

LOKALPLAN NR. 3

For et område mellem Bispehøjen,
Provstehøjen og Østre Fælledvej.

HOLBÆK KOMMUNE

DAHLGAARD
Murkevænget 17
DK 4300 Holbæk

Nyvang

TILHØRER:

DAHLGAARD
Munkevænget 17
DK 4300 Holbæk

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Lokalplanen omfatter et område mellem Provstehøjen, Østre Fælledvej og Bispehøjen i Holbæk by.

Området er i kommunens dispositionsplan udpeget til parcel- og rækkehusbebyggelse.

I de såkaldte § 15-rammer, der gælder som midlertidigt grundlag for lokalplanlægningen, er området udlagt til boligformål samt offentlige formål, mindre butikker til områdets daglige forsyning og andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses uden genevirkninger i området.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål i forbindelse med en påtænkt byggeudstilling i området at regulere udstykning og bebyggelse af området ved at fastlægge bestemmelser om placering og udformning af bebyggelsen samt angive vejudlæg og fællesarealer til betjening af området.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder bestemmelser, om områdets anvendelse til henholdsvis lav boligbebyggelse, offentlige formål og fællesareal.

Udstykning skal ske i overensstemmelse med en retningsgivende udstykningsplan.

Veje udlægges i 7 m's bredde og udformes således at kørende og gående trafik blandes, men på fodgængernes betingelser.

Bebyggelsen skal opføres med en etage og delvis med høj tagrejsning og udnyttelig tagetage, ligesom placeringen for en del af bebyggelsen er nøjere fastlagt.

Endvidere indeholder lokalplanen bestemmelser om, at bebyggelsen mod de interne vejarealer skal udformes med bestemte facade- og tagfarver.

Bevaringen af den eksisterende beplantning søges ligeledes tilgodeset ved lokalplanen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Holbæk byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

HOLBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 3

for

et område mellem Provstehøjen, Bispehøjen og Østre Fælledvej

Bilag: kort 1:1.000

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS OMRÅDE

- stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter en del af matr.nr. 12a Holbæk Markjorder samt alle parceller, der efter den 1. november 1977 udstykkes fra nævnte del af ejendommen.
- stk. 2. Lokalplanens område opdeles i områderne A og B som vist på kortbilaget.

§ 2. OMRÅDETS ANVENDELSE

Område A

- stk. 1. Område A må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.
- stk. 2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

Område B

- stk. 3. Område B må kun anvendes til offentlige formål (fritidsinstitution, parkanlæg o.lign.) samt sådanne private institutioner af almennyttig karakter, som efter byrådets skøn naturligt finder palds i området.

§ 3. Udstykninger

Område A

- stk. 1. I område A må udstykning kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilaget viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 4. VEJ- OG STIFORHOLD

- stk. 1. Der udlægges areal til nye færdselsarealer som vist på kortbilaget (se fodnote).
- stk. 2. Til Bispehøjen og Østre Fælledvej må der ikke være direkte adgang for kørende og gående fra de tilgrænsende ejendomme.

Fodnote: Nærværende bestemmelse er ikke til hinder for yderligere vejanlæg og færdselsarealer i området.

stk. 3. Vejene udføres med en belægningsbredde på 5 m undtagen på korte strækninger, hvor bredden reduceres til 3 m (såkaldt "Delftanlæg").

Byggelinier

stk. 4. Langs følgende veje pålægges byggelinier i nedenfor angivne afstande fra vejskel:

Østre Fælledvej 5,00 m

Bispehøjen 5,00 m

Arealet mellem byggelinier og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

§ 5. LEDNINGSANLÆG

El-ledninger, herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Område A

stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, beregnet efter bygningsreglementet, således at en forholdsmæssig del af fællesarealet kan medregnes til grundstykkets areal.

stk. 2. På parcellerne 13-27, jfr. kortbilaget, må kun opføres beboelsesbygninger med én etage med udnyttelig tagetage.

stk. 3. På parcellerne 13-27, jfr. kortbilaget, skal tagene være symmetriske saddeltage dækket med tagsten og med en taghældning mellem 40°-50°.

stk. 4. På parcellerne 13-27, jfr. kortbilaget, skal beboelsesbygningerne opføres med facaden parallelt med vejen og i en afstand af 0,5 m fra vejskel.

stk. 5. På parcellerne 37-42, jfr. kortbilaget, skal beboelsesbygningerne opføres med fladt tag og placeres med facade eller gavl som vist på kortbilaget.

stk. 6. På det angivne fællesareal må efter byrådets godkendelse opføres enkelte mindre bygninger eller anlæg til formål, som er fælles for beboerne, f.eks. fælleshus, drivhus, svømmebassin o.lign.

Område B

stk. 7. Bebyggelsesprocenten for område B må ligeledes ikke overstige 25.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Område A

- stk. 1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- stk. 2. På parcellerne 13-27, jfr. kortbilaget, skal ydervægge opføres enten af røde mursten eller vandskurede vægge i farverne hvid og gul.
- stk. 3. På parcellerne 13-27 skal tagene dækkes med røde eller brune tagsten.
- stk. 4. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- stk. 5. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER OG HEGN

- stk. 1. Den på kortbilaget angivne beplantning må ikke fjernes uden byrådets godkendelse.
- stk. 2. Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads og have.
- stk. 3. På parcellerne 13-27, jfr. kortbilaget må hegn mod vej kun etableres som levende hegn mindre end 0,8 m.
- stk. 4. Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.
- stk. 5. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelser eller lignende gives et ordentligt udseende og oplagring af materialer må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.

