

Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan afløses for området.

Dokument lyst den 14.04.1956 nr. 1762-21 om forsyning og afløbsledninger mv.

Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan afløses for området.

Dokument lyst den 14.06.1957 nr. 2843-21 om oversigt mv. vedr. 43E, 43F

Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan afløses for området.

Dokument lyst den 01.10.1957 nr. 4770-21 om færdselsret mv. vedr. 43F

Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan afløses for området.

Dokument lyst den 26.01.1959 nr. 525-21 om forsyning og afløbsledninger mv. vedr. 16 (rettet dagbogsnr. 527)

Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan afløses for området.

Dokument lyst den 26.01.1959 nr. 526-21 om forsyning og afløbsledninger mv. vedr. 16

Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan afløses for området

Dokument lyst den 26.01.1959 nr. 527-21 om forsyning og afløbsledninger mv. vedr. 14B

Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan afløses for området

Dokument lyst den 12.10.1960 nr. 6537-21 om færdselsret mv. vedr. 43F

Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan afløses for området.

Dokument lyst den 28.09.1965 nr. 9028-21 om oversigt mv. vedr. 35AO.

Deklaration om oversigt og opsætning af hegn. Oversigtsarealet gælder for det nordøstlige hjørne af matr.nr. 35ao.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 10.07.1968 nr. 6468-21 om levering af vand mv.

Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan afløses for området.

Dokument lyst den 01.07.1970 nr. 8267-21 om byggelinjer mv.

Deklaration vedrører byggelinje fra Østrupvej. Der tages højde for servituten i lokalplanen og holdes afstand til Østrupvej.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 31.07.1970 nr. 9749-21 om byggelinjer vedr. 51F.
Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan aflyses for området.

Dokument lyst den 06.11.1970 nr. 14217-21 om byggelinjer vedr. 43C, 43E og 43F.
Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan aflyses for området.

Dokument lyst den 16.03.1973 nr. 5208-21 om transformerstation/anlæg mv. vedr. 16.
Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan aflyses for området.

Dokument lyst den 16.03.1973 nr. 5909-21 om forsynings- / afløbsledninger mv. vedr. 43C.
Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan aflyses for området.

Dokument lyst den 23.08.1974 nr. 15722-21 om forsynings- / afløbsledninger mv. vedr. 53A.
Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan aflyses for området.

Dokument lyst den 27.05.1975 nr. 10199-21 om adgangsbegrænsning mv. vedr. 38B og 38AL.
Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan aflyses for området.

Dokument lyst den 09.11.1979 nr. 36571-21 om forsynings- og afløbsledninger vedr. 41C og 41D.
Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan aflyses for området.

Dokument lyst den 13.04.1982 nr. 8404-21 om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. 41A, 41D.
Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan aflyses for området.

Dokument lyst den 10.01.1990 nr. 586-21 om forsynings- /afløbsledninger mv. vedr. 38B.
Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan aflyses for området.

Dokument lyst den 10.01.1990 nr. 587-21 om forsynings- /afløbsledninger mv. vedr. 38B.
Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan aflyses for området.

Dokument lyst den 10.01.1990 nr. 588-21 om transformerstation/anlæg mv.
Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan aflyses for området.

Dokument lyst den 28.12.1990 nr. 22318-21 om forsyning-/afløbsledninger mv. vedr. 41A.
Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan aflyses for området.

Dokument lyst den 04.11.1975 nr. 23150-21 om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. 38B.
Deklaration omhandler en vandledning, der løber igennem den nordøstlige del af lokalplanområdet. Der skal tages højde for vandledningen i forbindelse med udvikling af området. Påtaleberettiget er Ugerløse Vandværk.

Dokument lyst den 17.04.2009 nr. 5718-21 om vandledning mv.
Deklaration vedrører ikke lokalplanområdet og kan aflyses for området.

Dokument lyst den 13.07.2009 nr. 11096-21 om bredbåndsanlæg mv. vedr. 35AO.
Deklarationen omhandler teknikhus og kabler i jorden, samt adgang til eftersyn og vedligehold. Deklarationen vedrører den nordøstlige del af lokalplanområdet og der er begrænsninger på jordarbejde mv. i nærheden af anlægget. Der skal tages højde for servitutten i forbindelse med udvikling af området. Påtaleberettiget er Andel Energi A/S.

Følgende servitutter aflyses af lokalplanen:

Dokument lyst den 05.10.1961 nr. 7078-21 om adgangsbegrænsning mv. Vedr. 12 A, 26 C.
Deklaration omhandler adgangsbegrænsning til Østrupvej. En del af lokalplanområdet får vejadgang til Østrupvej.
Påtaleberettiget er Holbæk Kommune. Servitutten aflyses af lokalplanen.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om gennemførelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

Holbæk Kommune vurderer, at gennemførelsen af lokalplanen ikke kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet er privat ejet. En realisering af lokalplanens indhold vil ske på privat foranledning.

Kommunalbestyrelsen har med en principbeslutning d. 22. juni 2022 tilkendegivet at der kan arbejdes videre med projekt om opførsel af almene boliger i Ugerløse og at det kan forventes, at der efterfølgende gives tilsagn til etablering af et alment seniorbofællesskab samt almene familieboliger.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Formål

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav boliger og etageboliger med tilhørende fælles arealer.
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, friarealer og beplantning, stier, veje, parkering og håndtering af regnvand.
- 1.3 at bevare træer langs Højgårdsvej.
- 1.4 at sikre, at der tages hensyn til landskabet og det omgivende miljø.

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 Område- og matrikelkort.
- 2.2 Lokalplanområdet omfatter del af matrikel 35ao, Ugerløse by, Ugerløse samt alle parceller, der efter den 21. august 2024 udstykkes herfra.
- 2.3 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.
- 2.4 Lokalplanområdet er inddelt i 5 delområder, som angivet på kortbilag 5.

§3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde i form af tæt-lav boliger og etageboliger med tilhørende fællesarealer.
- 3.2 Fællesarealerne udgøres af veje, stier og parkering samt friarealer og skal desuden anvendes til håndtering af regnvand (LAR), som angivet på kortbilag 5.
- 3.3 Anvendelse i delområder, som angivet i kortbilag 5:

Delområde 1 må kun anvendes til tæt-lav boliger i form af dobbelthuse og fællesarealer tilknyttet bebyggelsen.

Delområde 2 må kun anvendes til tæt-lav boliger i form af rækkehuse, et fælleshus og fællesarealer tilknyttet bebyggelsen.

Delområde 3 må kun anvendes til etageboliger og tæt-lav boliger i form af rækkehuse og fællesarealer tilknyttet bebyggelsen.

Delområde 4 må kun anvendes til tæt-lav boliger i form af rækkehuse og fællesarealer tilknyttet bebyggelsen.

Delområde 5 må kun anvendes til rekreativt område og til område for håndtering af regnvand. Der kan etableres mindre bygninger til fælles formål herunder aktivitets- og opholdsmuligheder som f.eks. drivhus, bålhytte eller byttecentral.
- 3.4 Der kan i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:

- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
- virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

§4 Udstykninger

4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med §§ 1 og 3.

4.2 Udstykning til boliger i delområde 1 skal sikre en minimum grundstørrelse på 350 m². Fællesarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

4.3 Udstykning til boliger i delområde 2 og 3 kan ske som en eller flere storparceller.

4.4 Ved udstykning til boliger i delområde 2, 3 og 4 skal der sikres en minimum grundstørrelse på 160 m² ved tæt/lav boliger. Fællesarealer må ikke medregnes i grundstørrelsen.

4.5 Delområde 5 skal udstykkes som særskilt matrikel. Der må ikke ske yderligere udstykning i delområde 5.

4.6 Veje skal udstykkes i særskilte matrikler.

4.7 Fællesarealer kan udstykkes i særskilte matrikler.

4.8 Uanset ovenstående kan mindre udstykninger finde sted til tekniske anlæg.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 For delområde 1 (tæt-lav) gælder:

5.1.1 Boligbebyggelse må maksimalt opføres i ét plan med tagetage. Tagetage kan udnyttes til bolig.

5.1.2 Ingen del af en bygning må være hævet mere end 8,5 meter i forhold til koter på eksisterende terræn, som fremgår af kortbilag 2.

