

WEGENERSMINDE

områder til boliger, offentlige formål, erhverv m.v.



Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Herudover kan byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Lokalplanen udarbejdes først som et forslag, der fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt. Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.

Byrådets vedtagelse af planen kan kun påklages med hensyn til retlige spørgsmål. D.v.s. at der kan klages til Naturklagenævnet, hvis byrådet ikke har haft den fornødne lovhjemmel til at vedtage planen og dens indhold.

Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Byråd den 17. december 2003

Lokalplanens endelige vedtagelse er offentligt bekendtgjort den 22. december 2003

INDHOLD

REDEGØRELSE	4
1. Lokalplanens formål og baggrund	4
2. Lokalplanområdet	4
3. Områdets hidtidige planlægning.....	6
3.1 Strukturplanen for Wegenersmindeområdet	6
3.2 Efterfølgende lokalplanlægning m.v. i området.....	7
3.3 Holbæk Kommuneplan 1999 – 2010	8
3.4 Regionplanlægning m.v.....	8
4. Øvrige lokalplanforudsætninger og pejlemærker ved lokalplanens vedtagelse.....	10
4.1 Konkrete dispositionsforudsætninger	10
4.2 Fredningsforhold	12
4.3 Kulturhistoriske forudsætninger.....	12
4.4 Bevaringsværdig bebyggelse	12
4.5 Bevoksning og terræn	13
4.6 Miljømæssig belastning, jordforurening og jordbrugsinteresser	13
4.7 Miljømæssig belastning - Trafikstøj	13
4.8 Områdets fremtidige serviceforsyning.....	14
4.9 Områdets tekniske forsyning	14
5. Lokalplanens hovedindhold	15
5.1 Hovedstrukturen i området	15
5.2 Delområde A	16
5.3 Delområde B	17
5.4 Delområde C	17
5.5 Friarealer m.v.	17
6. Lokalplanens retsvirkninger.....	18
LOKALPLANBESTEMMELSER	19
LOKALPLAN 3.25	20
§ 1 Lokalplanens område og zonestatus.....	20
§ 2 Lokalplanens formål.	21
§ 3 Områdets anvendelse.....	21
§ 4 Udstykningsforhold.....	22
§ 5 Veje og stier.....	22
§ 6 Fælles friarealer m.v.	23
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering, Delområde A	24
§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning m.v. delområde A	32
§ 9 Delområde B.....	33
§ 10 Delområde C	34
§ 11 Tekniske anlæg m.v.	34
§ 12 Grundejerforening.....	35
§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder.....	35
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning	35
§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning	35

Bilag

- Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning og delområder
- Kortbilag 2: Enheder, Delområde A - bebyggelsesregulering
- Kortbilag 3: Trafikstruktur
- Kortbilag 4: Friarealudlæg
- Kortbilag 5: Bebyggelses- og udstykningsplan, delområde A
- Kortbilag 6: Illustrationsskitse

REDEGØRELSE

1. Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe det planlægningsmæssige grundlag for yderligere byudvikling i "Wegenersmindeområdet". Dels er der i løbet af 2002 blevet "udsolgt" i det nye parcelhuskvarter i områdets nordlige dele, dels er den hidtidige anvendelse af selve gården "Wegenersminde" ophørt ved udgangen af 2001 og nye muligheder for områdets anvendelse overvejes.

På denne baggrund ønsker byrådet

- at forny plangrundlaget for selve "Wegenersminde" og gårdens umiddelbare omgivelser,
- at fastlægge de overordnede strukturer med hensyn til arealanvendelse, vejforhold m.v. for denne og den øvrige del af området, således at stedets særlige kvaliteter udnyttes og tilgodeses, samt herunder
- at skabe nye muligheder for en fortsat udbygning i området i form af en varieret boligbebyggelse med vægten lagt på private ejerboliger
- herved at lægge rammer for et nyt byområde med attraktiv beliggenhed og bebyggelse, friarealer og forsyningsforhold af høj kvalitet og som en passende afslutning af byområdet ud mod fredede arealer.

2. Lokalplanområdet

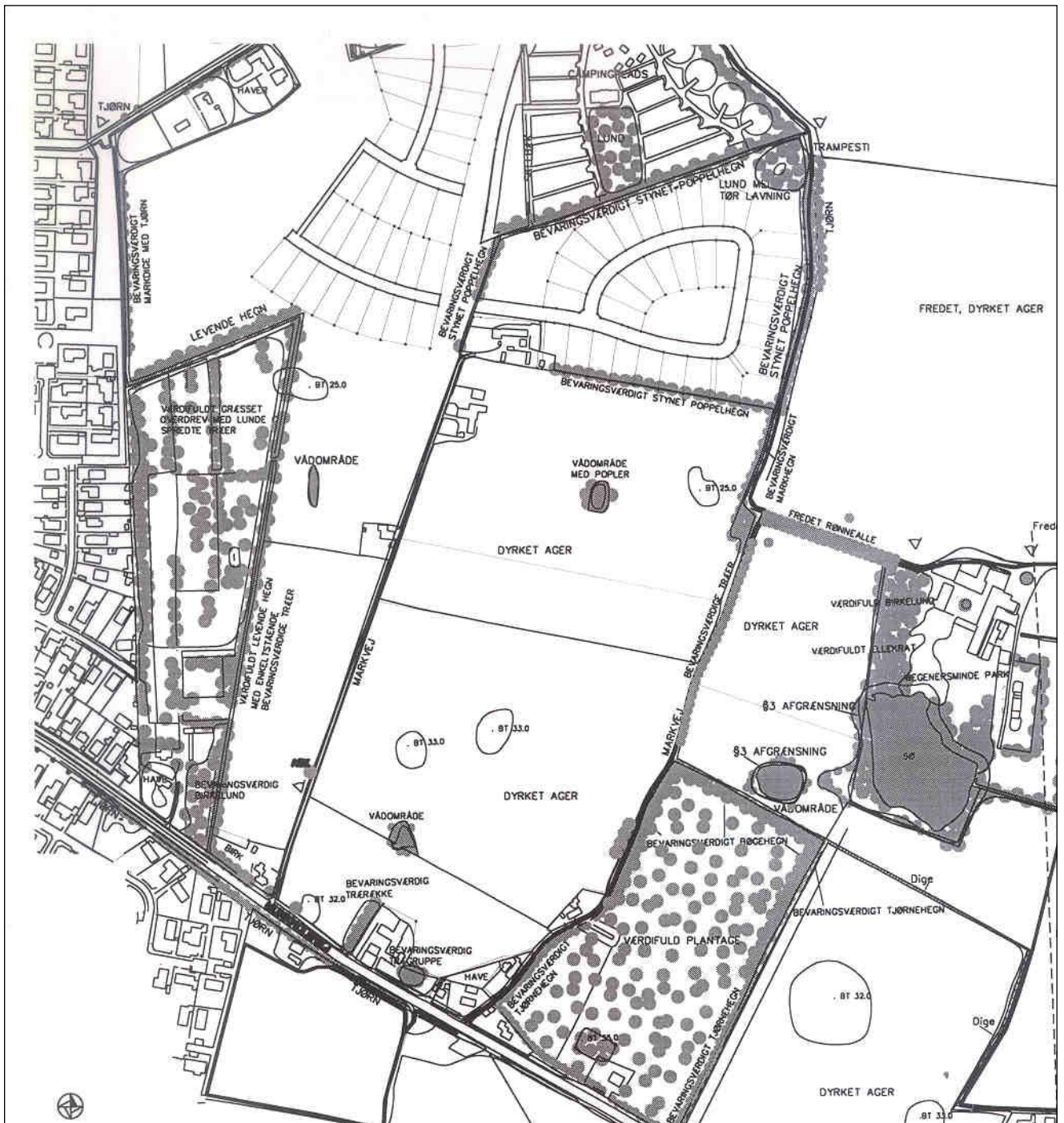
Området ligger i fortsættelse af Holbæks østlige bydel, nord for Munkholmvej – mellem Holbæk by og Tjebberup. Mod nord afgrænses af det hidtidige udbygningsområde omkring Sofiesminde Allé: Wegeners vej, Ivar Bentsensvej og Marius Pedersensvej.

Lokalplanen omfatter ca. 56.4 ha., der ved lokalplanens udarbejdelse fortrinsvis er landbrugsjord.

Gården Wegenersminde er oprindeligt opført i slutningen af 1790'erne af Købmand Joachim Æmilius Bang efter udskiftning af Oldjorderne 1794. Gården, med alleen vest for, og den tilgroede have med søen syd for, udgør områdets mest markante anlæg. Grusvejene Solbakkevej og Wegenersmindevej organiserer en spredt landhusbebyggelse og en enkelt landbrugsjendom.

Vejene, husene, levende hegn og ældre frugtplantager skaber opdeling og tilgroede felter i det blødt bølgende agerlandskab: Fjordkystens landskab. Langs Munkholmvej varierer terrænet fra kote 27 – 28 ved områdets begrænsninger mod vest og øst, til kote 29 - 32 på de midterste dele. Nord for Munkholmvej, øst for Solbakkevej, markeres et vandskel af højdedrag op til kote 34. Nordpå falder terrænet til kote 21 – 23 ved overgangen til det snart udbyggede, nordlige nabo-område, hvor nye huse vokser.

Arealanvendelser fremgår af kortet og de nærmere forhold i området er beskrevet i afsnit 4.



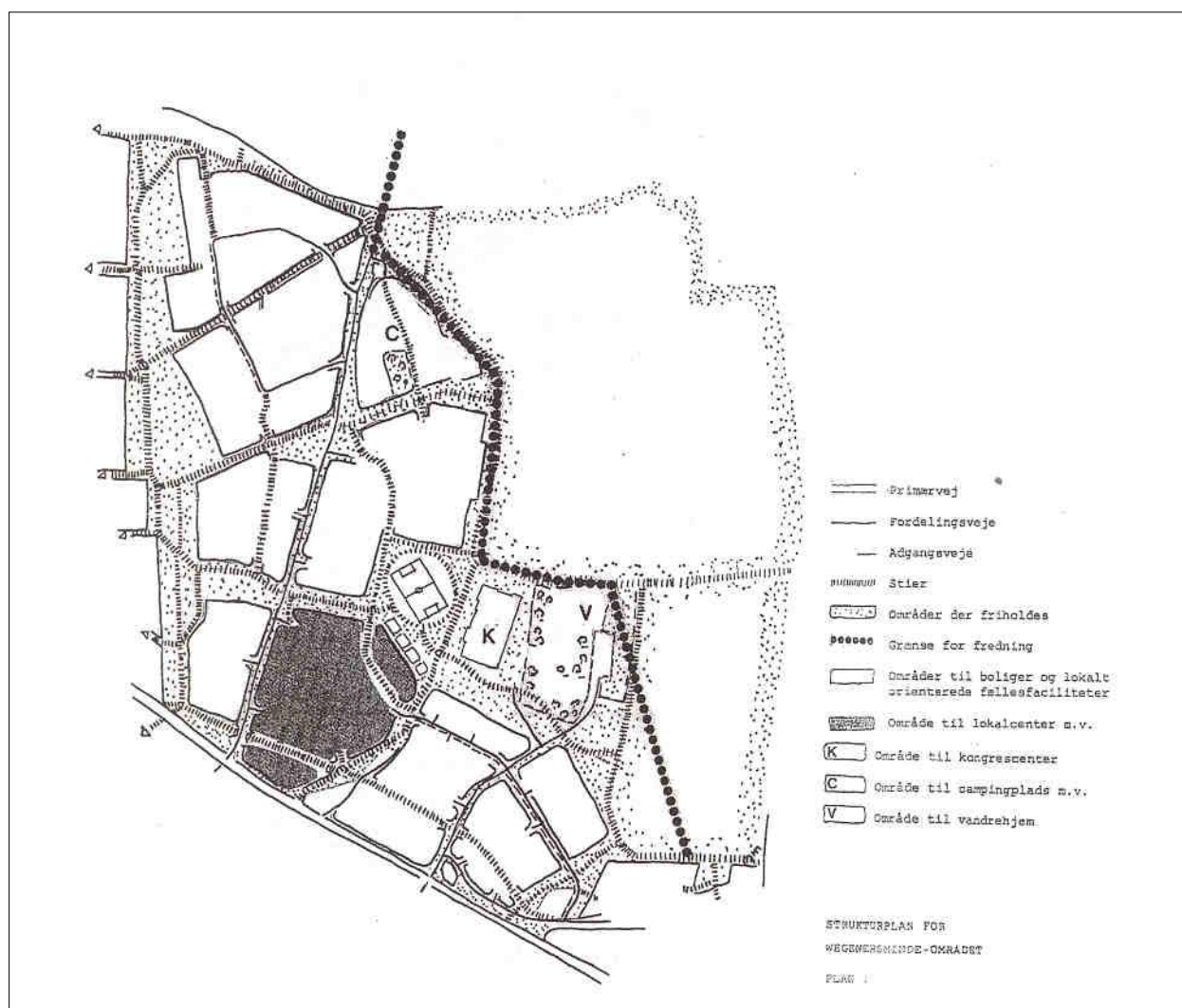
Landskabsregistrering

3. Områdets hidtidige planlægning.

3.1 Strukturplanen for Wegenersmindeområdet

I 1981 vedtog byrådet en "Strukturplan for Wegenersmindeområdet"; - en rammeplan for området afgrænset af Strandmøllevej og Dragerupvej, Munkholmvej og Holbæks østlige byafgrænsning - Rundingsholm-området, i alt ca. 150 ha. Strukturplanen blev udarbejdet med det formål af fastlægge en afgrænsning af Holbæks byvækst mod øst og sikre friholdelsen af det åbne fjordlandskab nord og øst for gården Wegenersminde.

Planens hovedide for byvækstområdet er at friholde store åbne landskabskiler som ramme om mindre boligheder af varierende karakter, men med ret stor intern bolig- og bebyggelsestæthed, og koncentreret om det et bymæssigt bebygget delområde med butikker, erhverv og fællesanlæg placeret på "Solhøj" - det højest beliggende sted i området. Området biltrafikbetjenes fra en gennemgående vejforbindelse mellem Munkholmvej og Dragerupvej, og forsynes med et fintmasket stinet. Planens samlede rummelighed var anslået til 800 - 1.000 boliger.



Strukturplanens hovedtræk

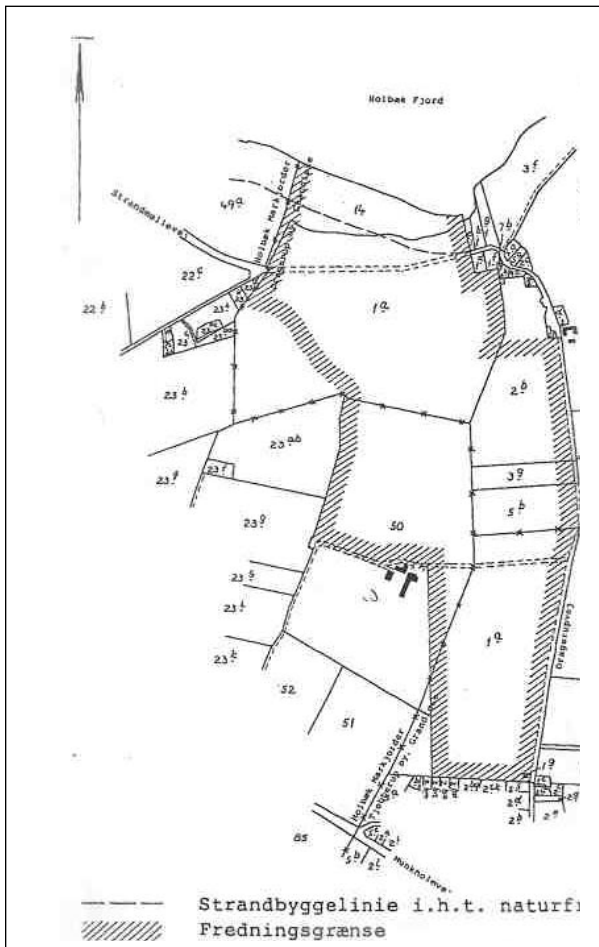
3.2 Efterfølgende lokalplanlægning m.v. i området

Strukturplanen dannede grundlag for fredning af de nævnte arealer nord og øst for Wegenersminde incl. rønnealleen vest for gården, samt strandengene mellem marinaen og Dragerup (1983), og for planlægning og anlæg af en ny campingplads i tilknytning hertil (1985).

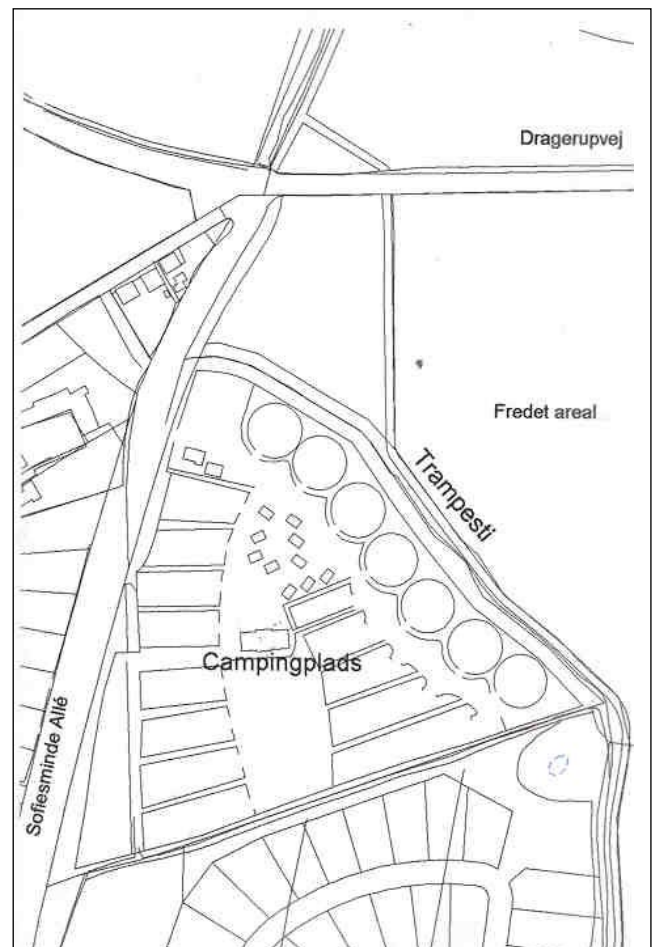
Strukturplanen var også grundlaget for en lokalplan 84 for området omkring Wegenersminde (1986) samt salg af en del af lokalplanens areal vest for gården til et kongrescenter. Arealet blev senere tilbagekøbt, og lokalplan 3.84 er nu uaktuel.

