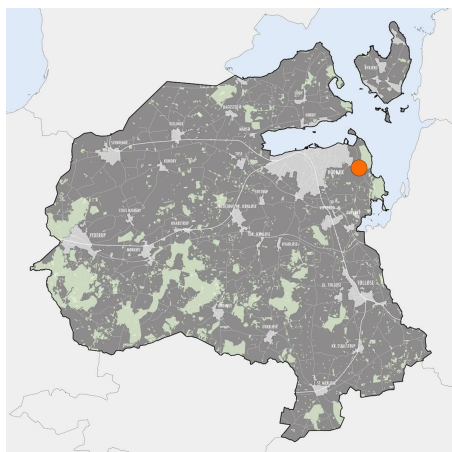
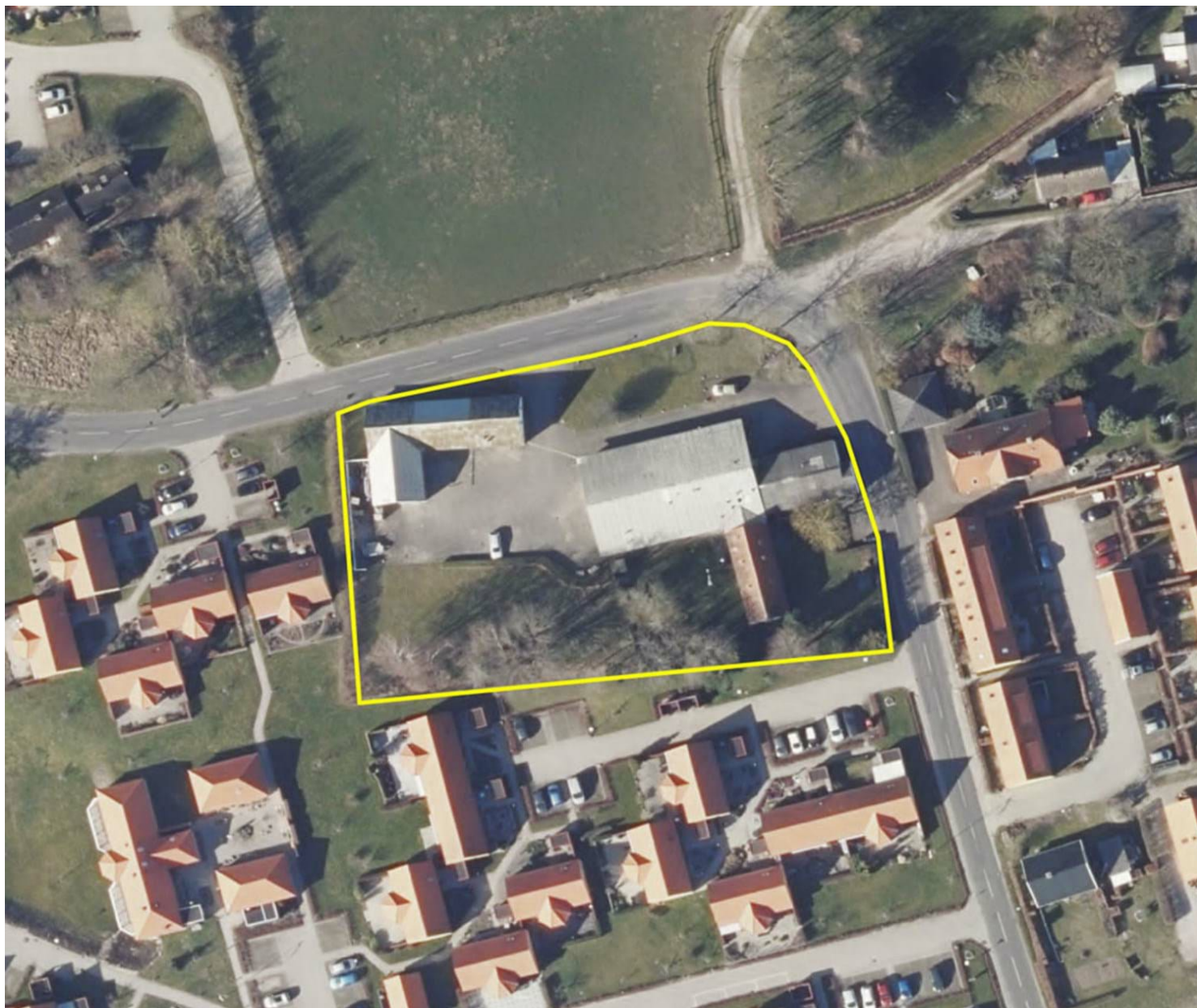


Lokalplan nr. 3.93

Ny rækkehusbebyggelse i Tjebberup Landsby



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 26. august 2024

Høringsperioden slut: 23. september 2024

Vedtagelsesdato: 20. november 2024

Ikrafttrædelsesdato: 10. december 2024

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

Baggrund og formål

Holbæk kommune har en ambition om af udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FNs Verdensmål og Holbæk 2050 som blev vedtaget 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.

Holbæk Kommune har modtaget en ansøgning om lokalplan for et nyt boligområde med 13 boliger i en 4-længet gårdstruktur, som tager udgangspunkt i den eksisterende tolængede bygning, der bevares. Ligeledes bevares den tidligere smedje der omdannes til depotrum. Projektet indbyder til fællesskab med gode fælles friarealer, fælles depotrum og parkering. Indgangen til alle boliger sker fra gårdrummet i det såkaldte dør til dør princip, hvor man naturligt møder sine naboer i hverdagen. Projektet genanvender den eksisterende beplantning som en naturlig afgrænsning til naboer mod syd og som afgrænsning mod vej. Projektet indpasser sig i landsbymiljøet ved at bevare to af de eksisterende bygninger og genopføre bebyggelsen i fodaftrykket af den tidligere firelængede gård og i en arkitektur, der tilpasser sig landsbykarakteren.

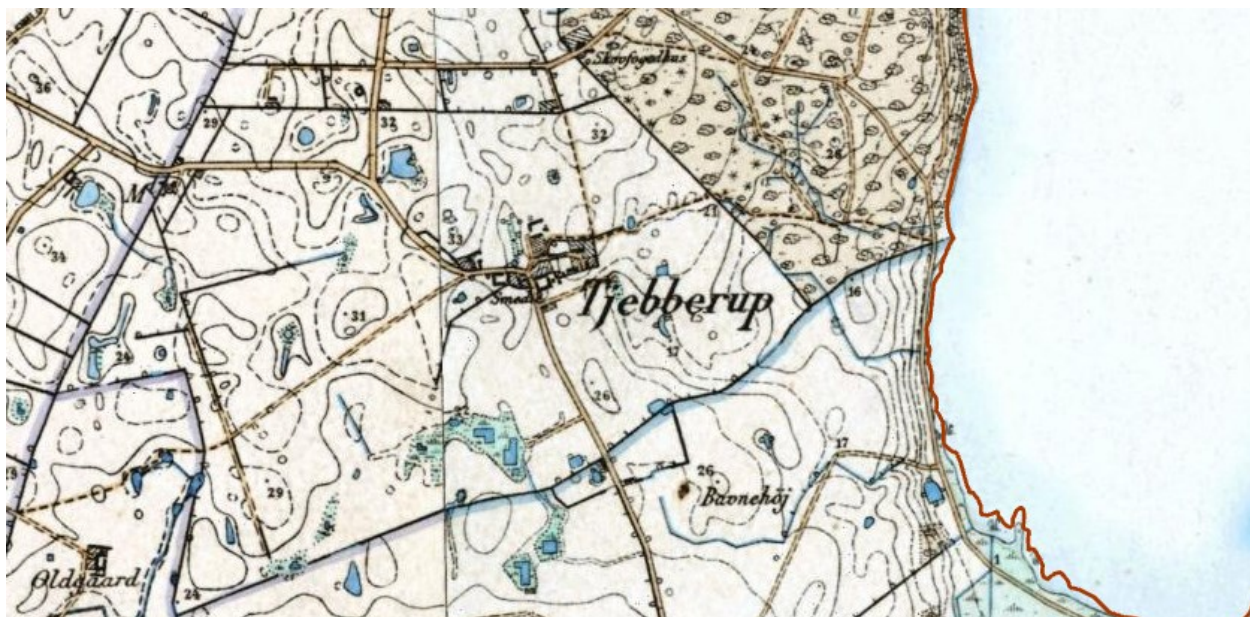
Formålet

Formålet med lokalplanen er at sikre, at projektet indpasses i det eksisterende landsbymiljø og det nyere bevaringsværdige kulturmiljø, som det grænser op til. De grønne friarealer vil tage udgangspunkt i den eksisterende beplantning, som vil blive suppleret med ny hjemmehørende beplantning.

Nuværende plangrundlag

Projektet er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme til boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

Projektet er ikke i overensstemmelse med gældende lokalplan 3.21, som giver mulighed for boligformål med en lavere bebyggelsesprocent på 25 og stiller krav om at både den tolængede driftsbygning og smedjeboligen bevares. Der udarbejdes derfor en ny lokalplan, som imødekommer ønsket om rækkehusbebyggelse og bevaring af smedjeboligen og smedjen.



Lokalplanområdet

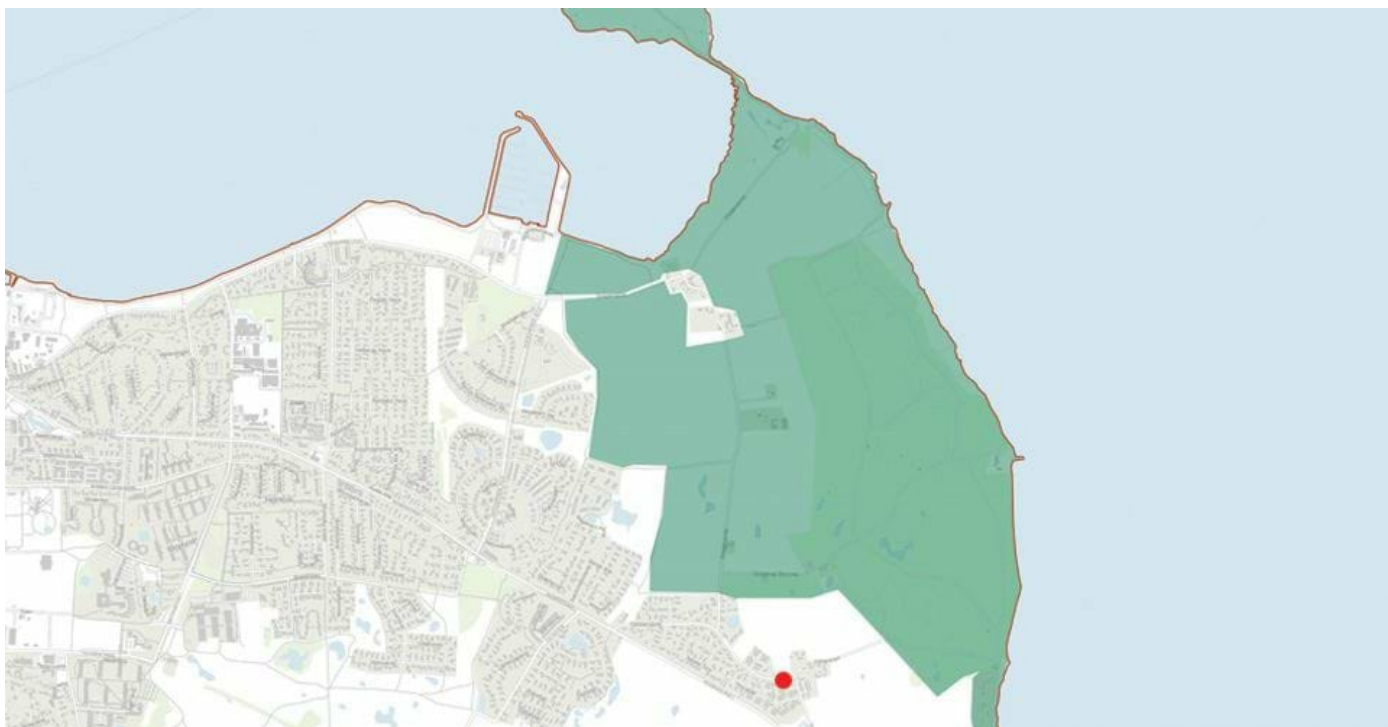
Planområdet udgør 4138 m² og er beliggende i landsbyen Tjebberup, som ligger i den østligste del af Holbæk by. Ejendommen har senest været anvendt til erhverv og bolig.