5.1.3 Den enkelte bolig må maksimalt have et bebygget areal på 90 m².

5.1.4 Hvis boligen opføres som ét plan med udnyttet tagetage må den enkelte ejendom maksimalt have et samlet boligareal på 150m².

5.1.5 Den primære boligbebyggelse må maksimalt have en bygningsdybde på 10 meter.

5.1.6 Primær boligbebyggelse skal placeres inden for de udlagte byggefeltet angivet på kortbilag 5.

5.1.7 Byggefelternes størrelse og placering er angivet på kortbilag 5A.

5.1.8 Der må ikke opføres udestuer uden for byggefeltet.

5.1.9 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 45% for den enkelte udstykkede ejendom. Her medregnes ikke vej og fælles friareal.

5.1.10 Der kan i de angivne byggefeltet til sekundærbebyggelse placeres carport, som kan suppleres med sammenbygget udhus. Carport med sammenbygget udhus skal placeres minimum 2 meter fra vej og må samlet maksimalt udgøre 30 m². Udhuset skal placeres nærmest boligen i forlængelse af carporten. Carporten skal være åben på minimum to sider, hvor af en af de åbne sider skal være mod nord eller syd. Eksempel på placering af carport og udhus fremgår af bilag 5B.

5.1.11 Sekundær bebyggelse som udhus, legehuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende kan opføres uden for byggefeltet. Der må maksimalt opføres 50 m² sekundær bebyggelse på hver grund.

5.1.12 Inden for skelbræmmen 2,5 meter fra skel må sekundære bebyggelse maksimalt være 2,5 meter høj, som skitseret på bilag 5B.

5.1.13 Der må udover carport og sammenbygget udhus ikke placeres bebyggelse inden for en afstand af 5 meter fra skel mod vej, som angivet på kortbilag 5 og skitseret på bilag 5B.

5.1.14 Der kan i fællesområdet placeres bebyggelser til fælles formål, som f.eks. udhuse, drivhuse, legehuse og lignende.

5.2 For delområde 2 (tæt-lav) gælder:

5.2.1 Boligbebyggelse må maksimalt opføres i henholdsvis ét plan og ét plan med udnyttet tagetage, som angivet på kortbilag 5.

5.2.2 Ingen del af en bygning må være hævet mere end 8,5 meter i forhold til koter på eksisterende terræn, som fremgår af kortbilag 2.

5.2.3 Hvis ejendommen udstykkes til matrikler med hver deres boligenhed, må den enkelte matrikel maksimalt have et bebygget areal på 90 m². Hertil må der opføres maksimalt 20m² sekundær bebyggelse på hver ejendom. Det samlede boligareal må maksimalt udgøre 150m². Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 95%. Heri medregnes ikke vej og fælles friareal.

5.2.4 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 40% for delområdet som helhed.

5.2.5 Boligbebyggelsen skal placeres inden for de udlagte byggefelter angivet på kortbilag 5. Byggefelternes størrelse og placering er angivet på kortbilag 5A.

5.2.6 Sekundær bebyggelse tilknyttet den enkelte bolig kan opføres uden for byggefelt indenfor den enkelte boliggrund. Inden for skelbræmmen på 2,5 meter fra skel må sekundær bebyggelse maksimalt være 2,5 meter høj.

5.2.7 Der skal opføres et fælleshus på minimum 140 m². Fælleshuset kan etableres i én etage eller én etage med udnyttet tagetage.

5.2.8 Fælleshuset skal placeres i byggefeltet markeret med F, der har en størrelse og en afstand til delområdets grænse, som angivet på kortbilag 5A.

5.2.9 Der må ikke opføres carport eller garage.

5.2.10 Hvis der opføres sekundære bebyggelser til renovation skal disse være maksimalt 2,5 meter høje og placeres i byggefelter markeret med R, angivet på kortbilag 5.

5.2.11 Udover bebyggelse til renovation kan der i fællesområdet placeres sekundære bebyggelser til drift og andre fælles formål, som f.eks. udhuse, drivhuse, legehuse og lignende.

5.3 For delområde 3 (etageboliger og tæt/lav) gælder:

5.3.1 Boligbebyggelse inkl. altaner og svalegange må maksimalt opføres i to etager og skal placeres inden for de udlagte byggefelter angivet på kortbilag 5. Byggefelternes størrelse og placering er angivet på kortbilag 5A.

5.3.2 Ingen del af en bygning må være hævet mere end 8,5 meter i forhold til koter på eksisterende terræn, som fremgår af kortbilag 2.

5.3.3 Hvis ejendommen udstykkes til matrikler med hver deres boligenhed, må den enkelte matrikel have et bebygget areal på maksimalt 90 m². Hertil må der opføres maksimalt 20m² sekundær bebyggelse på hver ejendom. Det samlede boligareal

må maksimalt udgøre 150m². Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maksimalt være 95%. Heri medregnes ikke vej og fælles friareal.

5.3.4 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60% for delområdet som helhed.

5.3.5 Boligbebyggelsen skal placeres inden for de udlagte byggefelter angivet på kortbilag 5. Byggefelternes størrelse og placering er angivet på kortbilag 5A.

5.3.6 For hver boligenhed, der ligger over stueplan, skal der opsættes minimum én altan tilknyttet boligen. Altaner skal have en dybde på maksimum 1,6 meter og have en bredde på minimum 2 meter. Der kan derudover etableres franske altaner. Altaner skal holde sig inden for byggefeltet.

5.3.7 Sekundær bebyggelse tilknyttet den enkelte bolig kan opføres uden for byggefelt indenfor den enkelte boliggrund. Inden for skelbræmmen på 2,5 meter fra skel må sekundær bebyggelse maksimalt være 2,5 meter høj.

5.3.8 Hvis der opføres sekundær bebyggelse til renovation skal disse være maksimal 2,5 meter høje og placeres i byggefelter markeret med R, angivet på kortbilag 5.

5.3.9 Sekundær bebyggelse til overdækket cykelparkering og opbevaring skal placeres i område til sekundær bebyggelse, som angivet på kortbilag 5 eller placeres i mindre enheder i umiddelbar nærhed til boligindgange.

5.3.10 Udover bebyggelse til renovation og overdækket cykelparkering kan der i fællesområdet placeres fælles sekundære bebyggelser til drift og andre fælles formål. Der må dog ikke opføres carport eller garage.

5.4 For delområde 4 (tæt-lav) gælder:

5.4.1 Boligbebyggelse må maksimalt opføres i én etage og skal placeres inden for de udlagte byggefelter angivet på kortbilag 5.

5.4.2 Ingen del af en bygning må være hævet mere end 6 meter i forhold til eksisterende terræn, som fremgår af kortbilag 2.

5.4.3 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60% for den enkelte udstykkede ejendom. Her medregnes ikke vej og fælles friareal.

5.4.4 Boligbebyggelsen skal placeres inden for de udlagte byggefelter angivet på kortbilag 5. Byggefelternes størrelse og placering er angivet på kortbilag 5A.

5.4.5 Der må opføres maksimalt 20m² sekundær bebyggelse på hver ejendom.

5.4.6 Sekundær bebyggelse tilknyttet den enkelte bolig kan opføres uden for byggefelt indenfor den enkelte boliggrund. Inden for skelbræmmen på 2,5 meter fra skel må den sekundære bebyggelse maksimalt være 2,5 meter høj.

5.4.7 Hvis der opføres sekundær bebyggelse til renovation skal disse placeres i byggefelter markeret med R, angivet på kortbilag 5.

5.4.8 Udover bebyggelse til renovation kan der i fællesområdet placeres sekundære bebyggelser til drift og andre fælles formål. Der må ikke opføres carport eller garage.

5.5 For delområde 5 gælder:

5.5.1 Der kan i delområde 5 opføres bebyggelser til fælles formål, som f.eks. bålhytte, drivhus eller byttecentral. Ved placering af bebyggelsen skal der tages hensyn til og højde for delområdets funktion som område til opsamling og

forsinkelse af regnvand.

