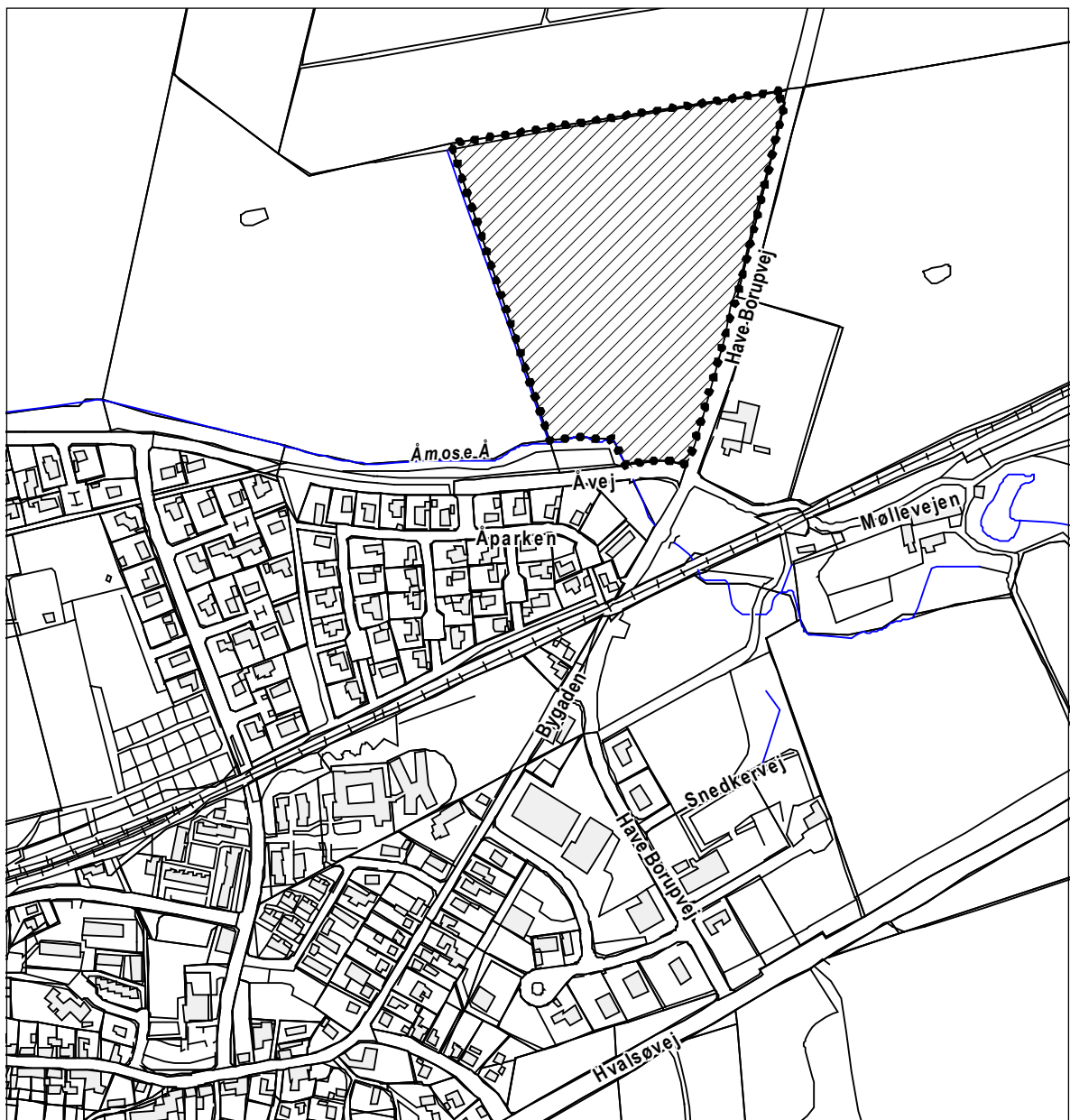


## Område til åben-lav boligbebyggelse ved Have Borupvej i St. Merløse



## 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 i gang. 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.

Forslaget var fremlagt fra den den 4/10 2007 - 29/11 2007

Byrådet vedtog planen endeligt den 30.04.2008.

Den vedtagne plan blev offentliggjort den 06.05.2008

# Indhold

## Redegørelse 4

1. Lokalplanens baggrund og formål.....	4
2. Lokalplanområdet og naboarealer .....	4
3. Lokalplanens indhold .....	6
4. Planens forhold til anden planlægning .....	10
5. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	13
6. Borgerinddragelse .....	14

## Lokalplanbestemmelser ..... 15

§ 1 Område og zonestatus .....	15
§ 2 Lokalplanens formål.....	15
§ 3 Arealanvendelse.....	15
§ 4 Udstykning .....	16
§ 5 Bebyggelsens omfang.....	16
§ 6 Bebyggelsens udseende .....	16
§ 7 Ubebyggede arealer.....	17
§ 8 Veje, Stier og parkering .....	18
§ 9 Tekniske Anlæg.....	19
§ 10 Grundejerforening .....	19
§ 11 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug.....	20
§ 12 Ophævelse af servitutter .....	20
§ 13 Retsvirkninger .....	20
§ 14 Vedtagelse .....	21

Kortbilag 1: Lokalplanområdet mm.....	22
Kortbilag 2: Arealanvendelse.....	23
Bilag 3: Snit - stier .....	24
Bilag 4: Snit - veje .....	25

## Redegørelse

### 1. Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplan 17.01 i St.Merløse har hidtil været omfattet af lokalplan 2.2 "Den Økologiske Landsby" som i sin hovedform lagde op til at skabe en landsbystruktur med vægt på selvforsyning både mht. spildevandsrensning og energiforsyning mv..

Det var hensigten at hele planområdet skulle udbydes under et og anlægges som et samlet projekt.

Projektet viste sig at være vanskeligt at gennemføre, og bl.a. med baggrund i lokale ønsker erstattes den nuværende lokalplan med denne plan som lægger op til en mere traditionel parcelhusudstykningsplan. Konkret har Holbæk Byråd meldt ud, at der skulle tilvejebringes et plangrundlag der i første omgang gjorde det muligt at udbygge etaper af 10-20 parcelhuse som udbydes på traditionel vis.

Lokalplanen skal sikre følgende hovedforhold:

- Sikre muligheden for udbygning af parcelhuse i etaper af 10-15 stk.
- Sikre de landskabelige og rekreative værdier
- Sikre en sti og vejforsyning der tilgodeser de svage trafikanter
- Sikre den økologiske forbindelse og åbnesskyttelseslinien langs Åmose Å
- Sikre adgang fra Haveborupvej til fremtidig udbygning vest for lokalplanområdet

### 2. Lokalplanområdet og naboarealer

#### Lokalplanens udstrækning og afgrænsning

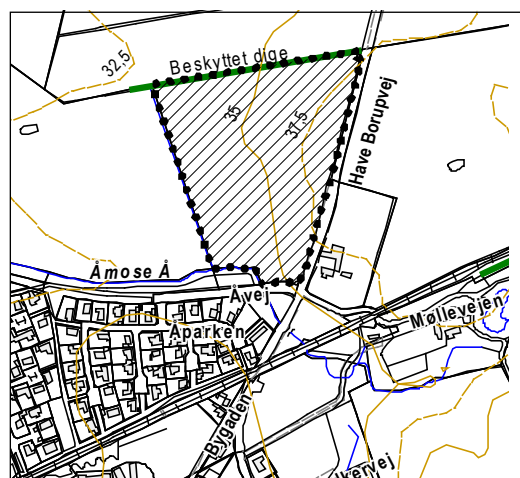
Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 10g St. Merløse By, St.Tåstrup på i alt 8,6 hektar.

Områdets sydlige del afgrænses af Åmose Å og Åvej.

I lokalplanens vestlige afgrænsning ligger en åben grøft med spredt hegnsplantning.

Det nordlige skel er markskel med spredt beplantning, hvoraf en del er beskyttet dige..