Tjebberup er en lille landsby tæt på Holbæk med én tilbagebleven trelænget gård og et lille landsbymiljø med lave lænehuse med lodrette gavle. På ejendommen ligger tre tilbageværende elementer fra landsbymiljøet i form af ikke udflyttet to-længet driftsbygning, smedje og smedens bolig. Landsbyens oprindelige bygninger har fortrinsvis røde tage og driftsbygninger med pandeplader. I 2000 er landsbyen blevet kraftigt udbygget med et boligkvarter med ejerboliger i traditionel byggeskik med gule facader og røde tage. Disse er blevet udpeget som et af kommunens bevaringsværdige kulturmiljøer.



Landskab

Området nord for Tjebberup er udpeget som bevaringsværdigt landskab, som udgøres af landbrugsarealer og Dragerup Skov. I forbindelse med den nye kommuneplan forventes udpegningen at vokse således, at den går helt ned til lokalplanområdet. Nærværende lokalområde forventes altså at komme til at ligge ud til bevaringsværdigt landskab.



Terræn

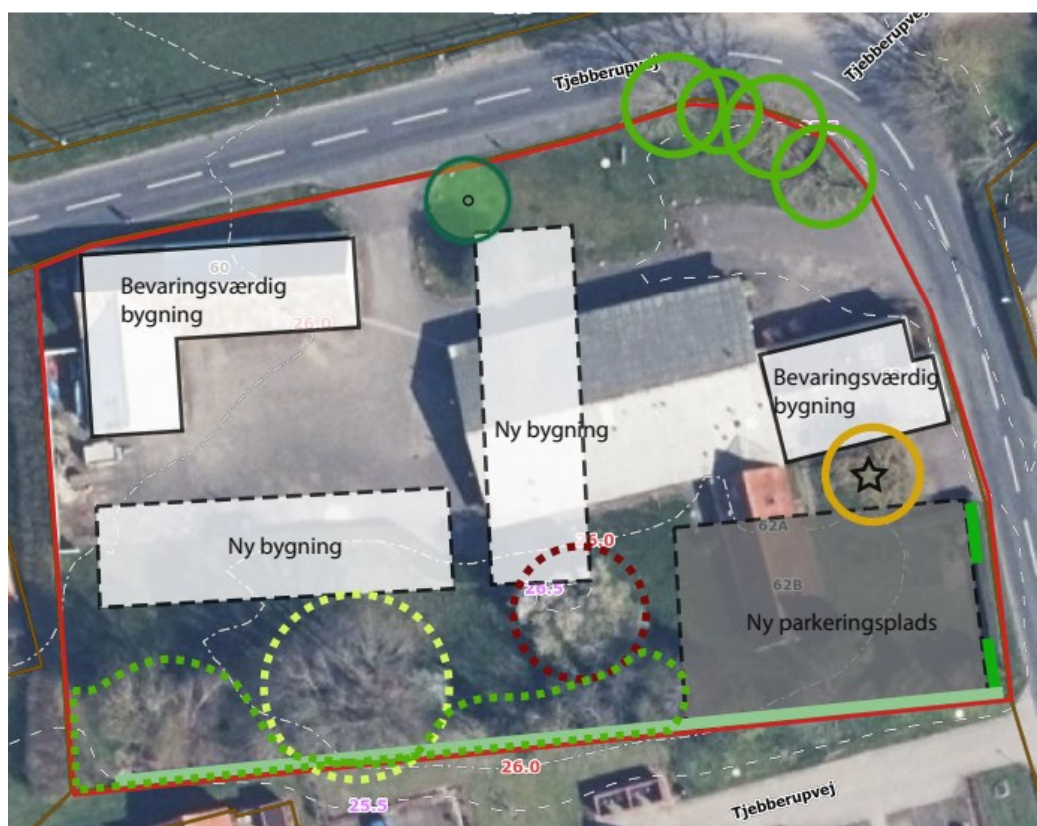
Matriklens sydlige skel ligger højt i kote 26,5 og skråner ned imod det nordøstlige hjørne som ligger i kote 25,5 og ned mod nabomatriklen mod syd som også ligger i kote 25,5. Området ligger i et område som i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Der er redegjort for, hvordan regnvand håndteres på ejendommen en sådan måde at bygninger holdes tørre og at der ikke ledes vand til de omkringliggende matrikler. Regnvand vil som udgangspunkt blive håndteret på overfladen med regnvandsbassiner i det nordøstlige hjørne og på parkeringsarealet i det sydøstligste hjørne.



Beplantning

Holbæk Kommune har været ude og registrere eksisterende beplantning på ejendommen med henblik på at udpege bevaringsværdig beplantning. I den forbindelse er der udarbejdet en beplantningsplan, hvor nedenstående illustration viser

beplantning der skal bevares og hvor der skal plantes nyt. Den bevarede beplantning bliver en vigtig del af planområdet, som den nye bebyggelse skal tage hensyn til og bygges i en distance, der ikke hæmmer beplantningens levetid og karakter.



Vejforhold

Der er i dag tre overkørsler til ejendommen, markeret med rød prik på illustrationen herunder.



Bevaringsværdige bygninger

Holbæk Kommune har lavet en ny SAVE – registrering. Her udpeges de tre tilbageblevne landsby-bygninger som bevaringsværdige med udgangspunkt i deres kulturhistoriske og miljømæssige værdi. Det indstilles, at der gives mulighed for at nedrive smedens bolig for at give plads til ny bebyggelse.

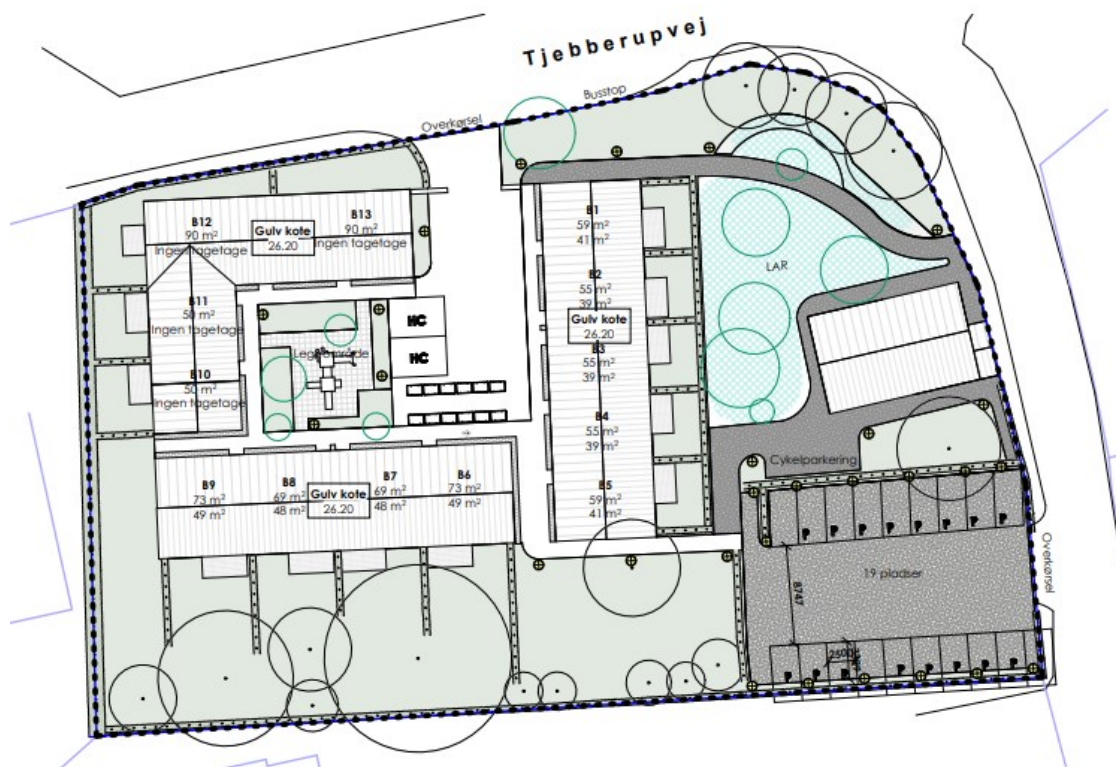
1. Tjebberupvej 60 er en sidste tilbagebleven længe af en tidligere firelænget gård, som i forbindelse med udskiftningen er blevet i Tjebberup. Den markerer sig i gadebilledet med en gavl som fremstår markant både pga. dens skala og dens murværksdetaljer.
2. Tjebberupvej 62 – smedje er et vigtigt kulturhistorisk element i landsbyen. Den placerer sig på kanten af ejendommen og slår en skala og en takt an som passer til skalaen og takten for landsbyen.
3. Tjebberup 62 – smedens bolig. Et ældre landsbyhus som er blevet omfattende ombygget til noget der ligner bedre byggeskik og udgør et fint element i gadebilledet. Bygningen fremstår med én pæn facade mens de øvrige facader har senere modificeringer som ikke er i overensstemmelse med bygningens udtryk ud mod Tjebberupvej. Bygningen fremstår med en lav loftshøjde som gør den svært at indrette til boliger.



Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for anvendelse til boligformål i form af 13 rækkehuse med tilhørende depotrum, fælles opholdsarealer og parkeringsfaciliteter.



Helhedstanke/identitet og sammenhæng

Ejendommen er disponeret som en gårdbebyggelse med tæt-lav-boliger, hvor alle har indgang fra gården som giver mulighed for fællesskab, idet man møder sin nabo på vej hjem fra arbejde. Depotrummene er samlet, så der er der også god mulighed for at møde sin nabo og dele værktøj mv.

Bygninger

Lokalplanen sikrer at to af de eksisterende bygninger bevares

Tolænet driftsbygning som del af ikke udflyttet gård ift. reformationen. - Bygning 2

Indrettes og udbygges til i alt fire boliger med loft til kip.

Tidl. smedje - Bygning 1

Skal anvendes til fælles depotrum og cykelparkering til de kommende beboere.

Ny bygning 3

Indrettes til fire boliger

Ny bygning 4

Indrettes til fem boliger

Kulturhistorie, bevaringsværdier og ny arkitektur

De to bevarede bygninger, den tolængede driftslænge fra den ikke udflyttede firelængede gård og om den tidligere smedje, fortæller historien om livet i Tjebberup landsby. Med de nye bygninger genopføres den firelængede gård som den tolængede driftsbygning var en del af. Projektet viderefører motiver fra den tolængede bevaringsværdige bygning med hvidkalket murværk med murværksdetaljer. De nye bygninger får røde tegltagsten, grønne bondehusvinduer og fyldningsdøre som passer ind i landsbyens arkitektur. Projektet arbejder med belægninger som hører landsbyen til: Flisebelagt sti med perlesten langs bygningerne og slotsgrus på parkeringsareal.

Nedrivning af Tjebberupvej 62 - smedens bolig

Den eksisterende bolig, der tidligere har været smedens bolig og er SAVE - registreret med en middel bevaringsværdi på 4 forudsættes nedrevet. Bygningen fremstår med én pæn facade, mens de øvrige facader har senere modificeringer som ikke er i overensstemmelse med bygningens udtryk ud mod Tjebberupvej. Bygningen fremstår med en lav loftshøjde, som gør den svært at indrette til boliger. Administrationen indstiller derfor, at lokalplanen giver mulighed for at nedrive smedjeboligen for at give plads til de i alt 20 parkeringspladser, som der stilles krav om til de 13 nye boliger.