5.6 For hele lokalplanområdet gælder:

5.6.1 Bebyggelse til fælles tekniske anlæg kan opføres i alle delområder. Bebyggelse til fælles tekniske anlæg skal indpasses i området under hensyntagen til nabobebyggelse med hensyn til støj og ydre fremtræden.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Beboelsesbygninger og fælleshus

6.1.1 Bygningernes facader skal fremstå i biogene materialer* som f.eks. træ og/eller i teglsten. Teglsten kan være blank mur, vandskuret eller filset.

6.1.2 Farver på facader i delområde 1 må dog kun fremstå i gule eller røde nuancer.

6.1.3 Mindre bygningsdele som f.eks. vinduer, døre, mindre facadepartier tagrender og nedløb kan udover ovenstående også udføres i glas og metal.

6.1.4 Af hensyn til forurening af grundvand må der ikke anvendes zink, bly, kobber eller tombak. Der kan tillades ståltagrender med en aluminium eller zink-forsegling.

6.1.5 Facader i træ skal fremstå med lodret brædde- og/eller listebeklædning. Der kan tillades vandret beklædning som del af lodrette detaljerings bånd jf. §6.1.6.

6.1.6 Facader på tæt/lav bebyggelser skal opbrydes af lodrette detaljeringsbånd, der strækker sig fra sokkel til tagkant, for minimum hver anden boligenhed. Det kan f.eks. være mindre felter med vandret træbeklædning, skift i tykkelse på liste og/eller brædebeklædning, murværksdetaljer som recesmurværk eller relief, sekundær bebyggelse der tilbygges facaden i et andet materiale. Vinduer kan indpasses i lodrette detaljeringsbånd.

6.1.7 Udvendige værn på altaner franske altaner, svalegange og trapper skal fremstå med lodrette balustre i metal uden vandret opdeling og afsluttes med håndliste i træ eller metal. Udvendige værn skal være ens på hele bebyggelsen.

6.2 Sekundær bebyggelse

6.2.1 Sekundær bebyggelse som f.eks. carporte, skure og drivhuse skal fremstå i biogene materialer som f.eks. træ eller i eternit, glas eller teglsten. Teglsten kan være vandskuret eller filset.

6.3 Tage

6.3.1 Boligbebyggelse skal fremstå med saddeltage i en hældning på 25-45 grader.

6.3.2 Sekundær bebyggelse skal have fladt tag med en hældning på maksimalt 1:20 eller som tag med ensidig taghældning på maksimalt 25 grader.

6.3.3 Tage skal fremstå i teglsten, betontagsten, tagpap, naturskifer, skifereternit, træ, vegetationstage, solcelletagsten.

6.3.4 Tage på sekundær bebyggelse kan desuden fremstå i glas.

6.3.5 Tagflader må ikke medfører blændingsgener. Solceller skal være antirefleksbehandlede og tagsten må ikke have overflade med glanstal mere end 30.

6.3.6 Tage på dobbelthuse i delområde 1 skal have samme form og ydre fremtræden for de to boligenheder og må desuden kun fremstå i sorte og røde nuancer.

*Biogene materialer er materialer fra biologiske organismer som træ, ler, siv og tang, der indeholder CO₂ optaget fra atmosfæren undervejs i materialernes livsforløb.

§7 Vej, sti og parkeringsforhold

7.1 Veje og stier

7.1.1 Vejadgang til delområde 1 og 5 skal ske fra Østrupvej. Vejadgang til delområde 2, 3 og 4 skal ske fra Højgårdsvej.

7.1.2 Færdselsarealer (veje, stier, vendepladser og parkering) udlægges som privat fællesveje og -stier i princippet som vist på kortbilag 6.

7.1.3 Vejene A-A og B-B, markeret på kort 6 udlægges som boligveje med lav hastighed (30 km/t).

7.1.4 Vej A-A udlægges i en bredde på minimum 9,5 meter og skal anlægges med minimum 5,5 meter kørebane og 2 meters fortov (primær sti) i begge sider af kørebanen.

7.1.5 Der skal i vejen A-A etableres plantehuller i vejen til vejtræer jf. §11.2. Plantehullerne skal have en størrelse på minimum 1,5 meter X 1,5 meter.

7.1.6 Vej B-B udlægges i en bredde på minimum 7 meter. Der er ikke fortov langs vejen, da disse er placeret i det grønne fællesområde.

7.1.7 Dobbeltrettede fællesstier, angivet på kortbilag 6, skal have en bredde på minimum 3 meter og fremstå med fast belægning, som fliser, sten eller asfalt.

7.1.8 Primære stier, angivet på kortbilag 6, skal have en bredde på minimum 2 meter og fremstå med fast belægning, som fliser, sten eller asfalt.

7.1.9 Sekundære stier, angivet på kortbilag 6, skal have en bredde på minimum 1,3 meter og fremstå i slotsgrus.

7.1.10 Udover ovenstående stier kan der etableres trampestier som angivet i princippet på kortbilag 6.

7.1.11 Hvor adgangsvejene A-A og B-B krydser stiforløb, markeret med H på kortbilag 6, skal der etableres en hævet flade, bump eller andet, der tilgodeser trafikikkerheden for brugere af stierne. For at tilgodesse cyklister skal en hævet flade eller bump udføres så vejens kanter ikke hæves.

7.2 Parkering

7.2.1 Der skal anlægges parkering svarende til: minimum 1,5 parkeringsplads for hver tæt-lav boliger (rækkehuse og dobbelthuse) og 1 parkeringsplads for hver etagebolig.

7.2.2 I delområde 1 skal der uanset ovenstående sikres plads til 2 biler på egen grund. Derudover skal der etableres minimum 6 parkeringspladser til fælles brug, som skal placeres i området angivet på kortbilag 6.

7.2.3 I delområde 1 må der kun etableres én adgang i skellet mod vej til de enkelte boligmatrixkiler. Adgangens bredde i skel må maksimum være 6 meter, som skitseret på bilag 5B. Adgange til vej skal godkendes af Vejmyndigheden.

7.2.4 I delområde 2, 3 og 4 skal parkering etableres som fællesparkering.

7.2.5 Fællesparkering skal have en fast belægning.

7.3 Cykelparkering

7.3.1 Der skal i delområde 3 etableres fælles cykelparkering svarende til minimum to cykelparkeringspladser per bolig, hvoraf minimum halvdelen skal være overdækkede.

7.3.2 Overdækket cykelparkering kan placeres i fællesområdet jf. §5.3.9.

7.3.3 Cykelparkeringspladser skal placeres med henblik på at opnå nærhed til boligernes indgange.

§8 Legeområder

8.1 På fællesarealer i delområde 1, 2 og 3 skal der etableres legeområder placeret efter princippet, som angivet i kortbilag 5.

8.2 Legeområde i delområde 3 skal være fælles legeområde for delområde 3 og 4.

8.3 Legeområderne skal i delområde 1 og 3 hver i sær have en størrelse på minimum 150 m².

8.4 Legeområde i delområde 2 skal have en størrelse på minimum 80 m².

8.5 Legeområderne skal udformes så børn i forskellige aldersgrupper udfordres motorisk og sansemæssigt. Det kan f.eks. være med placering af forskellige naturmaterialer, som træstammer og trædesten, anlæg af mindre løbe- og cykelstier eller etablering af kolbøttestænger, trampoliner og gyngestativer.

§9 Terræn

9.1 I forbindelse med terrænregulering og de tilknyttede bestemmelser, skal der tages udgangspunkt i de koter, der er angivet på kortbilag 2.

9.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke tættere på naboskel end 1 meter.

9.3 I arealet langs Østrupvej kan der anlægges jordformationer med en maximal højde på 1 meter i forhold til terræn på Østrupvej efter princippet angivet på kortbilag 7. Disse skal gives en naturpræget og organisk udformning som mindre bakkeformationer, der afsluttes i bløde kurver med en hældning på maksimalt 1:3. Det skal sikres, at der som ved de eksisterende forhold forsat er en mindre grøft mod vej til håndtering af vejvandet fra Østrupvej.

9.4 I områdets fælles friarealer kan der etableres mindre bakkeformationer i maksimalt 1,5 meters højde i forhold til eksisterende terræn jf. kortbilag 2. Bakkerne skal afsluttes i bløde kurver med en hældning på maksimalt 1:4.

