

Forslag

# Lokalplan 119-707

Blandet bolig og erhverv ved  
Rougsøvej i Holbæk

### LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen er opdelt i 2 hovedafsnit, en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

I redegørelsesdelen beskrives lokalplanens baggrund og indhold samt intentionerne med planen.

Desuden beskriver redegørelsesdelen lokalplanens forhold til anden planlægning. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med overordnede landsplandirektiver, kommuneplanen samt vedtagne forsyningsplaner.

Lokalplanen er bindende for de omfattede ejendomme. Planen medfører ikke umiddelbar handlepligt, således kan eksisterende lovlige forhold fortsætte som hidtil. Lokalplanen er bindende for fremtidige ændringer og nyanlæg.

### BORGERNES INDFLYDELSE PÅ LOKALPLANLÆGNINGEN

Intentionerne med lov om planlægning er blandt andet at sikre borgerne indflydelse på og kendskab til den lokale planlægning. Derfor forpligtes kommunen til at udarbejde lokalplaner før større anlægsarbejder kan igangsættes.

I overensstemmelse med § 24 i lov om planlægning er fristen 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Indsigelser eller ændringsforslag skal sendes til Norddjurs Kommune, Rådhuset, Torvet 3, 8500 Grenaa eller på e-mail til [plan@norddjurs.dk](mailto:plan@norddjurs.dk) inden den x. x 2022.

SLET AFSNIT EFTER  
ENDELIG VEDTAGELSE

Lokalplanen er udarbejdet af Norddjurs Kommune.

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

**LOKALPLANENS REDEGØRELSE**

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	8
Lokalplanforhold	8
Kommuneplan 2017 for Norrdjurs Kommune	9
Planlægning af kystområderne - Kystnærhedszonen	10
Naturbeskyttelsesloven	10
Habitatdirektivet	10
Jordforurening	10
Museumsloven	11
Landbrugsloven	11
Miljøvurdering	11
Støjforhold	11
Drikkevandsinteresser -OD	11
Teknisk forsyning	11
Energi- og Klimatilpasning	12
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	13

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

1.0 Lokalplanens formål	15
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	15
3.0 Områdets anvendelse	15
4.0 Udstykning	15
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	16
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	17
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	18
9.0 Grundejerforening	18
10.0 Ledningsanlæg og belysning	19
11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	19
12.0 Øvrige tilladelser	19
13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	19
14.0 Lokalplanens retsvirkninger	19
15.0 Vedtagelsespåtegning	20
Kortbilag 1, Områdets afgrænsning	22
Kortbilag 2, Områdets udformning	23
Kortbilag 3, Strømningsveje og §3	24
Kortbilag 4, Nedbørshendelser	25
Kortbilag 5, Grundvandsstand	26

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund

Kommunalbestyrelsen har i marts 2022 besluttet at ændre plangrundlaget for Rougsøvej 155, Holbæk så den eksisterende bebyggelse blandt andet kan anvendes til almindelige boliger.

Ejendommen Rougsøvej 155 er placeret i den sydlige del af Holbæk. Ejendommen har tidligere været anvendt til plejehjem og anvendes i dag delvist til beskyttede boliger.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for en anvendelse til tæt-lav og åben-lav boliger; kontor- og serviceerhverv samt let industri og håndværk, daginstitutioner og enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning. Desuden kan der indrettes forsamlingshus eller lignede.

Den eksisterende bebyggelse består af tre bygninger og et lille udhus, parkeringsarealer og et større grønt område mod syd. Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende bebyggelse kan udskiftes eller i mindre omfang tilbygges eller der kan bygges nyt i tilknytning til det eksisterende.

Lokalplanområdet er omgivet af landsbybebyggelse, typisk énfamilieboliger og mindre erhverv. Mod vest grænser arealet op til det åbne land og mod øst op til Rougsøvej.

Lokalplanen fastsætter at der skal håndteres overfladevandet og grundvand. Fokus herpå er med til at klimasikre området, forebygge oversvømmelse, skabe merværdi for beboerne og



Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Holbæk



Afgrænsning af lokalplanområdet

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

varetage hensyn til beskyttet natur.

Adgangen til lokalplanområdet skal ske fra Rougsøvej, ad eksisterende indkørsler.

Lokalplanen fastlægger mulighed for udstykning, vej- og stihold, bebyggelsens omfang og placering, principper for bebyggelsens ydre fremtræden samt retningslinier for friarealer og beskyttelse af natur.

#### *Bebyggelsens omfang og placering*

I lokalplanområdet tilstræbes et fritliggende udtryk i bebyggelses placering og udformning, sådan at ny bebyggelse falder naturligt ind i nærområdets byggetradition og eksisterende miljø. Dette sikres i lokalplanen med et forbud mod at bygge til skel ved lokalplanens ydre afgrænsning og ved at fastlægge en bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte grund, med mulighed for 40 % for den enkelte grund ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse.

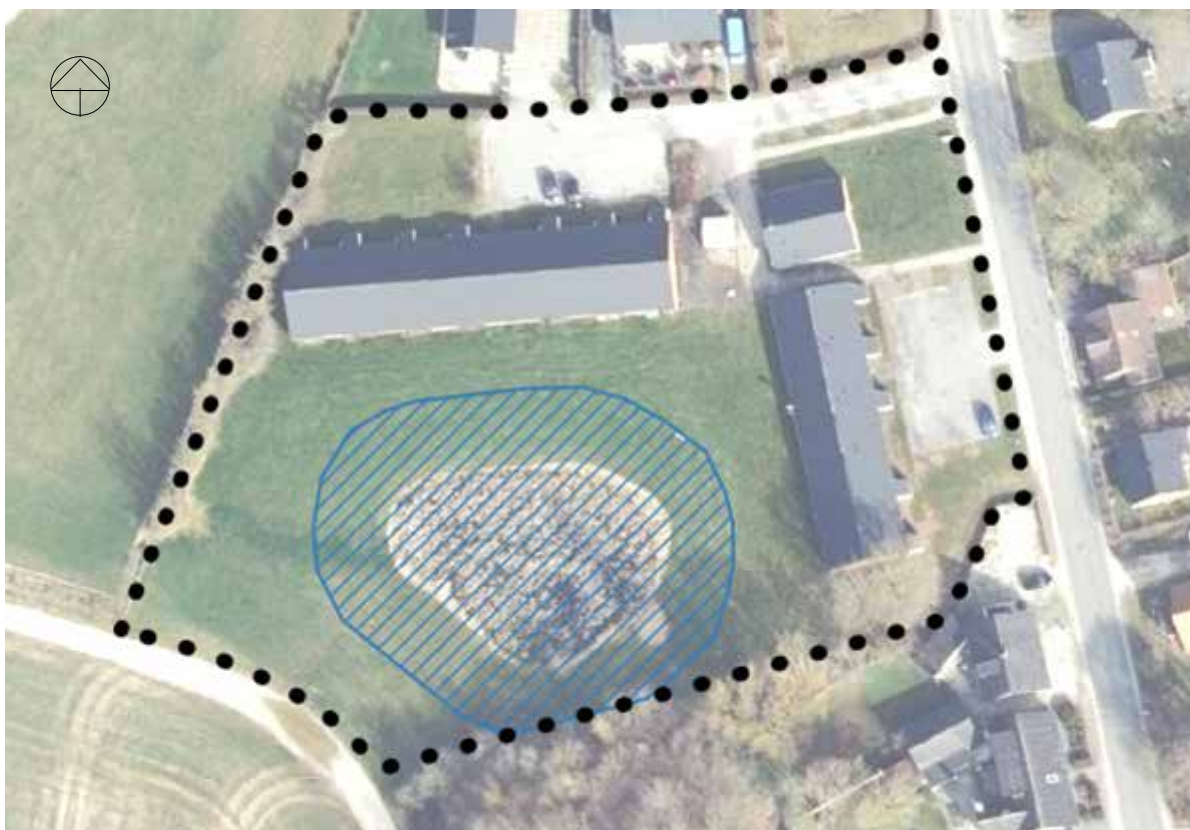
Ved placering af tilbygninger og nybyggeri skal der tages hensyn til strømningsveje for overfladevand.