Mod øst afgrænses området af Have Borupvej.



Oversigtskort - lokalplanområdet

### Hidtidige planforhold og anvendelse af området

Området er med den gamle lokalplan 2.2 overført til byzone og udlagt til boligbebyggelse. Hidtil har området været udnyttet landbrugsæmssigt, og i de senere år har området ligget som græsareal.

### Landskabelige forhold naturbeskyttelse og kulturhistoriske interesser.

Fra midten af lokalplanområdets nord/syd retning stiger terrænet ca. 5 meter frem til Haveborupvej. Området udmærker sig med den gode udsigt til det omliggende landskab, og særligt mod St. Tåstrup Kirke mod nordvest og Møllen ved Hesselbjerg mod nordøst. Specielt er lokalplanområdet omfattet af kirkeindsigt. Indsigten fra Haveborupvej til kirken skal sikres.

Åmose Å er en del af en økologisk forbindelse og omfattes samtidig af en åbeskyttelseslinie på 50 meter, som skal sikres med planen. Samtidig skal lokalplanen sikre kommuneplanens hensigter med en rekreativ sti langs med åen.

Landskabshegnene mod vest og nord, samt den åbne grøft mod vest giver landskabet karakter. Lokalplanen vil søge at fastholde disse elementer i området. Eventuelt kan hegnet mod nord udbygges med yderligere indplantning. En del af det nordlige skel er desuden omfattet af museumsloven mht. beskyttet dige.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet trafikforsynes primært fra Åvej mod syd og fra Haveborupvej i lokalplanens nordøstlige hjørne. Der er cykelsti langs Haveborupvej med forbindelse til skole, idræt og centerområdet i St. Merløse. Internt i lokalplanområdet anlægges rekreative stier med forbindelse til stiføringen langs Åmose Å. I dag forløber en sti syd for åen. På længere sigt er det hensigten, at der også vil være et stiforløb nord for åen i forbindelse med udbygningen af området vest for lokalplanområdet. Stisystemet vil også kunne udbygges med en sti fra midten af lokalplanområdet som kan kobles på et fremtidigt stisystem i en bebyggelse vest for lokalplanområdet (område 2B5).

### Tekniske forhold

I forbindelse med forundersøgelser til et tidligere byggeprojekt er det konstateret at den vestlige del af lokalplanområdet omfatter blødbundsarealer der ikke egner sig til bebyggelse.

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak. Overfladevand forudsættes afvandet til Åmose Å via regnvandsbassiner. Der skal tages højde for udledningstilladelser mv..

Langs med Haveborupvej findes vandforsyningsledning og i lokalplanområdets nordøstlige del findes en trykstation til almen vandforsyning.



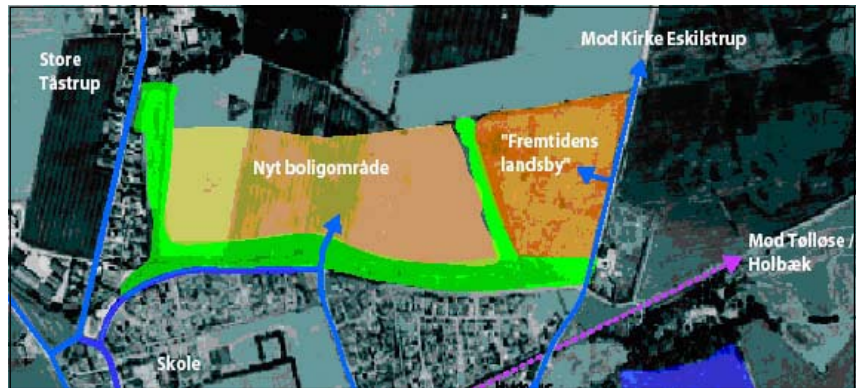
Åmose Å - den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet med det vestlige skel i baggrunden



Eksisterende karaktergivende busk i lokalplanens vestlige skel



Eksisterende cykelsti langs Haveborupvej



Udsnit af kortbilag fra Kommuneplanen med lokalplanområdet (Fremtidens Landsby) og fremtidigt nyt boligområde mod vest

### Fremtidsplaner

Området vest for lokalplanområdet er udlagt i kommuneplanen til fremtidig byvækst. Lokalplanområdets vestlige del er omfattet af blød bund der ikke er velegnet til bebyggelse og området udlægges derfor til rekreativ anvendelse for boligbebyggelsen samt til placering af regnvandsbassiner til overfladevand. Bassinerne skal indpasses i eksisterende terræn fungere som rekreative elementer, i området (fx skøjtebaner). På sigt skal området indgå i et samlet grønt område for hele bebyggelsen nord for St. Merløse herunder også for en fremtidig bebyggelse i område 2B5 vest for lokalplanområdet.

## 3. Lokalplanens indhold

### Disponering

Udsigten fra Haveborupvej til St. Tåstrup Kirke og landsby skal sikres. Det gøres ved at indlægge en grøn kile i bebyggelsen. Se illustrationskitse bilag 2.

Lokalplanens vestlige del udlægges som rekreativt grønt område med småvandhuller (regnvandsbassiner) med sammenhæng til den økologiske forbindelse ved Åmose Å. Der anlægges stier i bebyggelsen med forbindelse til cykelstien langs HaveBorupvej, så biltrafik og gående/cyklende kan holdes adskilt. Stierne giver også mulighed for en rundtur fra åen gennem bebyggelsens grønne område mod øst og kilen fra Haveborupvej, eller blot rundt i bebyggelsen. Lokalplanen forhindrer ikke anlæg af flere stier i det grønne område, men disse tænkes primært at bestå af trampestier eller fx et spor i klippet græs. På længere sigt kunne man dog forestille sig en anlagt sti med forbindelse til et nyt boligområde i 2B5 og langs med åen. Se eventuelt illustrationsskitse i bilag 2.

### Bebyggelse

Der kan kun opføres parcelhuse i lokalplanområdet. Lokalplanen underordner sig kommuneplanens rammebestemmelser, hvor bebyggelsen kan opføres i 1½ plan med en bebyggelsesprocent på 25.

Af hensyn til oplevelsen af bebyggelsen i landskabet må der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer som fx glaserede tagsten. Aktuelt reguleres dette punkt med angivelse af en glansværdi.

Ellers er der som udgangspunkt ingen særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser for området, ud over de der gælder efter byggelovgivningen.

### Veje, fortove, Stier

Den nordlige del af lokalplanområdet har adgang fra Haveborupvej. Adgangen fra HaveBorupvej skal på sigt også være adgang til bebyggelse mod vest i rammeområde 2B5. Den sydlige 2/3-del af bebyggelsen får adgang fra Åvej. Beboelserne har adgang via interne veje. De "interne veje" udlægges med et profil på 8 meter, hvor kørebanen udgør 5½ meter med græsrabatter i hver side jf. bilag 4. Kørebanen kan udlægges med kantsten i hver side. I det ene rabatareal etableres vejbelysning

Fordelingsvejen i den nordlige del af lokalplanområdet udlægges i et trassé på ca. 11 meter med et kørebaneareal på 6 meter og 2,5 meter græsrabat i hver side. Kørebanen kan afgrænses med kantsten. Græsrabatterne kan eventuelt anlægges med stier eller fortove.

Cykel/ gangstier udlægges som private fællesstier med en bredde på mindst 3 meter køreareal med fast belægning som asfalt eller belægningssten og 0,5 meter rabatareal til hver side.

Ved udmundning af vej over sti, skal der indrettes en overkørsel der tilgodeser trafiksikkerheden for cyklende og gående.

Eksterne stier kan etableres på fælleden som trampestier fx ved at klippe et spor i eksisterende græsarealer. Disse spor kan vedligeholdes efter behov og lokale ønsker.