9.5 Terræn kan i områder til håndtering af regnvand jf. §10 reguleres med +/- 1 meter. Terræn på brinker mod midlertidige eller permanente bassiner og områder til skybrudsikring må ikke anlægges med en større hældning end 1:5 og må ingen steder være dybere end 1 meter.

§10 Håndtering af regnvand

10.1 Håndteringen af regnvandet inden for området skal ske som en fælles en løsning for hele lokalplanområdet.

10.2 Regnvand skal så vidt muligt afledes overfladisk og indgå som en naturlig del af friarealer og bidrage til arealernes rekreative kvalitet samt områdets biodiversitet. I de tilfælde, hvor det ikke er teknisk muligt, kan regnvandet afledes via rør til regnvandsbassin.

10.3 Der skal etableres forsinkelsesbassiner og grøft til håndtering af hverdagshændelser og ved større skybrud.

10.4 Forsinkelsesbassiner og grøft skal placeres i områder til håndtering af regnvand, som angivet på kortbilag 7.

10.5 Forsinkelsesbassinerne skal udføres som våde bassiner med permanent vandspejl (BAT-bassin).

10.6 Det skal sikres, at overfladevand ikke forurener grundvandet.

§11 Øvrige ubebyggede arealer og beplantning

11 Beplantning:

11.1 I delområde 1 skal der som angivet på kortbilag 8, etableres bøgehæk mod vestlig og nordlig skel, så det sikres et grønt udtryk fra nord og vest, som angivet på kortbilag 8.

11.2 Langs vejen i A-A i delområde 1 skal der, som markeret på kortbilag 8, etableres vejtræer i form af Fuglekirsebær.

11.3 Langs Østrupvej skal der etableres spredte grupper af træer på en måde så der sikres indkig til boligområdet, som angivet på kortbilag 8. Hver gruppe af træer skal bestå af flere forskellige hjemmehørende arter som Eg, Ask, Skovfyr, Navr, Alm. hæg, Seljepil, Alm. røn, Hvidtjørn og Skovabild.

11.4 Eksisterende egetræer langs Højgårdsvej, markeret på kortbilag 8, er bevaringsværdige og må ikke fældes. Der må ikke graves indenfor træernes drypzoner, og aldrig tættere end 2 meter fra stammer. De bevaringsværdige egetræer skal såfremt de går ud genplantes i en størrelse, der svarer til en minimum stammediameter på 14-16 cm og have en opbygning, så de er forberedt til vejtræer med en gennemgående stamme.

11.5 I de grønne fællesområder i delområde 2, 3 og 4 skal der efter princip angivet i kortbilag 8, etableres rumskabende elementer, som primært skal udgøres af hjemmehørende træer og buske. Af egnede arter kan nævnes Fuglekirsebær, Navr, Hassel, Alm. hvidtjørn, Koralhvidtjørn, Engriflet hvidtjørn, Alm. røn, Seljepil, Skovabild, Alm. hæg og Alm. hyld.

11.6 I delområde 5 og øst for fælles parkeringsplads i delområde 1 skal beplantningen, som vist på kortbilag 8, fremstå som træer i grupper og bestå af arter, som har en naturlig udbredelse i våde områder. Trægrupperne skal fordeles spredt i området, og kan suppleres med bundbeplantning. Da området ligger lavt, vil der ofte samle sig overfladevand her, hvorfor beplantningen skal kunne tåle det. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende egnede arter som f.eks. Rødel, Gråpil, Femhannet pil, Seljepil, Dunbirk og Ask. Desuden kan der etableres hjemmehørende urter ved vådområdet med tilknytning til det fugtige miljø. Det kan f.eks. være Gul iris, Hjortetrøst og Alm. mjødukt.

11.7 Der skal etableres hæk ved p-pladser som angivet på kortbilag 8, skal have en bredde på minimum 0,5 meter. Hækken skal bestå af hjemmehørende arter, som f.eks. Bøg, Avnbøg, Navr og/eller Hvidtjørn.

11.8 I den sydlige del af delområde 1, 2 og 4, markeret på kortbilag 8, skal beplantningen understøtte det samlede forløb fra Højgårdsvej til Delområde 1 og gives et ekstensivt udtryk. Beplantningen i dette område skal bestå af hjemmehørende arter og etableres som spredte grupper af beplantning, der skaber et delvist åbent og varierende rekreativt område. Beplantningen kan f.eks. bestå af arterne Fuglekirsebær, Navr, Hassel, alm. hvidtjørn, Koralhvidtjørn, Engriflet hvidtjørn, Alm. røn, Seljepil, Skovabild, Alm. hæg, Alm. hyld.

11.9 Der skal, som angivet på kortbilag 8, etableres træer langs adgangsvej B-B til delområde 2, 3 og 4. Træerne skal være af arten Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*) eller Almindelig Hvidtjørn.

11.10 Mellem boligatrikler og mod vej og fællesarealer skal der etableres hæk, som angivet på kortbilag 8. Hækken skal bestå af enten Bøg, Avnbøg eller Navr. Hækken må ikke plantes nærmere skel mod vej, sti og fællesområder end 0,4 m.

Øvrige ubebyggede arealer

11.11 I delområde 1 er der, som angivet på kortbilag 5, reserveret et areal på 10 meters bredde til mulig vejforbindelse til

området vest for lokalplanområdet. Området skal indtil der anlægges vej i dette område fremstå som en del af det grønne fællesareal og fungere som stiforbindelse.

§12 Belysning

12.1 Der skal være belysning af veje, parkeringsarealer samt fællesstier og primære stier.

12.2 Belysningen skal være afskærmet og nedadrettet.

12.3 Belysningen skal være afdæmpet og må ikke blænde, pulsere eller blinke.

12.4 Belysningen ved vej og parkeringsarealer skal bestå af mastebelysning, med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 meter. Belysning skal placeres så mørkezoners undgå.

12.5 Belysning af fællesstier og primære stier skal bestå af mastebelysning eller pullerbelysning. Belysningen skal placeres, så mørkezoners undgå.

12.6 Belysning på øvrige fællesområder og stier kan ske som lav belysning i form af f.eks. pullerter.

12.7 Belysningen skal have en farvetemperatur mellem 2700-3300 kelvin og en farvegengivelse på over 90 ra.

12.8 Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens inden for hele lokalplanens område.

§13 Tekniske anlæg

13.1 Der kan placeres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning. De tekniske anlæg inddækkes på en måde, der er tilpasset udtrykket på den øvrige bebyggelse og jf. nedenstående bestemmelser.

13.2 Tekniske anlæg og installationer, herunder elskabe, el og varmepumper, samt ventilationsafkast skal være indsluttet i bygningerne eller være integreret i bygningens arkitektur ved at inddække i trækonstruktion og/eller have perforeret metalgitter bemalet som de øvrige sekundære bygningsdele.

13.3 Større tekniske anlæg som f.eks. transformerstationer og pumpestationer skal indpasses i området, tage hensyn til nabobebyggelse og skjules med beplantning.

13.4 Anlæg til områdets varmeforsyning, som f.eks. varmepumper skal indeholdes i boligbebyggelserne, placeres indenfor byggefeltet eller i sekundær bebyggelse, der afskærmes, således, at de fremtræder tilpasset og underordnet området karakter. Derudover skal det sikres, at disse anlæg ikke giver væsentlige støjgener. Støj fra varmepumper må ikke overskride Miljøstyrelsens grænseværdier*.

13.5 Ledninger til områdets forsyning skal føres i jorden.

13.6 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen opsættes, så det fremgår som en integreret del af bebyggelsen med samme farvenuance hældning som overfladen.

13.7 Der skal etableres fælles renovation i delområderne 2, 3 og 4. Fælles renovation skal placeres i områderne, der er angivet på kortbilag 5. Fælles renovation kan enten udføres som nedgravet anlæg eller placeres i sekundær bebyggelse (se §5 og 6). Nedgravede anlæg til affald skal afskærmes, således, at de fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter.

Ved lokalplanens udarbejdelse er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i et boligområde: $L_r = 35$ dB.