I 1994 anlagdes en trampesti, der nu indgår i den samlede Isefjordssti. Stien følger strukturplanens grænse mellem byvækstarealerne og det fredede område. Dog er stien på strækningen fra Wegenersminde til Tjebberup anlagt langs et levende hegn, der ikke følger fredningsgrænsen.

1997 – 98 udarbejdede byrådet en lokalplan (3.19) for den nordlige del af strukturplanens område. Lokalplanen udlagde et område på godt 31 ha. til boligformål – størstedelen til parcelhusbebyggelse – med tilhørende fælles friarealer, veje m.v. Planen blev fulgt op med anlægget af Sofiesminde Allé's første etape i 1999 og byggemodning af parceller både øst og vest for alleen.



Fredningsområdets afgrænsning



Campingpladsen

3.3 Holbæk Kommuneplan 1999 – 2010

Lokalplan 3.19 var ledsaget af et kommuneplantillæg, der fastlagde den overordnede friarealstruktur i overensstemmelse med strukturplanen, således at ca. 25% af området inden for byvækstområdet friholdes for bebyggelse.

Dette tillæg blev efterfølgende indarbejdet i Holbæk Kommuneplan 1999 – 2010, der ved lokalplanens udarbejdelse var de gældende rammer for lokalplanlægningen.

Lokalplanens område udgør den resterende, ubebyggede del af rammeområde 3103 (Delområderne A og C) samt rammeområde 3303 (Delområde B).

Rammeområde **3103** var udlagt til boligformål med tilhørende kollektive anlæg og institutioner, med mulighed for lokal serviceforsyning – men ikke nogen dagligvarebutik.

Rammeområde **3303** var udlagt til offentlige formål – offentlige og private fællesanlæg og institutioner, kongrescenter og anlæg til fritidsaktiviteter.

Rammebestemmelserne fremgår **overfor**.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse og vedtagelse blev kommuneplanen ændret som det fremgår **nedenfor**.

3.4 Regionplanlægning m.v.

Området er beliggende inden for planlovens 3km.kystnærhedszone, hvor der skal foreligge en særlig begrundelse for bebyggelse og anlæg. Denne foreligger ved at alle Holbæks byudviklingsområder er beliggende inden for kystnærhedszonen, og idet de særlige kystlandskabelige hensyn søges tilgodeset i planlægningen.

Området er i REGIONPLAN FOR VESTSJÆLLANDS AMT 2001 – 2012 udlagt til byområde. Iflg. Regionplanen skal det dokumenteres, at der ved planlægningen er sket en afvejning af byudviklingen i forhold til natur- og miljømæssige, kulturhistoriske, landskabelige og rekreative værdier og mulighederne for at forbedre disse værdier.

Regionplanens detailhandelsretningslinier giver ikke mulighed for etablering af en lokal dagligvareforsyning. *Dette forudsættes ændret, således at der inden for området kan etableres en dagligvarebutik til områdets forsyning – se nærmere herom i afsnit 4.8.*

Området er beliggende i landzone og overføres til byzone i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Området er beliggende i område med begrænsede drikkevandsinteresser, dvs. i regionplanens lavest klassificerede zone.

Kommuneplantillæg 3.25

Der er besluttet følgende ændringer af Holbæk Kommuneplan 1999 - 2010

1. **Rammebestemmelserne** for rammeområde **3103** ændres med hensyn til rammerne for bebyggelsesprocenter, bygningshøjder og etageantal således:
Bebyggelsesprocent: Højest 30 for lav boligbebyggelse og højest 50 for etagehusbebyggelse.
Bygningshøjde: Højest 8,5 meter for bebyggelse i 1 – 2 etager, og højest 10 meter for bebyggelse i 3 etager og højest 13 meter for bebyggelse i 4 etager.
Etageantal: Højest 2 etager for lav bebyggelse, højest 3 etager for etagehusbebyggelse og højest 4 etager for punkthusbebyggelse, hvor landskabsform begrunder det.
2. **Rammebestemmelserne** for rammeområde **3303** ændres således:
Anvendelsesbestemmelserne udvides til også at omfatte beboelse og private serviceerhverv.

Bebyggelse: Friholdelsen af det viste grønne område ophæves og erstattes af en bestemmelse om at højest 10% af arealerne må bebygges.

Bebyggelsesprocent: Højest 20 for området under et.

Bygningshøjde: Højest 12 meter.

Etageantal: Højest 4.

3. Kommuneplanens **hovedstruktur** ændres, således at der skabes mulighed for at der inden for **rammeområde 3103** kan etableres en dagligvarebutik til områdets forsyning, når det omsætningsmæssige grundlag for butikken i form af et antal færdig opførte boliger er til stede.

Holbæk Byråd d. 19.03.03

3103

Nyt boligområde ved Wegenersminde

Området skal anvendes til boligformål med tilhørende kollektive anlæg og institutioner og centerformål (butikker, institutioner, liberale erhverv og mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil).

Bebyggelse: Bebyggelsen skal opføres i overskuelige, mindre enheder på en måde, der tager hensyn til og fremhæver landskabsformen. Det viste grønne område, svarende til 25% af det samlede rammeområde udlægges til fælles friareal. Mindre justeringer af arealgrænserne kan gennemføres ved lokalplanlægning under forudsætning af at de landskabelige hensyn tilgodeses. Ligeledes kan der inden for de viste friarealudlæg placeres enkelte fritliggende lokalt orienterede institutioner og bygninger til fællesfaciliteter, forudsat at der foreligger en lokalplan til sikring af planlægningsmæssige forhold, de landskabelige og rekreative hensyn tilgodeses, samt at arealer, der indgår til offentlige institutionsformål kompenseres af supplerende friarealudlæg.

Bebyggelsesprocent: Højest 25 for lav boligbebyggelse, højest 30 for etagebebyggelse og højest 40 for anden bebyggelse.

Bygningshøjde: Højest 8,5 m for lav bebyggelse og 11 m for etagebebyggelse og anden bebyggelse. Bygningshøjden kan fraviges efter byrådets særlige tilladelse, hvor centerdannelse og landskabsform gør det nødvendigt.

Etageantal: Højest 1 + tagetage for lav bebyggelse og 2 + tagetage for etagebebyggelse og anden bebyggelse. Etageantallet kan fraviges efter byrådets særlige tilladelse, hvor centerdannelse og landskabsform gør det nødvendigt.

Friarealer: Mindst 25 % af hele området anvendes til friareal (inclusive det grønne område fælles for området). Mindst 15 % af delområder anvendes til friarealer fælles for området.

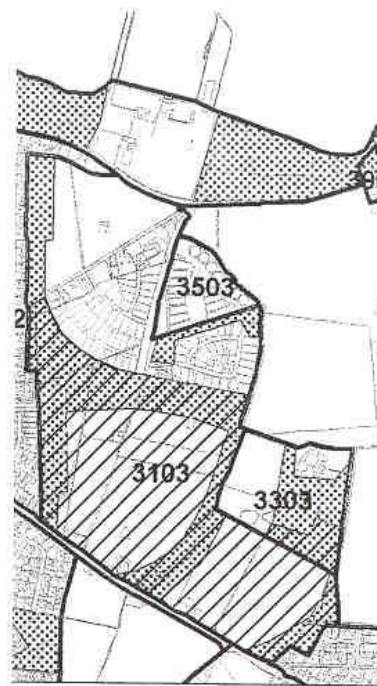
Parkeringspladser: 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig, 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav og etagebolig og 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv. Ved særlige forhold kan byrådet mindske kravet.



Vej- og stisystem: Der etableres overordnet vej- og stisystem, som blandt andet skal muliggøre en effektiv kollektiv trafikbetjening i bydelen. Områdets stinet skal kunne tilsluttes det overordnede stinet.

Bevaring: Karakteristiske træer og hegn med mere skal bevares.

Andet: Nye boliger og de primære udendørs opholdsarealer må ikke påføres et støjniveau over 55 dB(A).

Zoneforhold: Området ligger i landzone og skal overføres til byzone.



 overføres til byzone
 friholdes for bebyggelse

3303

Offentligt område ved Wegenersminde

Området skal anvendes til offentlige formål (offentlige og private fællesanlæg og institutioner, kongrescenter og anlæg til fritidsaktiviteter).

Bebyggelse: Bebyggelsen placeres under hensyn til de særlige landskabelige værdier. Det viste grønne område friholdes for bebyggelse.

Bebyggelsesprocent: Højest 40 for området under et.

Bygningshøjde: Højest 11 m.

Etageantal: Højest 2 + tagetage..

Parkeringspladser: 1 parkeringsplads pr 100 m² etageareal. Ved særlige forhold kan byrådet skærpe kravet til parkering.

Vej- og stisystem: Områdets stinet skal kunne tilsluttes det overordnede stinet.

Bevaring: Karakteristiske træer og hegn med mere skal bevares.

Andet: Nye boliger og de primære udendørs opholdsarealer må ikke påføres et støjniveau over 55 dB(A).

Zoneforhold: Områder, der ligger i landzone skal overføres til byzone.

4. Øvrige lokalplanforudsætninger og pejlemærker ved lokalplanens vedtagelse

4.1 Konkrete dispositionsforudsætninger

Nye boligbyggemuligheder – delområde A.

De i lokalplan 3.19 udlagte parcelhusgrunde - ca. 90 stk. – var pr. efteråret 2002 alle solgt til bebyggelse. Lokalplanen skulle således primært udlægge nye byggegrunde. Det var dog byrådets ønske, at planen også skulle give mulighed for andre boligtyper, dvs. lægge rammer for et varieret boligområde. Udbygningen skulle ikke særligt tilgodese nogen enkelte befolkningsgrupper, men resultere i en bredt sammensat befolkning i området.

Wegenersmindeområdet – delområde B

I de hidtidige kommuneplanrammer var området som nævnt forbeholdt offentlige formål og private erhvervsbetonede funktioner. Med ændringen af planerne for Holbæks havneområde havde grundlaget for denne arealanvendelse flyttet sig, idet havneplanerne (lokalplan 1.22) gav særdeles attraktive muligheder for lokalisering af bymæssige erhverv og institutioner.

Byrådet havde i 2002 tildelt et privat konsortium en option på de tidligere "kongrescenter-arealer" vest for Wegenersminde med henblik på etablering af et kurcenter. Der var derfor behov for at forny plangrundlaget for det videre arbejde med projektet. Heri indgik mulighed for at gården kunne nedrives, og et nyt samlet projekt på ind til 10.000 m² etageareal opføres. Ved lokalplanforslagets fremlæggelse i december 2002 var der endnu usikkerhed om det økonomiske grundlag for kurcenterplanerne. Derfor indgik to alternativer vedrørende Wegenersmindeområdet i lokalplanforslaget: Såfremt kurcenterprojektet mod forventning ikke ville kunne realiseres, ønskede byrådet, at lokalplanen også kunne give mulighed for en mere differentieret arealanvendelse, herunder især til boliger.

Med disse nye forudsætninger ønskede byrådet under alle omstændigheder at udvide arealanvendelsesmulighederne i området, hvilket forudsatte en ændring af kommuneplanen.

Om resultaterne af debatten om lokalplanforslaget henvises til afsnit 5.

Vejforhold

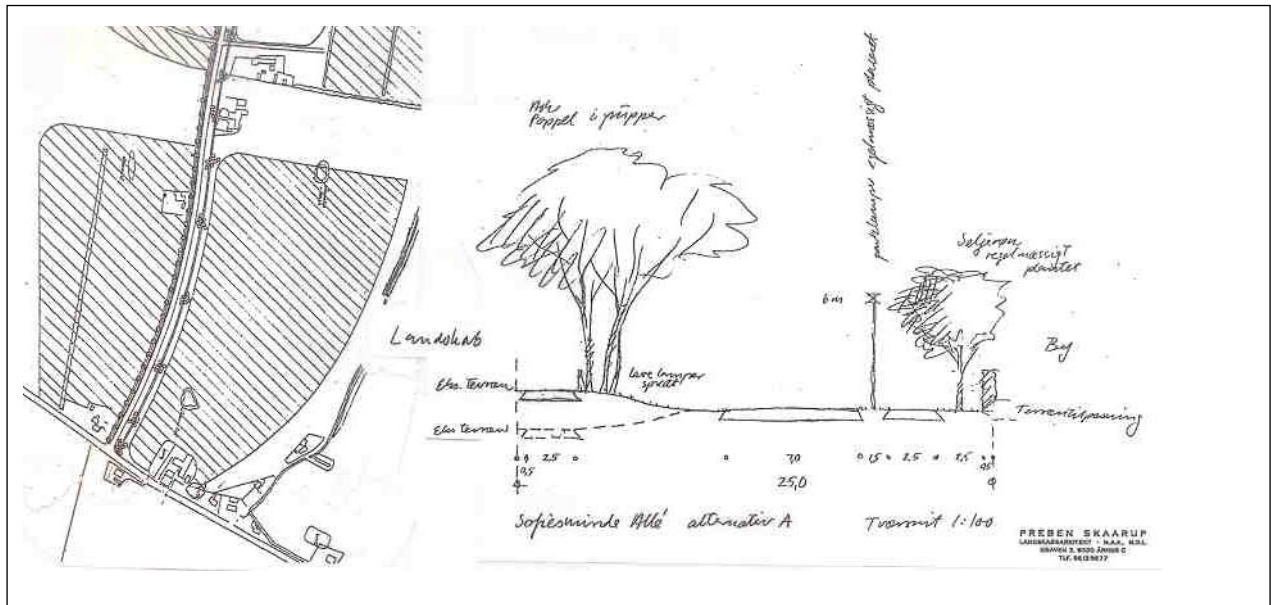
I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 3.19 blev linieføringen af hele Sofiesminde Allé fra Dragerupvej til Munkholmvej lagt fast i et skitseprojekt, der indgik som grundlag for lokalplan 3.19 og kommuneplanen. Holbæk Kommune forpligtede sig til vejens gennemførelse senest når lokalplan-området var udbygget.

På dette grundlag traf byrådet i slutningen af 2002 beslutning om at påbegynde vejanlægget, der er forudsætning for den øvrige byggemodning i området. Linieføring og udformning (vejens tværsnit) var i princippet uændret i forhold til det oprindelige skitseprojekt. Vejanlægget forventes (ved lokalplanens vedtagelse) at være færdigt omkring 1.7.2003.

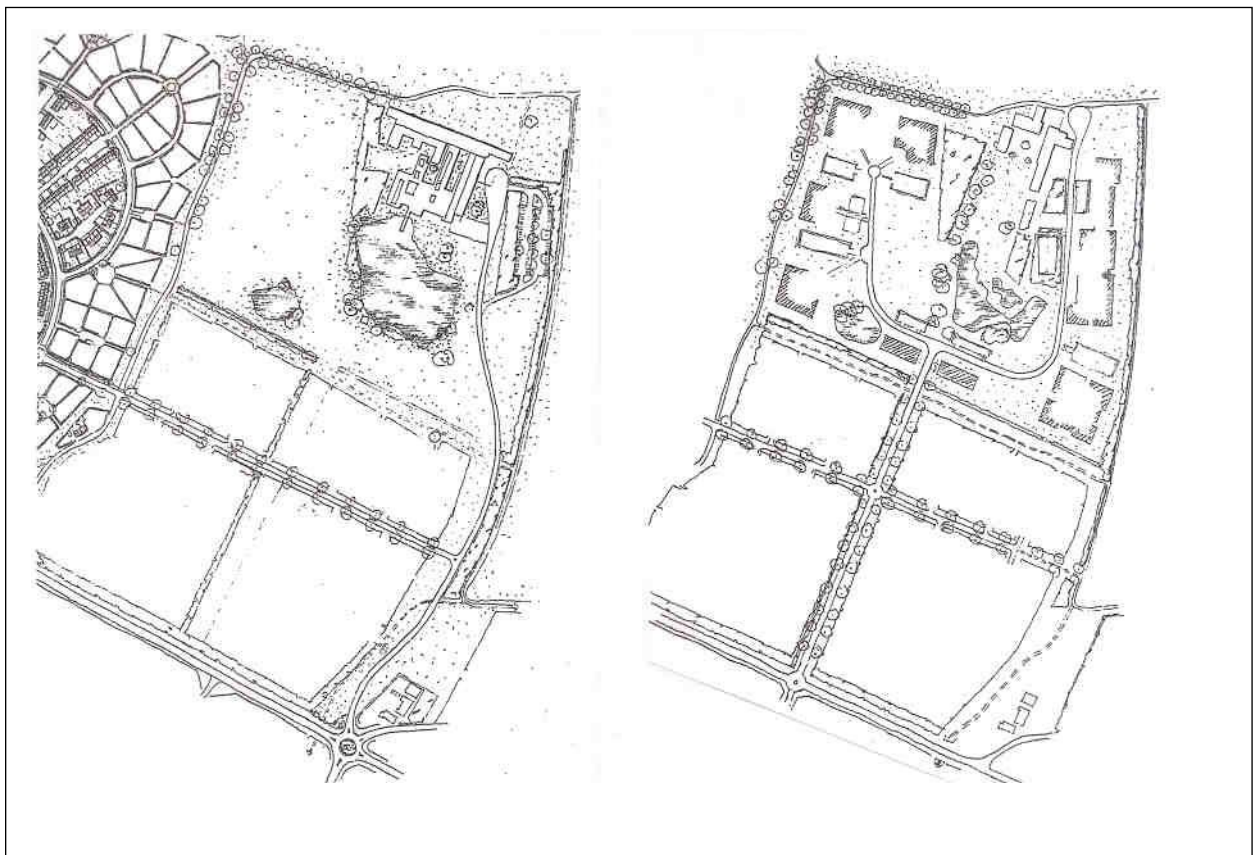
Til den fremtidige forsyning af Wegenersminde – benævnt Wegeners Allé – var vejareal udlagt langs Frugtplantagen, matr. nr. 52. (Delområde C)

Lokalplanforslaget flyttede som udgangspunkt dette vejudlæg til en østligere placering, ved Tjebberup, baseret på en mere enkel, attraktiv og hensigtsmæssig forsyning af kurcenteret.