Af naturhensyn til en sø i området og nærområder hertil fastlægger lokalplanen et friareal der ikke må bebygges med faste anlæg og ikke må drænes.

#### *Fællesarealer og beskyttet natur*

Ved tæt-lav boliger skal minimum 10 % af det samlede lokalplanareal anvendes til fælles opholdsareal.

Fri-arealet, som skal friholdes for faste anlæg og dræn kan



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering  
Med blå er skraveret areal indenfor 10 meter fra beskyttet naturtype, sø jf. nat- MÅL 1:1000  
turbeskyttelseslovens §3.

indgå i fælles opholdsareal.

Søen er registreret som beskyttet naturtyper efter naturbeskyttelseslovens §3 og dele af nærområderne er udpeget til lavbundsareal. Kommunens besigtigelser viser, at vandhullet vil kunne modtage overfladevand, såfremt der er tale om rent vand.

Under hensyn til naturtilstanden i søen vil der derfor kunne ske opsamling af regnvand i det ubebyggede område sådan at lokalplanområdet klimasikres mod skybrudshændelser og stigende grundvandsstand.

For ikke at dræne søen, og derved ændre dens tilstand, kan der ikke drænes i umiddelbar nærhed til søen. Lokalplanen fastsætter et areal, der ikke må drænes, men større arealer kan underlægges forbud mod dræning, da hensyn til §3 områder beror på konkrete vurderinger. Jord, grundvand og tilstrømning til søen kan spille ind og forventeligt vil størstedelen af det område, der er udpeget som lavbund, lede vand til søen. Lavbundsudpegningen vil derfor næppe kunne drænes betydeligt uden at det har betydning for vandtilledningen til søen.

Al bygge- og bygningsaktivitet (anlæg og drift) nær søen kan påvirke tilstanden. Lokalplanen fastsætter et friareal der ikke må bebygges, men større arealer kan underlægges forbud mod byggeaktivitet, da hensyn til §3 områder beror på konkrete vurderinger og blandt andet afhænger af om søen vokser i areal og af en given aktivitet.

#### *Bebyggelsens ydre fremtræden*

I lokalplanområdet tilstræbes at materiale- og farvevalg harmonerer med den omgivende byggetradition og landsbymiljøet i Holbæk. Det sikres ved forbud mod at bebyggelsens i sit ydre fremtræder med reflekterende overflader og at der bygges højere end 8,5 meter. Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager. Lokalplanen er derudover meget fri i forhold til valg af facade- og tagmaterialer samt tagformer. F.eks. tillades også grønne beplantede tage som et led i områdets klimatilpasning. Hensigten er, at der skal være mulighed for at opføre boliger i tidssvarende, energibesparende materialer og konstruktioner.

#### *Veje, stier og parkering*

Området vejbetjenes fra kommunevejen Rougsøvej samt ved udstykning fra private fællesveje i området nord og øst for bebyggelsen.

Mod syd er der i matriklen udlagt en 4 meter bred vej, denne opretholdes som sti jf. kortbilag 2. Nye interne veje skal anlægges i en bredde af minimum 5,5 meter, med udlagt bredde på minimum 6,5 meter og efter vejlovgivningens regler med plads til at vende renovationsvogne og lignende. Nye veje og parkeringsarealer anlægges med grøft til håndtering af overfladevand eller med permeabel filtrerende belægning så vand kan nedsi- ves i vejen.

Der skal udlægges areal til mindst 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig og handicapplads på fælles parkeringsareal. Ved åben-lav boliger skal der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.



Gul flade viser udstrækning rammeområde 304 og rød flade viser rammeområde 301 før vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 13. Sort stiplet linje viser ny lokalplan-grænse.



Gul flade viser udstrækning af lokalplan nr. 14.78 som aflyses i sin helhed. Sort stiplet linje viser ny lokalplan-grænse.

#### Terræn

Indenfor lokalplanområdet kan der ske terrænreguleringer på +/- 0,5 m. Der kan ikke ske terrænregulering nær arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

#### LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING

##### Landzone

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone. Lokalplanen har en bonusvirkning jf. planlovens § 15, stk. 4 så den erstatter de landzonetilladelser, der ellers vil være nødvendige for, at lokalplanen kan gennemføres jf. planlovens § 35, stk. 1.