§14 Grundejerforening

14.1 Hvis området udstykkes til forskellige ejere, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere af tæt/lav boliger inden for lokalplanens delområde 1, 2, 3 og 4.*

14.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, parkeringspladser, stier og grønne fællesarealer herunder også beplantning og belysning, samt fælleshus. Drift og vedligeholdelse omfatter tillige afvanding og oprensning af de i området integrerede overfladeløsninger og forsinkelsesløsninger til håndtering af regnvand, dog ikke eventuelle anlæg som ejes og driftes af FORS, Holbæk Kommune eller anden aktør.

14.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

14.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de anlagte veje, herunder parkeringspladser langs vej samt stier, LAR-løsninger og grønne fællesarealer.

14.5 Grundejerforeningen kan først overtage ansvar for fællesområderne når disse er etableret og godkendt af Holbæk Kommune jf. §15 Forudsætninger for ibrugtagen.

14.6 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

*Der er ikke medlemspligt for ejere af etageboliger, da der er ikke er lovhjemmel til at kræve at etageboligejere er medlem af en grundejerforening. Anvendes delområde 3 til etageboligere er der derfor ikke medlemspligt for disse. Der kan dog indgås aftale om frivilligt medlemskab.

§15 Forudsætninger for ibrugtagen

15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før befæstet vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen er etableret jf. § 7.

15.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før LAR-anlæg jf. §10 er anlagt.

15.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret stier jf. §7 og fællesarealer herunder legeområde og beplantning jf. §8 og §11 inden for det enkelte delområde jf. kortbilag 5.

15.4 Ny bebyggelse i delområde 1 må ikke tages i brug før dobbeltrettet fællessti jf. §7 fra delområde 1 gennem delområde 5 til den kommunale sti ved Tjørneholm er etableret.

15.5 Ny bebyggelse i delområde 4, må ikke tages i brug før fælles legeområde jf. §8 i delområde 3 er etableret og kan anvendes.

15.6 Ny bebyggelse skal være tilsluttet de fælles private og offentlige anlæg for regn- og spildevand og anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR).

15.7 Mindre arealer, som er nødvendige til brug for byggeplads og kørsel i forbindelse med færdiggørelse af den resterende del af bebyggelsen kan dog undlades. Der skal sikres at byggeplads ikke forhindre vejadgang til ibrugtagne bebyggelser. Sådanne arealer skal være anlagt jf. lokalplanens bestemmelser senest et halvt år efter ibrugtagning af den sidste del af bebyggelsen inden for de nævnte delområder.

§16 Aflysning af lokalplaner

16.1 Lokalplan 3.10 For et boligområde sydvest for Ugerløse, aflyses i sin helhed.

§17 Aflysning af servitutter

17.1 Dokument lyst den 05.10.1961 nr. 7078-21 om adgangsbegrænsning mv. Vedr. 12 A, 26 C. aflyses af lokalplanen.

§18 Lokalplanens retsvirkninger

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

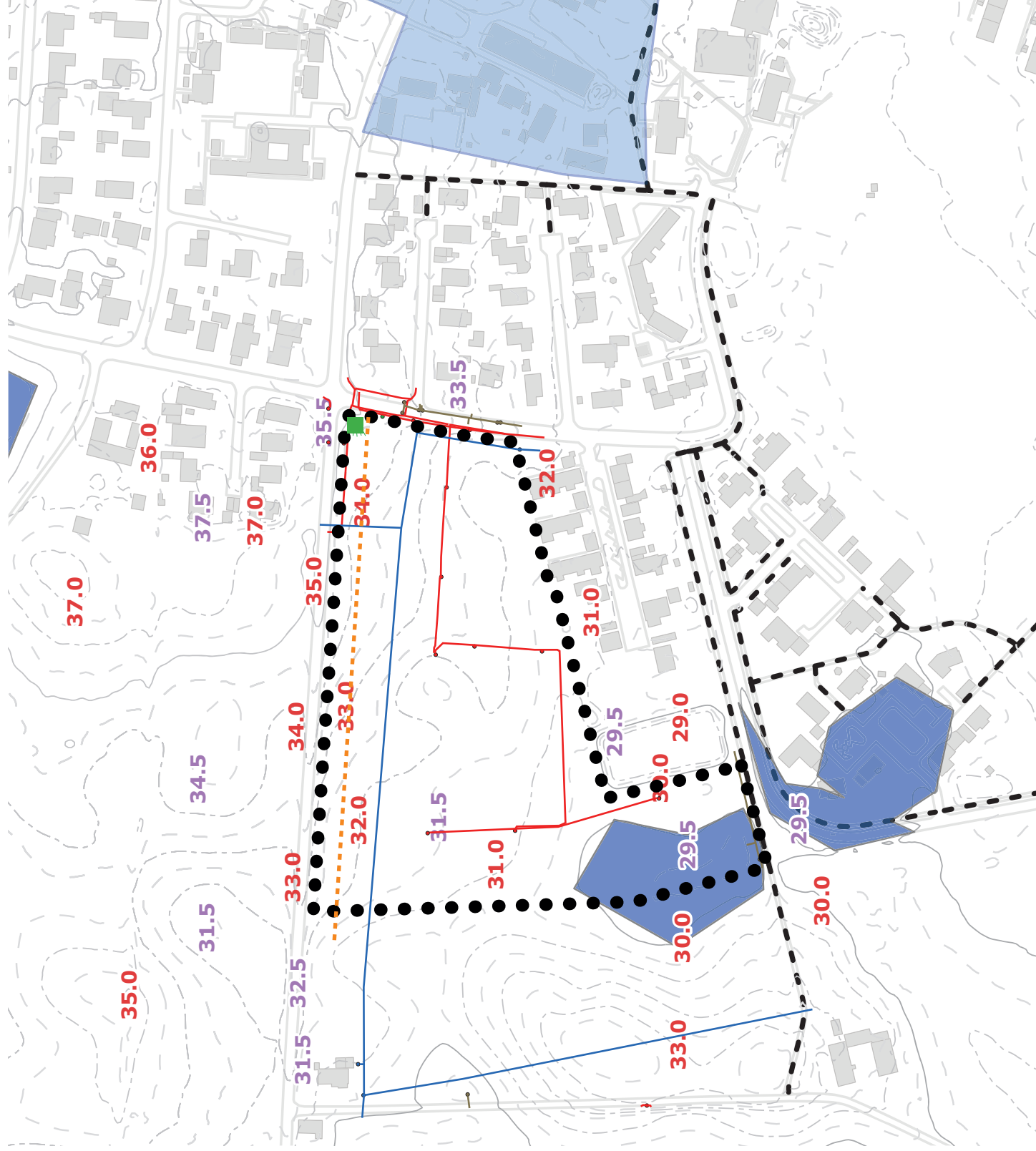
18.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan ske som hidtil. Lokalplanen medfører i sig selv ikke krav om etablering af de anlæg mv. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

18.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

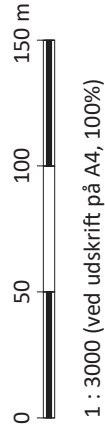
Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 16.05 Boligområde syd for Østrupvej, Ugerløse er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 21. august 2024.