Ved den alternative anvendelse var den oprindelige placering fastholdt som den mest hensigtsmæssige, når større dele af området skulle bebygges.



Sofiesminde Allé. Skitseplan og principsnit (set nord mod syd) fra 1998



Skitser til arealanvendelse og vejstruktur – henholdsvis ved etablering af kurcenteret tv., hvor vejadgangen placeres tæt ved Tjebstrup - og alternativt ved anvendelse til boliger og erhverv mv., hvor hele området skal trafikbetjenes og adgangsvejen derfor placeres centralt i forhold til området.

4.2 Fredningsforhold

Området grænser som nævnt op til fredede arealer mod nord og øst. Mellem Wegenersminde og Tjebberup svarede fredningsgrænsen ikke til den landskabelige, der er fastlagt ved Isefjordsstien og et levende hegn.

Byrådet fandt, at de fredede arealer mellem hegn/stien og Wegenersminde burde indgå naturligt i en samlet landskabsplan for Wegenersminde og omgivelser. Derfor blev fredningsnævnet (sept. 2002) anmodet om at dispensere til en sådan løsning, og lokalplanforslaget blev baseret på en sådan dispensation. I sin afgørelse (jan. 2003) afslog nævnet dispensationsansøgningen og udtalte, at rejsning af en ny sag om ændring af grænsen ikke kunne anbefales. Denne afgørelse dannede grundlag for tilretning af lokalplanforslaget ved lokalplanens endelige vedtagelse, jf. afsnit 5.

Inden for lokalplanområdet findes flere mindre søer/vandhuller, der er omfattet af Naturbeskyttelsesloven, jf. kortet s. 4. Søerne med omgivende moser syd for Wegenersminde påregnes bibeholdt som væsentlige naturelementer i den samlede disponering af området, men med en vis "oprydning" m.v. efter nærmere godkendelse fra fredningsmyndigheden. Vandhullerne øst og vest for Solbakkevej bibeholdes også, så de kan indgå som en del af friarealerne i området efter nærmere godkendelse fra fredningsmyndigheden.

Endelig findes der langs Isefjordsstien og som afgrænsning af området omkring Wegenersminde mod syd to beskyttede diger, der bibeholdes – dog med de nødvendige gennembrydninger til nye veje og stier i området.

4.3 Kulturhistoriske forudsætninger

Øst for Solbakkevej er ved tidligere kortlægninger konstateret to overpløjede bronzealderhøje (nr. 1 og 2 på kortet nedenfor), ligesom der er gjort fund efter to stenalderbopladser i området (nr. 22 og 45). I tilknytning til såvel lavtliggende, tidligere vådområder såvel som højtliggende terræn kan der være spor fra fortiden ud over de kendte lokaliteter.

Bygherrer og projekterende opfordres til at kontakte museet før gravearbejder påbegyndes, idet man i henhold til museumslovens § 27 skal standse jordarbejder, hvis man påtræffer arkæologiske anlægsspor.

4.4 Bevaringsværdig bebyggelse

I KommuneAtlas Holbæk er Wegenersminde klassificeret med en høj bevaringsværdi, de øvrige bygninger i området med middel bevaringsværdi.

I lokalplan 84 fastlægges bevaringsbestemmelse for al eksisterende bebyggelse på/omkring Wegenersminde (bortset fra en nu nedrevet øvelsesbygning). Det betyder, at *alle* gårdens nuværende bygninger *som udgangspunkt* er omfattet af bevaringsbestemmelser. Det er dog byrådets opfattelse, at der nok er visse bevaringsværdier knyttet til anlægget og den oprindelige hovedbygning, men ikke er tale om umistelige og uerstattelige værdier.



4.5 Bevoksning og terræn

Ejendommen matr. nr. 23a, der grænser op til Rundingsholmområdet (Se kortet s. 4) har tidligere været gartneri og fremtræder nu med et ganske særegent miljø. Lunde med spredte trægrupper, frugttræer, nøddebuske og vildt tilgroede levende hegn opdeler terrænet i en række mindre "grønne rum", der er delvist afgræssede.

Generelt kan bevoksningen ikke karakteriseres som bevaringsværdig, men spredt findes større træer, der i sig selv har stor værdi. Størst betydning har vegetationen dog som en mulighed for at der med passende pleje kan skabes spændende friarealer med rigt varierede anvendelses- og oplevelsesmuligheder.

Ejendommen afgrænses mod øst af et levende hegn. Som for området i øvrigt er der ikke fundet grundlag for at bevare hegnet samlet i en ny plan for området, men enkelte markante træer vil kunne sikres og bevares i forbindelse med byggemodningen af området, og således medvirke til at skabe karakter i det kommende byområde.

I øvrigt findes bevaringsværdig trævækst langs Wegenersmindevej (herunder naturligvis den fredede rønnealle), langs den vestlige del af det beskyttede dige, jf. ovenfor og i den tidligere Have syd for Wegenersminde.

Bevaringsværdig trævækst skal afskærmes og beskyttes i forbindelse med byggemodning og nybyggeri i henhold til kommunens regulativ herom, jf. bilag til lokalplanen.

4.6 Miljømæssig belastning, jordforurening og jordbrugsinteresser

Området har hidtil været anvendt til jordbrug, gartneri, frugtplantager og (i begrænset omfang) beboelse.

På ejendommene matr. nr. 23a, 23g, 23s, 50a Holbæk Markjorder, samt 1a Tjebberup by, Grandløse påhviler landsbrugspligt iflg. landbrugsloven. Lokalplanen forudsætter ophævelse heraf.

På de arealer, der har været anvendt til beboelse og jordbrug er ikke registreret forhold, der kan give anledning til mistanke om jordforurening eller andre forhold af miljømæssig betydning, der kan indebære sundhedsrisiko for områdets kommende brugere.

På arealer, der har været anvendt til frugtplantage skal der ske en kortlægning og evt. oprensning af evt. rester af sprøjtemidler m.v. efter nærmere godkendelse fra Vestsjællands Amt. Arealerne er ikke registrerede som muligt forurenede, og det er op til ejeren at undersøge forholdene.

Wegenersminde er kortlagt som muligt forurenede på grund af 3 olietanke, nedgravet i 1963. Sløjfning eller opgravning af tankene dokumenteres som forudsætning for Vestsjællands Amts godkendelse af ændret anvendelse af ejendommen matr. nr. 50a.

Vestsjællands Amt har givet tilladelse til indbygning af lettere forurenede jord (klasse 2) i vejaksen under Sofiesminde Allé, i en bredde af 7 meter, svarende til kørebanelængden, i hele vejens længde, i en dybde af 1,5 meter og således at den forurenede jord ligger ca. 0,5 meter under færdig belægning.

4.7 Miljømæssig belastning - Trafikstøj

Der skal ved områdernes udbygning skabes dokumentation for, at de vejledende grænseværdier for støjfølsom arealanvendelse ikke overskrides. Ifølge kommuneplanen skal de i kommunens trafikmodel beregnede biltrafikmængder 2010+ danne grundlag for vurderingen.

Biltrafikken på Munkholmvej er beregnet til mellem 7.900 på den ydre, og 11.400 på den indre delstrækning (årsdøgntrafik). Eksisterende beboelse langs Munkholmvej vil derved blive belastet med omkring 58 – 62 dB, men med den forudsatte afstand til vejen og de forudsatte terrænforhold vil belastningen af nærmeste ny beboelse blive omkring 54 – 56 dB(a). Heri er også medregnet det bidrag, der følger af den fremtidige trafik på Sofiesminde Allé.

Støjbelastningen fra Munkholmvej og Sofiesminde Allé forventes altså med de dimensionsgivende trafikmængder ikke at overskride de vejledende grænseværdier på 55 dB(a) i mærkbar grad. Der er derfor ikke stillet krav om støjdæmpning på arealer i privat eje i området, men der er alligevel sikret arealer til etablering af afskærmende volde og beplantning, hvor det er skønnet hensigtsmæssigt.

4.8 Områdets fremtidige serviceforsyning

Holbæks **dagtilbud** har pladsgaranti. De nærmeste daginstitutioner er Stormøllens Børnehave, Bispehøjens Børnegård og de integrerede institutioner Munkevængets Børnegård og Børnehuset Holbæk Have. Området dækkes af dagplejedistrikt Haverne. Det indgår i lokalplanen, at der sikres mulighed for etablering af en ny daginstitution i området, men der er ved lokalplanens vedtagelse ikke taget nærmere stilling hvornår institutionen etableres.

Holbæk har frit **skolevalg**. Området er en del af Bjergmarksskolens distrikt, og der er ikke planer om at ændre dette.

Lokalplanen lægger med differentierede byggemuligheder op til, at også ældre nytillflyttere kan etablere sig – evt. i forskellige former for bofællesskaber. Områdets **aldreservicecenter** findes på Elisabetcenteret.

Om Holbæk Kommunes aktuelle servicetilbud henvises i øvrigt til hjemmesiden **www.holbkom.dk**.

Med gennemførelsen af Sofiesminde Allé skabes mulighed for **bybusbetjening** af eksisterende og nye boligområder omkring Alleen. Lokalplanens vejnet (Wegeners Allé) sikrer mulighed for at også den østlige del af lokalplanområdet med tiden kan betjenes af en bybus, men der er ved lokalplanens vedtagelse ikke taget nærmere stilling til rute- og køreplaner m.v.

Holbæk planlægger for en ligelig fordeling mellem **dagligvarehandelen** lokalt og i bymidten. Nærmeste dagligvarebutik findes ved Stormøllevej. Regionplanens aktuelle detailhandelsretningslinier tillader ikke etablering af yderligere dagligvareforsyning, men det indgår i lokalplanen, at der sikres mulighed for etablering af et lokalt supermarked, når de overordnede planlægningsmæssige forudsætninger er tilvejebragt og der lokalt er underlag for butikken af bæredygtig størrelse. Dette er indarbejdet i kommuneplantillægget.

4.9 Områdets tekniske forsyning

Regulering af grøfter, rørledninger og dræn samt søer er omfattet af vandløbsloven, der varetages af Rovesta Miljø, Holbæk.

Områdets vandforsyning, kloak- og spildevandsforhold samt renovation varetages af Holbæk Vand, Holbæk kommune.

Området skal forsynes med separate regn- og spildevandsledninger, der skal tilsluttes det offentlige ledningsnet, der er etableret på delområde A.

Hvor udstykningsområdet er privat etableres spildevandsanlægget på privat foranstaltning. Udførelse af private spildevandsanlæg kræver kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis det ved tilladelsen af det private spildevandsanlæg er meningen, at et sådant privat udført kloakanlæg efter udførelsen skal overtages af kommunen, skal der være truffet aftale herom mellem kommunalbestyrelsen og den, der lader anlægget udføre. Det er kommunalbestyrelsen, der afgør, om den ønsker at overtage et privat spildevandsanlæg.

Hvor udstykningen er offentlig er det den kommunale kloakforsyning, der står for etablering, drift og vedligeholdelse af ledninger m.v. frem til grundgrænsen, mens grundejeren er forpligtet til for egen regning at bekoste udførelse og vedligeholdelse af ledninger på egen grund. For tilslutning til det offentlige kloaksystem af såvel boliger som erhvervsjendomme opkræves tilslutningsbidrag i henhold til kloakforsyningens betalingsvedtægt.

Lokalplanen sikrer areal til etablering af et forsinkelingsbassin for regnvandet. Dette anlægges med permanent vandspejl, så det fungerer som en naturlig biotop, der bidrager til et varieret plante- og dyreliv i området. Nedsivning af regnvand er ikke relevant, idet jordbunden er uegnet og området er uden væsentlige grundvandsinteresser.

Området energiforsynes af DONG A/S, Stenlille og NVE Nordvestsjælland Energiforsyning, Svinninge.

Området skal forsynes med fællesantenne. Telefon- og TV-kabelnet forventes fremført af TDC. Kabelnettet vil være forberedt for brug til internettet. Synlige udendørs antenner med højder over 1.80 meter over terræn tillades ikke.

Bygherrer og projekterende opfordres til at kontakte de respektive forsyningsenheder tidligst muligt i projektfasen med henblik på koordinering, rådgivning og vejledning.

5. Lokalplanens hovedindhold

5.1 Hovedstrukturen i området

Lokalplanens område er struktureret i 3 dele.

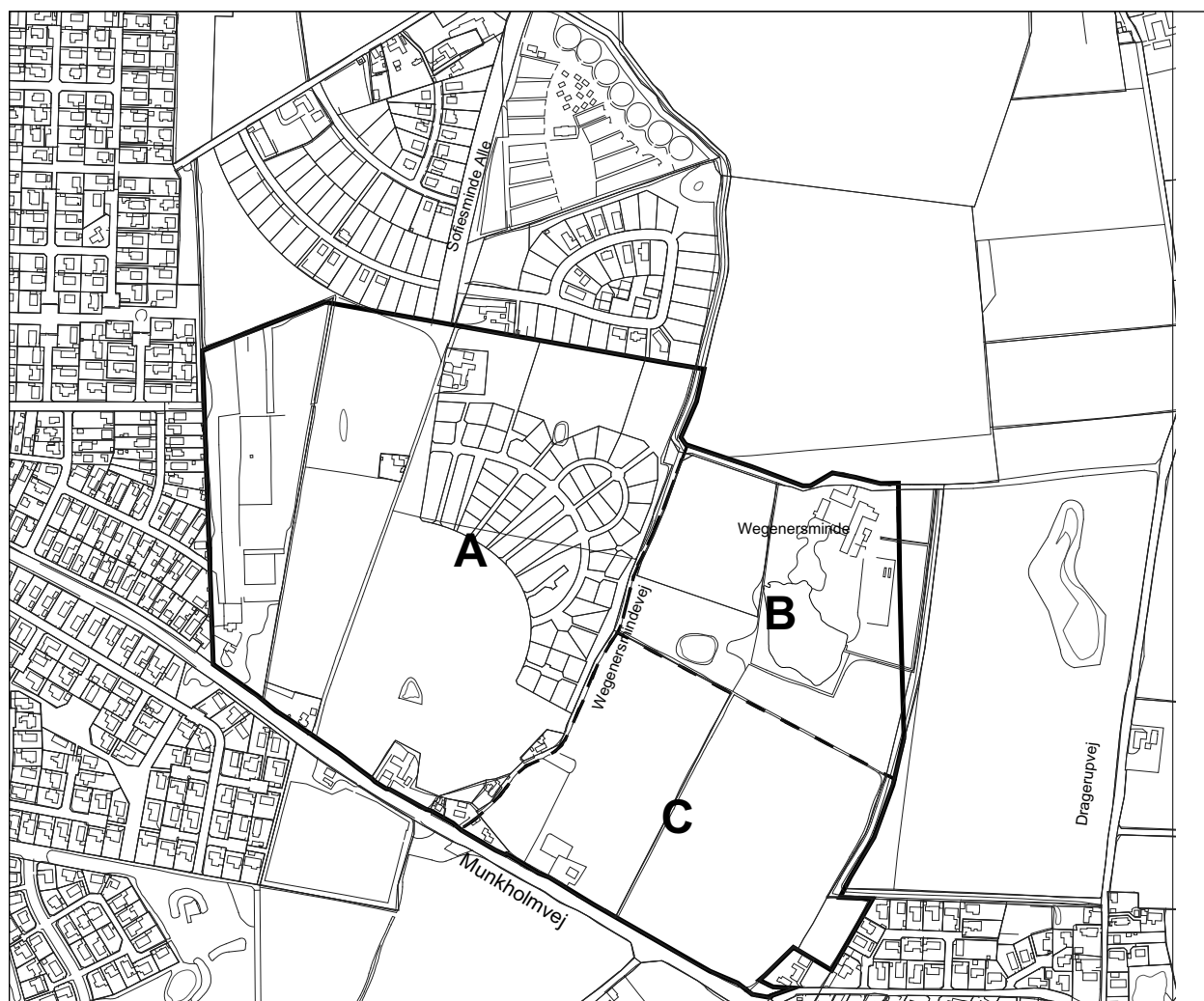
I den vestlige del – omkring forlængelsen af Sofiesminde Allé – skabes muligheder og rammer for et nyt varieret boligområde, der ordnes efter principper som beskrevet neden for: **Delområde A**, jf. nedenfor.