§ 9. GRUNDEJERFORENING

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

- stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75% af de udstykkede grunde er bebygget, eller når byrådet kræver det.
- stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i delområde A beliggende fælles færdsels- og opholdsarealer og eventuelle fællesbygninger på arealet.
- stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 10. FÆLLESANLÆG

Før en ny bebyggelse indenfor området tages i brug, skal der være etableret fælles opholds- og parkeringsarealer i overensstemmelse med bebyggelsesplanen som vist på kortbilaget.

Således vedtaget af Holbæk byråd, den 1. februar 1978.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

HOLBÆK BYRÅD, den 1. februar 1978

P. b. v.

Arnold Sørensen

H. Als Andersen

Foranstående lokalplan nr. 3 begæres tinglyst på matr.nr. 12a og 12an Holbæk Markjorder i henhold til § 30 i lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975).

HOLBÆK BYRÅD, den 2. februar 1978

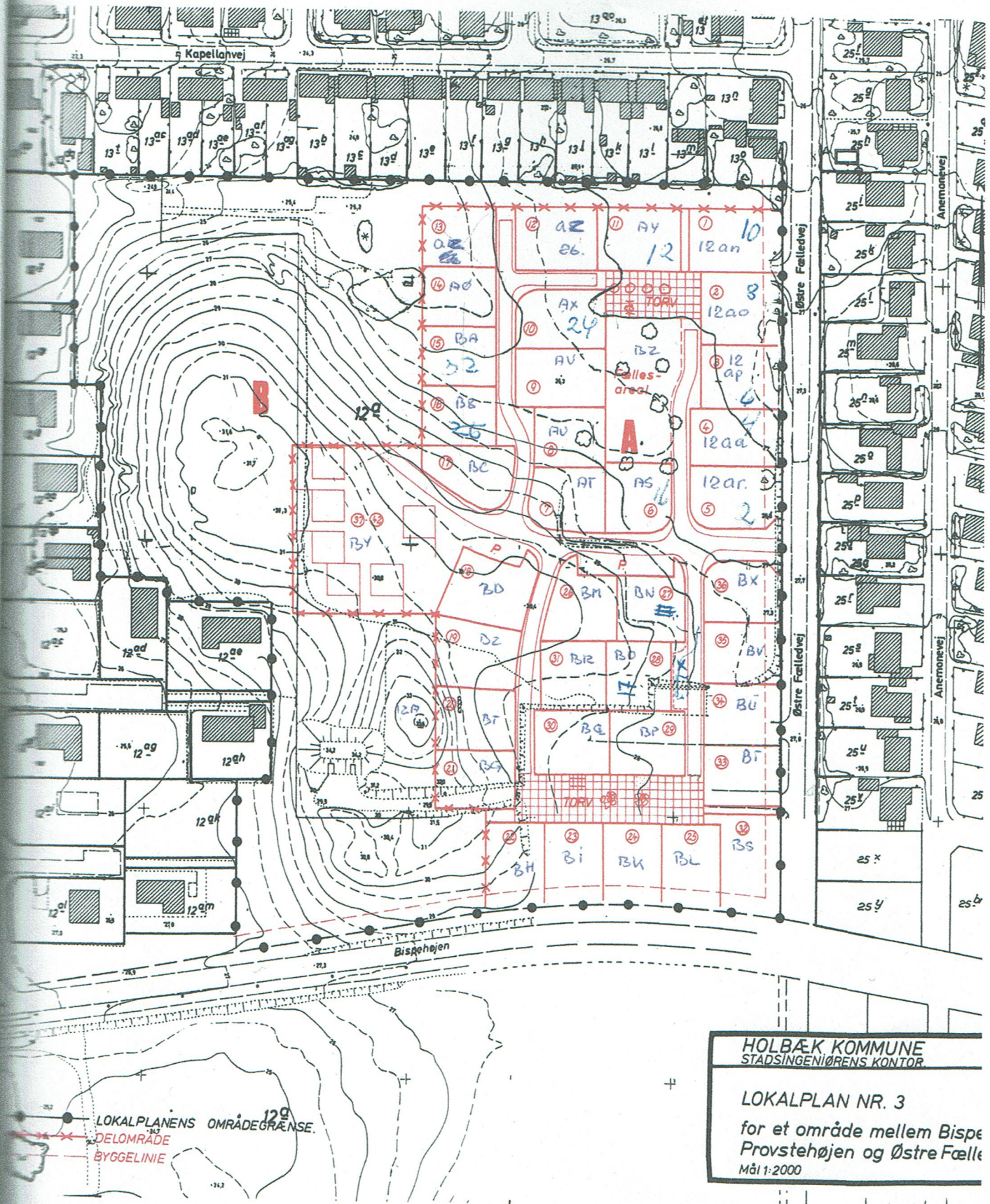
P. b. v.

Arnold Sørensen

H. Als Andersen

Indført i dagbogen for Holbæk retskreds 18. april 1978, lyst.

Bjarne Jensen



HOLBÆK KOMMUNE
 STADSINGENIØRENS KONTOR

LOKALPLAN NR. 3
 for et område mellem Bispe
 Provestehøjen og Østre Fælde
 Mål 1:2000

42 Hus
 3X Hus