- Lokalplanområde
- Eksisterende bygninger
- Højdekurver og koter
- Sti
- Kulturmiljø
- Risiko for oversvømmelse
- EL
- Vand
- Afløb
- Transformestation
- Byggelinje ift. vejmidte (Servitutnr. 16)



Kortbilag 2

Bindingskort



0xx



Kortbilag 4

Område- og matrikelkort

- Lokalplanområde

Delområdeafgrænsning

Byggelinje ift. vejmidte
(Servitutnr. 16)

Byggefelt - max 1 plan

Byggefelt - max 1 plan eller 1 plan
med udnyttet tagetage

Byggefelt - max 2 plan

Sekundær bebyg. - Carporte

Sekundær bebyg. - Udhus

Sekundær bebyg. fæl. opbevaring

Renovation

Hævet flade

Fælleshus

Fælles parkering

Vejadgang

Friarealer

Legeområder

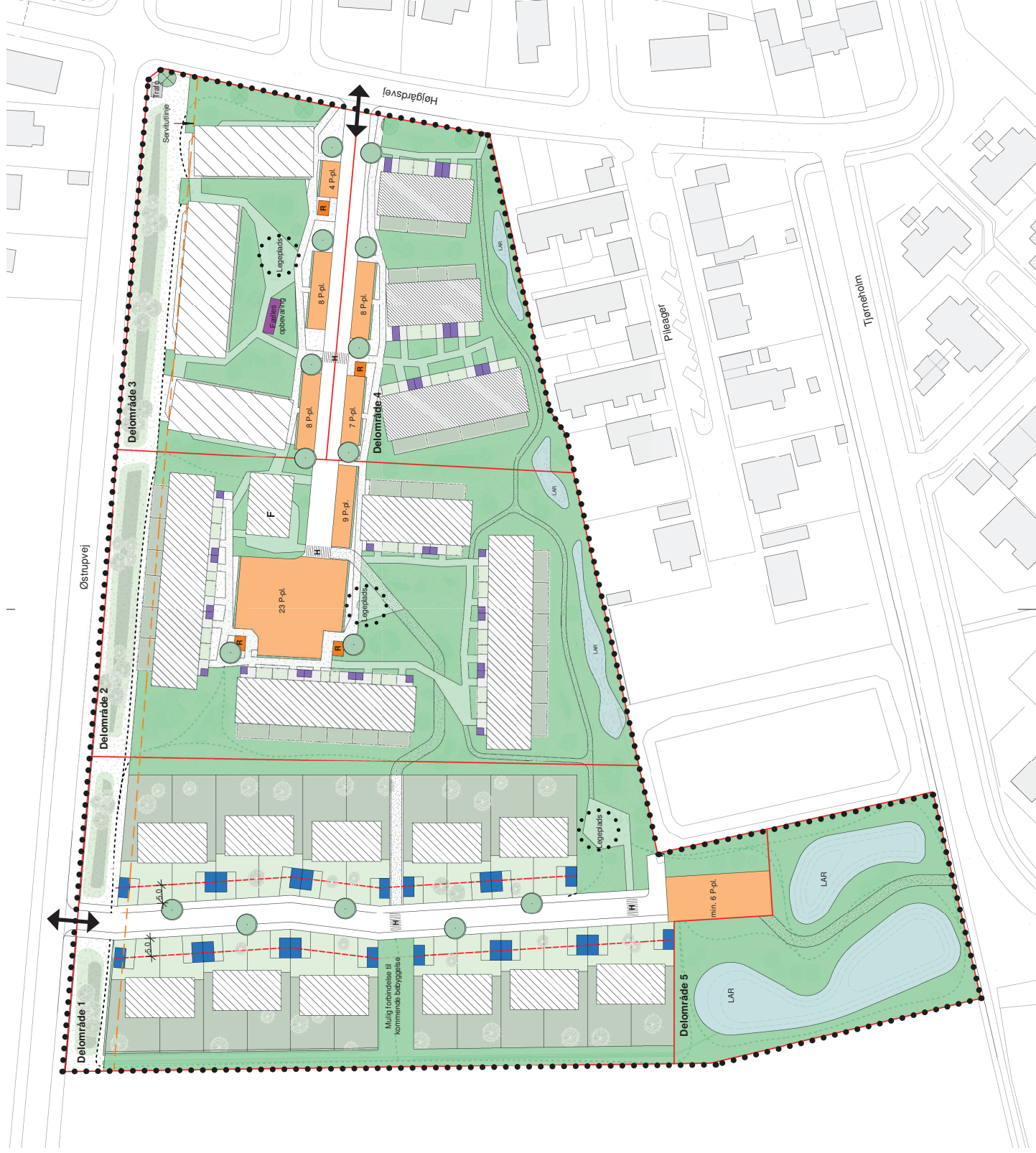
Byggelinje sekundær bebyg.
(carporte undtaget)

LAR - anlæg



Kortbilag 5

Anvendelsesplan



Lokalplanområde

Delområdeafgrænsning

Byggelinje ift. vejmidte
(Servitutnr. 16)

Byggefelt - max 1 plan

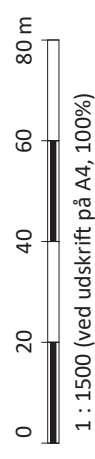
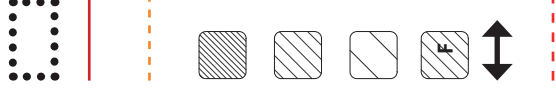
Byggefelt - max 1 plan eller 1 plan med udnyttet tagetage