Den nordøstlige del – **delområde B** – udlægges til offentlige eller private serviceerhverv og/eller beboelse. Kun hovedprincipperne for den samlede behandling af landskabet fastlægges.

Mellem delområde B og Munkholmvej udlægges arealerne – **delområde C** – til boligformål, men der træffes ikke nærmere bestemmelse om disponering m.v.

Delområderne A og C skal forbindes med en intern overordnet vej – Bangs Allé – der giver mulighed for en hensigtsmæssig intern trafikfordeling og busbetjening af lokalplanområdet. Sofiesminde Allé tilsluttes Munkholmvej i et 3-benet kryds med svingbaner. Wegeners Allé tilsluttes i en rundkørsel, hvis udformning vil afhænge af den endelige placering.

I alle tre delområder er det et afgørende princip at friholde større arealer og fastholde et landskabeligt helhedspræg.



Lokalplanområdet med delområder

5.2 Delområde A

Planen for delområde A struktureres primært af

- Sofiesminde Allé: Vejen anlægges i en åben parkvejs profil svarende til den nuværende vej, og delområdet interne veje tilsluttes denne.
- Terrænet: Højere bebyggelse, hvor terrænet er højest, lavere og mere åben ud mod de omgivende friarealer.

Opdeling i etaper og mange mindre boligenheder skal give mulighed for forskellige former for parcelhusbebyggelse i 1, 1½ eller 2 etager, række- og klyngehusbebyggelse, etagehuse i 2 etager samt punkthuse i 2 – 4 etager. Lokalplanen fastlægger retningslinier for bebyggelsens placering og udformning for hver af boligenhederne.

Planen er struktureret omkring det terrænmæssige toppunkt Solhøj, hvorfra stiforbindelser i "grønne" bånd/kiler strækker sig ud og skaber åbenhed. Sikring af udsigter skal give mulighed for oplevelse af kystens nærhed, også når området er udbygget.

Lokalplanen stiller krav til bebyggelsens udformning for at sikre et fælles præg inden for de enkelte boligenheder. *For overskuelighedens skyld er de væsentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser anført dels i en generel § 7.0, dels i særskilte bestemmelser 7.1 – 7.25 for hvert enkelt delområde. Det giver en del gentagelser, men skulle gerne medvirke til større*

enkelhed og overskuelighed i lokalplanens praktiske brug. Desuden er der, af samme hensyn, knyttet orienterende bemærkninger i margenen til en del af de bindende bestemmelser.

Boligveje udlægges i 8 og 11 meters bredde. De brede anlægges med ensidige fortove, de smalle helt uden. Kørebaner udlægges i ca. 6 meters bredde. Vejene kan forsynes med træplantning, når indkørsler er fastlagt. Langs en del af vejene pålægges en byggelinie, som facade eller gavl skal placeres i. Der er krav om levende hegn mod vej og højden må (de fleste steder) ikke overstige 1.2 meter. I den østlige del er det meste af parcelhusbebyggelsen organiseret omkring mindre, fælles adgangsarealer.

Hegning mod områdets fælles friarealer skal også være levende beplantning af løvfældende, stedtypiske arter. Hvor der er udpeget bevaringsværdig beplantning skal den beskyttes ved byggeri og anlæg i nærheden.

De eksisterende ejendomme er som helhed pålagt bevaringsbestemmelse, der skal sikre at om- og tilbygninger udformes i overensstemmelse med traditionel byggeskik.

Wegenersmindevej skal forblive en "fritliggende" grusvej, der fortrinsvis overgår til sti uden biltrafik. De eksisterende ejendomme langs vejens sydlige del skal fortsat vejforsynes herfra – men adgangen skabes fra Bangs Allé og udkørslen til Munkholmvej lukkes for biler af trafiksikkerhedshensyn.



5.3 Delområde B

Planen for delområde B er primært styret af

- Fredningsgrænsen mod øst,
- Den naturlige områdefrænsning, der følger af Wegenersmindevej, rønnealleen samt diget mod syd.
- Terrænet: Det svagt skålformede landskab inden for denne afgrænsning, der giver mulighed for at opleve delområdet omkring søen som "et hele"
- Wegenersminde: Både konkret, dvs. det principielt bevaringsværdige, 3-fløjede bygningsanlæg, og som typologi: Herregården i beskeden målestok, det sluttede bygningsanlæg i et åbent, græsklædt parklandskab med spredte trægrupper.

Lokalplanen forudsætter, at bebyggelse inden for området fastlægges ved en selvstændig lokalplan, der nærmere skal belyse de landskabelige forhold og samspillet mellem bebyggelse og landskab.

Planen stiller krav om at vegetationen udtyndes i parken og især omkring søen, sådan at muligheden for den samlede opfattelse af delområdet genskabes. Planen betinger, at der ikke skabes nye synlige hegn eller skel i delområdet, der samlet skal henligge græsklædt, så åbent som muligt

5.4 Delområde C

Adgangen til delområderne B og C sker fra Munkholmvej ad Wegeners Allé, der anlægges inden for en tværprofil på 25 meter.

Hvis vejen alene skal betjene et kurcenter inden for delområde B, placeres Wegeners Allé østligst i delområde C, som led i en større landskabelig kile, der adskiller delområdet og Tjebberup.

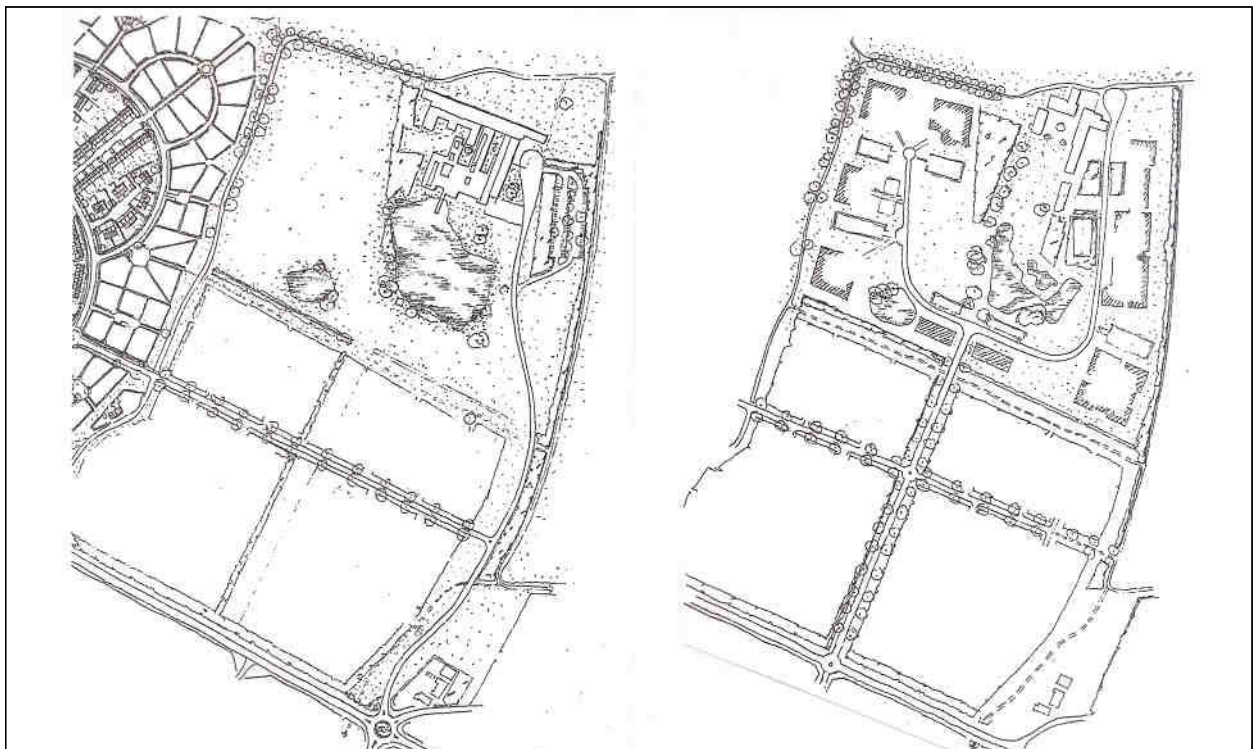
Hvis vejen skal betjene en mere spredt bebyggelse inden for delområde B, placeres den som hidtil midt gennem delområde C. På et toppunkt midt gennem delområdet tilsluttes tværvejen Bangs Allé til forsyning af delområdets kommende boligenheder. Fra dette punkt og nordpå vil der være udsigt til Wegenersminde.

Lokalplanen giver mulighed for at der langs Munkholmvej anlægges et beplantet afskærmningsbælte.

Den nærmere fastlæggelse af retningslinier for områdets udformning og bebyggelse skal ske i en ny, selvstændig lokalplan.

5.5 Friarealer m.v.

Som forudsat i kommuneplanen udlægges 25% af det samlede område som grønne områder – fortrinsvis som større sammenhængende landskabsstrøg, der skal anlægges efter en samlet plan.



6. Lokalplanens retsvirkninger

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

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 på de ejendomme, der er omfattet af planen.

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

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for borgere og tinglyses på samtlige ejendomme inden for området.

LOKALPLAN 3.25

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr.763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §1 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens område og zonestatus.

- 1.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1. Området omfatter følgende ejendomme: Matr. Nr 23a, 23g 23k, 23l, 23m, 23q, 23s, 23x, 23v, 50a, 50b, 52, 53b og 53c., alle Holbæk Markjorder, og 1a Tjebberup by, Grandløse, samt alle parceller, der efter 1. december 2002 udstykkes herfra.
- 1.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C som vist på kortbilag 1 med følgende omtrentlige størrelser:
- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| Delområde A i alt: | ca. 31.5 ha. |
| Delområde B i alt: | ca. 10.6 ha. |
| Delområde C i alt: | ca. 14.3 ha. |
| Lokalplanområdet i alt: | ca. 56.4 ha |
- 1.3 Delområde A opdeles i enheder som vist på kortbilag 2 (med følgende omtrentlige størrelser)
- | | |
|--|--|
| Delområde A1: | ca. 29.100 m ² |
| Delområde A2: | ca. 9.800 m ² |
| Delområde A3: | ca. 15.500 m ² |
| Delområde A4: | ca. 11.200 m ² |
| Delområde A5: | ca. 3.700 m ² |
| Delområde A6: | ca. 4.800 m ² |
| Delområde A7: | ca. 9.500 m ² |
| Delområde A8: | ca. 4.800 m ² |
| Delområde A9: | ca. 3.300 m ² |
| Delområde A10: | ca. 4.800 m ² |
| Delområde A11: | ca. 4.700 m ² |
| Delområde A12: | ca. 5.000 m ² |
| Delområde A13: | ca. 4.800 m ² |
| Delområde A14: | ca. 5.300 m ² |
| Delområde A15: | ca. 8.100 m ² |
| Delområde A16: | ca. 6.400 m ² |
| Delområde A17: | ca. 4.900 m ² |
| Delområde A18: | ca. 4.000 m ² (excl. andel af adgangsarealer) |
| Delområde A19: | ca. 9.000 m ² (excl. andel af adgangsarealer) |
| Delområde A20: | ca. 5.500 m ² (excl. andel af adgangsarealer) |
| Delområde A21: | ca. 2.600 m ² (excl. andel af adgangsarealer) |
| Delområde A22: | ca. 6.500 m ² |
| Delområde A23: | ca. 2.200 m ² |
| Delområde A24: | ca. 5.200 m ² (excl. andel af adgangsarealer) |
| Delområde A25: | ca. 7.600 m ² |
| Delområde A26: | ca. 3.200 m ² |
| Nettoarealer i alt, delområde A | ca. 18.15 ha. |
- 1.4 Lokalplanens område overføres til byzone i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Delområderne får forskellige anvendelsesbestemmelser – se § 3

Vej- og friarealstrukturen fastlægges i §§ 5 og 6.

Inden for delområde A får de enkelte enheder forskellige bebyggelsesregulerende bestemmelser – se § 7, samt visse reguleringer af beplantning mv. - § 8.

Bestemmelserne for delområde B fremgår af § 9.

Bestemmelserne for delområde C fremgår af § 10.

§ 2 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er:

- 2.1 At fastlægge de byplanmæssige rammer for at der inden for området kan skabes tidssvarende, varierede by- og boligområder med bebyggelse, friarealer og forsyningsforhold af høj kvalitet og som en smuk og præsentabel afslutning af Holbæk by ud mod fredede arealer, -herunder:
- 2.2 At sikre, at ny bebyggelse placeres og udformes i harmoni med områdets særlige karakter og således, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en god helhedsvirkning.
- 2.3 At fastlægge den fremtidige anvendelse og disponering af delområde A til boliger og tilhørende fælles og offentlige formål incl. offentligt tilgængelige friarealer.
- 2.4 At fastlægge de overordnede strukturer med hensyn til arealanvendelse delområde B.
- 2.5 At fastlægge de overordnede strukturer med hensyn til arealanvendelse, vejforhold m.v. for delområde C, samt
- 2.6 At fastlægge placering og udformning af veje, stier og anden infrastruktur, således at der opnås såvel god tilgængelighed og afvikling for alle trafikarter, som et godt trafikmiljø.

Vedr. § 2.2:

Den særlige karakter er knyttet til nærheden til fjorden og fredede arealer samt terrænet: Det åbne, svagt faldende kystlandskab med højdepunkt og vandskel på Solhøj nord for Munkholmvej. Med til karakteren hører, at området kan opleves fra et større landskabsområde mod nord – fra fjorden og Tuse Næs.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål, liberale erhverv og offentlige formål af forskellige typer samt de tilhørende sekundære formål: Fællesfaciliteter, tekniske anlæg, veje, stier og friarealer til parkering og ophold m.v.
- 3.2 **Delområde A** forbeholdes beboelse af forskellige typer og tilhørende fælles og offentlige formål, der ikke må give anledning til støjgener, samt tilhørende sekundære formål.

Delområderne A1– A13: Åben-lav boligbebyggelse - parcelhuse
Delområderne A14 – A17: Lav-tæt boligbebyggelse
Delområderne A18 – A24: Etagehusbebyggelse og punkthuse
Delområde A25: Bebyggelse til fælles og offentlige formål
- 3.3 **Delområde B** forbeholdes beboelse og offentlige formål samt offentlige og private erhvervsformål og institutioner, kurcenter, hotel, restauration og anlæg til fritids- og rekreative formål og lignende, der kan indpasses i området under hensyn til den karakter, der er tilstræbt for området – samt de tilhørende sekundære funktioner.

Den omtrentlige rummelighed inden for del-område A er knap 300 nye boliger: Ca. 160 parcelhuse, ca. 40 række-/dobbelhuse, ca. 50 boliger i etagehusbebyggelse, ca. 65 boliger i punkthuse foruden 16 boliger som boinstitution, ældre- eller ungdomsboliger. Hertil kommer en rummelighed for butik og andre fællesformål.

Planen sigter alene mod at fastlægge den overordnede anvendelse og disponering af delområderne B og C.

§ 3.5 sigter mod at gøre det muligt at etablere såvel mindre erhverv i hjemmet – som fx frisør, kontorvirksomhed, plæneklipperservice o.lign. - som liberale erhverv til områdets forsyning – fx læge- eller tandklinikker

- 3.4 **Delområde C** forbeholdes beboelse af forskellige typer og tilhørende fælles og offentlige formål, der ikke må give anledning til støjgener, samt tilhørende sekundære formål.
- 3.5 Byrådet kan yderligere tillade, at der inden for Delområde A drives sådan erhvervsvirksomhed, der sædvanligvis kan etableres i boligområder, forudsat
- at ejendommens og omgivelsernes karakter af beboelse ikke ændres,
 - at erhvervsudøvelsen ikke medfører ulempe for de omkringboende og ikke afføder et parkeringsbehov, der ikke kan imødekommes på ejendommen eller hvor det godkendes på offentlige arealer.
- Tilladelse gives på vilkår om udformning af virksomhedens skiltning, parkeringsforhold m.v. på en sådan måde, at der opnås et harmonisk samspil med omgivelserne.

§ 4 Udstykningsforhold.

- 4.1 Indenfor Delområde A skal udstykning finde sted som angivet ved kortbilag 2 og 5. Tilladelse til udstykning inden for matr. nr. 23a og 23g forudsætter, at ejendommens oprindelige beboelse udskilles i en selvstændig ejendom.
- 4.2 Indenfor Delområde B skal udstykning finde sted i overensstemmelse med lokalplanens principper. Opdeling og markering af skel ved synlige hegn må ikke finde sted.
- 4.3 Inden for Delområde C skal udskillelse af vejarealer og afskærmningsbælter finde sted i overensstemmelse med lokalplanens principper. Udstykning til ny boligbebyggelse forudsætter udarbejdelse af en lokalplan.
- 4.4 Byrådet kan i særlige tilfælde godkende yderligere udstykning med henblik på at fremme lokalplanens formål og sikre en varieret bygningsudnyttelse. I forbindelse hermed kan almindelige bestemmelser om skelafstande fraviges efter konkret vurdering. Det skal sikres, at hensyn til adgangs- parkerings- og opholdsarealer tilgodeses og indbliksgener undgås, evt. gennem sikring af rettigheder og forpligtelser i forhold til fællesarealer m.v.