Beplantning

Udvalgt beplantning bevares og giver karakter til friarealer. Syd for den østlige længe giver fællesområde mulighed for nyttehave.

Fælles opholdsarealer

Opholdsarealer indrettes hhv. til gårdsplads med legeområde, landsbytorv med regnvandshåndtering og sydvendt have.

Gårdsplads med legeområde

Gårdspladsen indrettes med legeområde. Midt i gårdspladsen plantes træer som skal gives vækstforhold så de med tiden kan vokse sig store og karaktergivende. Omkring legeområdet anlægges græs og der plantes enkelte frugtbuske eller træer.

Landsbytorv med LAR

Ejendommens nordøstlige hjørne er planens laveste punkt, hvor der sættes plads af til at regnvand kan håndteres. Området indrettes med opholdsarealer i form af stier.

Sydvendt have

Syd for gavlen af bygning 4 indrettes en fælles have med mulighed for nyttehaver eller en fælles sydvendt terrasse. Der gives mulighed for at bygge et fælles drivhus.

Trafik og Parkering

Parkering er samlet i det sydøstlige hjørne. Eksisterende beplantning, i form af valnøddetræ, bevares så parkeringspladsen fremstår grøn ud mod Tjebberupvej. Lokalplanen stiller krav til 1,5 parkeringsplads per bolig. Parkering samles i ejendommens sydøstlige hjørne med to handicapparkeringspladser placeret i gårdrummet.

Affald

Affaldshåndtering placeres i samlet gårdspladsen. For at sikre gode forhold for tømning af affald skal indkørslen til gårdrummet anlægges som fast belægning i fliser. Arealet til affaldshåndtering afskærmes med et plankeværk af lodret træbeklædning.

Energi og Ressourcer

Der spares energi til opførelse af depotrum, som i stedet placeres i den tidligere smedje. Området ligger i kollektivt forsyningsområde til naturgas som forventes at overgå til fjernvarme i 2030-2034. Det anbefales at energiforsyningen i mellemtiden etableres ved hjælp af varmepumper.

Borgerinddragelse

Lokalforum er blevet orienteret om ny planlægning.

Vestsjællands museum har i den eksterne høring af screening af miljøvurdering kommenteret på påvirkning af kulturmiljøet, som opstår fordi lokalplanen giver mulighed for nedrive bevaringsværdig ejendom. Vestsjællands Museums kommentar har bidraget til bevarende elementer i lokalplanen, hvor de har anbefalet genanvendelse af materiale og bevaring af bygningsstruktur.

Planen har været sendt i høring i 4 uger. Under denne periode var der mulighed for at kommentere på planens indhold.

Statslig og regional planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng. Der vurderes ikke at være forhold, der strider mod statslig eller regional planlægning.

Kommuneplan 2021

Tjebberup er en lille landsby beliggende øst for Holbæk By. Der er stor efterspørgsel på boliger i Holbæk by og byen vokser hastigt i retning af Tjebberup, der forventes at blive indlemmet i Holbæk by indenfor de kommende år. Tjebberup ligger naturskønt i cykelafstand (4 km) fra Holbæk by og et stenkast fra skov (400 meter) og strand (1 km).

Kommuneplan 2021 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Nedenstående informationer er et uddrag af Holbæk Kommuneplan fra 2021, hvor der fremgår en række bestemmelser indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanområdet er beliggende i den specifikke kommuneplanramme 3.B05, som udlægger området til boliger, enten i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) eller åben-lav bebyggelse (parcelhuse). Der gives mulighed for bygninger i én etage med udnyttet tagetage i en maksimal højde af 8,5 meter.

3.B05 - Tjebberup

Bestemmelser	
Omr. nr.	3.B05
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Åben/lav og tæt/lav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Max. bebyggelsesprocent	30%
Max. antal etager	1.5
Max. højde (m)	8,5
Miljø	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.
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Generelle rammer	Link

B - Boligområder

I B - rammer gælder at boligområder skal anvendes til helårs boligformål med de bebyggelsesformer, der er nævnt konkret i rammerne for det enkelte boligområde. Bebyggelsesformerne kan omfatte åben/lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse), forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse, herunder dobbelt-, række-, og kæde- og klyngehuse samt etageboliger. Som hovedregel kan der også etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, som naturligt kan passes ind 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.

Landskabsplanområde

Lokalplanen ligger i landskabsplanområde 01 Dragerup som er karakteriseret ved et forholdsvis uforstyrret landskab med oplevelsen af kyst og skov i landskabet. Landskabet er svagt bølget til let kuperet og hældende mod kysten. Området er præget af forholdsvis store marker og gårde. Området er også karakteristisk ved gårdenes stuehuse, som er større end på typiske gårde i kommunen. Skovbrynene danner tydelige grænser i landskabet.

Bebyggelsens omfang, placering og udtryk

Ny bebyggelse, som opføres i allerede udbyggede områder, skal som hovedregel, der fremgår af kommuneplanens retningslinjer, tilpasses facadelinjer, husdybder, etageantal, gesimshøjder, tagform og materialevalg ved den omgivende bebyggelse. Ny bebyggelse kan dog opføres med anden udformning og materialevalg, hvis dette efter en nærmere konkret vurdering skønnes at kunne bidrage positivt til det samlede bymiljø.

Parkeringsarealer

I følge af kommuneplanens retningslinjer er udgangspunktet at der ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse, minimum skal sikres mindst 1,5 p-plads pr. tæt/lav bolig gældende for boliger udenfor Holbæk bymidte.

Opholds- og legearealer

Kommuneplanens retningslinjer vedrørende opholds- og legearealer er at, størrelse og placering af opholds- og legearealer skal fastsættes i forbindelse med lokalplanlægningen og/ eller byggesagsbehandlingen. Opholds- og legearealerne skal være af god kvalitet med mulighed for ophold på et areal af privat/halvprivat karakter, hvor der er sol i eftermiddagstimerne i sommerhalvåret og beplantning, f.eks. i form af træer og buske.

I nye boligområder skal der som udgangspunkt udlægges minimum 10 % af det samlede grundareal til fælles friarealer. I områder til etagebebyggelse eller tæt-lav boliger er det særligt vigtigt, at der er friarealer, 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, gerne med (sti)forbindelser til andre grønne områder. Ved indretning af boliger i eksisterende bygninger skal der udlægges opholds- og legearealer efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Planforslagene muliggør ikke dagligvarebutikker og vurderes derfor ikke at påvirke landsbymiljøet i nogen nævneværdig grad.

Kystnærhedszone

For de kystnære dele af byzonerne, der ligger ud til kysterne, eller som indgår i et samspil med kystlandskabet, gælder bestemmelserne i Planlovens §§ 11 f, stk. 4, hvoraf det fremgår, at kommunalbestyrelsen skal vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed og at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer samt at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og offentligheden sikres adgang til kysten.

Det fremgår endvidere af Planlovens § 16, stk. 5, at der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet har en afstand til farvandet *Inderbredning* på 900 meter mod øst og 2 km til Holbæk Fjord mod nord. Der er eksisterende bymæssig bebyggelse og infrastruktur mellem kysten og lokalplanområdet, men lokalplanområdet ligger dog i første række ud mod markerne som grænser op til Holbæk Fjord og Inderbredning. Den nye bebyggelse vurderes imidlertid

at indpasse sig i den eksisterende landsbystruktur ved at bevare dele af - og genetablere en tidligere firlænget gård ud mod kystlinjen og vurderes derfor at indgå i den samlede bymæssige bebyggelse. På denne baggrund vurderes den med lokalplanen muliggjorte bebyggelse kun at have en meget begrænset visuel påvirkning af kysten.

Eksisterende lokalplaner

Projektet er ikke i overensstemmelse med gældende lokalplan 3.21 - *Strædebakken - et nyt boligområde nord for Tjebberupvej, Øst for Dragerupvej samt Tjebberup Landsby*, som har til formål at fastlægge retningslinjer for ny bebyggelse samt at sikre bevaringsmæssige interesser af såvel bebyggelse, beplantning, landskab og bebyggelsesstrukturer i Tjebberup. Lokalplan 3.21 giver mulighed for ny bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 25 og stiller krav om at både den tolængede driftsbygning og smedjeboligen bevares. Den eksisterende lokalplan aflyses, for det område, der er sammenfaldende med nærværende lokalplanområde.

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 den bebyggelse, som er muliggjort med denne lokalplan, ikke vil medføre en påvirkning af nabokommunerne.

Diverse udpegninger

Bevaringsværdigt Kulturmiljø

Lokalplanområdet grænser op til et af Holbæk Kommunes bevaringsværdige kulturmiljøer: *Tjebberup Seniorlandsby*, som består af mange små og ens huse til ældre og fortæller om vor tids ressourcerstærke seniorer. Kulturmiljøet består af lave bygninger med sadeltag i en bystruktur som minder om landsbyens.

Et kulturmiljø er karakteriseret ved at have en fysisk fremtræden der vidner om en kulturhistoriske fortælling i landskabet eller byen. Steder hvor de fysiske spor efter vores samfundsmæssige udvikling er særligt genkendelige.

Gennem lokalplanen er det målet, at der tages de nødvendige hensyn til de udpegede kulturmiljøer. Ved nybyggeri, ombygninger, terrænændringer, indplacering af tekniske anlæg, beplantning og andre lignende tiltag skal der tages de nødvendige hensyn til, at oplevelsen og fortællingen af kulturmiljøet ikke ødelægges, sløres eller på anden måde forringes. På den måde forholder projektet sig til stedets historie og søger at styrke fortællingen i samspil med det eksisterende miljø.

Ved opførelse af bygninger, tekniske anlæg og lignende uden for et kulturmiljø, men synligt fra dette, skal der vises særlige hensyn over for områdets oplevelses- og fortælleværdi.

Bevaringsværdige bygninger i kulturmiljøer skal så vidt muligt kunne overgå til andet formål, hvis de ikke længere anvendes til deres oprindelige anvendelse. Dette er for, at der ikke sker forfald af de bevaringsværdige bygninger. Hvis bygningerne ikke kan anvendes til deres oprindelige formål eller til andre formål uden at der sker ændringer af bygningen, så skal dette kun ske, så længe det stadig er muligt at erkende bygningens oprindelige udseende, og det kan ske på en måde, så oplevelsen af kulturmiljøet ikke ændres væsentligt. Lokalplanen sikrer at bygningerne fortsat kan blive anvendt, samtidig med at have bevaret den overordnede kulturhistorie og de arkitektoniske træk.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 1, 2, 3 og 4 i henhold til SAVE-registrering søges bevaret og må ikke nedrives uden en nærmere vurdering og tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygningens oprindelige arkitektur og materialevalg. Bygninger i bevaringsværdige miljøer skal ombygges og istandsættes under hensyntagen til bygningernes oprindelige udseende og områdets særlige karakter. Lokalplanen fastsætter

bevaringsbestemmelser, som sikrer det værdifulde kulturmiljø.

På matriklen er to bygninger som i den gældende lokalplan udpegede som bevaringsværdige. Det gælder Tjebberupvej 60 og Tjebberupvej 62. Holbæk Kommune har i forbindelse med forespørgsel om ny bebyggelse været ude og lave en ny SAVE – registrering. Her udpeges de tre tilbageblevne landsby-bygninger som bevaringsværdige med udgangspunkt i deres kulturhistoriske og miljømæssige værdi. Det indstilles, at der gives mulighed for at nedrive smedens bolig for at give plads til ny bebyggelse.