På længere sigt skal lokalplanens stisystem kobles sammen med en fremtidig udbygning mod vest i område 2B5. Lokalplanens kitsen i bilag 2 angiver derfor mulighed for en fremtidig sti over fælleden. Den angivne placering er kun vejledende. Den endelige placering afgøres når det vestlige område lokalplanlægges og udbygges.

For at begrænse trafikmængden og dæmpe hastigheden på boligvejene, er vejene udformet med smalle profiler, og som blinde veje der kun forsyner ca. 10 boliger. Et andet mål med de smalle profiler er desuden at gøre nærmiljøet tættere og "hyggeligere" ved at undgå store åbne flader som en bredere vej kan afføde. For at understrege det smalle profil er fortove på boligvejene undladt. Det er desuden vurderet, at trafikken vil være så begrænset, og med så lav hastighed, at nytteværdien af et fortov ikke modsvares af anlægsomkostninger, arealforbrug og efterfølgende vedligeholdelsesomkostninger.



Vej uden fortove

## Grønne områder

Lokalplanens vestlige område omfatter blødbundsarealer der ikke er egnet til bebyggelse. Området egner sig derimod godt som kernen i et større grønt område både for lokalplanområdet og for fremtidig bebyggelse i rammeområderne vest for lokalplanområdet.

Midt i lokalplanområdet reserveres en grøn kile med kik fra Have Borupvej til St. Tåstrup Kirke. Som udgangspunkt er det tanken, at kilen henligger i fælledgræs med cykel/ gangsti.

Terrænmæssigt ligger den vestlige del lavt og er på nogle steder vandlidende. Lokalplanen angiver muligheder for at anlægge et par småvandhuller, som eventuelt samtidig kan fungere som regnvandsbassiner for omliggende bebyggelse. Småvandhullerne anlægges med lav vandstand i ca. 1½ meter på dybeste sted, og mindst et af hullerne skal være med så lav vandstand, at det vil tørre ud om sommeren. Fordelen vil være, at området kan slås først på efteråret. Når der dannes et vandspejl i løbet af efteråret med en lille vanddybde kan der, efter få dages frost, blive en god skøjtesø. Søen kan fx anlægges ved at beklæde siderne med ler der måtte blive tilovers fra anlæg af veje.

Området langs Åmose Å er omfattet af åbeskyttelse og skal samtidig fungere som en økologisk forbindelse videre ud i landskabet. Det ånære område og lokalplanens vestlige areal hænger naturligt sammen som et grønt græsareal og vil på længere sigt udgøre ryggraden af den grønne struktur for kommende boligudbygning nord for St. Merløse. Langs lokalplanområdets vestlige skel forløber en åben grøft som skal bevares

Langs lokalplanområdets nordgrænse forløber et dige der er beskyttet efter museumsloven.

Det er meningen at de grønne områder skal benyttes så aktivt som muligt til fælles aktiviteter. Man kan fx tænke sig fodbold, volleyball, bålplads, badminton mv., så længe områdets udtryk som fælled ikke ændres.

De grønne områder udlægges som fællesarealer der skal vedligeholdes af grundejerne. Vedligeholdelsen overdrages først når 80 % af lokalplanområdet er bebygget. Bestemmelsen indføres for at sikre et fornuftigt antal beboere til at dække vedligeholdelsesomkostningerne. Efter overdragelse af vedligeholdelsesforpligtigelsen overtager grundejerforeningen vedligeholdelsen 100 %, også selv om et antal grunde fortsat ejes af kommunen. For at sikre en sammenhæng mellem vedligeholdelsesomkostning og brugerne af området skal fremtidige grundejere vest for lokalplanområdet også deltage i vedligeholdelsesomkostningerne. Det kan enten ske ved at grundejerforeningen udvides til også at omfatte disse grundejere eller ved at de nye grundejere betaler en forholdsmæssig andel af omkostningerne til vedligeholdelse af det grønne område.

Det bemærkes at bestemmelsen kun omfatter de grønne områder.



## Beplantning

Området langs Åmose Å friholdes som udgangspunkt for beplantning, primært for at sikre oplevelsen af åen. De øvrige fælledområder kan beplantes med trægrupper fx med indplantning af eg, fuglekirsebær, abild, ask, birk, pil og slåen. Beplantning ved vandhuller skal som udgangspunkt holdes på nord og østsiden.

Det vestlige og nordlige hegn skal fremstå som åbne landskabshegn med indplantning af fx eg, fuglekirsebær æblerose, abild, tjørn og hyld. Det åbne landskabshegn karakteriseres ved at det ikke er et sammenhængende hegn. I stedet for at bebyggelsen bliver "pakket ind" bevares udsynet over det omgivende landskab. De enkelte træer og buske får også bedre mulighed for at danne en selvstændig krone der kan blive et karakterfuldt træk i hegnet.

Udsigtskilen fra Have Borupvej til St.Tåstrup friholdes for beplantning.

Der angives indplantning af enkelte solitære træer ved vendepladser og sti. Disse træer kan fx være rødtjørn eller stilkeg.

For at skabe en sammenhængende struktur i bebyggelsen og for at styrke adskillelsen mellem bebyggelsen og den grønne fælled skal grundene afgrænses med bøgehække (*fagus sylvatica*). Af hensyn til den rummelige oplevelse af bebyggelsen set fra de grønne områder, afrundes grundene mod vest i runde former. På sigt vil hækkene omkring grundene danne et slynget forløb som kan gøre oplevelsen fra det grønne område spændende. De små trægrupper og beplantninger ved søerne kan danne små lækroge til "børnenes lille skovtur tæt på mor og far". Det er tanken at der kan være udgange gennem huller i hækkene og direkte til det store fælledareal alt efter grundejernes ønsker.

Gamle buske og træer der har funktion som karaktergivende i skel og langs åen søges bevaret jf lokalplanens §§ 7.7 og 7.11. Karaktergivende træer og buske er fx buske der markerer hegn og skel og på denne måde skaber dybde i landskabet. Det kan være fuldkronede gamle træer eller buske. Ofte vil der være tale om selvgroede træer og buske. Langs åen kan det være træer der danner et naturligt samspil med flora og fauna langs åen med skyggevirkning og rodnet mv.

## Miljø og sundhed

Med bebyggelsen er der lagt vægt på at udnytte de rekreative muligheder i det eksisterende landskab, og at give mulighed for gå- og løbeture. Der er desuden god tilgængelighed til fods og på cykel til både centerområdet i St. Merløse samt til skole- og idrætsområder.

De store grønne områder lægger op til en aktiv udnyttelse for beboerne.



*"Næroplevelse" Eksisterende abild i lokalplanens nordlige skel*



*Eksempel på bøgehække med udgang til sti*

## 4. Planens forhold til anden planlægning

### Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan 2.10 "Den økologiske landsby" fra marts 1999. Det har vist sig umuligt at gennemføre princippet i den eksisterende lokalplan. Efter en række dialogmøder med lokalforum (borgergruppe) i St.Merløse, er det derfor besluttet at udarbejde en ny lokalplan som en traditionel parcelhusbebyggelse. 2 tidligere lokalplaner benævnt 2.2 og 2.8 er desuden tinglyst på matriklen. Eksisterende lokalplaner aflyses samtidig med vedtagelsen af denne nye lokalplan.

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanen for Tølløse Kommune 2005-2016, med tilhørende rammebestemmelser. For lokalplanområdet gælder dels et sæt generelle rammebestemmelser samt et sæt der omfatter rammeområde 2B4, som er identisk med lokalplanområdet.

Jf. kommuneplanen er det forudsat at området afhændes samlet og udbygges efter en samlet plan.