§ 5 Veje og stier

- 5.1 Der udlægges arealer til områdets veje som angivet nedenfor og på kortbilag 3:
- Trafikveje:**
- til Sofiesminde Allé i en bredde af 25 meter
 - til Bangs Allé i en bredde af 15 meter
 - til del af vej "Halvmånen" i en bredde af 12 meter

Lokalveje:

- til forsyningsvejene i delområde A i bredder af 8 - 11 meter, samt
 - til adgangsveje og –pladser inden for delområde A i bredder af 6 – 8 meter og i øvrigt som angivet på kortbilag 3.
- 5.2 Der udlægges arealer til områdets stisystem som angivet nedenfor og i princippet på kortbilag 3.
- som overordnede forbindelser for cyklende og gående gennem områdets fælles friarealer m.v. (jf. § 8.3) og med tilslutning til byens omliggende boligveje og stisystem, herunder langs trafikvejene
 - som interne, gennemgående forbindelser mellem boligveje og overordnet stisystem.
- 5.3 Veje anlægges i overensstemmelse med de på kortbilag 3A angivne principsnit og bestemmelserne nedenfor.
- De overordnede veje (trafikvejene) som kommunale veje med henblik på en hastighed på 30 - 50 km/t
 - Lokalvejene som private fællesveje og stier med offentlig adgang, vejene med henblik på hastigheder på maks. 30 km/t.
- Byrådet godkender særskilt udformning og indretning af områdets vej- og fælles adgangsarealer, herunder indretning, belægning, belysning og beplantning med henblik på at sikre en hensigtsmæssig funktionalitet og en harmonisk helhedsvirkning i området.
- Overkørsler til parceller inden for delområderne A1 – A17 skal altid anlægges fra delområdets adgangsareal eller mindst betydende vej.
- Bepantning med vejtræer gennemføres først efter nærmere beslutning, når overkørsler til parcellerne er anlagt.
- 5.4 Sofiesminde Alle tilsluttes Munkholmvej som et 3-benet kryds med vigebaner. På strækninger, hvor stier krydser vejen, fraviges normal-tværprofilen med henblik på at skabe sikre og trygge krydsningsmuligheder i niveau.
- 5.5 Den nuværende Wegenersmindevej bibeholder status af vej syd for Bangs Allé og tilsluttes denne, men lukkes for bilkørsel mod Munkholmvej.
- 5.6 Yderligere veje og stier med ret til offentlig fodgængerfærdsel kan etableres inden for Delområde C efter nærmere planlægning.

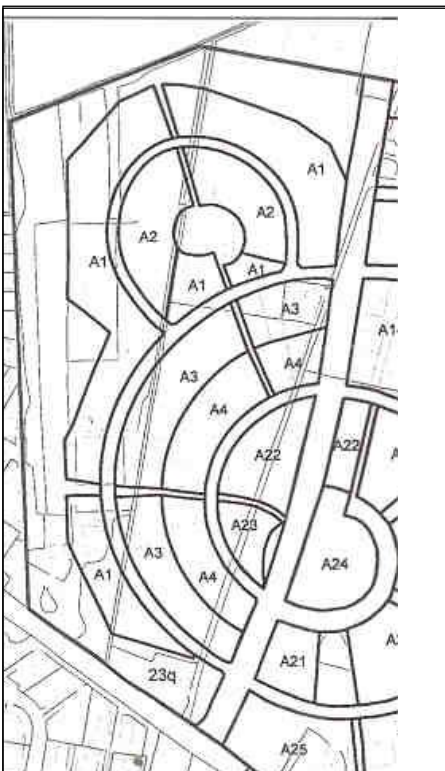
I forbindelse med lokalplanens vedtagelse har byrådet besluttet at der skal udarbejdes et projekt for cykelstier langs Munkholmvej fra Tjebberupvej til Borgmester N.E.Hansensvej. Der er ikke truffet beslutning om anlæggets udformning eller gennemførelse.

§ 6 Fælles friarealer m.v.

- 6.1 Der udlægges fælles, offentligt tilgængelige friarealer inden for delområderne A og C som angivet nedenfor og på kortbilag 4.
- dels som store, sammenhængende landskabsstrøg, der omgiver boligområderne

– dels som "grønne forbindelser" gennem boligområderne, rumligt organiseret med "centrum" i det terrænmæssige højdepunkt Solhøj øst for Sofiesminde Allé, jf. §8
Arealerne skal anlægges og beplantes i henhold til en samlet plan, som skal godkendes af byrådet med henblik på at sikre bibeholdelse af bevaringsværdige træer og buske, varierede brugs- og oplevelsesmuligheder, herunder nødvendige regnvandsbassiner samt naturbeskyttelses- og landskabelige hensyn.

- 6.2 Der udlægges yderligere private fællesarealer for delområdernes beboere inden for henholdsvis delområderne A14, A15, A16 og A17 som angivet på kortbilag 4 i et omfang af ca. 10 % af hvert af delområdernes areal, jf. § 8.
- 6.3 Inden for området anlægges et forsinkelsesbassin for regnvand, således som angivet i princippet på kortbilag 4 og 4A.
- 6.4 De på kortbilag 4A viste vandhuller og diger er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 og skal bibeholdes og plejes som sådanne efter oprensning, supplerende beplantning m.v. efter lovens intentioner og nærmere godkendelse fra fredningsmyndigheden, jf. § 9.2. Der skal meddeles godkendelse til den nødvendige gennembrydning af digerene til de i lokalplanen udlagte veje og stier af fredningsmyndigheden.
- 6.5 Eksisterende bevaringsværdig beplantning, angivet i princippet på kortbilag 4A, må ikke fjernes uden byrådets tilladelse og skal beskyttes ved bygge- og anlægsarbejdet i nærheden, således som angivet i kommunens regulativ herom, bilag 4B.



§ 7 Bebyggelsens omfang og placering, Delområde A

7.0 Generelle bestemmelser for byggeri i delområdet

Området skal bebygges i henhold til den retningsgivende bebyggelsesplan, kortbilag 5 og i henhold til nedenstående bestemmelser for de enkelte delområder.

Bebyggelse skal opføres i henhold til gældende bygningslovgivning og god byggeskik.

Bebyggelse skal udformes med henblik på en harmonisk helhedsvirkning og fremtræde i godt arkitektonisk samspil med omgivelserne, i sunde og naturlige materialer, fortrinsvis som muret byggeri i tegl, glas og træ eller som træhusbyggeri i en tidssvarende arkitektur.

For bebyggelse inden for delområderne A1 – A13 samt A15 må sokkeloverkant – svarende til stueplans gulv – ikke gives en højde, der overstiger den på kortbilag 5 angivne.

Bygningshøjden, målt som højde fra sokkeloverkant til tagfladens skæring med facaden, må ikke overstige 3.2 meter for bebyggelse i 1 etage, 6.4 meter for bebyggelse i 2 etager, 9.6 meter for bebyggelse i 3 etager og 13 meter for bebyggelse i 4 etager.

Byrådet kan tillade mindre væsentlige afvigelser fra lokalplanens angivelser, hvor dette skønnes at være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner og ikke tilsidesætter væsentlige nabo- og landskabelige hensyn.

Mindre bygningsdele, der kan overskride byggelinien, kan fx være gesimser, karnapper, udhæng og overdækninger.

7.1 Delområde A1

Området skal bebygges med fritliggende enfamiliehuse i 1 – 1½ etager med taghældninger mellem 15 og 25 grader eller mellem 45 og 48 grader. Bebyggelsens gavl eller facade skal placeres i byggelinien, 5 meter fra skel mod vej. Kun mindre bygningsdele må overskride byggelinien, og areal mellem byggelinie og vejskel må ikke bebygges.

Bebyggelse til beboelse skal fremtræde i blank mur af røde eller gule tegl. Tage skal udformes som sadeltage uden valm og dækkes med uglaserede røde tegl.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ, med taghældninger på højst 25 grader og skal dækkes med tegl, hvis tagene er synlige fra adgangsvejen.

Til hver bolig skal etableres plads til mindst 1 bil inden for byggelinien, foruden 1 bilplads mellem byggelinie og vejskel. Sidstnævnte må ikke overdækkes.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30.

*A1: Ca. 32 rød- og gulstenshuse placeret i byggelinie. 1 og 1½ etage
En lokal historisk reference kunne være bygmestervilla-vejene fra 40erne og 50erne, fx Isefjordsvej og Orøvej.
Byggelinier og kravet om lav hegning mod vejen sikrer et sammenhængende gadeperspektiv.*

A2: Ca. 10 pudsede huse i 1 - 1½ etage.

Den lokale historiske reference kunne være "officérs husene" på Bakkekammen.

7.2 Delområde A2

Området skal bebygges med fritliggende enfamiliehuse i 1 – 1½ etager med taghældninger mellem 15 og 25 grader eller mellem 45 og 48 grader.

Bebyggelse til beboelse skal fremtræde som skuret eller pudset murværk i jordfarver eller grå eller hvid. Tage skal udformes som sadeltage uden valm eller evt. halvvalmede og dækkes med uglaserede røde tegl eller sortglaserede tegl.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ, med taghældninger på højst 25 grader og skal dækkes med tegl eller pap, hvis tagene er synlige fra adgangsvejen.

Til hver bolig skal etableres plads til mindst 2 biler.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.

7.3 Delområde A3

Området skal bebygges med fritliggende enfamiliehuse i 1 – 1½ etager med taghældninger mellem 15 og 48 grader.

Bebyggelse til beboelse der placeres mindre end 10 meter fra vejskel, jf. § 5.1, skal fremtræde i blank murværk i røde eller gule tegl og uglaserede røde tegltage.

Boligbebyggelse, der placeres 10 meter eller mere fra vejskel, skal fremtræde som mur i tegl i blank murværk eller pudset, og skal dækkes med tegl eller pap.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ, med taghældninger på højst 25 grader og skal dækkes med tegl eller pap, hvis tagene er synlige fra adgangsvejen.

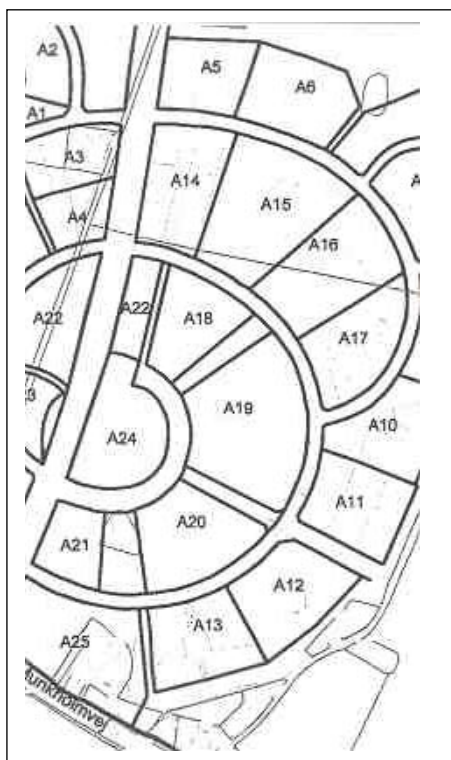
Til hver bolig skal etableres plads til mindst 2 biler.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.

A3: Ca. 17 parceller. Bebyggelse som på den anden side af vejen – dog større frihed i facadematerialet ved tilbagerykning, der også giver mulighed for vestvendte haver.

A4: Ca. 12 parceller til større "kasser", 1½-2 etager i røde eller gule sten. Reference: "Funkisbebyggelse" og den moderne byvilla. Marius Pedersens Vej og Ivar Bentsens Vej.

A5: En "4-blok" med murede huse i 1½ etage. Frie rammer for typehuse. Farver af murværk kan bl.a. varieres. Styring af bebyggelsens placering af hensyn til åbenheden til Sofiesminde Allé og en "udsigtsbræmme" ned gennem området, jf. § 8.5



7.4 Delområde A4

Området skal bebygges med fritliggende enfamiliehuse, enten i 1½ etage med taghældninger mellem 45 og 48 grader eller i 2 etager med taghældninger mellem 15 og 30 grader. Bebyggelsens gavl eller facade skal placeres i byggelinien, 5 meter fra skel mod vej. Kun mindre bygningsdele må overskride byggelinien og areal mellem byggelinie og vejskel må ikke bebygges.

Bebyggelse til beboelse skal fremtræde i blank mur af røde eller gule tegl. Tage på bebyggelse i 1½ etage skal udformes som sadeltage uden valm og dækkes med uglaserede røde tegl.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ, med taghældninger på højst 25 grader og skal dækkes med tegl eller pap, hvis tagene er synlige fra adgangsvejen. Til hver bolig skal etableres plads til mindst 1 bil inden for byggelinien, foruden 1 bilplads mellem byggelinie og vejskel. Sidstnævnte må ikke overdækkes.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30.

7.5 Delområde A5

Området skal bebygges med fritliggende enfamiliehuse i 1½ etage med taghældninger mellem 45 og 48 grader. Bebyggelse skal placeres inden for byggelinierne, 5 meter fra skel mod fælles adgangsvej og 10 meter fra skel mod Sofiesminde Allé. Areal mellem byggelinie og vejskel må ikke bebygges.

Bebyggelse til beboelse skal fremtræde i blank mur af tegl eller som pudset eller skuret murværk. Tage skal udformes som sadeltage uden valm og dækkes med uglaserede røde tegl.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ, med taghældninger på højst 25 grader og skal dækkes med tegl eller pap, hvis tagene er synlige fra adgangsvejen. Til hver bolig skal etableres plads til mindst 1 bil inden for byggelinien, foruden 1 bilplads mellem byggelinie og vejskel. Sidstnævnte må ikke overdækkes.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30.

7.6 Delområde A6

Området skal bebygges med fritliggende enfamiliehuse i 1 etage med taghældning på 25 – 30 grader.

Bebyggelse til beboelse skal fremtræde i blank murværk af tegl og tage skal dækkes med uglaserede røde tegl.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ, med taghældninger på højst 25 grader og skal dækkes med tegl eller pap, hvis tagene er synlige fra adgangsvejen. Til hver bolig skal etableres plads til mindst 2 biler.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.

7.7 Delområde A7

Området skal bebygges med fritliggende enfamiliehuse i 1 etage med taghældning på 25 – 30 grader.

Bebyggelsens gavl eller facade skal placeres i byggelinien, 5 meter fra skel mod vej. Areal mellem skel mod sti og byggelinien, 5 meter fra skel, må ikke bebygges.

Bebyggelse til beboelse skal fremtræde i skuret eller pudset murværk i jordfarver eller grå eller hvid. Tage skal dækkes med uglaserede røde eller sortglaserede tegl.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ, med taghældninger på højst 25 grader og skal dækkes med tegl eller pap, hvis tagene er synlige fra adgangsvejen.

Til hver bolig skal etableres plads til mindst 1 bil inden for byggelinien, foruden 1 bilplads mellem byggelinie og vejskel. Sidstnævnte må ikke overdækkes.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.

7.8 Delområde A8

Området skal bebygges med fritliggende enfamiliehuse i 1½ etage med taghældninger mellem 45 og 48 grader. Areal mellem skel mod sti og byggelinien, 5 meter fra skel, må ikke bebygges.

Bebyggelse til beboelse skal fremtræde i blank mur af tegl eller som pudset eller skuret murværk. Tage skal dækkes med uglaserede røde eller sortglaserede tegl.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ, med taghældninger på højst 25 grader og skal dækkes med tegl eller pap, hvis tagene er synlige fra adgangsvejen. Til hver bolig skal etableres plads til mindst 2 biler.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30.

7.9 Delområde A9

Området skal bebygges med fritliggende enfamiliehuse i 1 etage med taghældning på 25 – 30 grader.

Bebyggelse til beboelse skal fremtræde i skuret eller pudset murværk og tage skal dækkes med tegl.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ, med taghældninger på højst 25 grader og skal dækkes med tegl eller pap, hvis tagene er synlige fra adgangsvejen.

Til hver bolig skal etableres plads til mindst 2 biler.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.

7.10 Delområde A10

Området skal bebygges med fritliggende enfamiliehuse i 1 etage med taghældninger på 25 – 30 grader.

Bebyggelse skal fremtræde med facader i træ. Tage på bebyggelse til beboelse skal dækkes med uglaserede røde eller sortglaserede tegl eller pap.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres med taghældninger på højst 25 grader og skal dækkes med tegl eller pap, hvis tagene er synlige fra adgangsvejen.

Til hver bolig skal etableres plads til mindst 2 biler.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.

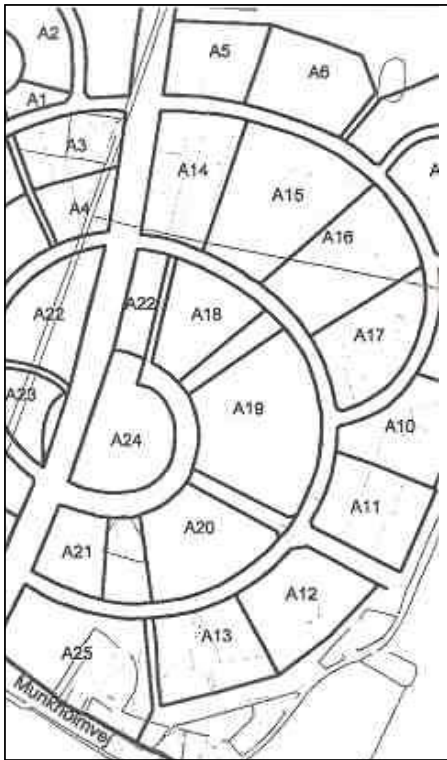
A6: 5 parceller. Matcher A5, men bebyggelse må kun opføres i 1 etage.