1. Tjebberupvej 60 er en sidste tilbagebleven længe af en tidligere firelænget gård, som i forbindelse med udskiftningen er blevet i Tjebberup. Den markerer sig i gadebilledet med en gavl som fremstår markant både pga. dens skala og dens murværksdetaljer.
2. Tjebberupvej 62 – smedje er et vigtigt kulturhistorisk element i landsbyen. Den placerer sig på kanten af ejendommen og slår en skala og en takt an som passer til skalaen og takten for landsbyen.
3. Tjebberup 62 – smedens bolig. Et ældre landsbyhus som er blevet omfattende ombygget til noget der ligner bedre byggeskik og udgør et fint element i gadebilledet. Indvendigt fremstår huset imidlertid stadig som et ældre landsbyhus med lav loftshøjde og lave døre.



1950

Energi og forsyning

På kortbilag 2 fremgår alle forsyningsledninger, dvs. gas, vand, varme m.m.

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger indenfor kollektivt varmforsyningsområde til naturgas. Kommunalbestyrelsen ønsker at udfase brugen af fossile brændstoffer, og varmforsyningen kan i stedet udføres som fjernvarme.

Der er ved eksisterende forhold ikke mulighed for fjernvarme i nærområdet, men Fors A/S forventer at området forsynes med fjernvarme i "etape 6" af udbygning af fjernvarme i Holbæk by, hvor det er Fors' foreløbige plan, at der kan udrulles fjernvarme mellem 2030-2034. Det er med forbehold for ændringer undervejs.

Bygningsopvarmning kan ligeledes ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal i så fald baseres på vedvarende energi. Holbæk Kommune gør opmærksom på opsætning af evt. ventilation/varmepumper indkapsles og lever op til miljøstyrelsens støjgrænser, og at de opsættes med størst mulig hensyntagen til naboer.

Forbud

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 varmforsyningsanlæg, BEK nr. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Vandforsyning

Området ligger indenfor et eksisterende forsyningsområde for Tjebberup Vandværk. En begrænset kapacitetsudvidelse vil kunne håndteres i Tjebberup Vandværks indvindingstilladelse.

Regn- og spildevand

Området er fælleskloakeret, hvilket betyder at spildevand og overfladevand løber i samme ledning. Det er Holbæk Kommunes mål, at der i fremtiden vil blive separeret i fælleskloakerede områder. Dette vil normalt ske, når de nuværende ledningsnet er saneringsmodne (i dårlig stand). Forsyningsselskabet udskifter det offentlige en-strengt fælleskloaksystem med et nyt to-strengt separatsystem og fører stik frem til hver enkelt grundgrænse. Ejendomme og virksomheder beliggende i disse oplande, er herefter forpligtet til for egen regning at adskille regn- og spildevand i separate kloaksystemer på egen grund. Der er dog ingen tidsplan for, hvornår området for Lokalplan 3.93 vil blive separatkloakeret. Der må i midlertidig ikke tilføres yderligere regnvand til eksisterende fællesledning. For at forbedre afledningen af regnvand er der mulighed for, at grundejere i fælleskloakerede områder selv må håndtere overfladevand og få mulighed for at søge om delvis udtræden af kloakforsyningen og eventuel delvis tilbagebetaling af tilslutningsbidraget.

Jf. spildevandsplanen er den maksimale tilladelige afløbskoefficient 0.5 for matriklen.

Inden for lokalplanområdet er der kortlagt jordforurening på vidensniveau V1. Inden anlægning af regnvandshåndtering og LAR påbegyndes, skal der søges tilladelse efter jordforureningslovens § 8, hvor Holbæk Kommune er myndighed. Hvis der *bliver* fundet spor af jordforurening i området, hvor der er planlagt regnvandshåndtering, eller der ikke bliver undersøgt for forurening og antagelsen derfor er at jorden er forurennet (forsigtighedsprincip), kan bygherre ansøge om en øget afledning af regnvand til fælleskloakken. Ansøgningen vil skulle behandles af sagsbehandlere hos Holbæk Kommunes spildevandsteam og Holbæk Kommunes forsyning. Hvis afledningen af regnvand til fælleskloakken ikke må øges, vil bygherre skulle oprense en eventuel forurening, som forhindrer regnvandshåndteringen.

Lokalplanen forudsætter at planen for håndteringen af tag- og overfladevand godkendes af Holbæk Kommunes spildevandsteam.

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

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten. For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at regnvand skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt. Derudover er der indtænkt at bevare eksisterende beplantning og plante hjemmehørende arter. Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Bymiljø og lokale værdier

Grønne områder i byen

Udvalgt beplantning bevares og giver karakter til friarealer. Syd for den østlige længe anlægges have med mulighed for nyttehaver. Der anlægges nye grønne områder i områder som tidligere var befæstet. Eksisterende beplantning, i form af valnøddetræ bevares så parkeringspladsen fremstår grøn ud mod Tjebberup Landsby. Der anlægges legeområde i gårdrummet. Områdets beboere får herved en god kvalitet og variation af uderum med fælles friarealer mod hhv. øst, syd og godt skærmet imod vind i gårdrummet. Dette opnås i gennem lokalplanen ved at fokusere på:

- Opdeling mellem offentlig, halv-offentlig og private uderum.
- Hensyn til skygge og indbliksgener.
- Godt mikroklima (vind, sol og skygge) i de fælles opholdsarealer.

Bebyggelse og arkitektoniske kvalitet

Ejendommen er disponeret som en gårdbebyggelse med tæt-lav bebyggelse hvor alle har indgang fra gården som giver mulighed for fællesskab, idet man møder sin nabo på vej hjem fra arbejde. Depotrummene er samlet, så der er der også god mulighed for at møde sin nabo og dele værktøj mv. Parkering er samlet i det sydøstlige hjørne og skærmes med beplantning ift. landsbyen. Denne planlægning er i lokalplanen udarbejdet med fokus på:

- Velovervejet disponering af bebyggelse.
- God arkitektur bidrager positivt til stedet og den byarkitektoniske værdi.

Lokalområder og kulturarv

Bygningernes skala passer til længen af den driftsbygning fra den firelængede gård, som tidligere lå på ejendommen. Gårdstrukturen passer til landsbyens typologi med mindre lænehuse, en enkelt firelænget gård samt et hovedhus hvor længerne er forsvundet. Ejendommen fortæller med de to bevarede bygninger, driftslængen fra den firelængede gård og om den tidligere smedje, historien om den tidligere landsby. Projektets arkitektoniske udtryk taler ind i landsbyens arkitektur med reference til den firelængede gård. Bebyggelsen fremstår i hvid puds, røde tegltagsten, bondehusvinduer og fyldningsdøre. Projektet fremstår i murværk med taggesims og vinduer med opsprosnings. Denne planlægning er i lokalplanen udarbejdet med fokus på at:

- Placeringen understøtter den overordnede bystruktur.
- Funktionen bidrager til et selvstående lokalområde.
- Kulturarv og historie fremhæves og beskyttes.

Transport

Projektet støtter op om den kollektive trafik og cykel. Der anlægges gode cykelparkeringsmuligheder både overdækket i den gamle smedje og udendørs så der er god plads til både almindelige cykler, el-cykler og ladcykler. Bussen stopper lige nord for lokalplanområdet. Denne planlægning er i lokalplanen udarbejdet med fokus på:

- En god og sikker trafikafvikling.
- Forbedre forholdene for cyklister og gående samt kollektiv transport.
- Tilstrækkelig parkering til (el-)biler og cykler gerne i konstruktion.

Landskab

Landskabelig værdi

Bebyggelsen anvender eksisterende arealudlæg og friholder derved det åbne land for ny bebyggelse. For at opnå et sammenhængende boligområde, som tager hensyn til det omkringliggende landskab, er denne lokalplan udarbejdet med henblik på at sikre:

- At, bebyggelsen tilpasses landskabet (skala, indsigtslinjer, markant beplantning).
- At, der tages hensyn til terrænforhold, terrænregulering, og jordbalance i anlægsprojekter.
- Det åbne land friholdes så vidt muligt for byudvikling.

Natur

Regnvand håndteres så vidt det er muligt over jord til glæde og gavn for biodiversiteten. Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der lavet en beplantningsplan, som kan findes på kortbilag 7. Beplantningsplanen er udarbejdet med henblik på:

Naturbeskyttelse og planteliv

- Styrkelse af naturindholdet og beskyttelse af særlige naturværdier.
- Grønne strukturer og beplantninger til forbedring af biodiversiteten.

- God adgang til naturområder til fremme af sundhed og velvære.

I forlængelse med beplantningsplanen er der også taget hensyn til den lokale biodiversitet, hvor dele af beplantningen i lokalområdet søges bevaret. En af årsagerne til at bevare beplantning er grundet, at det potentielt er områder, som er ynglesteder og habitat for arter der skal beskyttes. Derfor er lokalplanen også udarbejdet med henblik på:

- At nye søer/grøfter, nyudlæg af rekreative arealer kan give bedre levesteder.
- De, på kortbilag 7, udpegede træer markeret med *bevaringshensyn ift. flagermus*, er omfattet af EU's Habitatdirektiv (1), da kommunen vurderer at de har betydning for flagermus og må ikke fældes uden forudgående tilladelse fra kommunen. Tilladelse kan kun gives i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning på området (EU's Habitatdirektiv (1)).
- Ved eventuel beskæring af træer, skal denne foregå på en sådan måde, at hulheder og sprækker ikke fjernes. Beskæringen af træerne bør ske i perioden 1. september til 31. oktober jf. artsbeskyttelsesbekendtgørelsen.

Ressourcer og miljø

Projektet genanvender to eksisterende bygninger. Projektet anvender byggematerialer som har en lang levetid, som kan vedligeholdes og som kan genanvendes. Lokalplanen stiller derfor krav om at murværket opføres med kalkmørtel, kalkpuds og kalkning, dels af æstetiske årsager for at passe ind i kulturmiljøet og dels af klimamæssige årsager fordi kalken til kalkmørtel brændes ved lavere temperaturer end cementmørtel og fordi murværket herefter vil kunne genanvendes. Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at sikre et område med:

Vand og klimasikring

Lokalplanen er udarbejdet med et fokus på at udnytte det eksisterende naturlige terræn i forbindelse med lokal håndtering af regnvand (LAR).

Økonomi

Som følge af lokalplanen kommer der tilflyttere til Tjebberup. Beboerne får mulighed til at bidrage til lokalområdets foreningsliv og erhvervsudvikling i byen.

Området bliver tilkoblet nærområdernes allerede tilkoblede forsyningsledninger i form af vand og kloakering. På sigt kan området blive tilkoblet fjernvarme, såfremt at der er interesse for udlægning af et ledningsnet til fjernvarme. Denne beslutning skal ske i samarbejde mellem grundejere og FORS.

Udstykket området til flere ejere stilles der i lokalplanen krav om etablering af en grundejerforening, som bl.a. skal varetage driften af fællesarealer.

Social og sundhed

Sundhedstilstanden & rekreativt indhold

Det er hensigten fra Holbæk Kommune, at skabe et trygt og mangfoldigt boligområde med plads til leg, ophold og fællesskab i grønne og stille omgivelser. Der bliver derfor mulighed for at skabe trivsel ved at optimere leveforhold på baggrund af en række rekreative initiativer. Lokalplanen giver mulighed for flere fællesområder, hvor naturen og omgivelser er integreret med hinanden ved hjælp af stisystemer og en beplantningsplan.

Miljø

Støj

Lokalplanområdet ligger ud til Tjebberupvej, og det skal sikres, at der ved etablering af boliger kan tilvejebringes opholdsareal, der overholder vejledende grænseværdier, ligesom vejledende grænseværdier for indendørs støj skal

overholdes. Derudover forefindes ikke jernbane eller anden infrastruktur, der giver anledning til væsentlige støjpåvirkninger.

Jordforurening

Der er registreret potentielt jordforurening (V1) på ejendommen, eftersom der har tidligere været smedje på grunden. I den forbindelse skal det dokumenteres ved prøver, at den øverste halve meter jord er ren, jf. jordforureningslovens § 72 b og §8. 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

Planarealet er terrænreguleret og bebygget.