<b>2.B4</b> Have Borupvej	Boligformål	25%	1½	Mindst 15% af området udlægges til fællesareal Området skal udbygges efter en samlet plan som »Fremtidens landsby«	Landbrug Byzone	Lokalplan 2.2
---------------------------------	-------------	-----	----	---	--------------------	---------------

Rammebestemmelser for lokalplanområdet

Åben/lav boligbebyggelse:	Fritliggende beboelsesbygninger indeholdende én bolig til helårsbeboelse.  Inden for boligområder til åben/lav bebyggelse må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700m <sup>2</sup> .  Bebyggelsesprocenter gælder for den enkelte ejendom, hvis ikke andet er anført.
------------------------------	---

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser

Den nye lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser og angiver en samlet plan for udbygningen af lokalplanområdet. Lokalplaner kan ikke omhandle forhold om at arealet skal afhændes samlet, hvorfor lokalplanen ikke indeholder bestemmelser af denne karakter. Planen anses derfor ikke at være i strid med kommuneplanens hensigtserklæring. Det anføres at både borgere og politikere er enige om at grundene i lokalplanområdet kan afhændes enkeltvis og til forskellige købere. Formuleringen om en samlet afhændelse forventes derfor at udgå i den næste kommuneplanrevision.

Jf. kommuneplanen er det tanken, at der skal forløbe en stiforbindelse langs nordsiden af Åmose Å, og at området langs åen skal omfatte et skovbælte. Jf. regionplanen er alle områderne uden om lokalplanområdet samt de å-nære arealer udpeget med betegnelsen "skovrejsning uønsket. Syd for åen er allerede etableret beplantning. Lokalplanen angiver ikke, at der skal etableres en skovplantning langs åen, men den forhindrer det heller ikke. Umiddelbart vil de ånære arealer have en større rekreativ værdi, hvis de friholdes for beplantning eller eventuelt suppleres med enkelte træer langs med åen, svarende til de der allerede er der naturligt. Beplantning inden for åen kan ikke gennemføres uden dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 16 om åbeskyttelseslinie.

## Overordnet planlægning/ naturbeskyttelse/ fredninger Drikkevandsinteresser

Jf. den gældende regionplan ligger hele lokalplan-området i et særligt drikkevandsområde og i et kortlægningsområde for drikkevand. Den nye bebyggelse vil blive tilsluttet offentlig kloak og anvendelsen som boligområde forventes ikke at have en negativ indvirkning på drikkevandet.



Udsigt fra kilen til St. Tåstrup

### Beskyttede diger

Den nordlige afgrænsning af lokalplan-området er registreret som et beskyttet dige. Lokalplanen beskriver skellet med et udtryk som åbent landskabshegn. Der er ikke planer om at grave eller flytte på diget, eller gøre noget der kan være i strid med beskyttelsen. Eksisterende beplantning kan beskæres/ fjernes, men det må ikke hives op med rod, hvis der er risiko for at ødelægge diget. I forbindelse med et fremtidigt vejanlæg skal der drages omsorg for, at diget ikke påvirkes.

### Åmose Å

Åmose Å (Tåstrup Å) er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 som en beskyttet naturtype, Åens omgivelser er desuden beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 16 om åbeskyttelseslinie. Åmose Å er et målsat vandløb klasse 5 dvs. en høj beskyttelsesmålsætning. Der er krav til vandføring og vandløbet betegnes som et B1 vandløb der skal være velegnet til gyde og opvækstplads for laksefisk. Målsætningen har betydning for tilladelser til fx regnvandsbetingende udløb til åen, hvilket vil være aktuelt i forbindelse med afledning af regnvand fra bebyggelsen. Jf. den gamle lokalplan er beskyttelseslinien reduceret til 50 meter, hvilket føres videre i denne lokalplan. Strækningen langs Åmose Å er en del af en økologisk forbindelse, der skal sikre gode levesteder og ubrudte spredningsveje for flora og fauna. Lokalplanen lægger op til, at der i kanten af området skal føres en fordelingsvej fra bebyggelsen frem til "Åparken" nordøst for åen. Dette vejforløb kræver dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

### Kirkeomgivelser

Hele lokalplanområdet er omfattet af kirkeomgivelser fra St. Tåstrup Kirke. Når der opføres ny bebyggelse inden for et område med kirkeomgivelser, skal der tages hensyn til indblikket til kirken. Konkret er der indarbejdet en kile i lokalplanen, så der gives mulighed for et kik fra HaveBorupvej gennem bebyggelsen og frem til St. Tåstrup kirke.

### Skovrejsning

Jf. regionplanen er skovrejsning mulig i lokalplanområdet, men ikke mulig i naboområderne til lokalplanen. Der er ingen planer om skovrejsning i lokalplanen.

### Bolig og befolkningsprognose

Jf. befolkningsprognosen for St. Merløse forventes en udbygning på 6-10 boliger per år i området. Frem til 2017 forventes en udbygning på godt 100 boliger.

Kapaciteten for pasning af 0-2 og 3-5 årige forventes at være tilstrækkelig i prognoseperioden, mens den lige balancerer på skoleområdet. Forsyningen af ældreboliger er ikke tilstrækkelig i St.Merløse, men kapacitetsbehovet skal ses over et større geografisk område.

## **Kollektiv trafik**

Der er 500-600 meter til station med tog mod Slagelse eller mod Holbæk, samt busruterne 14 og 15 mellem Holbæk og Ringsted.

## **Forsyningsforhold**

Lokalplanen skal tilsluttes offentlig kloak. Regnvandsafledning kan ske lokalt som nedsivning eller til Tåstrup Å via regnvandsbassiner. Lokalplanområdet har ikke tidligere været en del af spildevandsplanens forsyningsområde, men søges indarbejdet i den igangværende revision af spildevandsplanen.

Der er en fjernvarmeforsyning i St. Merløse. Da lokalplanen blev udarbejdet var der ikke et overblik over fjernvarmeverkets muligheder eller kapacitet til at forsyne lokalplanområdet. Lokalplanen betinger derfor ikke at bebyggelsen skal tilsluttes fjernvarmeanlægget, men den forhindrer heller ikke muligheden.

Der gøres opmærksom på, at efter Bekendtgørelse BEK nr. 966 af 21/09/2006 § 17 om tilslutning m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg kan der opnås dispensation fra tilslutningspligten, hvis der opføres 0-energihuse jf. bygningsreglementet.

Bebyggelsen skal tilsluttes almen elforsyning og vandforsyning.

Der stilles ingen særlige krav til antenne og telefoni. Bebyggelsen skal dog være tilsluttet et fælles signalanlæg.

## **Trafikstøj**

Ny bebyggelse kan ikke tages i brug før det er sikret ved støjberregning, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

## **Miljøvurdering**

Under arbejdet med lokalplanen er der foretaget en screening af de miljømæssige forhold.

På baggrund af screeningsresultatet har Byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en særlig miljøvurdering efter Lov om Miljøvurdering, da lokalplanen ikke vil påvirke miljøet væsentligt.

## **Sundhedskonsekvensvurdering**

Byrådet lægger vægt på at lokalplanerne bliver vurderet i forhold til folkesundheden, og at der om nødvendigt foretages en sundhedskonsekvensvurdering efter Sundhedslovens §119.

I den konkrete lokalplan er der arbejdet konsekvent med gode sti-forbindelser med forbindelse til skole, idræt og bycenter. Der gives mulighed for, at de bløde trafikanter kan færdes sikkert. Der er store grønne friarealer tæt på beboelsen, og der lægges op til trampestier i de grønne områder og langs åen.

Med disponeringen af lokalplanområdet lægges der op til at området skal kunne bruges både til den daglige motionstur, og til at man kan komme sikkert frem til centrale funktioner i lokalområdet, uden at det er nødvendigt at tage bilen. De grønne områder skal kunne anvendes bredt til leg, nærrekreative aktiviteter og sport mv.. De skal dermed både tjene det sunde motionsformål og det sociale samvær.

Ønsket om at sikre en varieret landskabelige oplevelse af landskabet fx med udsigtskilen, den store fælled og de små søer er også med til at styrke den generelle folkesundhed i boligområdet.

Det er vurderet, at der ikke er behov for en egentlig sundhedskonsekvensvurdering i forbindelse med lokalplanarbejdet.