Det er et vilkår herfor, at udstykninger, bebyggelse og anvendelse sker i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

##### Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

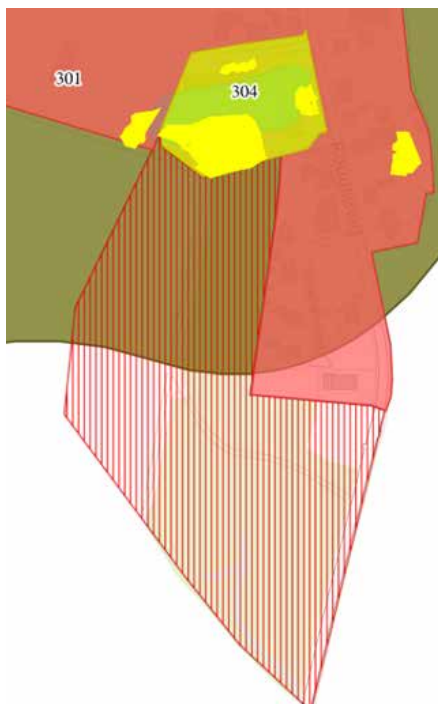
##### Lokalplanforhold

Med undtagelse af et mindre areal i nærværende lokalplans sydvestlige hjørne er hele arealet hidtil omfattet af lokalplan nr. 14.78, som fastlægger anvendelsen til plejehjem og beskyttede boliger. Ved ny lokalplans tilblivelse sker mindre matrikulære ændringer i ejendommens nordlige skel samt i skel mod sydvest og sydøst. Lokalplan nr. 14.78 ophæves i sin helhed også for arealer, der ikke er omfattet af den nye lokalplan. Det sker efter planlovens §33, fordi kommunalbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for planlægning af disse områder. Herefter gælder så alene kommuneplanens rammebestemmelser for området. Byggemuligheder reguleres desuden af bygningsreglementet.



Skråfoto af området set fra nord





Kommuneplan 2021 udpeger et potentielt fremtidigt byområde syd for lokalplanområdet.



Med grøn signatur illustreres areal udpeget som lavbundsareal i Kommuneplan 2021, jf. Planloven § 11, 13. Rød boks markerer lokalplanområdet.



Med grøn signatur illustreres areal udpeget som økologisk forbindelse i Kommuneplan 2021, jf. Planloven § 11a, 14. Rød prik markerer lokalplanområdet.

Proces om ophævelse af lokalplan 14.78 på arealer der ikke er omfattet af den nye lokalplan følger hørings og vedtagelsesprocessen for nærværende lokalplan. Og endelig beslutning kan tilsvarende påklages efter anvisningerne for nærværende lokalplan.

### Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er i Kommuneplanens hovedstruktur udlagt til offentlig formål, rammeområde 304. For rammeområdet er fastlagt, at bebyggelse må opføres i op til 1,5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Endvidere fastlægges den maksimale bebyggelsesprocent til 25.

Rammeområde 304 grænser mod flere sider op til rammeområde 301, som er et blandet bolig og erhvervsområde. Rammeområde 301 er udlagt til erhvervsformål (butikker, liberale erhverv, samt mindre ikke-generende fremstillingsvirksomheder), boliger i form af åben-lav og tæt-lav, samt offentlige formål. For rammeområdet er fastlagt, at bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplanen følges af kommuneplantillæg nr. 13 til kommuneplan 2021. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af rammeområde 301 til at omfatte hele det tidligere rammeområde 304, som derved udgår. Rammeområde 301 omdøbes samtidig til rammeområde 307. Selve rammebestemmelserne forbliver de samme.

En mindre del af det sydvestligste hjørne af lokalplanområdet ligger udenfor rammerne i kommuneplanen. Der er tale om et ubebygget areal i det åbne land på ca. 80 m<sup>2</sup>. Dette areal optages også i rammeområde 307.

#### Lavbundsarealer

En del af lokalplanområdet er udlagt til lavbundsarealer i Kommuneplan 2021. Dette lavbundsområder er kortlagt i forhold til risiko for frigivelse af okker. Det er Norddjurs Kommunes vurdering at der ikke er udfordringer med okker i området. Men idet der er en sø og et lavbundsområde bør der gives ekstra fokus på overfladevand og vandstand i jorden i forbindelse med byggeri. Der kan ikke forventes accept af dræning i umiddelbar nærhed af sø omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

#### Økologisk forbindelse

Hele lokalplanområdet er en del af en økologisk forbindelse, som er udpeget i kommuneplan 2021. De økologiske forbindelser er arealer, der skaber en sammenhæng mellem naturområder, som er værdifuld og bevaringsværdigt natur. Af kommuneplanens retningslinjer fremgår blandt andet, at i de økologiske forbindelser skal ubrudte og uforstyrrede natursammenhænge bevares og om muligt forbedres. Lokalplanområdet er et allerede eksisterende byområde. Lokalplanen sikrer en åbenhed ved at hindre randbebyggelse med sammenbygning over skel ved lokalplanområdets afgrænsning og et areal ved søen friholdes for bebyggelse.



Med blå signatur illustreres areal omfattet af kystnærhedszonen. Rød prik markerer lokalplanområdet.



Med gul signatur illustreres arealer i kote 25. Rød signatur viser lokalplanområdets placering.

### Planlægning af kystområderne - kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen på 3 km, jf Naturbeskyttelsesloven. Ingen del af lokalplanområdet vil dog være synlig fra kysten både på grund af mellemtiliggende bebyggelse, men primært på grund af højere liggende terræn mellem kysten og lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger i kote 14,5-16. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri højere end 8,5 meter over terræn.

I de kystnære områder mod nord og vest er udsynet dækket af terræn i kote 25 eller højere.

Placering i kystnærhedszone får derfor ikke betydning for byggemulighederne.

### Naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanområdet er der registreret en sø som er en beskyttet naturtype, omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af beskyttede søer omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for eller i nærheden af andre bygge- og beskyttelseslinjer (Naturbeskyttelseslovens § 16 Sø- og åbeskyttelseslinjen, § 17 Skovbyggelinjen, § 18 Fortidsmindebeskyttelseslinjen og § 19 Kirkebyggelinjen).

### Habitatdirektivet

#### Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområdet "N14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord", fuglebeskyttelsesområdet "Randers og Mariager Fjorde og Ålborg Bugt, sydlige del" samt ramsarområdet "Dele af Randers og Mariager fjorde med tilgrænsende havområde" der nogenlunde sammenfaldende ligger ca 1,8 km fra lokalplanområdet.

Norddjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000 område og den ubetydelige ændring i mulig anvendelse, kan udelukkes, at projektet kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper som disse Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte.

#### Habitatdirektivet bilag IV arter

Lokalplanområdet rummer ingen kendte registreringer af arter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste registrering er af stor vandsalamander ca. 1,8 km nord og vest for lokalplanområdet.

Det vurderes, at søen vil kunne anvendes som trædesten for vandlevende bilag IV-arter. Det vurderes ligeledes, at søen ikke vil være leve- og/eller ynglested for en større kernepopulation af stor vandsalamander eller andre vandlevende bilag IV-arter. Dertil er vandhullet for tilgroet, for tæt beliggende på aktivitet samt for langt fra andre gode kerne-områder.

### Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering og der findes ingen kendte forureninger indenfor lokalplanområdet.