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25. Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27. Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5. En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 4 af 03/01/2023). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

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

- 1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller
- 2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 2 skal planer dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planforslaget medfører ikke væsentlige ændringer ift. bestående planmæssige forhold, da planområdet allerede er udlagt til byzone og boligområde.
- Da planområdet er omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde, og projektforslaget muliggør en naturlig omdannelse af landsbyområde efter tidligere anvendelse af arealet er ophørt.
- Lokalplanforslaget medfører ikke væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område.
- Lokalplanområdet rummer ikke væsentlige bindinger eller naturinteresser indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.

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

Bilag IV-arter

Der er formodning om bilag-IV-arter indenfor planområdet.

Det bevaringsværdige træ markeret med bevaringshensyn for flagermus på kortbilag 7, har revner og sprækker, og som vurderes potentielt at have betydning for flagermus. Træet bevares og der fastsættes bestemmelser for træet i

planforslaget og det vurderes derfor, at flagermus ikke påvirkes af planen.

Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen. Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

1

Dokument lyst den 18.11.1967 nr. 10730-21

Om kloakering i Tjebberup

Servitut omhandler placeringen og retningslinjer vedrørende kloakledning. Servitut er ikke i konflikt med ønsket lokalplan. Servitut bør ikke aflyses da den ikke strider med lokalplanlægning.

Påtaleberettiget er Fors

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Inden lokalplanområdet kan benyttes til miljøfølsom anvendelse, skal Holbæk Kommune og Region Sjælland give en tilladelse i henhold til jordforureningsloven, for de delarealer, hvor en sådan er meddelt.

Lokalplanens gennemførelse

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

1.1 At give mulighed for etablering af rækkehusbebyggelse, dets omfang, placering og ydre fremtræden af bebyggelsen med det formål at indpasse i det eksisterende landsbymiljø.

1.2 At sikre bevaring af bevaringsværdig bebyggelse og beplantning med det formål at indpasse bebyggelsen i det bevaringsværdige kulturmiljø.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område er afgrænset som vist på kortbilag 4, og omfatter matr. 8a, Tjebberup By, Grandløse.

2.2 Lokalplanens område ligger i, og skal forblive i, byzone.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (helårsboliger i form af tæt/lav bebyggelse) med tilhørende fællesfaciliteter i form af parkering, depotrum, legeområde og regnvandshåndtering.

3.2 Bygning 1, som angivet på kortbilag 5, skal indrettes til et fælles depotrum eller et hobbyværksted til boliger i bygning 2, 3 og 4.

3.3 Til hver bolig skal der minimum være i alt 12 m² depotrum. Heraf kan 10 m² placeres i et fælles depotrum i bygning 1, mens minimum 2 m² depotrum indenfor den enkelte bolig.

§4 Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes som vist i princip på kortbilag 5.

4.2 Veje skal udstykkes i særskilte matrikler.

4.3 Fællesarealer skal udstykkes i særskilte matrikler.

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

§5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må maksimalt være 30.

5.2 Boligbebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene markeret på kortbilag 5. Byggefelternes størrelser og placeringer er angivet på kortbilag 5a.

5.3 Der kan maksimalt opføres 13 boliger indenfor lokalplanområdet.

5.4 Sekundær bebyggelse må kun placeres i byggefelt til sekundær bebyggelse, som angivet på kortbilag 5.

5.5 Såfremt de bevaringsværdige bygninger som markeret på kortbilag 5 forfalder til en grad, hvor Holbæk Kommune vurderer de ikke længere kan istandsættes, skal de opføres i samme placering, facadehøjde og taghældning som vist på kortbilag 9e, 9f, 9g.

5.6 Indenfor lokalplanområdet må boligerne maksimalt opføres i 1.5 etager. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn.

§6 Nedrivning af bebyggelse

6.1 lokalplanen muliggør nedrivning af eksisterende bygningsmasse markeret på kortbilag 4.

6.2 bevaringsværdige bygninger som beskrevet jf. §8.1 må ikke nedrives.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.0 Såfremt de bevaringsværdige bygninger som markeret på kortbilag 5 forfalder til en grad, hvor de af Holbæk Kommune, vurderes ikke længere kan istandsættes, skal de opføres i teglsten med samme farver og murværksdetaljer med støbejernsvinduer i samme opsprosnings som de nuværende vinduer som vist på bilag 9a til 9g og bilag 10.

7.1 Facader, vinduer og døre

7.1.1 Kun ny bebyggelse skal fremstå i murværk med fuge af kalkmørtel uden cement så stenene kan genanvendes, muren skal fremstå vandskuret eller pudset og kalket i farven hvid som vist på bilag 10.

7.1.2 Alle bygningers gavle skal fremstå i samme materiale og farve som resten af facaden.

7.1.3 Murværket på samtlige boligbebyggelser afsluttes med en gesims i tre skifter ved tagfod og i gavlen, som vist på bilag 9e til 9g.

7.1.4 Murværket skal afsluttes med stik over vinduer, som vist på bilag 9e til 9g.

7.1.5 Vinduer og døre på alle boligbebyggelser skal placeres med en fast facaderytme. Dette kan f.eks. opnås ved at vinduer og døre placeres med ens afstand imellem sig, eller døre og vinduer placeres parvis med samme afstand imellem par, eller vinduer og døres placering spejles over midterakse af facaden som vist på bilag 9e til 9h.

7.1.6 Der må ikke etableres altaner og balkoner på gavlene.

7.2 Vinduer

7.2.1 Vinduer skal fremstå som sidehængte bondehusvinduer med fast midterpost og seks glaspartier, hvor glassene er højere end de er brede, som vist på facader og visualiseringer jf. bilag 9e til 9g.

7.2.2 Vinduer skal fremstå i farven vogngrøn eller rød som vist på bilag 10.

7.3 Døre

7.3.1 Dørene mod gårdrummet skal fremstå som fyldningsdøre med minimum 6 fyldninger. Der kan etableres glas i de øverste fyldninger dog maksimalt i 1/3 af dørens højde.

7.3.2 Døre mod haven skal fremstå som havedøre med en opsporsning tilsvarende vinduernes glaspartier, hvor glassene er højere end de er brede som vist på facader og visualiseringer jf. bilag 9e til 9g.

7.3.2 Døre skal fremstå i farven vogngrøn som vist på bilag 10.

7.4 Tag

7.4.1 Tagene skal udføres som symmetriske saddeltage med lodrette gavle uden valm, og med en taghældning på 45-50 grader.

7.4.2 Tagene skal fremstå med muret linjegesims med tre fremspring, som vist på illustrationsbilage 9a til 9g, og mod gavlen afsluttes med vingetagsten lagt i mørtel.

7.4.3 Tagene skal fremstå med naturrøde (farvekode S3050-Y60R) tegltagsten af typen vingetagsten, som vist på bilag 10. Glansværdien for tegl-tagsten skal være på 10 eller derunder.

7.4.4 Tagvinduer må kun placeres så det flugter med vinduet eller døren nedenunder, som vist på bilag 9e til 9g. Andre typer og størrelser af vinduer skal godkendes af Holbæk Kommune.

7.4.5 Der må ikke placeres kviste eller altaner i tagfladen.

7.4.6 Tagrender skal være i stål, og må ikke være belagt med zink.

7.5 Sekundær bebyggelse

7.5.1 Affaldsstationen kan opføres som plankeværk eller en sekundær bygning med lodret træbeklædning malet i farven vogngrøn som angivet på bilag 10. Såfremt der opføres en bygning skal denne have saddeltag med røde vingetagsten, grå pandeplader eller fladt tag med beplantning i form af sedumbepantning.

§8 Bevaring af bebyggelse

8.1 De bevaringsværdige bygninger, markeret med signaturen "bevaringsværdig bygning" på kortbilag 5, skal bevares og må ikke nedrives, ombygges eller omdannes.

8.2 Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facade-ændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur farve- og materialevalg som beskrevet i redegørelsens afsnit om kulturhistorie og bevaringsværdier. Udvendige ændringer skal være i overensstemmelse med med §8.4 og 8.5.

8.3 Der må ikke etableres tilbygninger, hegn eller mure på bevaringsværdige bygninger markeret på kortbilag 5. Dog kan bygning 2 forlænges som vist på kortbilag 5.

8.4 Ved ombygning af den tolængede tidligere driftslænge markeret som bygning 2 på kortbilag 5 skal nedenstående overholdes.

Facader

8.4.1 Facader og gavle skal fremstå filtset eller pudset overflade i farven kridt som vist på bilag 10.

8.4.2 Der må ikke opsættes udvendig facade-isolering eller hæves tage. Bygningen skal bevare sine proportioner, facadekomposition og murværksdetaljer.

Vinduer

8.4.3 De eksisterende støbejernsvinduer skal bevares og istandsættes. Der kan isættes indvendige forsatsruder i energiglas eller koblede rammer. Hvis de eksisterende vinduer er af en sådan tilstand at de af Holbæk Kommune, vurderes, at bevaring ikke er muligt, kan de udskiftes. Ved udskiftning af vinduer, skal nye vinduer udføres i støbejern i samme format og med samme antal af ruder, karm og sprosse-dimensioner og farve som oprindelige rød jf. bilag 10.

8.4.3 Vinduer skal fremstå i farven rød som oprindeligt eller vogngrøn som den øvrige bebyggelse jf. bilag 10.

Tag

Taget skal fremstå som tegltag tilsvarende den øvrige bebyggelse eller som det nuværende pandepladetag.

8.5 Følgende kriterier skal overholdes ved ombygning af den tidligere smedje markeret som bygning 1 på kortbilag 5.

Facader

8.5.1 Facader og gavle skal fremstå i blank mur, filtset eller pudset overflade i farven hvid som vist på bilag 10.

8.5.2 Der må ikke opsættes udvendig facade-isolering eller hæves tage.

8.5.2 Facader skal genetableres med den oprindelige facadekomposition med porte, støbejernsvinduer med murede stik som vist på bilag 9e til 9g. Hvis der ikke er behov for to porte kan den ene udskiftes med støbejernsvinduer med murede stik eller der kan isættes lodret træbeklædning af samme type og bemaling som den anden port for at markere at der tidligere har været en port.

Vinduer

8.5.3 De eksisterende støbejernsvinduer skal bevares og istandsættes. Hvis de eksisterende vinduer er af en sådan tilstand at det, af Holbæk Kommune, vurderes, at bevaring ikke er muligt, kan de udskiftes.

8.5.4 Ved udskiftning og isætning af vinduer i den gamle smedje, skal nye vinduer udføres i støbejern i samme format og inddeling med samme antal af ruder, karm og sprosse-dimensioner og farve som de oprindelige jf. bilag 9e til 9g.

8.5.5 Vinduer skal fremstå i farven rød som oprindeligt, vogngrøn som den resterende bebyggelse eller sort jf. bilag 10.

Porte

8.5.5 Porte skal fremstå som revleporte med lodret træbeklædning i træets naturlige farve eller overfladebehandlet i farven vogngrøn eller sort jf. bilag 10.

Tag

8.5.6 Taget skal fremstå med gråt pladetag jf. kortbilag 10 eller som pandepladetag, og som oprindeligt som vist på bilag 9e til 9g.

§9 Vej, sti og parkeringsforhold

Vej

9.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Tjebberupvej, som vist i princip på kortbilag 5.

Sti

9.2 Lokalplanområdet skal forbindes gennem et primært stisystem, hvor stierne udlægges som vist på kortbilag 6.

9.2.1 Stier skal udlægges i en bredde på minimum 1,3 meter.

Parkering

9.3 Der skal etableres cykelparkering svarende til 1 cykelparkeringsplads per bolig. Disse skal placeres som angivet på kortbilag 5.

9.4 Der skal etableres minimum 1.5 parkeringsplads per bolig. Heraf skal der i gårdrummet udlægges minimum 2 pladser til handicapparkering, som angivet på kortbilag 5. De øvrige parkeringspladser skal placeres i lokalplanområdets sydøstlige hjørne, som angivet på kortbilag 5.