Byggefelt - max 2 plan

Fælleshus

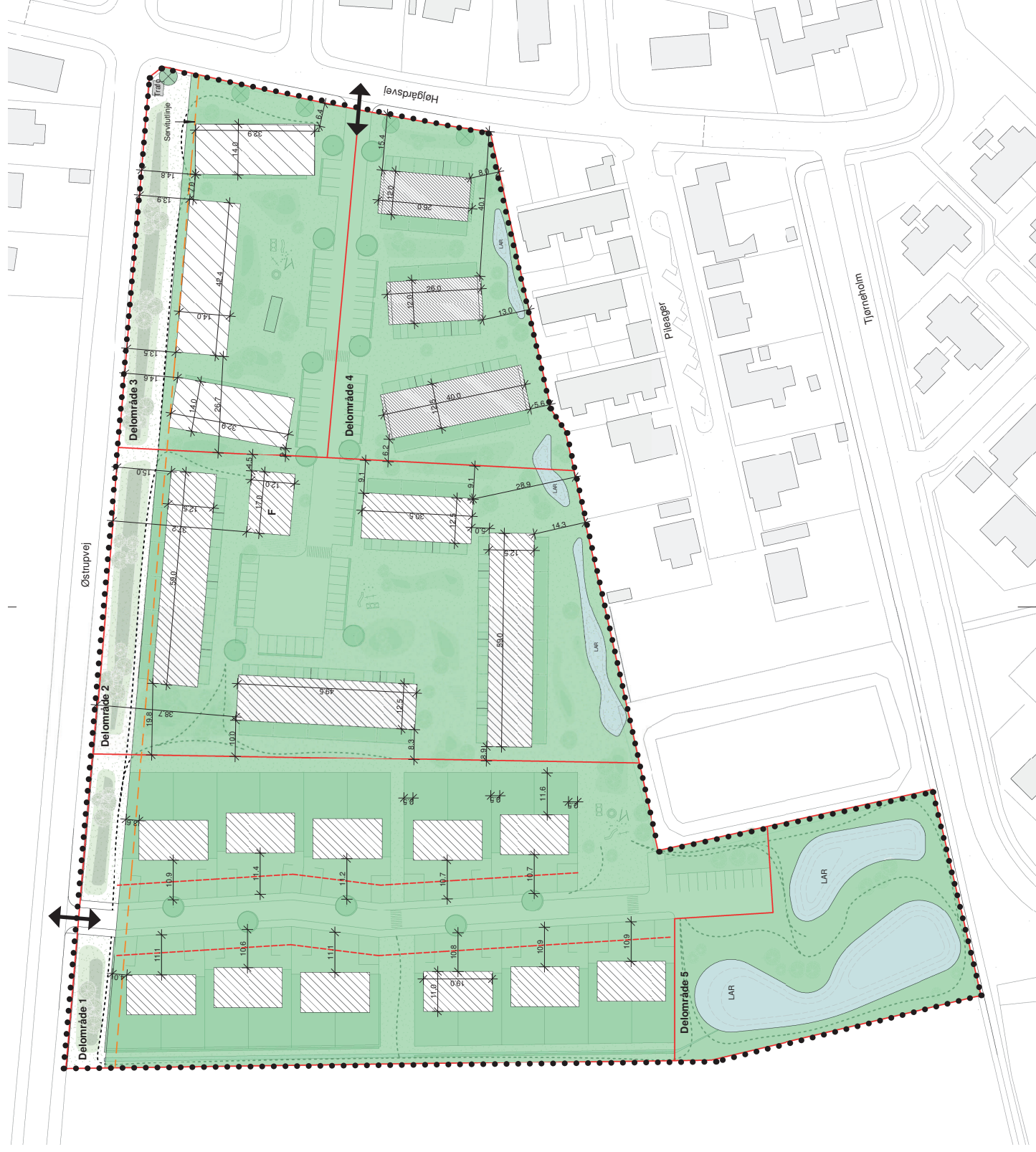
Ind- og udkørsel

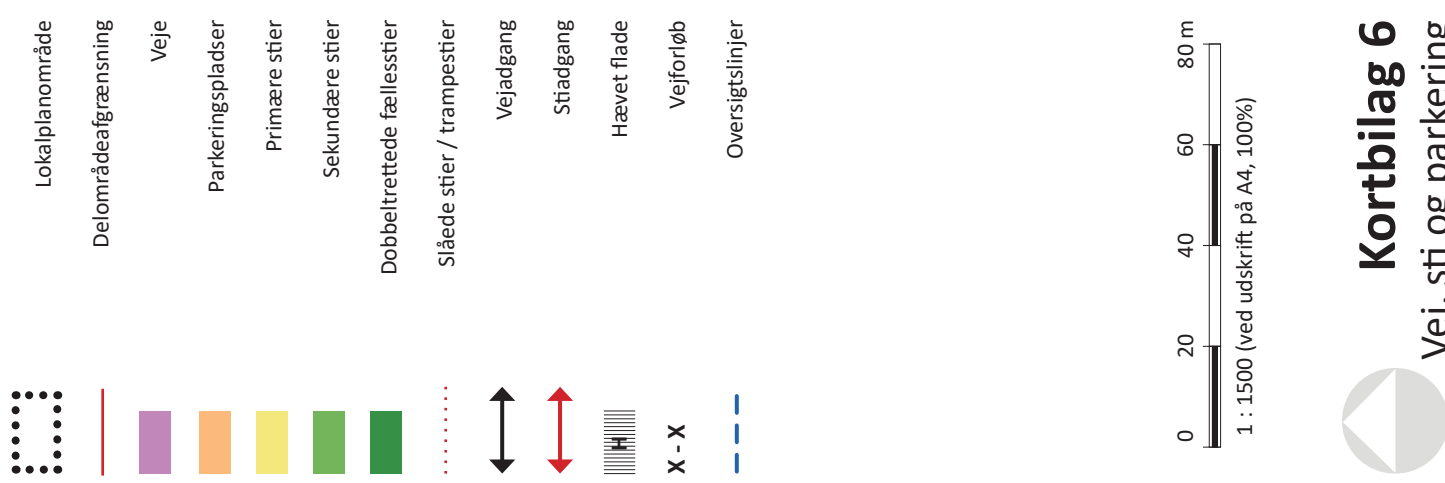
Byggelinje sekundær bebyg.
(carporte undtaget)

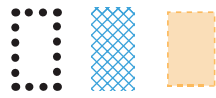
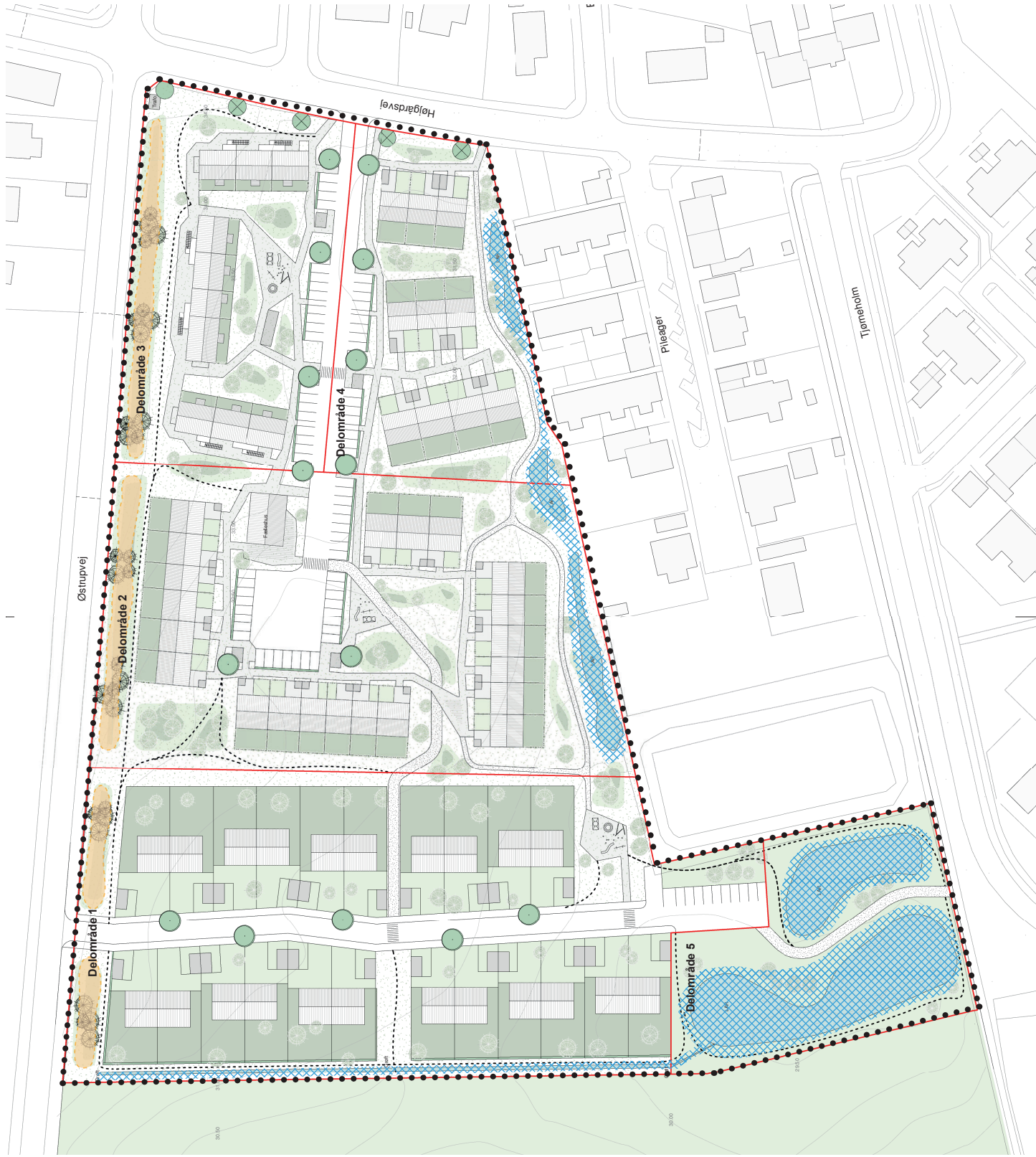