Såfremt der i forbindelse med anlæg eller nybyggeri findes

tegn på forurening, skal arbejdet standses øjeblikkeligt og kommunen underrettes, således at der kan iværksættes foranstaltninger til forhindring af følgevirkninger. Arealet må herefter ikke tages i anvendelse til boliger, rekreative formål m.v., før der foreligger en tilladelse efter Lov om jordforurening.

### **Museumsloven**

Lokalplanforslaget er tilsendt Museum Østjylland til arkivalisk kontrol og mulig besigtigelse af området for en vurdering af, om der er spor af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Museum Østjylland oplyser, at der ikke er registreret fortidsminder i lokalplansområdet.

Fremkommer der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet straks standses og Museum Østjylland tilkaldes for besigtigelse, jvnmfør museumslovens § 25 og 27.

### **Landbrugsloven**

Dele af lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens § 6 i forbindelse med områdets udstykning til helårsbebyggelse.

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages udstykning eller arealoverførsel til boligformål fra landbrugs-ejendomme, før der er opnået tilladelse fra Landbrugs- og Fiskeristyrelsen til ophævelse af landbrugspligten.

### **Miljøvurdering**

Ifølge bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lbk. nr. 1976 af 27/10/2021, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Norrdjurs Kommune har foretaget screening af nærværende lokalplan og vurderer som planmyndighed, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor ikke skal miljøvurderes.

Planen omfatter et mindre område på lokalt plan.

Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4. Planen påvirker ikke internationale naturbeskyttelsesområder og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 2.

### **Støjforhold**

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem lokalplanområdet og omgivelserne.

### **Drikkevandsinteresser -OD**

Området er udpeget med drikkevandsinteresser - OD. Der er ikke borer eller indvindingsoplande til almen vandforsyning i nærheden.

### **Teknisk forsyning**

#### *Spildevand*

Norrdjurs Kommunes spildevandsplan udlægger lokalplanom-

rådet til separat kloatering. Det vil sige at spildevand og regnvand ledes til kloak i hvert sit system.

Der er i spildevandsplanen fastsat en befæstelsesgrad for området på 15 %. Ved anlæg af nye befæstede arealer stiller lokalplanen derfor krav om at overfladevand ledes til lokal nedsivning i lokalplanområdet. Det kan ske via grøfter og bassiner til håndtering af vand på grunden, der kan forsinke og neddrose afstrømningen ud til regnvandskloak. Ved anlæg af befæstede arealer og bebyggelse skal der forebygges oversvømmelsesproblemer ved skybrud. Den aktuelle vurdering er at der vil kunne tillades ledt rent overfladevand igennem det eksisterende vandhul/sø, såfremt det ikke påvirker naturtilstanden.

### *Vand*

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes af AquaDjurs idet Holbæk Vandværk bliver en del af AquaDjurs fra 1.1.2023.

### *Varme*

Individuel opvarmning. Der findes ikke kollektivt forsyning af fjernvarme i Holbæk. Der kan etableres jordvarme efter gældende regler.

### *Internetforbindelse - fiber/bredbånd*

I forbindelse med gravearbejdet til byggemodning af området bør det overvejes at etablere højhastighedsforbindelse til internettet. Evt. i form af nedgravning af tomrør.

### *Renovation*

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

## **Energi- og klimatilpasning**

### *Bæredygtigt byggeri*

Lokalplanen er forholdsvis fri i forhold til bebyggelsens materialevalg. Dette muliggør, at områdets byggeprojekter kan indgå i en livscyklusvurdering af materialevalget. Mere bæredygtige løsninger kan opnås ved at gå fra at betragte og optimere bygningsdele og produkters levetid til at betragte deres livscyklus.

### *Oversvømmelser fra overfladevand*

Lokalplanområdet er ikke berørt af klimatilpasning i forhold til oversvømmelse af havvand og dermed heller ikke oversvømmelser i forbindelse med stormfloder.

Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser enten ved midlertidig beskyttelse eller permanente løsninger.

Lokalplanområdet er påvirket ved skybrud og af stigende grundvandsstand, da området er beliggende med lokale strømningsveje til søen i lokalplanområdet og har lavbundsarealer, se kortbilag 4 og 5. Ved nybyggeri skal der derfor etableres foranstaltninger til skybrudssikring og til håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet.

### *Udnyttelse af solenergi*

Vinduer mod syd modtager bedst den passive solvarme. Om vinteren skinner solen lavt ind, og det er i den periode, hvor den passive sol har størst betydning. Det er dog vigtigt, at kunne afskærme for solen om sommeren, hvor solen kan være med til at overophede boligen.

For fritliggende boliger anbefales et samlet vinduesareal på 30 procent af bruttoarealet. Heraf bør 40 procent af det samlede vinduesareal vende mod syd. De sidste 60 procent fordeles på øst-, vest- og nordvendte vinduer, så der opnås et optimalt dagslys.

#### *Energianlæg*

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af solenergianlæg på tage og facader af bebyggelsen. Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

#### *Alternative opvarmningsmuligheder*

Der kan etableres jordvarme og solfanger efter gældende regler.

### **Norrdjurs Kommunes kompetenceplan**

Når det af lokalplanens punkter fremgår, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation eller godkendelse, betyder det, at afgørelsen træffes i henhold til den enhver tid gældende kompetenceplan.

Kompetenceplanen vedtages af kommunalbestyrelsen og uddelegerer i visse sager beslutningskompetencen til fagudvalg og/eller til fagforvaltning.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

*Lokalplan 119-707 Blandet bolig og erhverv ved Rougsøvej i Holbæk.*

Områdets størrelse er ca. 0,8 ha.

I henhold til lov om planlægning, Lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

### 1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre, at området kan anvendes til boliger, ikke genevise erhverv og anvendelser af fælles betydning for lokalsamfundet.

### 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 36l og del af matr.nr. 12p Holbæk By, Holbæk.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

- 2.3 Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til udstykning, anvendelse, bebyggelsens omfang, bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer, veje og stier m.v. jf. lokalplanens §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse jf. lov om planlægning, § 35, stk. 1.

Det er en forudsætning for denne bonusvirkning, at der ikke dispenseres fra lokalplanens §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9.

### 3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til tæt-lav og åben-lav boliger; kontor- og serviceerhverv samt let industri og håndværk miljøklasse 1-3, samt daginstitution, kultur-/forsamlingshus og enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning. Herunder grønne opholdsarealer, haver, parkerings- og færdselsarealer.

### 4.0 Udstykning

- 4.1 Der må foretages udstykninger i henhold til den til enhver tid gældende udstykningslov.

### 5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier

*Veje*

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Rougsøvej i princippet som vist på kortbilag 2. Vejadgange skal godkendes af vejmyndigheden.