Belægninger

9.5 I gårdrummet, angivet på kortbilag 5, skal der langs bygninger anlægges belægning i perlesten eller slotsgrus i en bredde på 50cm, som illustreret på skitse bilag 6a. Primære stiarealer skal jf. § 9.2 belægges med fliser.

9.6 Parkeringsarealet, som markeret på kortbilag 5, skal indrettes med slotsgrus eller perlesten med markering af båse i brosten eller chaussersten.

9.7 Indkørsel til gårdområdet og affaldshåndtering skal, som vist på kortbilag 6a, anlægges som fast belægning i fliser med minimum 10cm i tykkelsen. Fliserne må maksimum være 40cm i bredden og 40cm i længden.

§10 Skiltning

10.1. Skilte, som ikke har tilknytning til bygningernes anvendelse, er ikke tilladt og der må maksimalt etableres ét skilt per anvendelse (bolig med navne og evt. enkeltmands virksomhed)

10.2 Skiltning skal fremstå som skiltebogstaver/tal eller mindre pladeskilte i metal. Skiltets dimensioner må ikke overstige h 15 x b 30 cm og bogstavhøjden på skiltebogstaver må ikke overstige 20 cm.

10.3 Skiltning skal tilpasses bygningens arkitektur og skal placeres ens ift. alle boliger f.eks. på døren eller til højre for døren.

10.4 Vinduesfelter må ikke tildækkes ved skiltning og der må ikke opsættes skilte indefra. Skilte må ikke belyses.

10.5 Markiser og andet facadeudstyr er ikke tilladt.

§11 Terræn og LAR

Terrænregulering

11.1 Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn, undtaget herfra er dog områder angivet på kortbilag 8, hvor der kan terrænreguleres i henhold til det angivne, op til + / - 1.

11.2 I forbindelse med anlæg af regnvandsbassin samt render og grøfter til overfladisk afledning af regnvand, kan terrænet reguleres med yderligere op til -x m for at sikre, at en hensigtsmæssig vandaflledning kan finde sted. Terrænregulering ifm. med LAR-anlæg skal afsluttes i flade, bløde kurver med maksimal hældning på 1:5.

Jordforurening

11.3 Inden for lokalplanområdet er der kortlagt jordforurening på vidensniveau V1. Inden anlægning og etableringen af regnvandshåndtering og LAR-løsningen påbegyndes, skal der søges tilladelse efter jordforureningslovens § 8, hvor Holbæk Kommunes Jordteam er myndighed.

11.4 Inden for lokalplanområdet er der kortlagt jordforurening på vidensniveau V1. Inden anlægning og etableringen af regnvandshåndtering og LAR-løsningen påbegyndes, skal der søges tilladelse efter ved Holbæk Kommunes Spildevandsteam, hvor Holbæk Kommune er myndighed.

LAR

11.5 LAR skal placeres som vist på kortbilag 8, og realisering af lokalplanen forudsætter at planen for håndteringen af tag- og overfladevand godkendes af Holbæk Kommunes spildevandsteam.

11.5.1 I tilfælde af fund af forurenede jord, skal LAR-løsning udarbejdes med hensyn til dette og planen for håndteringen af tag- og overfladevand godkendes af Holbæk Kommunes spildevandsteam.

§12 Friarealer

12.1 Friarealer, som markeret på kortbilag 5, skal bestå af lege-, aktivitets- og opholdsmuligheder. De fælles friarealer må ikke benyttes til nogen form for oplag eller parkering. De skal beplantes som beskrevet i §13 *Beplantning*.

12.2 I gårdrummet indrettes en legeområde på minimum 50m², med minimum fire legefunktioner (gyng, rutsjebane, sandkasse, armgang, vippe, legehuse, klatretårn, balancebom el.lign.) og faldunderlag. Legeområdet skal fremstå i farver fra jordfarveskalaen eller materialets naturlige farver evt. tilføjet olie, som angivet på bilag 10.

§13 Beplantning og øvrig ubebygget areal

Bevaringsværdig beplantning

13.1 De udpegede bevaringsværdige træer på kortbilag 7, er udpegede pga. deres karaktergivende, kulturhistoriske og naturmæssige værdi, og må ikke fældes eller fjernes.

13.2 I tilfælde af at udpegede bevaringsværdige træer, vurderes at udgøre en fare for omgivelserne, eller at beplantningen af naturlige årsager går ud, kan grundejer søge kommunalbestyrelsen om tilladelse til at de kan fjernes. Efterfølgende skal den fjernede beplantning erstattes af ny, tilsvarende beplantning der over tid kan vokse til samme karaktergivende beplantning, som den der er blevet fjernet. Der skal ved nyplantning anvendes hjemmehørende arter. Træer langs vejen skal være af arterne; Ask, Småbladet lind eller Spidsløn. Solitært træ ved bygning skal være enten; Stilleke, Navr eller Ask.

13.3 De udpegede bevaringsværdige hække på kortbilag 7 er udpegede pga. deres karaktergivende, rumlige og naturmæssige værdi, og må ikke fjernes. Hækkene kan beskæres som hæk, og der kan laves åbning i ligusterhækken for adgang til parkeringspladsen, som vist på kortbilag 7.

13.4 De udpegede bevaringsværdige bevoksninger skal bevares som karaktergivende bevoksninger med værdi for biodiversitet og områdets rumlighed. Der kan beskæres og udtyndes i bevoksningerne som beskrevet på kortbilag 7.

Ny beplantning

13.5 Gårdrummet skal indrettes med rumskabende beplantning der giver gode forhold for ophold for områdets beboere. Der skal anvendes hjemmehørende arter og/eller frugttræer og frugtbuske af hensyn til biodiversiteten og nytteværdien for områdets beboere.

13.6 Der skal etableres hække mellem haver, og som afgrænsning af haver mod vej og fællesarealer, samt som afgrænsning af parkeringsplads. Der skal anvendes hjemmehørende arter, som Bøg, Avnbøg, Navr eller Hvidtjørn.

13.7 Der skal etableres et nyt solitært træ ved indkørsel til gården, som erstatning for eksisterende Seljær, der fjernes pga. nyt byggeri. Der skal anvendes en hjemmehørende art, som Seljær, Alm. røn, Ask eller Småbladet lind. Træet etableres tæt på vej, og skal derfor etableres og driftes som vejtræ.

§14 Belysning

14.1 Der skal etableres belysning langs hovedstier, som vist på kortbilag 3.

14.2 Belysning langs hovedstier, i friarealer og ved parkeringsareal skal etableres som pullertbelysning eller lignende i en

maks. højde på 1,2 meter.

14.3 Belysning må kun etableres på bygningerne som facadebelysning i form af en facadelampe til højre for hver enkelt dør med en udformning, som vist på bilag 9e til 9g.

14.4 Alle facadelamper skal være ens.

14.5 Belysningen skal være afskærmet, så det ikke generer omboende med blændingsgener.

§15 Tekniske anlæg

15.1 Solceller må kun fremstå i samme niveau og farve som taget og må kun placeres på de sydvendte tagflader, hvor de skal følge tagfladens hældning.

15.1.1 Solceller må kun placeres på bygning 1.

15.2 Transformerstationer, elfordelingsskabe og lign. skal indpasses i området under hensyn til, at de bliver så lidt synlige som muligt.

15.3 Der skal klargøres til fremtidige ladestandere til elbiler kan etableres og placeres ved parkeringsarealet, som er angivet på kortbilag 5.

15.4 Ledninger skal føres i jorden.

15.5 Området kan forsynes med fælles antenneanlæg, kabelnet og lignende signalanlæg. Der må ikke opsættes tv- og radioantenner på bygninger.

15.6 Der skal etableres fælles renovation, som skal placeres som angivet på kortbilag 5. Fælles Renovation kan enten udføres som nedgravet anlæg eller placeres i sekundær bebyggelse (se §5 og 7). Nedgravede anlæg til affald skal afskærmes, således, at de fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter.

§16 Miljø

For alle udpegede træer med betydning for bilag IV-arter gælder:

16.1 De, på kortbilag 7, udpegede træer markeret med *bevaringshensyn ift. flagermus*, må ikke fældes uden forudgående tilladelse fra kommunen.

16.2 Ved eventuel beskæring af træer, skal denne foregå på en sådan måde, at hulheder og sprækker ikke fjernes.

§17 Energi og forsyning

17.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varme- og vandforsyning, samt de offentlige anlæg for spildevand.

Note: Jf. Planlovens § 19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

17.2 Efter godkendelse fra kommunalbestyrelsen kan §15.1 fraviges til fordel for lokal forsyning via. eksempelvis luft/vand-varmepumpe eller lign.

§18 Grundejerforening

18.1 Hvis området udstykkes til forskellige ejere, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige

grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes, når halvdelen af ejendommene er taget i brug.

18.2 Grundejeren eller grundejerforeningen er forpligtiget til at varetage drift og vedligeholdelse af belysning, private fællesveje, stier, parkeringsarealer, LAR-løsninger og friarealer, herunder også beplantning.

18.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§19 Forudsætning for ibrugtagen

19.1 Fælles friarealer skal være anlagt i overensstemmelse med §12 og §13 inden ibrugtagning af den første bolig i ny boligbebyggelse.

19.2 Inden ibrugtagning skal boliger være tilsluttet kollektiv vandforsyning.

19.3 Inden ibrugtagning af den første bolig i ny bebyggelse med boligformål, skal parkeringsarealer være anlagt

19.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før Spildevandsplanens bestemmelser er overholdt, og der er foretaget den nødvendige klimasikring. Bebyggelsen skal være tilsluttet fælles private og offentlige anlæg for regn- og spildevand

§20 Aflysning af lokalplaner

20.1 Lokalplan nr. 3.21 aflyses delvist, for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i § 2.

§21 Midlertidige retsvirkninger

21.1 Indtil planforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen må området ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.

21.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med planforslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§22 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

22.3 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.