A7: Den lille villavej med 10 parceller. Ret frie rammer for "typehuset" i 1 plan, der dog skal placeres i byggelinie. Mindre bygningsdele, der kan overskride byggelinien, kan fx være gesimser, karnapper, udhæng og overdækninger. Byggelinien sikrer et sammenhængende gadeperspektiv og friholdelsen af udsigtsbræmmen. Gadebredden er indsnævret

A8: 6 parceller. Matcher A7, men bebyggelse i 1½ etage. Byggelinien sikrer friholdelsen af udsigtsbræmmen.

A9 svarer til A7, men uden byggelinier – dvs. friere rammer for placering af bebyggelsen.

A10 og A11 er forbeholdt træhuse – 10 i 1 etage, 11 i 1½ etage. Ingen særlige restriktioner med hensyn til facadernes udformning og arkitektur, samlet A12 og A13.



A11: Matcher A10, men med krav om bebyggelse i 1½ etage.

A12 og A13: I alt 12 parceller til træhuse. Her er krævet udtrykkeligt, at der skal være tale om nutidig arkitektur – men der kan ikke bygges med flade tage.

Delområderne 14 – 16 er forudsat bebygget med ensartede huse. Det betyder ikke, at de skal være helt ens, men lægger op til at der her kan opføres et antal boliger samlet, med henblik på salg, individuelt eller til en andelsboligforening - eller udleje.

A14 – A16: Henholdsvis ca. 12, 10, og 16 boliger.

7.11 Delområde A11

Området skal bebygges med fritliggende enfamiliehuse i 1½ etage med taghældninger mellem 45 og 48 grader.

Bebyggelse til beboelse skal fremtræde med facader i træ: Tage på bebyggelse til beboelse skal dækkes med uglaserede røde eller sortglaserede tegl eller pap.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres med taghældninger på højst 25 grader og skal dækkes med tegl eller pap, hvis tagene er synlige fra adgangsvejen. Til hver bolig skal etableres plads til mindst 2 biler.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30.

7.12 Delområde A12

Området skal bebygges med fritliggende enfamiliehuse i 1½ etage med taghældninger mellem 45 og 48 grader.

Bebyggelse til beboelse skal fremtræde med facader i træ. Tage skal dækkes med uglaserede røde eller sortglaserede tegl eller pap.

Bebyggelsens arkitektur skal være nutidig, og traditions- og stedbetinget arkitektur som "det svenske landhus" eller "den amerikanske bjælkehytte" kan ikke accepteres.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ, med taghældninger på højst 25 grader, og skal dækkes med tegl eller pap, hvis tagene er synlige fra adgangsvejen. Til hver bolig skal etableres plads til mindst 2 biler.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30.

7.13 Delområde A13

Området skal bebygges med fritliggende enfamiliehuse i 1 etage med taghældninger mellem 15 og 30 grader.

Bebyggelse til beboelse skal fremtræde med facader i træ. Tage skal dækkes med uglaserede røde eller sortglaserede tegl eller pap.

Bebyggelsens arkitektur skal være nutidig, og traditions- og stedbetinget arkitektur som "det svenske landhus" eller "den amerikanske bjælkehytte" kan ikke accepteres.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ, med taghældninger på højst 25 grader, og skal dækkes med tegl eller pap, hvis tagene er synlige fra adgangsvejen. Til hver bolig skal etableres plads til mindst 2 biler.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.

7.14 Delområde A14

Området skal bebygges med ensartede dobbelthuse eller rækkehuse i 1 eller 1½ etage, alle med den samme taghældning mellem 25 og 48 grader. Bebyggelse til beboelse skal placeres i fælles byggelinier, jf. § 8.5 og kortbilag 4 om udsigtsbræmmer, i forhold til områdets interne gade, og udhuse, garager o. lign. skal placeres bag byggelinien, imellem den primære bebyggelse.

Bebyggelse til beboelse skal fremtræde i skuret eller pudset murværk og tage skal dækkes med tegl.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ og skal dækkes med tegl eller pap.

Inden for området skal etableres plads til mindst 2 biler pr. bolig. Bebyggelsesprocenten for delområdet under eet incl. fælles adgangsvej må ikke overstige 30, svarende til et omtrentligt etageareal på 1.600 m².

7.15 Delområde A15

Området skal bebygges med fritliggende, - eller helt - eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse i 1 etage med taghældninger mellem 25 og 30 grader.

Bebyggelsens gavl eller facade skal placeres i byggelinierne, 5 meter fra skel mod vej. Kun mindre bygningsdele må overskride byggelinierne, udhuse, garager o. lign. skal placeres bag byggelinierne. Areal mellem byggelinie og vejskel må ikke bebygges.

Bebyggelse til beboelse skal fremtræde i skuret eller pudset murværk og tage skal dækkes med tegl eller pap.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ, med taghældninger på højst 25 grader, og skal dækkes med tegl eller pap, hvis tagene er synlige fra adgangsvejen.

Inden for området skal etableres plads til mindst 2 biler pr. bolig.

Bebyggelsesprocenten for delområdet under eet incl. fælles adgangsvej må ikke overstige 30, svarende til et omtrentligt etageareal på 2.400 m².

7.16 Delområde A16

Området skal bebygges med ensartede dobbelthuse eller rækkehuse i 1 eller 1½ etage alle med flade tage eller med den samme taghældning mellem 15 og 48 grader.

Bebyggelse til beboelse skal placeres i fælles byggelinier jf. § 8.5 og kortbilag 4 om udsigtsbræmmer, i forhold til områdets interne gade, og udhuse, garager o. lign. skal placeres bag byggelinien.

Bebyggelsens arkitektur skal være nutidig, og facader kan fremtræde i ikke-reflekterende materialer i tegl, sten, træ eller metal under hensyntagen til et harmonisk samspil med omgivelserne.

Inden for området skal etableres plads til mindst 2 biler pr. bolig.

Bebyggelsesprocenten for delområdet under eet incl. fælles adgangsvej må ikke overstige 30, svarende til et omtrentligt etageareal på 1.900 m².

7.17 Delområde A17

Området skal bebygges efter en samlet bebyggelses- og udstykningsplan med fritliggende en- eller tofamiliehuse i 1½ etage med taghældninger mellem 45 og 48 grader eller i 2 etager med taghældninger mellem 0 og 25 grader.

Bebyggelsens arkitektur skal være nutidig, og facader kan fremtræde i tidssvarende, ikke-reflekterende materialer i tegl, sten, træ eller metal under hensyntagen til et harmonisk samspil med omgivelserne.

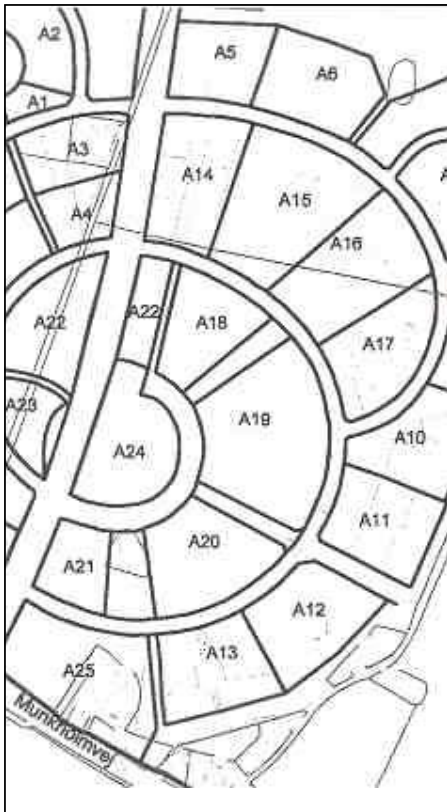
Inden for området skal etableres plads til mindst 2 biler pr. bolig.

Bestemmelserne for delområderne A14 og 16 varierer med hensyn til bebyggelsens materialemæssige fremtræden.

A17: Ca. 12 boliger. Bestemmelserne for delområde 17 giver mulighed for to forskellige typer bebyggelse. Det forudsættes at der vælges én af de to muligheder for hele området.

A18: De pålagte udsigtslinier stiller særlige krav til bebyggelsesplanens og bebyggelsens udformning. Fx 12 boliger á ca. 100 m² etageareal i gennemsnit.

For hvert af delområderne 18 – 24 forudsættes samlet bebyggelsesplan. Bestemmelserne om bebyggelsens udformning skal gøre det muligt at opføre utraditionelt udformede bebyggelser med udvidet brug af "moderne" byggematerialer.



Bebyggelsesprocenten for delområdet under eet incl. fælles adgangsvej må ikke overstige 30, svarende til et omtrentligt etageareal på knap 1.500 m².

7.18 Delområde A18

Området skal bebygges efter en samlet bebyggelses- og udstykningsplan med ensartet rækkehus- eller etagehusbebyggelse i 1½ eller 2 etager med flade tage eller taghældninger mellem 15 og 48 grader.

Bebyggelsen skal placeres i overensstemmelse med den i § 8.5 fastlagte udsigtsbræmme.

Bebyggelsens arkitektur skal være nutidig, og facader kan fremtræde i ikke-reflekterende materialer i tegl, sten, træ eller metal under hensyntagen til et harmonisk samspil med omgivelserne.

Inden for området skal etableres plads til mindst 2 biler pr. bolig.

Bebyggelsesprocenten for delområdet under eet incl. andel af fælles adgangsvej må ikke overstige 30, svarende til et omtrentligt etageareal på 1.200 m².

7.19 Delområde A19

Området skal bebygges efter en samlet bebyggelses- og udstykningsplan med helt eller delvist sammenhængende række- eller etagehusbebyggelse i 2 etager med taghældninger mellem 0 og 25 grader.

Bebyggelsens arkitektur skal være nutidig. Bebyggelse til beboelse skal fremtræde i skuret eller pudset murværk eller med facader i træ.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ og skal dækkes med tegl eller pap.

Inden for området eller på andel af adgangsarealet skal etableres plads til i alt mindst 1½ bil pr. bolig.

Bebyggelsesprocenten for delområdet under eet må ikke overstige 30, svarende til et omtrentligt etageareal på 2.700 m².

7.20 Delområde A20

Området skal bebygges efter en samlet bebyggelses- og udstykningsplan med helt eller delvist sammenhængende række eller etagehusbebyggelse i 2 etager med taghældninger mellem 0 og 25 grader.

Bebyggelsens arkitektur skal være nutidig. Bebyggelse til beboelse skal fremtræde i skuret eller pudset murværk eller med facader i træ.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ og skal dækkes med tegl eller pap.

Inden for området eller på andel af adgangsarealet skal etableres plads til i alt mindst 1½ bil pr. bolig.

Bebyggelsesprocenten for delområdet under eet må ikke overstige 30, svarende til et omtrentligt etageareal på knapt 1.700 m².

7.21 Delområde A21

Området skal bebygges efter en samlet bebyggelses- og ud-

A19 og A20: Sammenhængende etagehusbebyggelse i 2 etager. Reference: Fx VAB's bebyggelse ved Roskildevej.

A19: Fx 30 boliger á ca. 90 m² etageareal i gennemsnit.

stykningssplan med delt eller delvist sammenhængende dobbelthus-, klynge- eller rækkehusbebyggelse i 1 – 2 etager. Bebyggelse til beboelse skal fremtræde som blank mur i lyse, røde teglsten og røde uglaserede tegltage. Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ og skal dækkes med tegl eller pap. Inden for området eller på andel af adgangsarealet skal etableres plads til i alt mindst 1½ bil pr. bolig. Bebyggelsesprocenten for delområdet under eet må ikke overstige 40, svarende til et omtrentligt etageareal på 1.000 m².

7.22 Delområde A22

Området skal bebygges efter en samlet bebyggelses- og udstykningsplan – evt. for hvert af delområderne på hver side af Sofiesminde Allé – med punkthuse i 2 - 2½ etager med ensartede taghældninger.

Bebyggelsens arkitektur skal være nutidig. Bebyggelsen skal fremtræde i materialer og en farveholdning, så den fremtræder med et lyst, let, afdæmpet og imødekommende præg. Inden for området skal etableres plads til mindst 1½ bil pr. bolig.

Bebyggelsesprocenten for delområdet under eet må ikke overstige 40, svarende til et omtrentligt etageareal på 1.900 m².

7.23 Delområde A23

Området skal bebygges efter en samlet bebyggelses- og udstykningsplan med punkthuse i 3 etager med ensartede taghældninger.

Bebyggelsens arkitektur skal være nutidig. Bebyggelsen skal fremtræde i materialer og en farveholdning, så den fremtræder med et lyst, let afdæmpet og imødekommende præg. Inden for området skal etableres plads til mindst 1½ bil pr. bolig.

Bebyggelsesprocenten for delområdet under eet incl. fælles adgangsvej må ikke overstige 50, svarende til et omtrentligt etageareal på 1.100 m².

7.24 Delområde A24

Området skal bebygges efter en samlet bebyggelses- og udstykningsplan med punkthuse i 3 etager (det nordligste hus) og 4 etager med ensartede taghældninger.

Bebyggelsens arkitektur skal være nutidig. Bebyggelsen skal fremtræde i materialer og en farveholdning, så den fremstår med et lyst, let afdæmpet og imødekommende præg. Inden for området skal etableres plads til mindst 1½ bil pr. bolig.

Bebyggelsesprocenten for delområdet under eet må ikke overstige 50, svarende til et omtrentligt etageareal på 2.600 m².

7.25 Delområde A25

Inden for området skal opføres og indrettes bebyggelse til offentlige og fælles formål til områdets forsyning, institutioner og mindre erhverv, der ikke medfører miljømæssige gener for omgivelserne, og som naturligt kan indpasses i et boligområde.

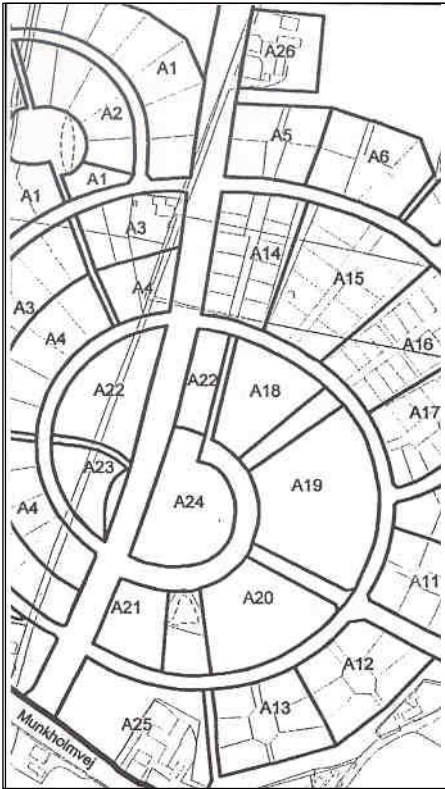
A20: Fx 24 boliger á ca. 80 m² etageareal i gennemsnit.

A21: Tænkt som en velegnet placeringsmulighed for et bo-institutions- eller lignende byggeri, fx ungdoms- eller ældreboliger. Fx 16 boliger á ca. 65 m² etageareal i gennemsnit.

Delområderne A22 – 24 skal bebygges med punkthuse i 2½ - 4 etager. Bygningsformen understreger en åbenhed og giver mulighed for udsigter, og den større bygningshøjde omkring Solhøj understreger landskabets variation.

Bebyggelsen inden for A23 og A24 skal placeres under nøje iagttagelse af sigtelinier og udsigtsbræmmer, der mødes i Solhøj, og samspillet rundt om højen og på tværs af vejen skal skabes gennem en fælles, åben plan for friarealernes behandling.

A22 – 24 fx henholdsvis 24, 12 og 30 boliger á 80 – 90 m² etageareal i gennemsnit.



Forudsætningerne for etablering af den lokale dagligvarebutik er baseret på de generelle principper for dagligvareforsyningen i Holbæk. De betyder, at 50% af det lokale omsætningsgrundlag, beregnet som 40.- 50.000 kr. pr. husstand årligt (pr. 2002) skal være tilstrækkeligt stort til en bæredygtig butik.

Baseret på den trafikale struktur i området vil butikkens lokale opland som udgangspunkt være defineret som de eksisterende boligkvarterer på begge sider af Sofiesminde Allé, lokalplanområdet og evt. Tjebberup.

Inden for området må etableres en dagligvarebutik til områdets lokale forsyning inden for et samlet bruttoetageareal på 750 m² og efter byrådets nærmere godkendelse. Godkendelsen skal baseres på, at der inden for butikkens lokale opland (se note) kan dokumenteres et tilstrækkeligt omsætningsgrundlag for butikken.

Bebyggelse skal fremtræde i blank murværk af lyse, røde tegl eller pudset og gulmalet, og tage skal dækkes med røde, uglaserede tegl.

Udhuse, garager o. lign. samt mindre bygningsdele kan opføres i træ og skal dækkes med tegl eller pap, hvis de er synlige fra fællesarealer.

Varegård og arealer til udendørs oplagring skal afskærmes og fremtræde som en del af bebyggelsen

Til områdets forsyning skal etableres parkering i mindst følgende omfang:

Butiksformål: 4 pladser pr. 100 m² etageareal

Andre formål: 1 plads pr. 100 m² etageareal

P-pladser skal anlægges samlede og skal afskærmes og beplantes i forhold til omgivelserne.

7.26 Delområde A26

Inden for området må kun opføres og indrettes bebyggelse til offentlige og fællesformål til områdets forsyning og lignende, og som naturligt kan indpasses i det omgivende fællesareal. På ejendommen, jf. § 4.1, kan bibeholdes 1 bolig med tilhørende udhuse, garager m.v.