## 5. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

I forbindelse med vejtilslutninger til HaveBorupvej i den nordlige del af lokalplanområdet samt til Åvej i den sydlige del, skal der indhentes tilladelse fra vejmyndigheden og deklarerer overgigtsarealer efter lov om offentlige veje. Vejmyndigheden skal desuden høres i forbindelse med tilslutning af interne stier til cykelstien langs HaveBorupvej og på Åvej.

Der skal indhentes dispensation efter naturbeskyttelsesloven mht. vejadgangen mod syd, som delvist forløber over et område der er omfattet af NBL § 16. Eventuel beplantning og anlæg af vandhul inden for åbeskyttelseslinien kræver også dispensation fra NBL § 16.

Der skal indhentes tilladelse og dispensation fra naturbeskyttelsesloven og vandløbsloven mht. afledning af regnvand fra regnvandsbassiner/søer.

### Servitutter

Der er lyst følgende servitutter på den matrikel lokalplanen omfatter.:

Nr.	Dato	
001	18.07.1952	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv1952 Servituten omhandler en 10 kv. El-ledning som krydser det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet. I forbindelse med elselskabets arbejde med at jordlægge luftledninger, forløber ledningsanlægget ikke længere over lokalplanens område. SEAS-NVE vil foranledige at den gamle deklaration aflyses.
002	30.01.1981	Lokalplan nr. 2.2, Prioritet forud for pantegæld Servituten aflyses med vedtagelsen af lokalplan 17.1

- 003 07.06.1983 Dok om gasforsyningsanlæg  
Der er ikke gasforsyning i St. Merløse. Servitutten aflyses med vedtagelsen af lokalplan 17.1
- 004 08.03.1988 Lokalplan nr. 2.8, Prioritet forud for pantegæld  
Servitutten aflyses med vedtagelsen af lokalplan 17.1
- 005 07.04.1988 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Dokumentet bibeholdes
- 006 12.02.1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Servitutten omfatter forhold uden for lokalplanens område (hjørne syd for Åvej)
- 007 28.05.1999 Lokalplan nr 2.10 Primær prt.  
Servitutten aflyses med vedtagelsen af lokalplan 17.1
- 008 25.07.2003 Dok om vandledning mv  
Servitutten bibeholdes. Om vandledning frem til trykforøgerstation i nordøstlige hjørne. Ledningsplacering ses i bilag xx

## 6. Borgerinddragelse

### Forfasemøde

I forbindelse med planarbejdet har der været afholdt et forfasemøde, hvor plan og idégrundlaget blev præsenteret.

Forfasemødet har givet anledning til at skabe mulighed for gæsteparkering på den ene af vendepladserne.

Bebyggelsens udformning blev diskuteret en del. Hovedvægten blev, at der kun skulle være bestemmelser der hindrede reflekterende tagmaterialer. Holdningen var at det kunne blive svært at få solgt grunde i St. Merløse, hvis der var alt for mange restriktive bestemmelser for bebyggelsens udseende. Til gengæld blev det foreslået at bebyggelsen kunne få et samlende element ved at lade hække være et gennemgående element i bebyggelsen.

Debatten på forfasemødet ses i lokalplanen ved at lokalplanen bestemmer, at grundene skal afgrænses med bøgehække, og at den ene vendeplads er gjort større, så ekstra parkering er mulig. Desuden er der ingen særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, udover de der angives i kommuneplanens rammebestemmelser. Hermed muliggøres stort set alle typer af bebyggelser inden for moderne parcelhusbebyggelse.

## Lokalplanbestemmelser

I henhold til lov om planlægning (jf. l.bk. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område

### § 1 Område og zonestatus

- 1.1. Lokalplanen omfatter del af matrikel 10g St. Merløse By, St. Tåstrup og dækker et areal på 8,6 hektar jf. kortbilag 1.
- 1.2. Lokalplanområdet ligger i byzone, og skal forblive i byzone.
- 1.3. Lokalplanen udbygges i etaper som det ses af kortbilag 1.

### § 2 Lokalplanens formål

- 2.1. At sikre muligheden for en etapeopdelt udbygning af parcelhuse til boligformål.
- 2.2. At sikre de landskabelige og rekreative værdier herunder eksisterende hegn og grøfter samt etablering af søer i det grønne område.
- 2.3. At sikre udsigtskile mod St. Tåstrup.
- 2.4. At sikre en sti- og vejforsyning der tilgodeser de bløde trafikanter.
- 2.5. At sikre den økologiske forbindelse og åbeskyttelseslinien langs Åmse Å.
- 2.6. At sikre adgangen fra HaveBorupvej til kommende udbygning vest for lokalplanområdet.
- 2.7. At sikre hække som et samlende element i bebyggelsen.

### § 3 Arealanvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet kan kun udstykkes til åben-lav bebyggelse som skitseret på kortbilag 2.
- 3.2. Lokalplanområdet udlægges med grønne områder som vist på kortbilag 2.
- 3.3. Der anlægges minimum 2 søer i det grønne område som skitseret på kortbilag 2.
- 3.4. Inden for området kan der drives mindre ikke generende enkeltmandsvirksomheder som fx revisor, arkitekt, advokat og frisør.

- 3.5. Virksomheder jf stk. 3.4 skal kunne drives inden for rammerne af eksisterende beboelse, og der må ikke være udendørs oplag i forbindelse med virksomheden. Ejendommen og dens omgivelser må ikke miste karakteren af beboelse.
- 3.6. Parkering til erhverv jf. 3.4 skal holdes på egen grund.
- 3.7. Regnvandsbassiner til bebyggelsen kan anlægges i det grønne område og skal udformes som rekreative søer
- 3.8. Der kan ikke bygges til butikformål i lokalplanområdet.
- 3.9. Der kan opføres tekniske anlæg til områdets forsyning.

### **§ 4 Udstykning**

- 4.1. Lokalplanområdet udstykkes efter principperne som skitseret på kortbilag 2, der kan ikke ske yderligere udstykning i lokalplanområdet.
- 4.2. Parcelhusgrundene kan ikke udstykkes med grundarealer der er mindre end 700 m<sup>2</sup> per boligenhed.

### **§ 5 Bebyggelsens omfang**

- 5.1. Bebyggelsesprocenten på hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.
- 5.2. Bebyggelsen må kun opføres i 1 eller 1½-plan.
- 5.3. Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 meter målt fra niveauplan fastsat efter bygningsreglementet. Skorstene er ikke omfattet af denne bestemmelse.

### **§ 6 Bebyggelsens udseende**

- 6.1. Der må ikke anvendes tagmaterialer med en glansværdi over 30.
- 6.2. Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener.
- 6.3. Skilte ved de enkelte bebyggelser må ikke være større end 0,2 m<sup>2</sup> og højere end 1 meter over terræn.
- 6.4. Der må ikke opsættes antenneanlæg, paraboler eller lignende på taget, på facade mod vej eller sti, eller på areal mellem facade og vej/ sti.