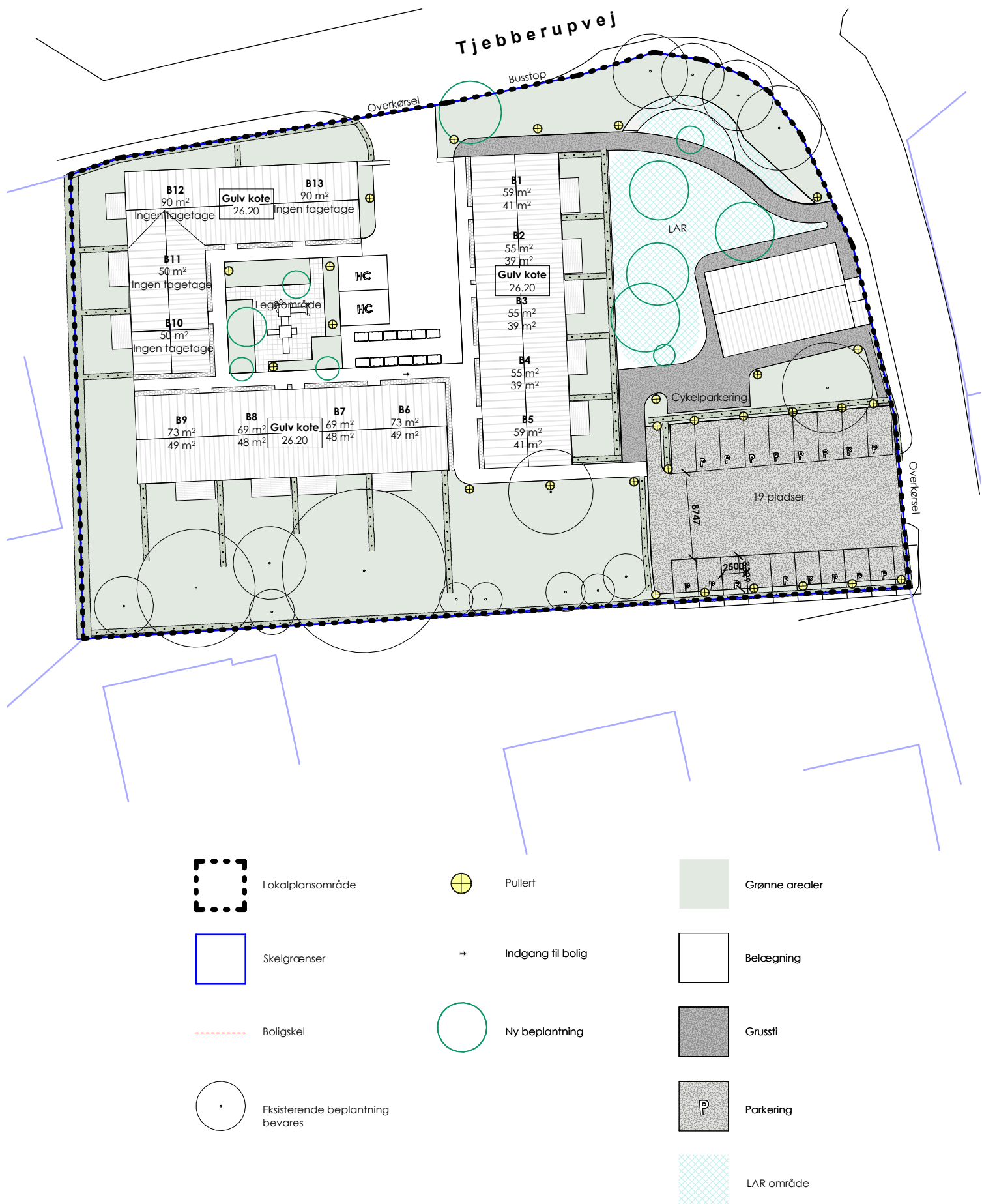
§23 Vedtagelsespåtegning

23.1 Lokalplan 3.93 - Ny rækkehusbebyggelse i Tjebberup Landsby er vedtaget af kommunalbestyrelsen den xx.xx.xx



Lokalplansområde





Kortbilag 3 Illustrationsplan 1:500



2a

Tjebberupvej

4c

4e

4a

8a

4t

4i

4k



Lokalplansområde



Eksisterende bygning



Skelgrænser



Bygning der kan nedrives

0x

Matrikel nummer





Lokalplansområde



Skelgrænser



Gårdrum afgrænsning



Legeområde



Bevaringsværdig bygning



Ny bygning



Forlængelse af bygning



Boligskel



Sekundær bebyggelse



Friarealer



Parkering



Renovation



Ind- og udkørsel



Stiadgang





Skelgrænser



Bevaringsværdig bygning



Ny bygning



Forlængelse af bygning

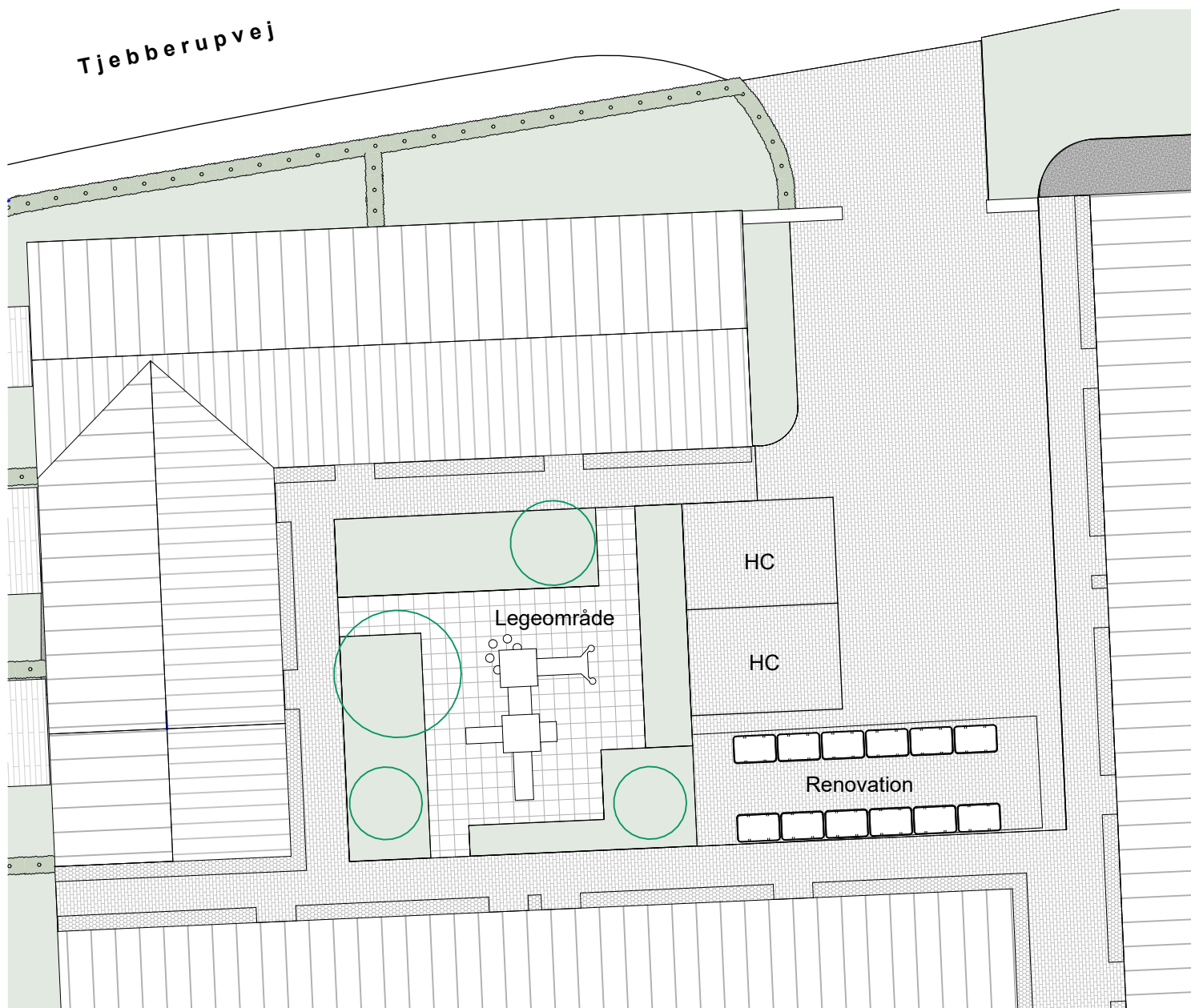




Kortbilag 6 Vej, sti og parkering 1:500



Tjebberupvej



Belægning
- små kørebanefliser



Grønne arealer



Perlesten
- 50 cm, langs bygninger



HC
Parkering



Grussti



Ny beplantning



Faldunderlag





Beplantning som skal bevares



Fire Asketræer langs vejens sving, jf. § 13.1. Den ene af træerne er på et tidspunkt fældet (stævnet). Nye stammer er på vej, der kan evt. beskæres så kun en stamme står tilbage.



Solitær fuldkronet Vingevalnød jf. 13.1. Er også udpeget som træ med værdi for bilag 4 arter (flagermus).



Ligusterhæk langs vejen, jf. 13.3. Primær rumlig værdi for landsbyen. Der kan laves åbning til ny indkørsel, som vist på planen.



Hæk af Hvidtjørn langs sydlig skel, jf. 13.3. Primær naturmæssig værdi, samt afgrænsning mod syd.



Fritvoksende levende hegn langs sydlig skel, jf. 13.4 bestående af træer og buske, primært arter som Ask, Fuglekirsebær, Fyr, Birk, Hassel, Hyld, Vildæble. Skal bevares som fritvoksende læhegn, men kan beskæres og udtyndes.



Gruppe af Vintereg bestående af 10-12 træer, jf. §13.4. Skal bevares som gruppe af fuldkronede træer, men kan udtyndes til at bestå af min. 3-5 træer.



Gruppe af Mirabel bestående af 7-10 træer, jf. § 13.4. Skal bevares som gruppe af fuldkronede træer, men kan udtyndes til at bestå af min. 3-5 træer.

Ny beplantning

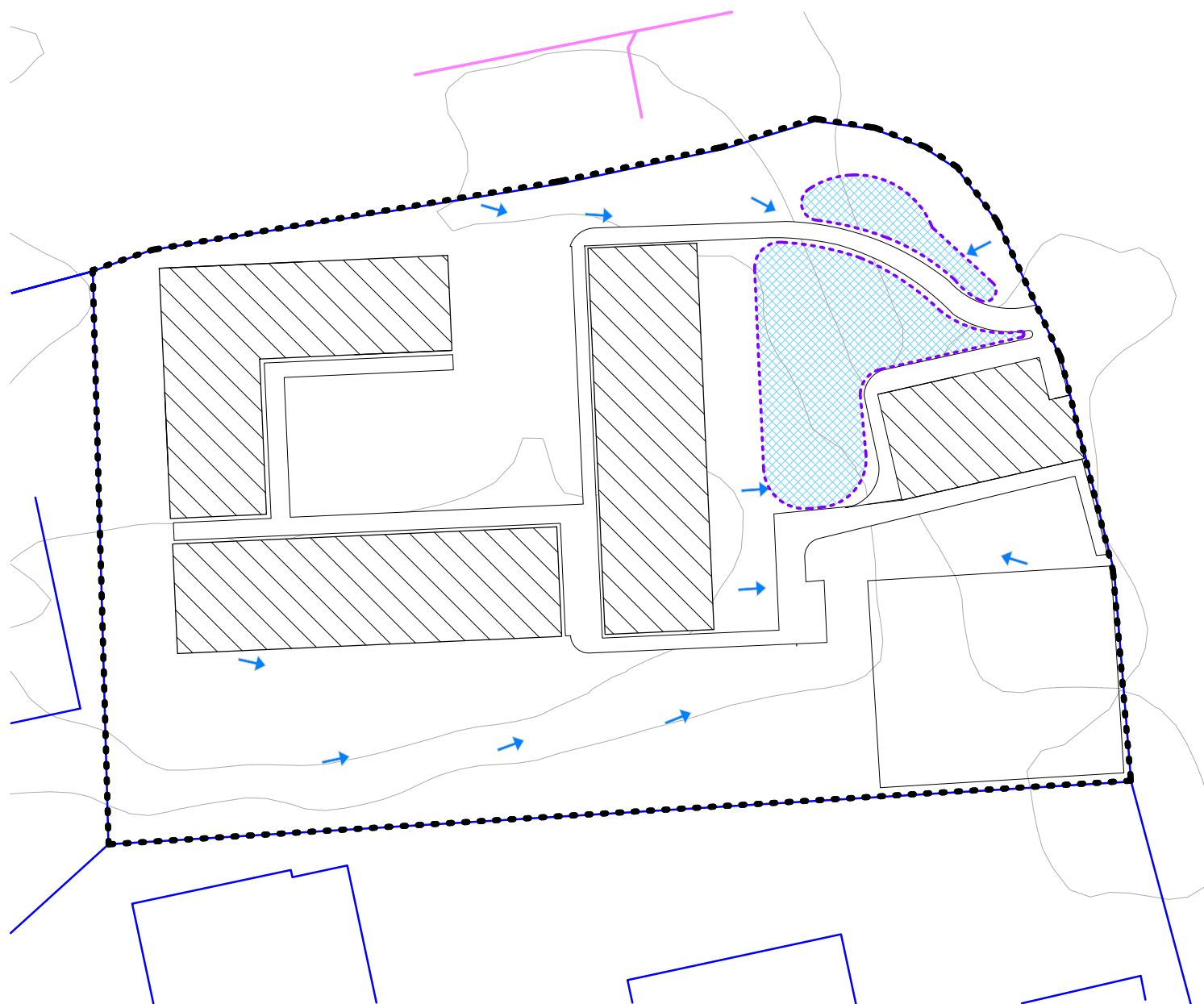


Nyt solitært træ ved indkørsel til gården jf. 13.7. Der skal anvendes en hjemmehørende art, f. eks. Alm. røn, Ask eller Småbladet lind. Træet etableres tæt på vej, og skal derfor etableres og driftes som vejtræ.