7.27 Områdets øvrige eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse må ikke ombygges eller nedrives uden byrådets tilladelse.

Ved tilladelse til om- og tilbygninger påser byrådet, at bebyggelsens oprindelige byggeskik respekteres i videst mulige omfang, herunder at bebyggelse til beboelse opføres som muret og pudset eller skuret og farvebehandlet i hvid/grå farveskala eller traditionelle kalkfarver, og at mindre bygningsdele, vinduer, opdeling m.v. udformes i overensstemmelse hermed. Ved tilladelse til ny-/genopførelse kan byrådet fravige bevaringsprincipperne, forudsat at bebyggelsen udformes under hensyntagen til en harmonisk helhedsvirkning i forhold til omkringliggende bebyggelse.

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning m.v. delområde A

8.1 Terræn må ikke ændres mere end +/- 0.5 meter uden forudgående tilladelse fra byrådet. I forbindelse hermed påser byrådet, at hensyn til vej- og adgangsforhold, hegning og nabointeresser, herunder i forhold til højde og beliggenhed af fremtidig bebyggelse, samt områdets landskabelige helhed tilgodeses, og at reguleringen udføres jævnt afrundet i forhold til omgivende færdigt terræn.

- 8.2 De ubebyggede arealer skal ved befæstelse, hegning, beplantning og græsdækning gives et ordentligt udseende og må ikke anvendes til nogen form for oplagring.
- 8.3 De ubebyggede arealer inden for delområderne A23 og A24 skal anlægges, tilsås og beplantes som en samlet, græsklædt grønning, rumligt organiseret omkring området "centrum" i det terrænmæssige højdepunkt, og med enkelte fritstående træer og trægrupper – foruden bebyggelse og de forudsatte vej-, sti- og parkeringsanlæg. Arealet må ikke opdeles ved hegn, bortset fra ved lav bøgehæk-beplantning omkring bygninger, terrasser og p-pladser og evt. langs Sofiesminde Allé.
- 8.4 Hegning mod vej og offentligt tilgængelige friarealer skal fremtræde som levende hegn.
Hegn mellem adgangsvej og forhave inden for delområderne A1 – A17, dog undtaget A3, må ikke gives en højde, der overstiger ca. 1,2 meter.
Hegn langs vestsiden af Sofiesminde Allé skal fremtræde som en ubrudt bøgehæk, der skal bibeholdes i en ensartet højde på ca. 1,8 meter, jf. dog §8.3. Hvor der hegnes i skel langs vejens østside gælder samme regel.
- 8.5 Hegn og beplantning samt evt. udhuse, garager o.lign., der er placeret inden for en zone af 5 meter fra de på kortbilag 4 angivne udsigtslinier må ikke gives en højde på mere end ca. 2 meter - eller en sådan større højde, så udsynet ad udsigtslinien hindres afgørende. Tilsvarende højdebegrænsning gælder for småbygninger og beplantning mellem skel og bygelinier mod sti inden for delområderne A7 og A8.
- 8.6 Ovenstående bestemmelser skal ikke være til hinder for, at der inden for lokalplanens mindre delområder fastlægges yderligere fælles retningslinier for hegning og beplantning, fx i form af krav om åbne forhave, særlige plantesorter eller højder af hegning efter byrådets godkendelse.

Terrænreguleringsbestemmelsen sigter ikke mod at hindre alle væsentlige reguleringer, men blot på at sikre, at de sker under hensyntagen til omgivelserne.

Bl.a. udsigtsforholdene og beliggenhed af veje kan begrunde større reguleringer.

Fastsættelsen af den max. sokkelkote (jf. § 7.0) er sket under hensyntagen til fremtidig vejkode og således at hensigtsmæssige terræntilpasninger ikke hindres.

Den fastsatte max.højde for hegn mellem vej og forhave skyldes ønsket om at sikre en åben og "kriminalpræventiv" karakter. Undtagelsen for delområde A3 skyldes hensynet til at de fortrinsvis syd- og vestvendte haver også kan sikre ugenerte opholdsmuligheder.

§ 9 Delområde B

- 9.1 Eksisterende bebyggelse (Wegenersminde) må ikke ombygges eller nedrives, og ny bebyggelse må ikke opføres uden yderligere, forudgående lokalplanlægning .
Til grund herfor skal foreligge et samlet projekt for lokalplanens område, således at ny bebyggelses placering og indpasning i området kan illustreres som led i lokalplanens tilvejebringelse.
- 9.2 Til grund for sådan yderligere lokalplanlægning for området skal lægges den bestående fredning af tilstødende arealer iflg. kendelse af 17. november 1983, samt at der med planen tilstræbes
- at bebyggelsen med hensyn til placering og udformning tilpasses området landskabelige karakter

- at områdets ubebyggede arealer skal henligge uden synlige skel og hegn og skal fremstå som et landskabeligt hele; græsklædt, med spredte trægrupper og lav beplantning, foruden de bestående søer/vandhuller,
- at der som forudsætning for områdets ændrede anvendelse skal gennemføres en restaurering af søen og parkområdet, uddynding af eksisterende vegetation og evt. nyplantning efter byrådets og fredningsmyndighedens nærmere godkendelse
- at diget, der går i det sydlige del af området, bibeholdes dog med den nødvendige gennembrydning til veje og stier.

§ 10 Delområde C

- 10.1 Der er udlagt arealer til stier og fælles friarealer inden for området, jf. §§ 5 og 6 og kortbilag 3. Udstykning og anlæg m.v. i henhold hertil kan ske uden yderligere lokalplanlægning.
- 10.2 Der udlægges arealer til afskærmningsbælter i en bredde af ca. 15 meter fra skel langs Munkholmvej. Inden for dette udlæg kan ske anlæg af støjvold og beplantning uden yderligere lokalplanlægning.
- 10.3 Yderligere byudvikling og andre væsentlige ændringer af det bestående miljø må ikke ske uden yderligere, forudgående lokalplanlægning.
- 10.4 Diget i områdets østlige side er beskyttet. Gennembrydning skal ske efter fredningsmyndighedens nærmere godkendelse.

§11 Tekniske anlæg m.v.

- 11.1 Områdets udendørs tekniske anlæg, herunder transformatoranlæg, el- og gasskabe, renovationsstativer m.v. skal placeres, udformes og evt. afskærmes, således at de synes mindst muligt og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter.
- 11.2 Større udendørs belysningsanlæg skal godkendes af byrådet med henblik på at sikre en harmonisk helhedsvirkning og undgå gener i forhold til omgivelserne. Almindelig boligindgangsbelysning og lignende forudsætter ikke nærmere godkendelse.
- 11.3 Alle kabler skal føres som jordkabler.
- 11.4 Antenneanlæg skal udføres som fællesantenner. Udendørs synlige modtageanlæg må kun opstilles på private arealer og med en maksimal højde over terræn på 1.8 meter.

- 11.5 Erhvervsmæssig skiltning må kun finde sted efter særskilt godkendelse og skal underordnes stedets karakter og bygningens arkitektur.
- 11.6 Solfangeranlæg og lignende skal underkastes bebyggelsens arkitektoniske helhed.

§ 12 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for hvert af lokalplanens to delområder A og B¹⁾. Grundejerforeningerne oprettes på sælgers foranledning, når arealerne afhændes.
- 12.2 Foreningerne skal bl.a. have til formål at forestå driften af fællesarealer i henhold til §6 ovenfor, at udøve sådan dispensationskompetence, som måtte blive overdraget foreningerne af byrådet, samt at indgå i indbyrdes samarbejde om forhold af fælles interesse.
- 12.3 Der påhviler foreningerne selv at udarbejde deres vedtægter, som skal godkendes af byrådet.

¹⁾ De eksisterende ejendomme inden for delområde A kan ikke pålægges medlemspligt, med mindre der sker udstykning af ejendommene.

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder

- 13.1 Ændringer i tilstanden på §-3 områder (søer/vandhuller) og på §-4 området (diger) kræver fredningsmyndighedens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden at være tilsluttet naturgasnettet, den offentlige vandforsyning og det offentlige regn- og spildevandskloaksystem.
- 14.2 Ny bebyggelse og bebyggelse med ændret anvendelse samt tilkørsels- og parkeringsarealer, adgangsveje og stier må ikke tages i brug, før det er påvist at de af byrådet vedtagne retningslinier vedrørende handicapforhold er overholdt²⁾
- 14.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er påvist, at et støjniveau på 30 dB(a) indendørs og de vejledende grænseværdier udendørs er overholdt.

²⁾ Vedrørende bebyggelse med tilhørende vej- og stisystemer henvises til "kravspecifikationer vedrørende handicapforanstaltninger i Holbæk Kommune", vedtaget af Byrådet d. 16.11. 1994. Vedrørende veje og stier henvises også til DS-håndbog 105: Udearealer for Alle – Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden (senest reviderede udgave).

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning

- 15.1 Lokalplan nr. 3.25, vedtaget den 19.03.2003 og tinglyst den 06.05.2003, aflyses i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Således vedtaget af Holbæk Byråd d. 17.12.2003

sign. Jørn Sørensen
borgmester

sign. Niels Elmer Hansen
kommunaldirektør

Foranstående lokalplan nr. 3.25 begæres tinglyst ifølge § 31 i planloven, på matr. nre.:

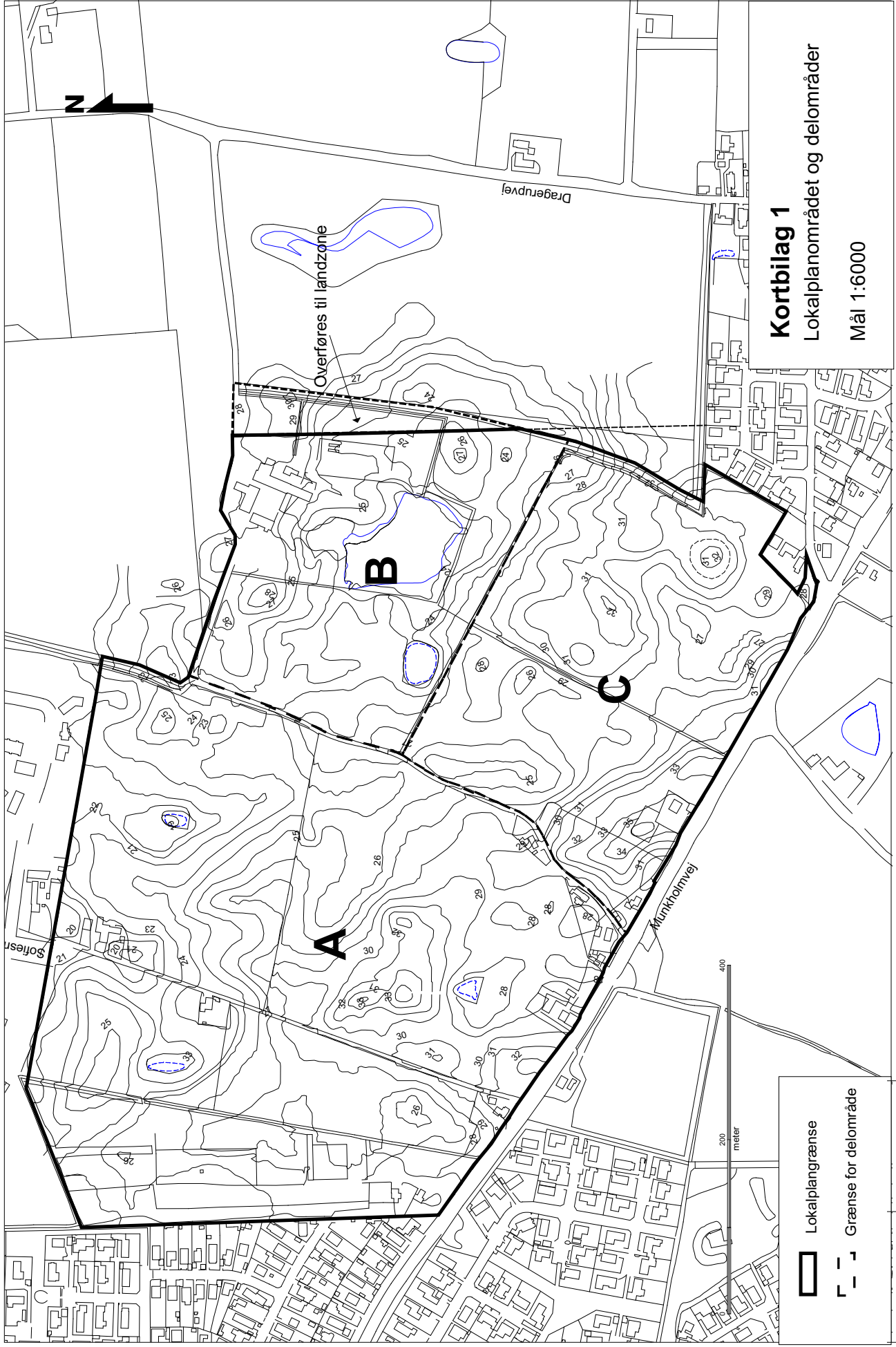
23a, 23g, 23k, 23l, 23m, 23q, 23v, 23x, 23by, 23bz, 23bæ, 23bø, 23ca, 23cb, 23cc, 23cd, 23ce, 23cf, 23cg, 23ch, 23ci, 23ck, 23cl, 23cm, 23cn, 23co, 23cp, 23cq, 23cr, 23cs, 23ct, 23cu, 23cv, 23cx, 23cy, 23cz, 23cæ, 23cø, 23da, 23db, 23dc, 23dd, 23de, 23df, 23dg, 23dh, 23di, 23dk, 23dl, 23dm, 23dn, 23do, 23dp, 23dq, 23dr, 23ds, 23dt, 23du, 23dv, 23dx, 23dy, 23dz, 23dæ, 23dø, 23ea, 23eb, 50a, 50b, 50bi, 50bk, 50bl, 50bm, 50bn, 50bo, 50bp, 50bq, 50br, 50bs, 50bt, 50bu, 50bv, 50bx, 50by, 50bz, 52, 53b og 53c alle Holbæk Markjorder og 1a Tjebberup by, Grandløse, samt alle parceller, der efter den 21. november 2003 udstykkes herfra.

Samtidig begæres lokalplan nr. 3.25, tinglyst den 06-05.2003, aflyst på ovennævnte matr. nre.



Holbæk Byråd, den 17.12.2003

Jørn Sørensen
borgmester

Niels Elmer Hansen
kommunaldirektør



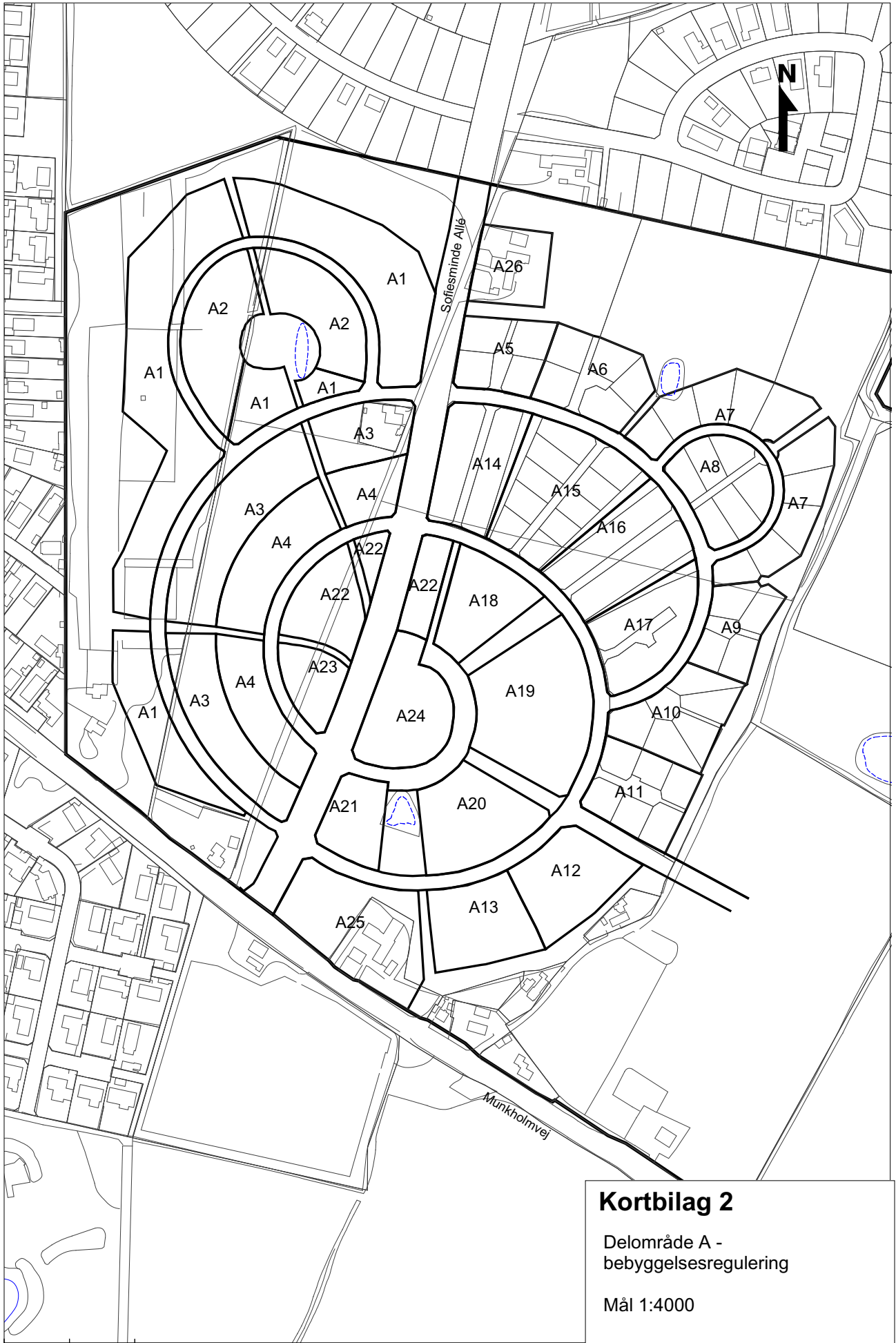
Kortbilag 1
 Lokalplanområdet og delområder
 Mål 1:6000