Eksisterende vejadgang til Rougsøvej skal opretholdes

for nabo-ejendommene matr.nr. 36n og 36m Holbæk By, Holbæk, som vist på kortbilag 2.

- 5.2 Interne veje skal udføres i en anlagt kørebanebredde på min. 5,5 meter og ved udstykning en minimum udlagt bredde på 6,5 meter. Vejprojektet skal godkendes af vejmyndigheden.
- 5.3 Interne blinde veje skal afsluttes med vendeplads dimensioneret til 12 m lastbil.
- 5.4 Veje, fælles vendepladser og fælles parkering skal placeres indenfor 20 meter fra lokalplanområdets nordlige og østlige afgrænsning, som vist på kortbilag 2.

### *Klimatilpasning*

- 5.5 Nye veje, parkeringarealer og øvrige befæstede arealer i terræn skal anlægges med grøft til nedsivning eller forsinkelse af overfladevand eller de skal anlægges med permeabel filtrerende belægning så vand nedsives i vejen.

### *Parkering*

- 5.6 Der skal etableres parkeringspladser indenfor lokalplanområdet som opfylder lokalplanområdets behov både til cykler og biler.
- 5.7 Ved anvendelse til boligbyggeri skal der anlægges p-plads til biler med min. 1½ p-pladser pr. tæt-lav bolig og minimum 2 p-pladser pr. åben-lav bolig. Carporte og garager medregnes i antallet af parkeringspladser.
- 5.8 Ved anlæg af fælles parkering skal min. 1 parkeringsplads udformes som handicap-parkeringsplads af 3,5x5,0 meter pr. 10 boliger og samlet mindst 1 handicap-parkeringsplads af 4,5x8,0 meter.  
Ved anlæg af mere end 10 fælles parkeringspladser til boligbyggeri skal der forberedes og etableres ladestander i overensstemmelse med ladestanderbekendtgørelsen.
- 5.9 Ved anvendelse til institution skal der til biler min. anlægges 1 p-plads pr. 4 normerede institutionspladser, heraf minimum 20 % til handicapparkering, 1 parkeringsplads til minibus samt 1 parkeringsplads pr. 4 ansatte.

### *Sti*

- 5.10 Interne stier kan etableres som brandveje.
- 5.11 Udlæg af 4 meter bred sti opretholdes jf. kortbilag 2 til potentielt nyt byområde mod sydvest.

### *Belysning*

- 5.12 Al vejbelysning til veje og stier skal være nedadrettet.

## **6.0 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.



**Ad §6.3**

Ved fælles fri- og opholdsarealer forstås her arealer fælles for hele lokalplanområdet med anvendelse til ophold, leg, motion, stier, beplantning, fælles have og fælles anlæg til håndtering af overfladevand (dog ikke eksisterende sø omfattet af §3 i naturbeskyttelsesloven).

Private haver, interne veje, parkeringsarealer og lignende, §3-sø og bebyggede arealer kan ikke medregnes som fælles fri- og opholdsarealer ved beregningen i §6.3.

**Ad §6.6**

Bestemmelsen hindrer ikke at der sammenbygges i andre interne skel i lokalplanområdet.

**Ad §6.7 og 8.3**

Friarealet er udlagt i en afstand af 10 meter fra aktuel afgrænsning af beskyttet naturareal (sø) omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 som vist på kortbilag 3.

- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt efter bygningsreglementets regler. Enkelte bygningsdele kan være højere.
- 6.3 Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige 30 %. Ved udstykning til tæt-lav-boliger kan den enkelte grund udnyttes med en byggelsesprocent på op til 40, såfremt der etableres et fælles fri- og opholdsarealer på minimum 10 % af det samlede lokalplanareal, der ikke medregnes i bebyggelsesprocenten for den enkelte boliggrund.

- 6.4 Til hver bolig må der udover boligarealet opføres sekundære bygninger med et samlet areal på maksimalt 100 m<sup>2</sup> ved åben-lav byggeri og 50 m<sup>2</sup> ved tæt-lav byggeri.

Integrerede garager, carporte og udhuse sammenbygget med boligen er ikke sekundære bygninger.

*Klimatilpasning*

- 6.5 Ved placering og udformning af byggeri og befæstede arealer skal der tages hensyn til frie strømningsveje for overfladevand og forebyggelse af oversvømmelser.

*Afstand til skel*

- 6.6 I lokalplanområdets afgrænsning (se kortbilag 1 og 2) må der ikke sammenbygges over skel og ikke bygges i skel. Det omfatter også sekundære bygninger som eksempelvis udhuse og carporte.

*Fri-areal*

- 6.7 Der må ikke bebygges med faste anlæg indenfor fri-areal som vist på kortbilag 2. Se også §8.3.

**7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Blanke og reflekterende materialer må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten med et glanstal over 10.
- 7.2 Der må kun opsættes solenergianlæg på tage og facader.
- 7.3 Solenergianlæg skal følge tagets hældning.
- 7.4 Solenergianlæg skal placeres med en afstand på maks. 20 cm fra tag eller facade.
- 7.5 Tage kan udføres som grønne tage med beplantning.

*Klimatilpasning*

- 6.5 Ved udformning af byggeri skal der tages hensyn til forebyggelse af vandintrængning.

**8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn**

8.1 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer.  
Bestemmelsen omfatter også campingvogne, lastbiler, busser, lastbilsanhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign. Bestemmelsen omfatter ikke joller, kanoer og kajaker.  
I forbindelse med byggeri kan materiale og materiel til byggeriet oplagres kortvarigt på ejendommen (maksimalt ½ år).

8.2 Regulering af naturligt terræn skal begrænses. Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

### *Friareal*

8.3 Der må ikke foretages dræning og terrænregulering indenfor fri-areal som vist på kortbilag 2.

### *Klimatilpasning*

8.4 Ved udformning af ubebyggede arealer skal der tages hensyn til forebyggelse af vandintrængning i bygninger, herunder bør lavninger nær bygningsfacader undgås.

## **9.0 Grundejerforening**

9.1 For udstykkede parceller inden for lokalplanområdet, skal der på grundejernes foranstaltning oprettes en grundejerforening. Der er medlemspligt af grundejerforeningen.

9.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde er overtaget eller når kommunen kræver det.

9.3 Vedtægter for grundejerforeningen skal godkendes af Norddjurs Kommune.

9.4 Grundejerforeningen skal forestå fællesanliggender som drift og vedligehold af områdets veje, stier, fællesarealer og beplantning.

9.5 Kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægning med eksisterende grundejerforening.

9.6 Grundejerforeningens forpligtelser skal overtages af et boligselskab, hvis bebyggelsen opføres af et sådant.

## **10.0 Ledningsanlæg og belysning**

10.1 Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler.