Desuden stilles der krav om etablering af hække og beplantning i opholdsområder jf. § 13.5 og 13.6. principperne for placering kan ses på illustrationsplanen og læses i bestemmelserne.

Kortbilag 7 Beplantningsplan 1:500





Lokalplansområde



Bygninger



Skelgrænser



Eksisterende fællesledning
- Regn, spildevand



Vandveje



Område til håndtering af regnvand





Kortbilag 9 Referencer



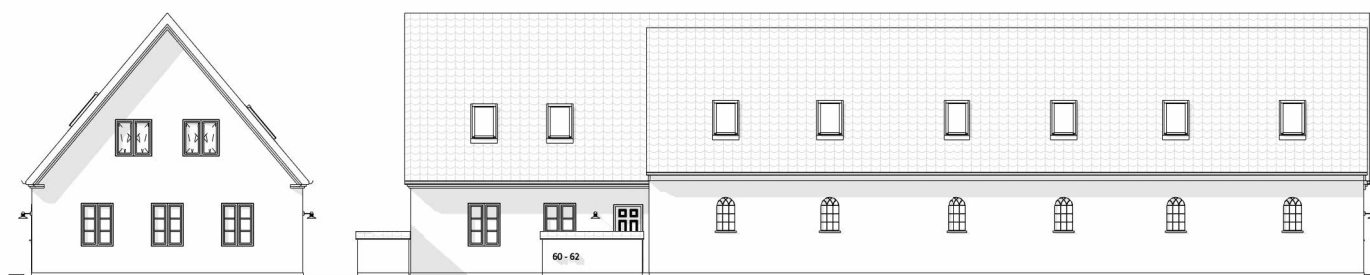


Kortbilag 9b Visualisering - vejledende

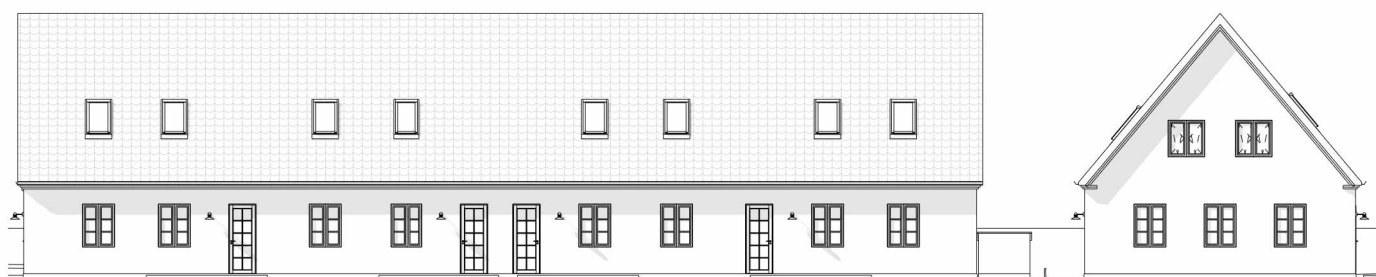




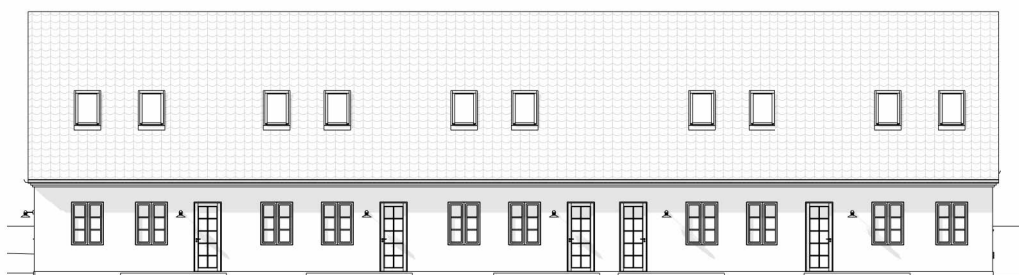
Kortbilag 9d Visualisering - vejledende



Facade nord
1:250



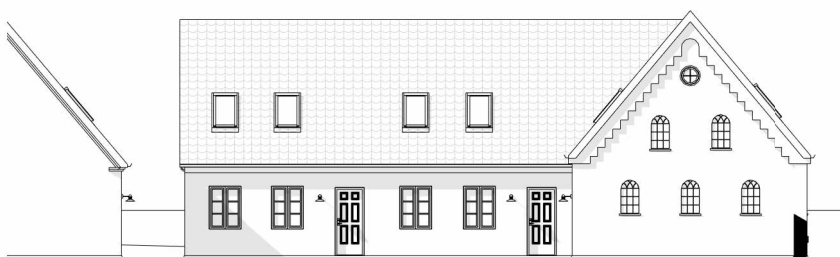
Facade syd
1:250



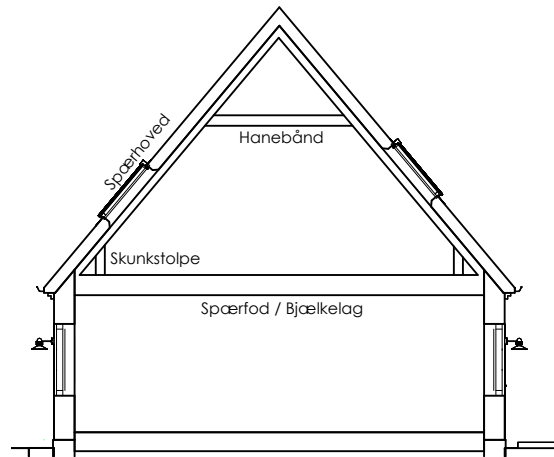
Facade øst
1:250



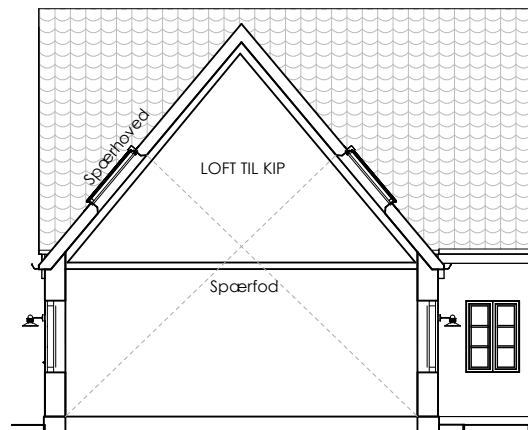
Facade vest
1:250



Facade gavl bevaringsværdi
1:250

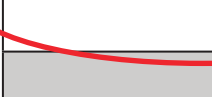


Snit - A-A
1:150



Snit B-B
1:150

Facadefarver

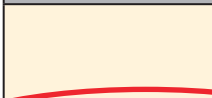
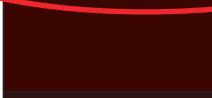
Jordfarver	NCS-kode
	Okker S 1040 - Y10R
	Lys okker S 1530 - Y20R
	Terra di Siena S 2020 - Y70R
	Engelsk rød S 4050 - Y80R
	Svensk rød S 5040 - Y80R
	Mørkebrun S 7020 - Y80R
	Brun umbra S 8010 - Y30R
	Dodenkop S 8010 - Y90R
	Grågrøn S 4010 - G50Y
	Grøn umbra S 7005 - G20Y
	Hvid S 0500 - N
	Lysegrå S 2500 - N
	Mørkegrå S 5000 - N
	Sort S 9000 - N

Tagsten



Naturrød
S3050-Y60R

Farver • mindre bygningsdele

Andre farver	NCS-kode
	Svagt cremegul S 0505 - Y50R
	Rød S 5040 - Y70R
	Rødbrun S 6030 - Y90R
	Brun S 8010 - Y70R
	Grøn jord S 4550 - G60Y
	Grøn S 6010 - G30Y
	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
	Ultramarinblå S 4550 - R80B
	Blå S 8010 - R70B
	Grå S 4502 - G
	Antracitgrå RAL 7016
	Sort S 8505 - B20G

Note

Farverne er her defineret ud fra NCS systemet (se evt. nærmere på <http://www.ncscolour.com/>), en enkelt er fra RAL systemet.

Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

Den samme farve vil desuden kunne fremtræde ret forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment. For eksempel findes okkergul og svenskrødt fra gammel tid i flere udgaver.

Farver, der åbenlyst afviger fra skemaet eller ikke på anden vis, fx i Center for Bygningsbevaring i Radvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2013), kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala, må ikke anvendes.

Af trykstekniske årsager kan de viste farver aldrig blive gengivet helt korrekt på tryk eller print, og slet ikke set på en skærm.

Prøver på „de rigtige farver“ kan bl.a. ses hos kommunen, en malermester, en farvehandler eller et byggemarked.

Traditionelle betegnelser for jordfarver er bl.a.

Gul - Gul(d) okker, Jernoxydgult, (Jernvitriolkalk)

Brun - Terra di Siena, Rå og brændt Umbra, Capu Mortuum

Rød - Rød okker, Engelsk-, Svensk- og Italienskrødt, Brændt Terra di Siena, (Falurød)

Grøn - bjerg-, malikit-, kobber-, mineral-, tyroler- og skifergrønt

Blå - bjerg-, kobber-, mineral- og hamburgerblåt

Hvid - dansk hvidt, wienerhvidt og perlehvidt, (hvidte-kalk)

Sort - sortgrå, sortkridt, spansk kridt, skifersort og tegneskifer

Traditionelle betegnelser for andre farver er bl.a.

Gul - (Kadmiumgul).

Brun - Rå umbra, Brændt umbra,

Rød -

Grøn - Grøn jord, Kromoxidgrøn, Hollandsk grøn, Portgrøn,

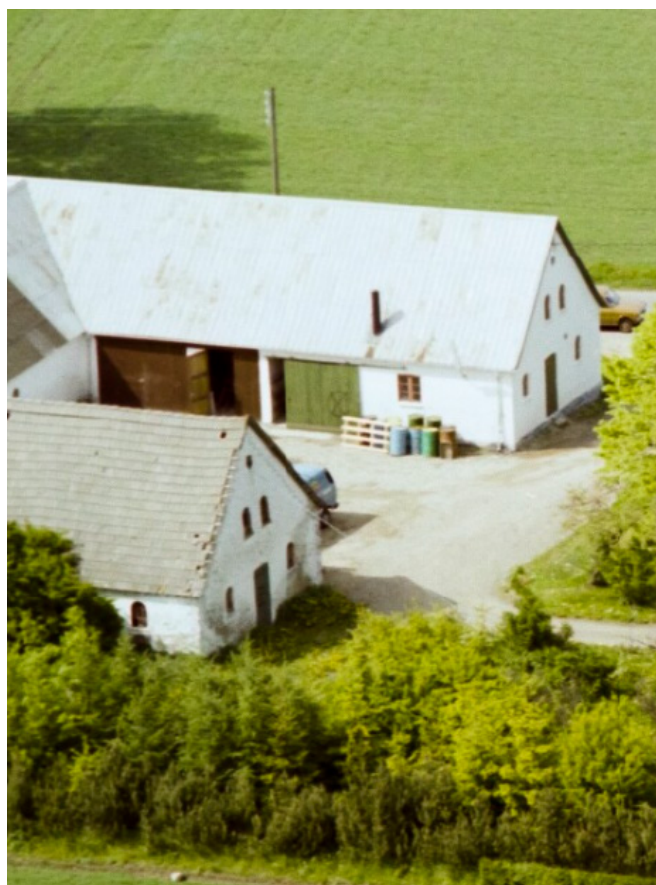
Blå - Ultramarinblå, Lapis Lazuli, Koboltblå, Berlinerblå, Pariserblå

Hvid - Kridt, Titanhvidt,

Grå - Varm grå, Kold grå, Grafitgrå

Sort - Oxydsort, Sodsart, Kønrøg, Bensort.







Kortbilag 11a Facadekomposition bygning 1