 Lokalplangrænse
 Grænse for delområde

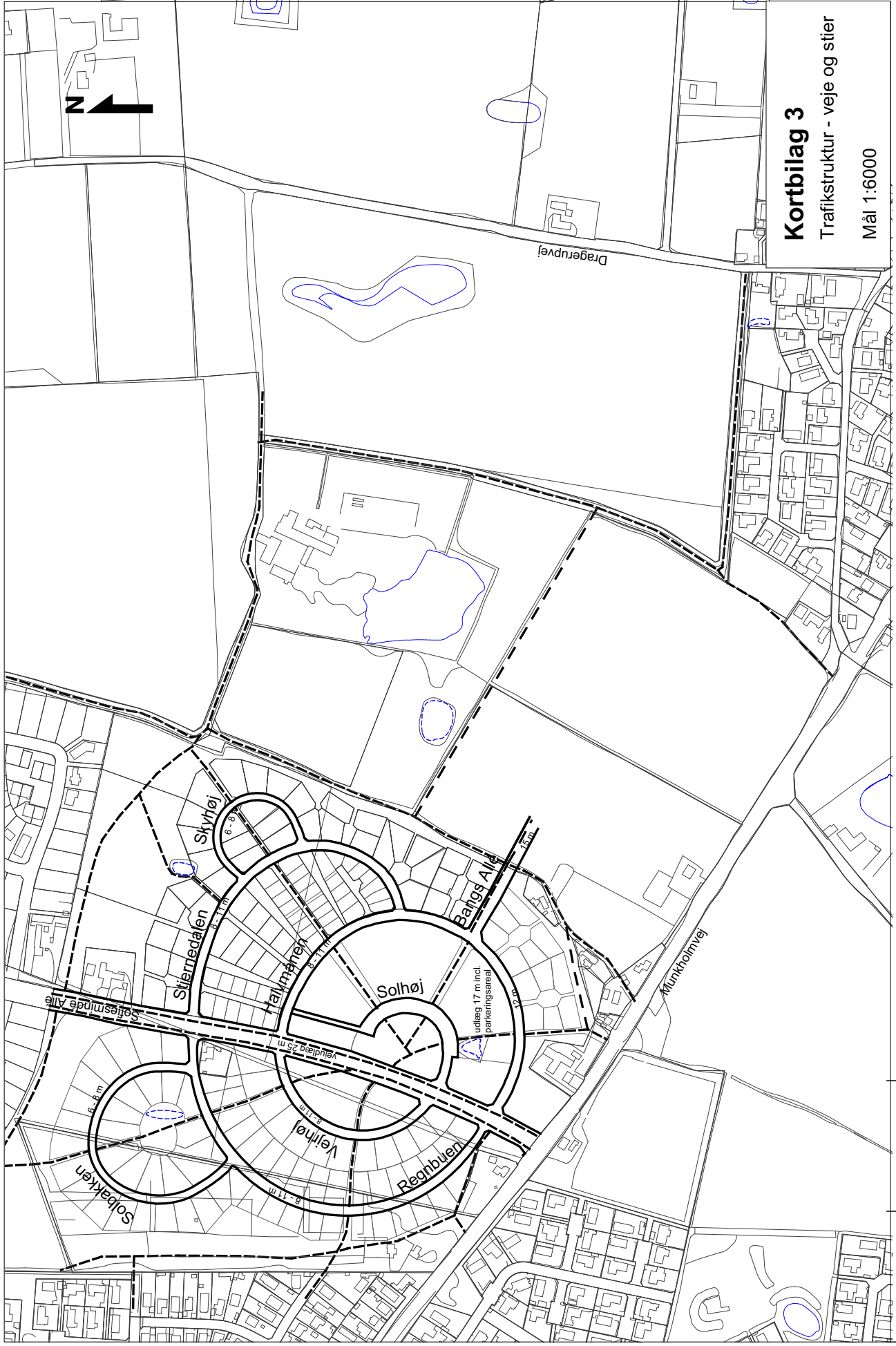
0 150 m 300 m

200 400
 meter

Overføres til landzone



Kortbilag 2
Delområde A -
bebyggelsesregulering
Mål 1:4000

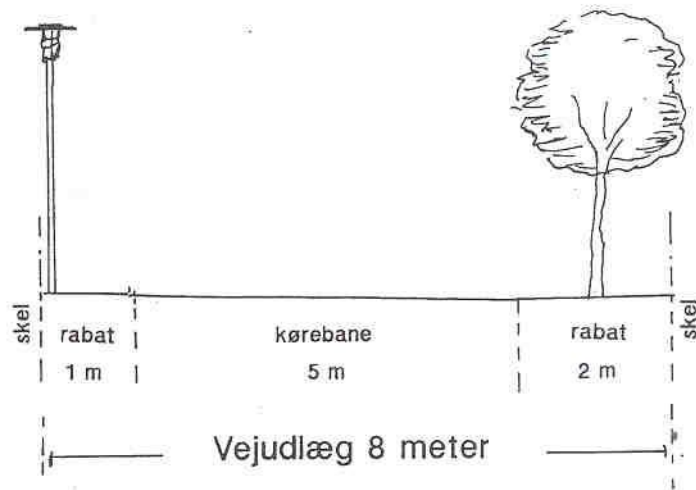
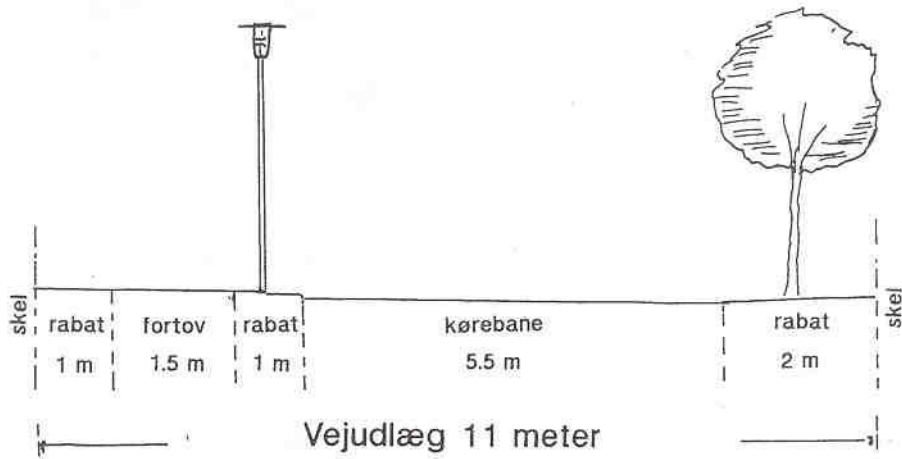


Kortbilag 3

Trafikstruktur - veje og stier

Mål 1:6000

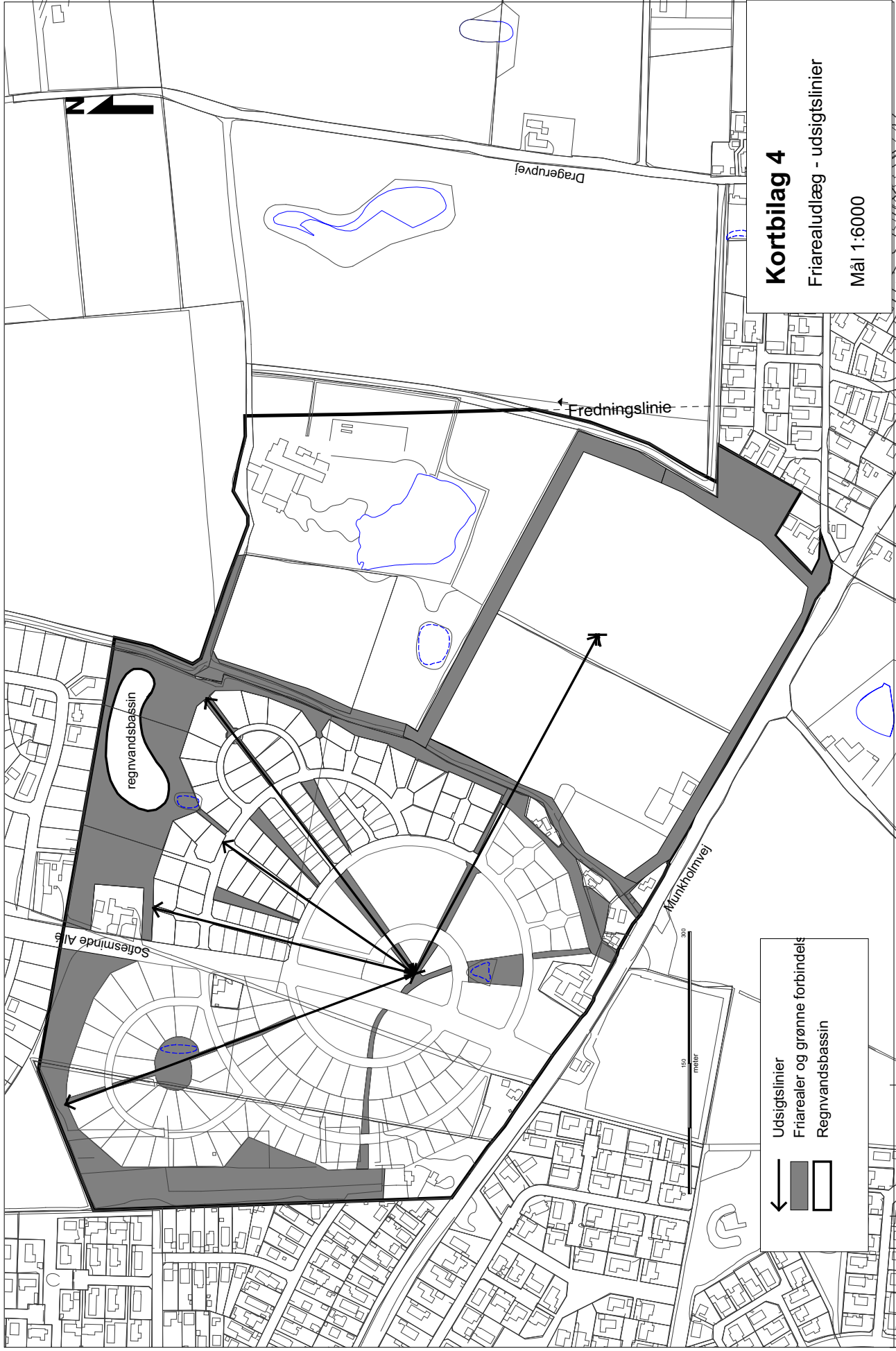
0 150 m 300 m



KORTBILAG 3A

Tværsnit

Mål 1:1000



Kortbilag 4

Friarealudlæg - udsigtslinier

Mål 1:6000

← Udsigtslinier
 Friarealer og grønne forbindelser
 Regnvandsbassin

0 150 m 300 m



KORTBILAG 4A
Landskabsregistrering

REGULATIV.

VEDRØRENDE BEVARINGSFORANSTALTNINGER FOR TRÆER OG BUSKE.

PROJEKTFASEN:

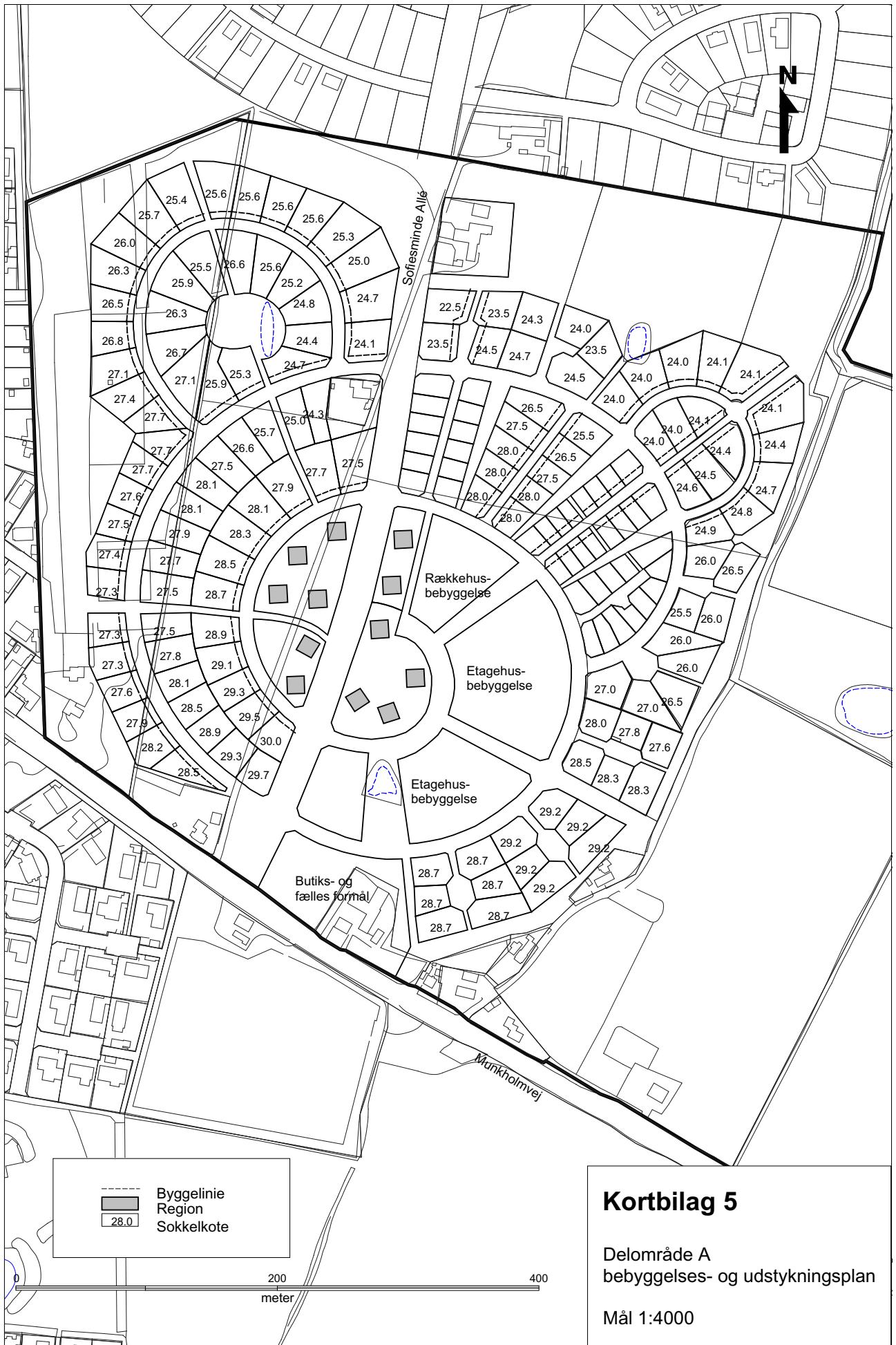
1. Bevaringsværdig plantevækst indmåles på et kort.
2. Kort skal indgå i projekteringsfasen samt ved udarbejdelse af byggepladsplan.
3. Alt arbejde, som f.eks. jordregulering, kabelnedlægning eller lignende, indenfor kronernes drypkant eller min. 2 m fra stammen er ikke tilladt.
4. Såfremt fremtidig terræn udenfor drypkant afviger væsentligt fra eksisterende terræn skal jordvolumet sikres effektivt ved mur eller lignende.
5. Såfremt grundvandsforholdene ændres skal jordvolumet sikres, dels med vandingsmulighed dels ved en effektiv dræning.
6. Såfremt bevaringsværdig plantevækst ikke kan bevares, skal dispensation til rydning søges i Holbæk Byråd.

BYGGEFASEN:

7. Såfremt plantevæksten befinder sig indenfor byggepladsarealet, opsættes til beskyttelse et kraftigt hegn udenfor kronernes drypkant eller min. 2 m fra stammen og mindst i 1,8 m's højde.
8. Arealet indenfor hegnet må ikke forurenes med byggematerialer, kemikalier eller lignende.
9. Beplantningerne skal ved vanding m.v. holdes i vækst byggeperioden igennem.
10. Såfremt bevaringsværdig plantevækst uden aftale med Holbæk Kommune ryddes eller beskadiges i en sådan grad, at fældning nødvendiggøres, pålægges skadevolderen at genplante med samme art og af en kvalitet som den ryddede plantevækst.
11. For så vidt angår størrelsen af den genplantede plantevækst, skal denne svare til den ryddede eller den biologisk størst mulige.
12. Registrering af bevaringsværdig plantevækst udføres ved Holbæk Kommunes Idræts- og Parkforvaltning og fremsendes til planudvalget i forbindelse med kommende lokalplaner.

SÅLEDES VEDTAGET AF HOLBÆK BYRÅD, DEN 18.02.81.

BILAG 4B





Kortbilag 6

Illustrationsskitse

150 meter

300 m

150 m

0