10.4 Nye boliger skal tilsluttes vandforsyning fra AquaDjurs.

10.5 Der må ikke opsættes udvendige paraboler og antenner. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele dispensation til opsætning af antenner til radioamatører med en gyldig licens.

- 10.6 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres.

#### *Klimatilpasning*

- 10.7 Ved anlæg af nye befæstede arealer skal overfladevand ledes til lokal nedsivning i lokalplanområdet eller forsinkes således at kollektiv regnvandsledning ikke overbelastes ved skybrud.

### Ad 11.0 Servitutter

På matr.nr. 36l Holbæk By, Holbæk er ved lokalplanens udarbejdelse lys følgende servitutter:

1. 16.12.1879-917844-67 vedr. Forlig om fællesvandning og græsningsret
2. 06.02.1978-2067-67 vedr. Landvæsenskommissionskendelse ang kloakanlæg

På ejendom omfattende matr. nr. 12p Holbæk By, Holbæk er ved lokalplanens udarbejdelse lys følgende servitutter:

1. 05.09.1950-917665-67 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4A
2. 19.09.1950-917666-67 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4A
3. 30.09.1954-917753-67 Dok om færdselsret mv, Vedr 14G
4. 13.03.1991-3055-67 Dok om forbud mod plantning af æbletræer i en periode på 15 år fra 1-4 1991
5. 05.08.1997-37666-67 Dekl. med Elro. Respekt se akt. Vedr. 12P
6. 05.08.1997-37668-67 Dok. med Elro. Resp. se akt. Vedr. 4 A Kare og 3B Holbæk
7. 24.05.2006-24235-67 Dok om afhændelse og forbud mod stuehus
8. 16.04.2008-12637-67 Foreløbig jordfordelingskendelse
9. 07.03.2011-1002349709 Forkøbsret/tilbagekøbsret
10. 12.05.2020-1011857607 El: ledninger og tekniske anlæg
11. 04.07.2020-1012022638 El: ledninger og tekniske anlæg, Deklaration om 10 KV ledningsanlæg

### 11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan

- 11.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.
- 11.2 Der er på matr.nr. 36l tinglyst en deklaration om en kloakledning, den 6. februar 1978. Bestemmelserne i denne deklaration opretholdes uændret.
- 11.3 Lokalplan nr. 14.78, for et område til plejehjem og beskyttede boliger i Holbæk, aflyses i sin helhed ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

### 12.0 Øvrige tilladelser

- 12.1 Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norddjurs Kommune.

### 13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før: tilhørende veje, parkeringspladser, opholdsarealer samt anlæg til klimasikring i fht højt grundvand og skybruds-sikring er anlagt.
- 13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet spildevandsnettet efter Norddjurs Kommunes anvisninger.

### 14.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller

fastholde.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

- 14.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlige anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil. Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde. De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år.

### **15.0 Vedtagelsespåtegning**

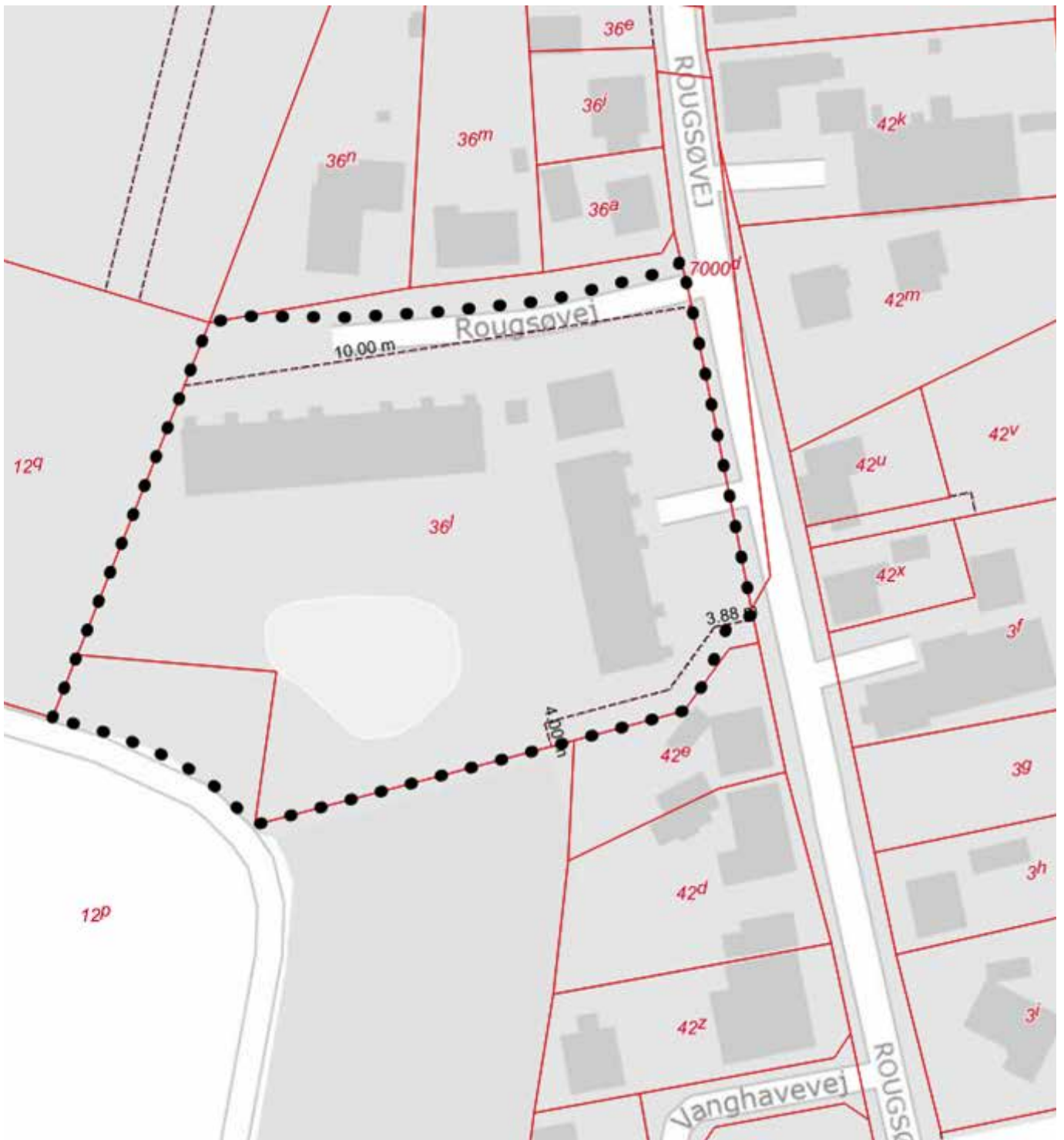

- 15.1 Forslag til Lokalplan 119-707 boligområde ved Vester Hesseldal er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den xx. xxxxx 2022