**§ 7 Ubebyggede arealer**

- 7.1. Grønne områder udlægges som græsklædte fælledarealer som vist på kortbilag 2.
- 7.2. Der kan etableres søer på fælledarealet der eventuelt kan fungere til regnvandsafledning fra bebyggelsen.
- 7.3. Søer anlægges i "nyreform" f.eks. fra 1000-4000 m<sup>2</sup>. Der skal desuden være lavvandede områder fra 0-1 meter.
- 7.4. Mindst det ene vandhul må ikke have vanddybde over 1 meter og må gerne tørre ud om sommeren.
- 7.5. Vandhuller kan suppleres med beplantning på nord- og østsiden.
- 7.6. Skel mod vest bevares med åben grøft.
- 7.7. Skel mod nord er delvis beskyttet og skal bevares. Eksisterende karaktergivende beplantning bevares så vidt muligt. Hegnet kan suppleres, så det fremstår som et åbent landskabshegn.
- 7.8. Den grønne udsigtskile midt i bebyggelsen skal holdes fri for høj beplantning og andre elementer der kan blokere for udsigten.
- 7.9. Terrænet i det grønne fælledareal kan reguleres med op til ½ meter. Terrænreguleringen skal falde naturligt ind i det eksisterende terræn.
- 7.10. Der må ikke ske terrænreguleringer på de enkelte ejendomme ud over ½ meter i forhold til eksisterende terræn. Terrænet må ikke reguleres nærmere end 1 meter fra skel.
- 7.11. Arealer inden for åbeskyttelseslinien friholdes for beplantning dog kan der plantes enkeltstående karaktertræer langs åen, ligesom eksisterende træer bevares.
- 7.12. Der kan anlægges trampestier på fælledarealerne efter behov.
- 7.13. Fælledarealerne kan anvendes til alle former for fællesaktiviteter fx fodbold, badminton, volleyball mv. Der kan desuden indrettes bålpladser/ grillpladser.
- 7.14. I tilknytning til bålpladser kan der etableres overdækkede pladser fx i form af raftetage eller lignende. Der kan desuden opsættes borde og bænke.
- 7.15. Eventuelle legepladser skal anlægges i umiddelbar nærhed af bebyggelsen, og kan ikke anlægges midt på fælledarealet. Der kan ikke anlægges legeplads i udsigtskilen.

- 7.16. Beplantning i hegn og på fælledarealer skal udføres med egns-karakteristiske træer og buske og der skal anvendes egnede danske frøkilder.
- 7.17. Hegn i skel skal udføres som levende hegn i form af bøgehække (Fagus Sylvatica).
- 7.18. Hegn og hække mod offentlige veje, stier og fælledarealer skal plantes mindst 30 cm. fra skel.
- 7.19. Der må ikke forekomme oplag på de fælles friarealer, dog kan der oplagres brænde til fælles bålpladser.
- 7.20. Oplagring af fritstående campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

### **§ 8 Veje, Stier og parkering**

- 8.1. Veje og stier udlægges i princippet som vist på bilag 2.
- 8.2. Veje befæstes med asfalt.
- 8.3. Stier befæstes med asfalt, belægningssten eller løse belægninger.
- 8.4. Trampestier kan udlægges som græsstier eller grusstier.
- 8.5. Boligveje udlægges som fælles privatveje i en bredde på ca. 8 meter, med 5,5 meter kørebaneareal med græsrabatter i hver side på 1,25 meter og belysning i den ene side, som vist på kortbilag 4. Kørebaneareal kan afgrænses med kantsten.
- 8.6. Fordelingsvej udlægges som fælles privat vej med en bredde på ca. 11 meter med 6 meter kørebaneareal og græsrabatter i hver side på 2,5 meter med belysning i den ene side, som vist på kortbilag 4. Kørebanearealet kan afgrænses med kantsten. Græsrabatter kan eventuelt anlægges med sti/ eller fortov.
- 8.7. Der reserveres areal til videreførelse af fordelingsvej til bebyggelse i rammeområdet vest for lokalplanområdet jf. kortbilag 2.
- 8.8. Der kan kun indrettes én indkørsel per ejendom med en maksimal bredde på 5 meter.
- 8.9. Overkørsler til ejendommene anlægges i asfalt.
- 8.10. Vendepladser udlægges i ca. 15 x 17 meter og suppleres med beplantning som angivet på kortbilag 2.
- 8.11 Vendeplads i etape I gøres større for at muliggøre gæsteparkering, jf. kortbilag 2.

- 8.12. På hver ejendom skal anlægges mindst 2 parkeringspladser.
- 8.13. Parkering af køretøjer med over 3500 kg. Totalvægt må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- 8.14. Stier udlægges som private fællesstier med mindst 3 meters køreareal og 0,5 meter rabatareal på hver side som vist på principskitse bilag 3
- 8.15. Ved udmunding af vej over sti, skal der indrettes en overkørsel der tilgodeser trafiksikkerheden for cyklende og gående
- 8.16. Ved udbygning af rammeområdet vest for lokalplanområdet skal lokalplanområdets stisystem kobles sammen med et nyt kommende stisystem som vist med pile på kortbilag 2.

## § 9 Tekniske Anlæg

- 9.1. Ledningsanlæg føres under terræn.
- 9.2. Antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser eller veje og stier.
- 9.3. Ny bebyggelse skal forsynes med net til modtagelse af TV- og kommunikation fx kabel eller fibernet.
- 9.4. Ny bebyggelsen skal tilsluttes offentlig kloak.

## § 10 Grundejerforening

- 10.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.
- 10.2. Grundejerforeningen skal sørge for drift og vedligeholdelsen af private fællesveje, stier og grønt område, som angivet på kortbilag 2.
- 10.3. Vedligeholdelsen af det grønne område jf. § 10.2 overtages af grundejerforeningen når 80 % af lokalplanområdet er bebygget. Efterhånden som området vest for lokalplanområdet bebygges skal grundejerne her også deltage forholdsmæssigt i vedligeholdelsesomkostningerne på det grønne område.
- 10.4. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som efter lovgivningen henlægges til foreningen.
- 10.5. Grundejerforeningens vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Holbæk Kommune.

- 10.6 Grundejerforeningen skal oprettes når Holbæk Kommune kræver det.
- 10.7 Grundejerforeningen skal efter krav fra Holbæk Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 10.8 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealerne jf. bilag 2, hvis ejer eller Holbæk Kommune kræver det.

### **§ 11 Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug.**

- 11.1. Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig kloak.
- 11.2. Det fælles stianlæg anlægges i forbindelse med udbygningen af 1. etape.
- 11.3 Ny bebyggelse kan ikke tages i brug før det er sikret ved støjberegning, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

### **§ 12 Ophævelse af servitutter**

- 12.1 Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan 17.14 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr. 10g St. Merløse By, St. Tåstrup, nr. 002 tinglyst den 30. januar 1981 "Lokalplan 2.2".

Matr. 10g St. Merløse By, St. Tåstrup, nr. 004 tinglyst den 3. august 1988 "lokalplan 2.8".

Matr. 10g St. Merløse By, St. Tåstrup, nr. 007 tinglyst den 28. maj 1999 "lokalplan 2.10".

### **§ 13 Retsvirkninger**

- 14.1 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.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen.
- 14.3 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

## § 14 Vedtagelse

14.1. Lokalplan er vedtaget af Byrådet den 30. april 2008

Jørn Sørensen  
borgmester

/

Niels Elmer Hansen  
kommunaldirektør

Foranstående lokalplan nr. 17.01 begæres tinglyst på den i § 1 nævnte ejendom ifølge § 31 i planloven.