Kortbilag 5A

Byggefelter







Lokalplanområde

Områder etableret som regnvandslavninger / LAR

Terrænregulering max. 1m høj i forhold til vejniveau

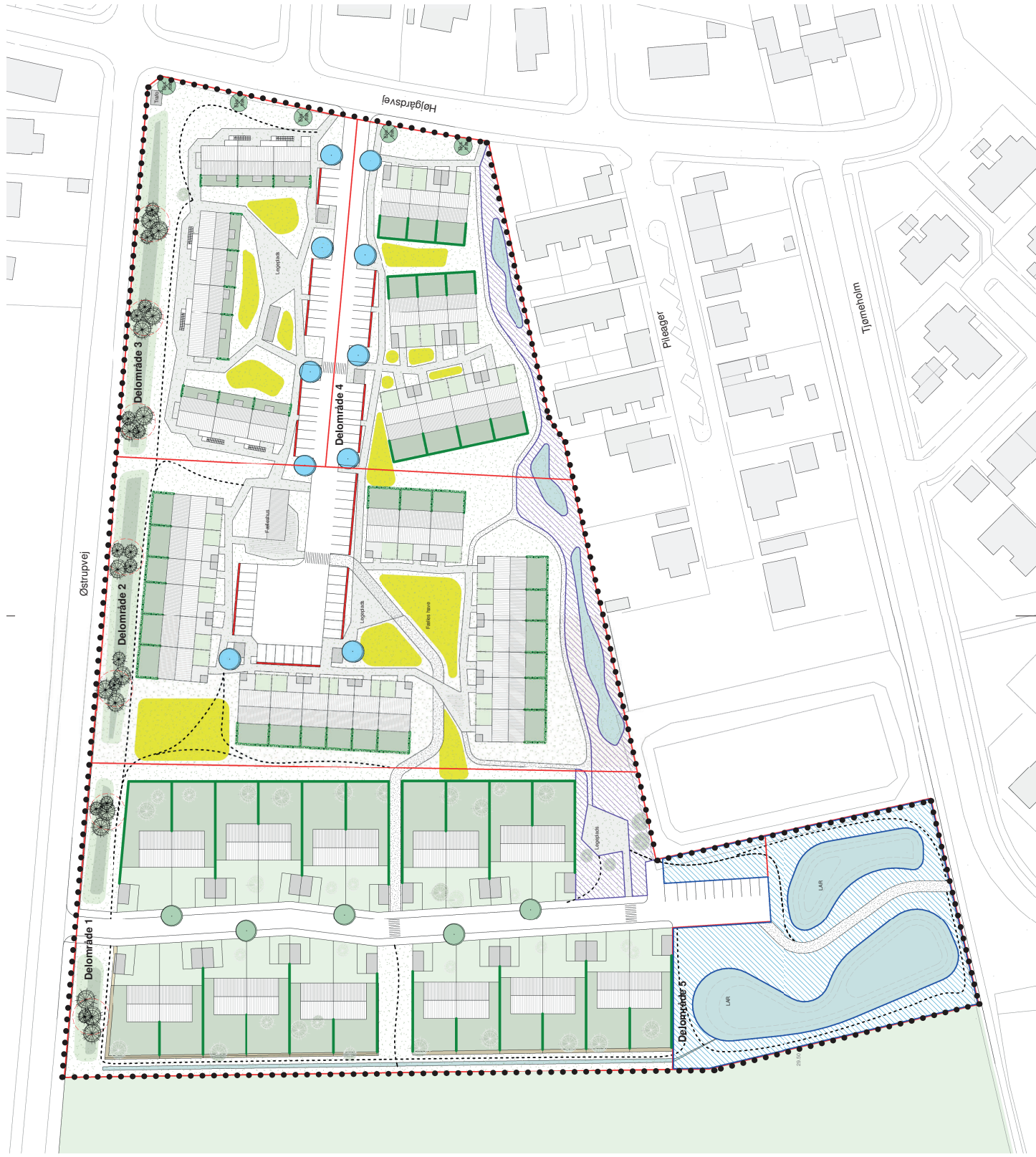
0 20 40 60 80 m

1 : 1500 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 7

Terræn og håndtering af regnvand



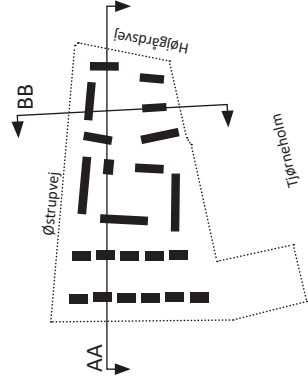
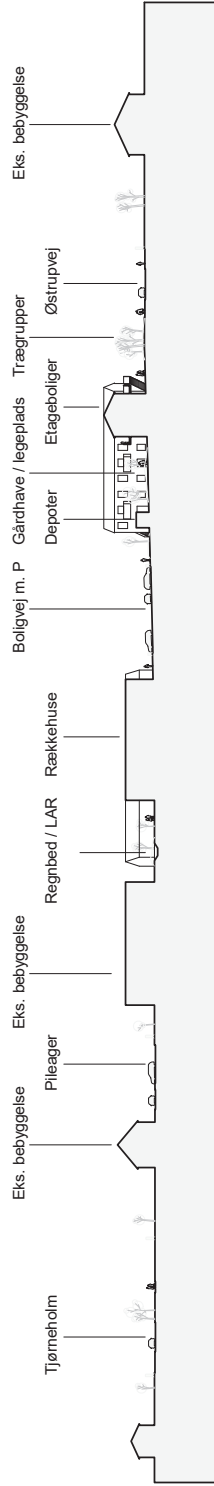
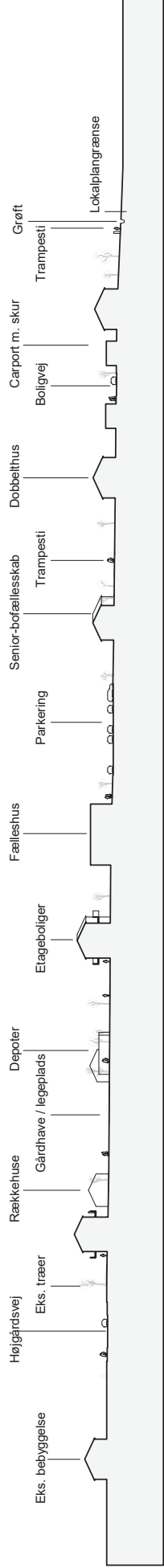
- Lokalplanområde
- Delområdeafgrænsning
- Hækbeplantning jf. §11.1
- Vejtræer jf. §11.2
- Trægrupper jf. §11.3
- Bevaringsværdige træer jf. §11.4
- Beplantning jf. §11.5
- Beplantning jf. §11.6
- Hækbeplantning jf. §11.7
- Beplantning jf. §11.8
- Vejtræer jf. §11.9
- Hækbeplantning jf. §11.10

0 20 40 60 80 m
1 : 1500 (ved udskrift på A4, 100%)



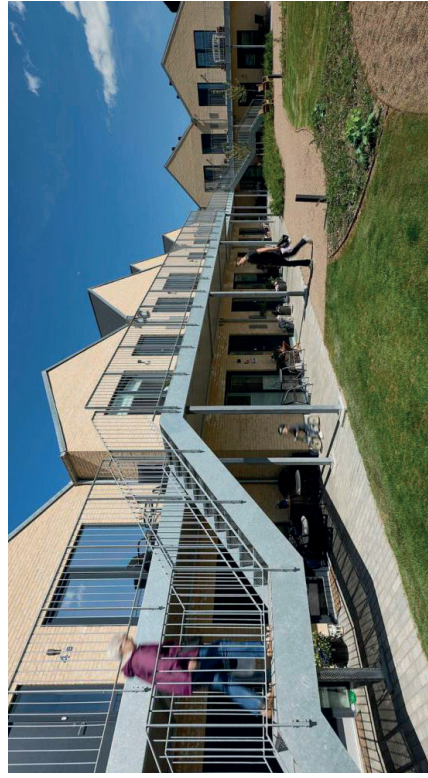
Kortbilag 8

Beplantningsplan



Kortbilag 9

Principsnit, terræn



Jernbanevej, Tølløse



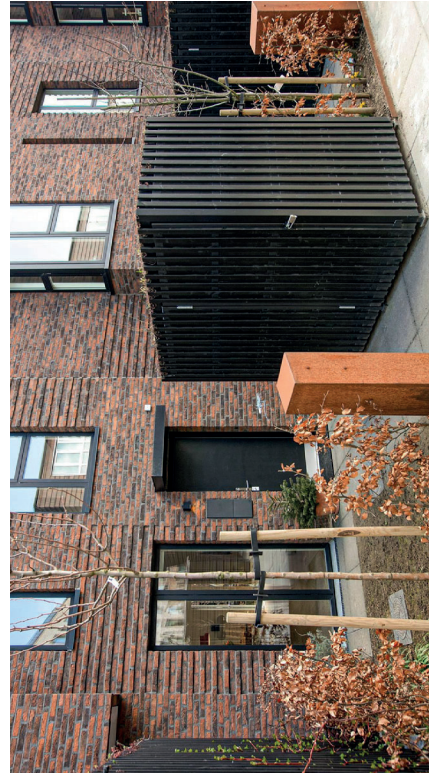
Rækkehuse, Ryslinge



Byhuse, København



Rækkehuse, Malmø



Geraniumrækkerne, Valby



Vølunden, Holbæk

Eksempler på materialer og
variation i facader

Kortbilag 11

Facadereferencer