**Signaturforklaring**

- ● ● Lokalplangrænse
- Matrikel

**Kortbilag 1**  
Områdets afgrænsning  
Mål 1:1000



**Signaturforklaring**

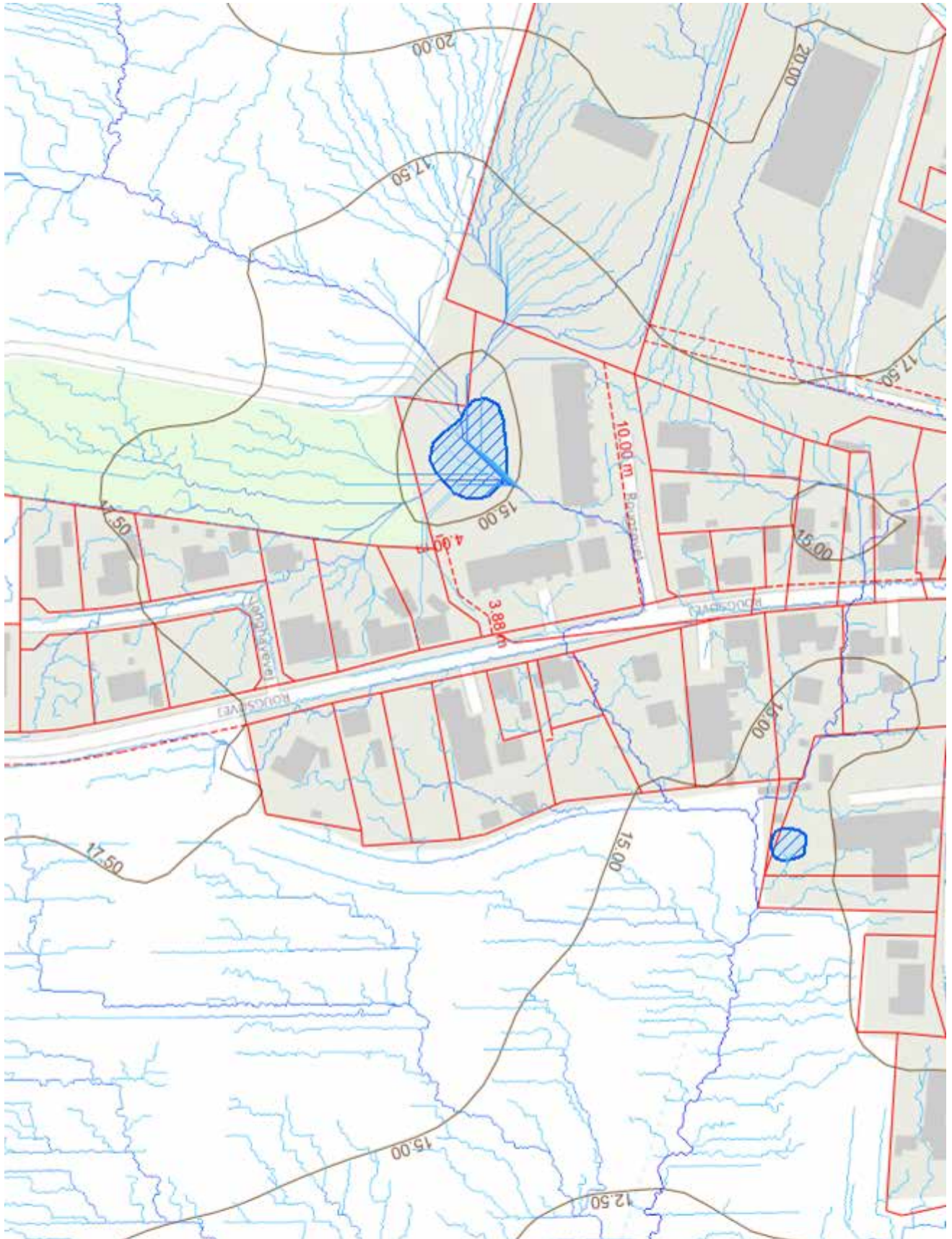
	Matrikel
	Lokalplangrænse
	Friareal (indenfor 10 m fra §3 grænse ved planens udarbejdelse)
	Sti (se § 5.11)
	vejanlæg < 20m fra lokalplangrænse (se §5.4)
	Vejadgang (se § 5.1)