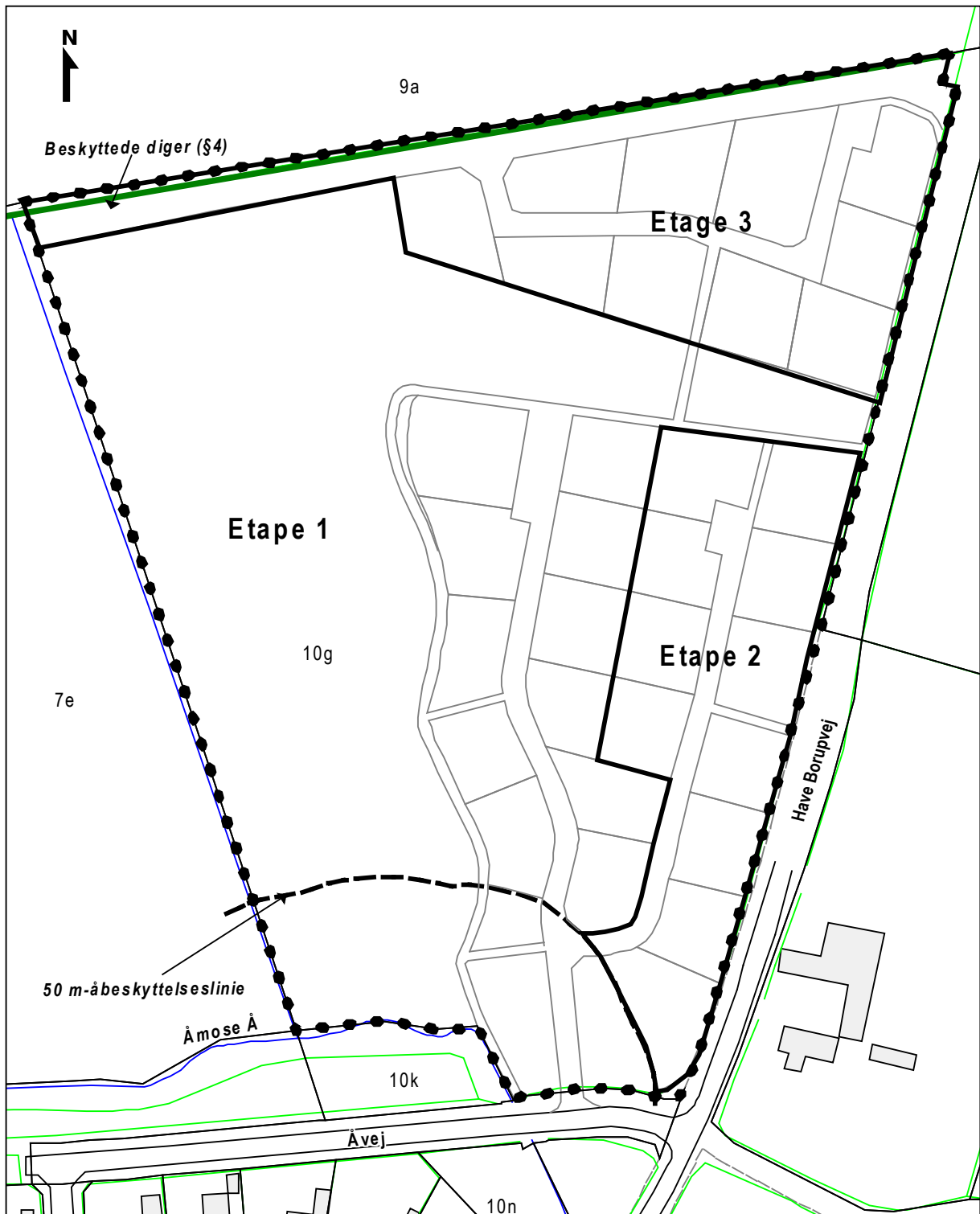
Samtidig begæres de i § 12 nævnte servitutter aflyst på matr. nr. 10g St. Merløse by, St. Tåstrup som udorenelige med lokalplanen.

Holbæk Byråd, den 30. april 2008

Jørn Sørensen  
borgmester

/





Niels Elmer Hansen  
kommunaldirektør



50 m-åbeskyttelseslinie

Åmose Å

Havne Borupvej

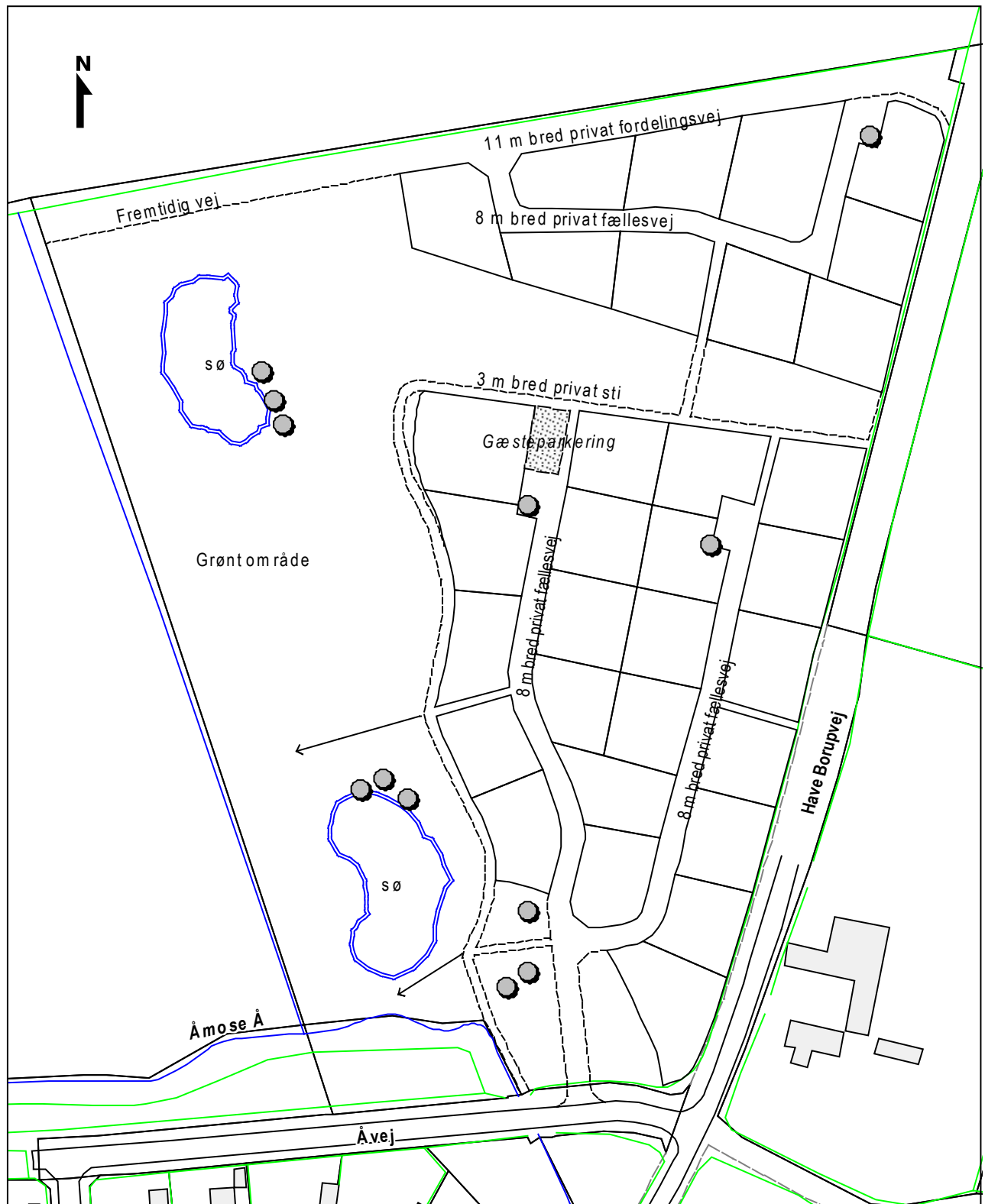
-  Lokalplangrænse
-  Etapeopdeling
-  50 m åbeskyttelseslinie
-  Beskyttet dige

### Kortbilag 1

Lokalplanområdet m.m.

Mål 1:2000

0 40 m 80 m



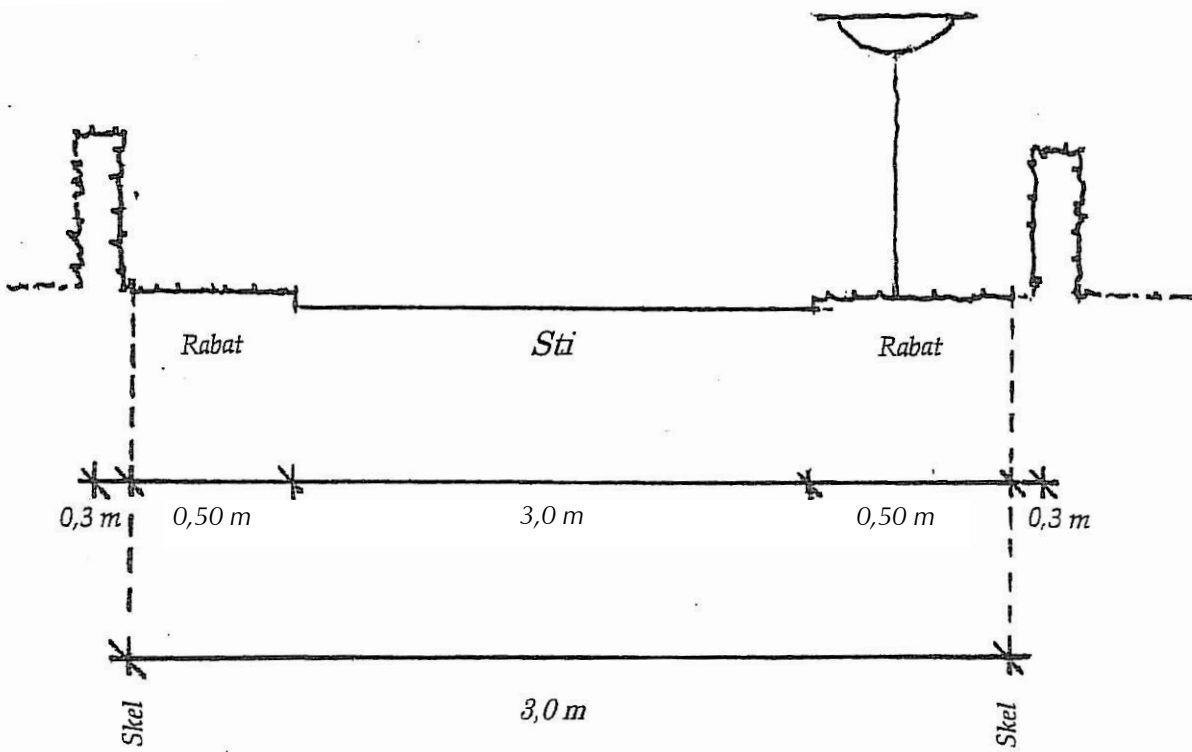
- Nye parceller
- Nye stier
- Fremtidige stiforbindelse
- Nye søer
- Nye træer

## Kortbilag 2

Arealanvendelse

Mål 1:2000

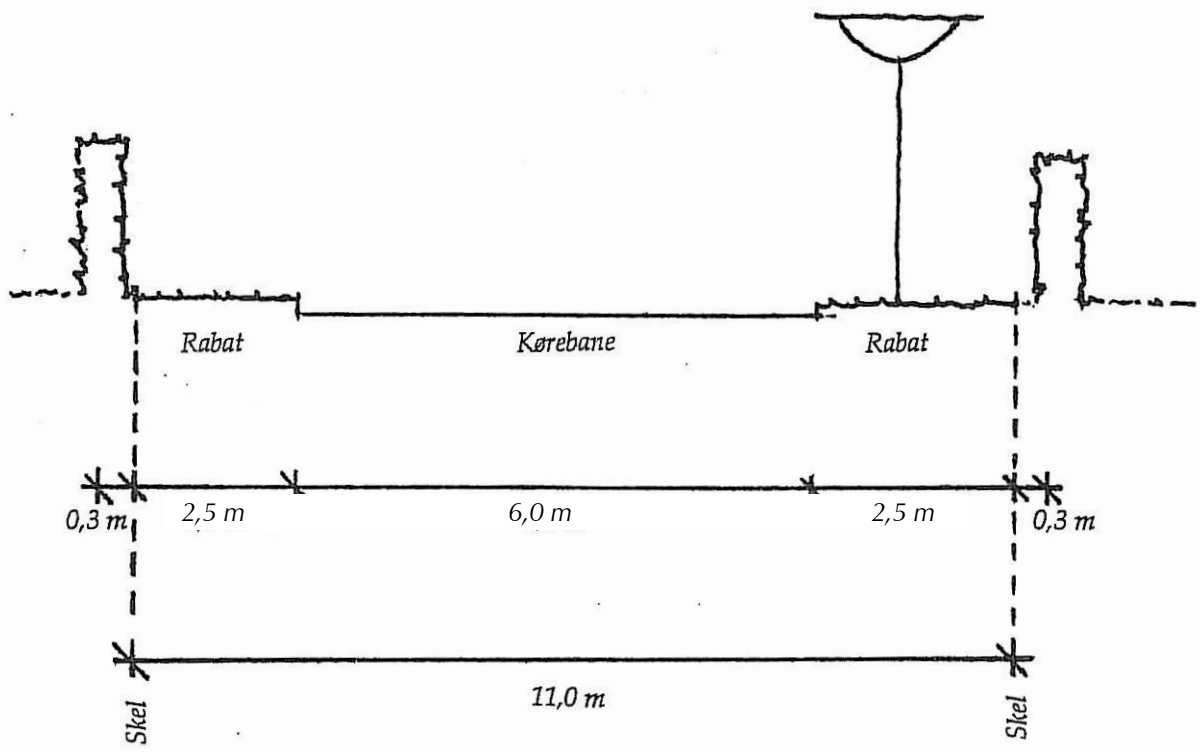
0      40 m      80 m



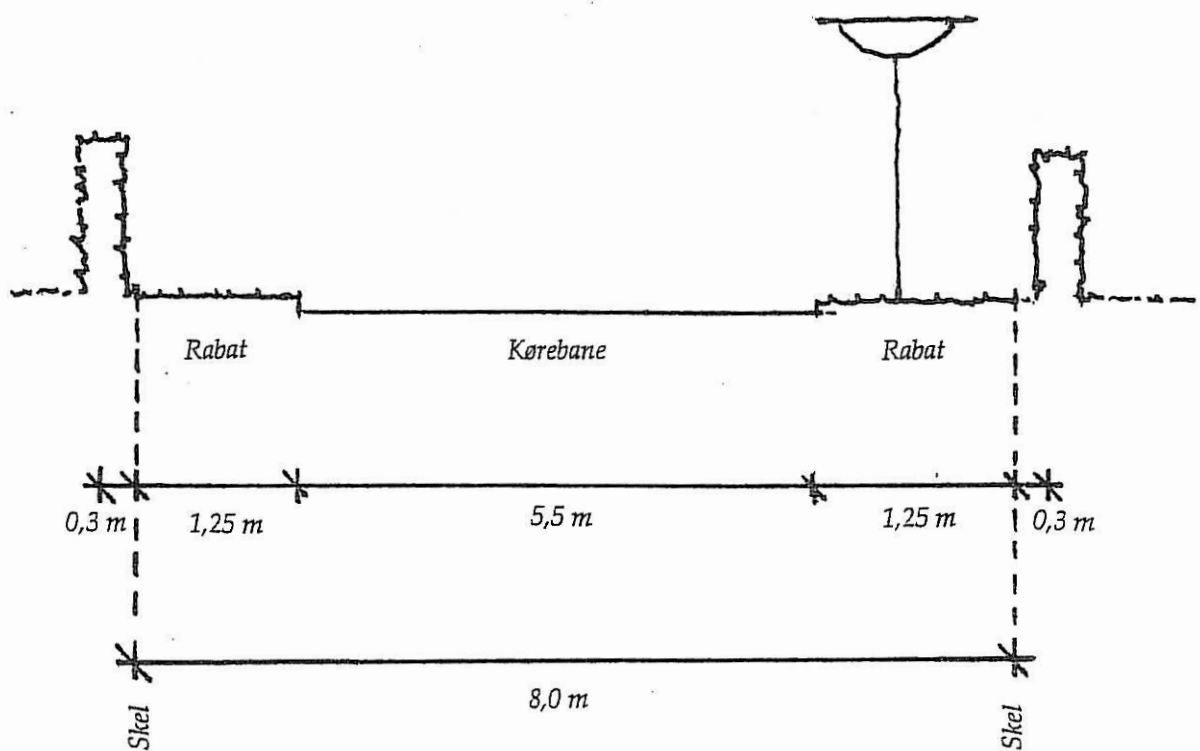
### Bilag 3

Snit - sti





*Fordelingsvej*



*Boligvej*

**Bilag 4**

Snit - veje