**Kortbilag 2**

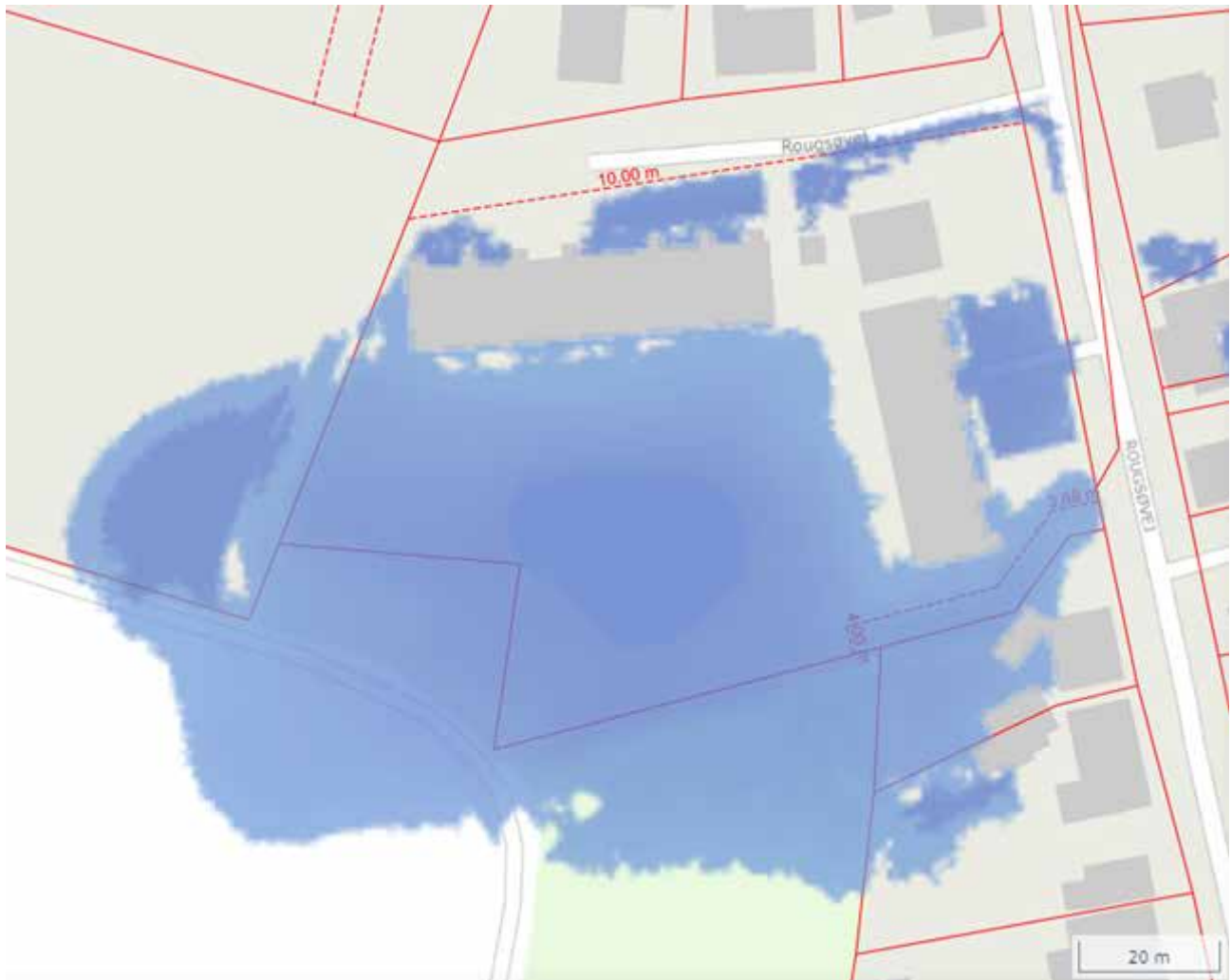
 Arealanvendelse  
 Mål 1:750


© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

**Kortbilag 3**  
Illustration af strøm-  
ningsveje og beskyt-  
tede naturtyper  
Mål 1:3000

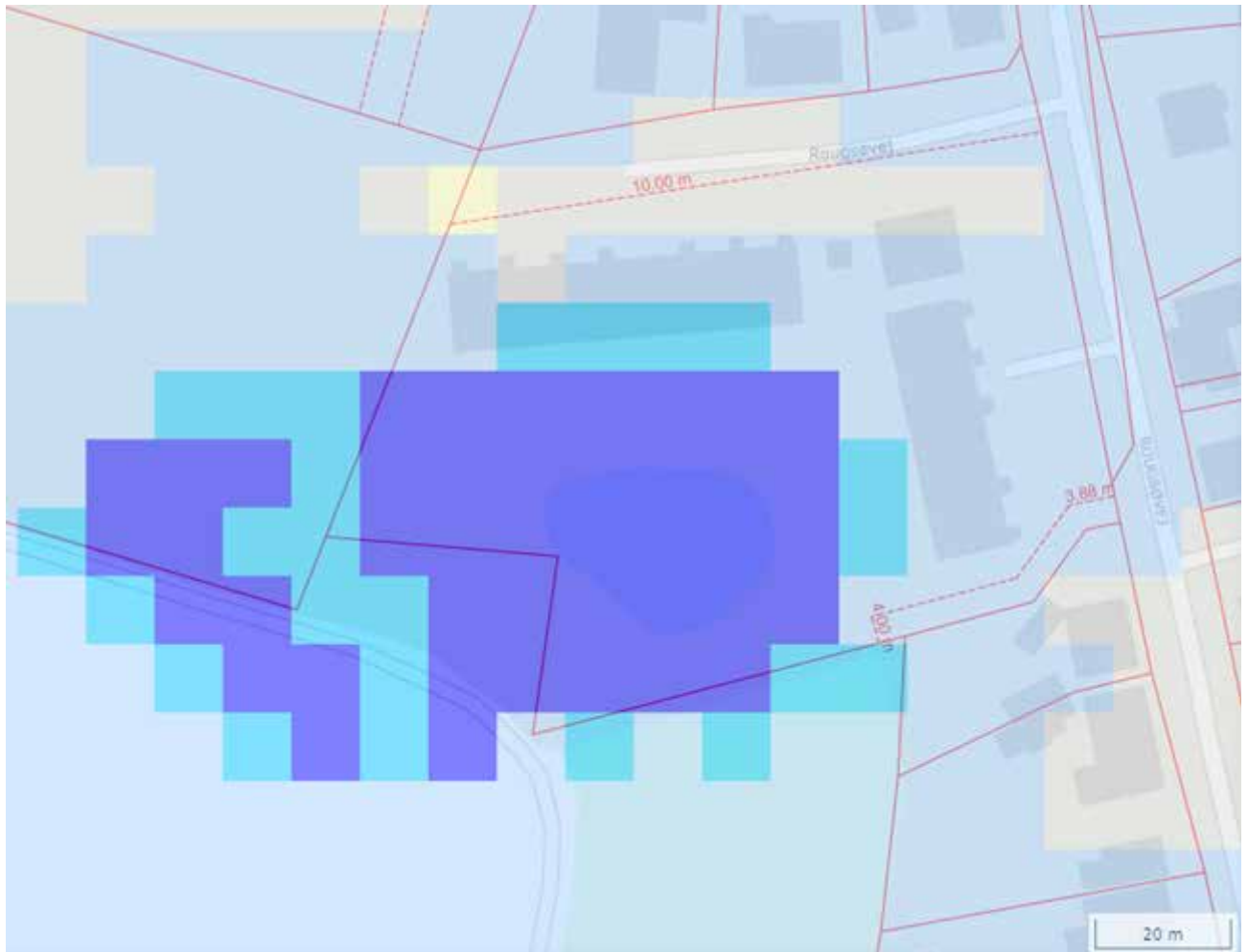




**Kortbilag 4**  
Nedbørshændelser

Døgnedbøren for en 50 års hændelse er 80 mm i Norddjurs Kommune for perioden 2011-2040 RCP 8.5 ifølge Klimaatlas







© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

**Kortbilag 5**  
Grundvand

Om vinteren mindskes dybden til det terrænnære grundvand og scenariet beskriver den minimale dybde for referenceperioden 1990-2019. Der ventes en middellændring i terrænnært grundvand i 2041-2070: 0,23m (min: 0,24m; max: 0,2m) og i 2071-2100: 0,32m (min: 0,3m; max: 0,27m) Kilde: KAMP

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

**Signaturforklaring**

-  0 - 0,5 m under terræn
-  0,5 - 1 m under terræn
-  1 - 2 m under terræn
-  2 - 3 m under terræn
-  3 - 4 m under terræn
-  4 - 5 m under terræn

