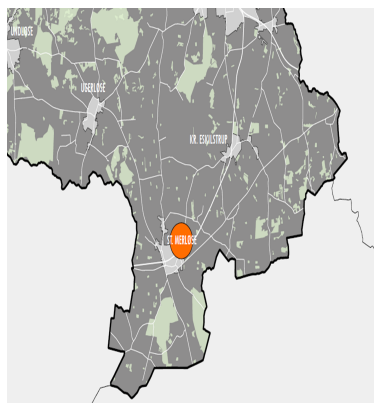


Lokalplan nr. 17.05

17.05 - Tæt-lav boliger ved Have Borupvej i St. Merløse



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 18. december 2025

Høringsperioden slut: 15. januar 2026

Vedtagelsesdato: 25. februar 2026

Ikrafttrædelsesdato: 03. marts 2026

Baggrund og formål

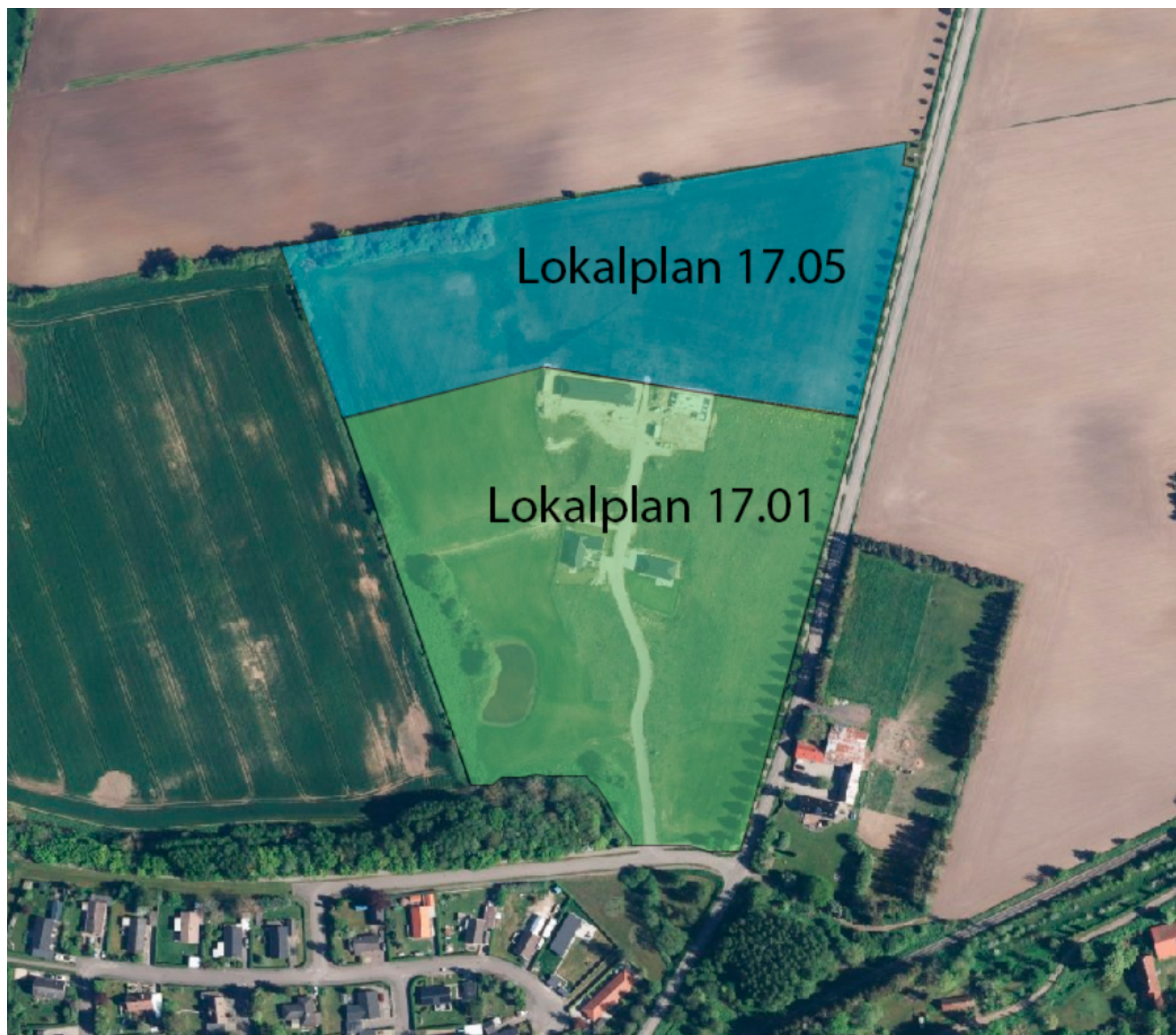
Holbæk Kommune har udarbejdet denne lokalplan for opførelse af et boligområde i form af tæt-lav bebyggelse i maks. to etager. Lokalplanen er igangsat på baggrund af at Holbæk Kommune har modtaget en ansøgning fra en grundejer i Store Merløse, som gerne vil opføre ca. 35 rækkehuse i den nordlige del af Store Merløse. Holbæk Kommune vil gerne imødekomme ønsket fra grundejeren, og dermed understøtte udviklingen i Stor Merløse. Ønsket om at bygge rækkehuse i området er i overensstemmelse med Holbæk Kommunes boligstrategi, hvori der fremgår et ønske i St. Merløse om at udvikle byen med flere typer boliger, som kan tiltrække flere borgere.

Formålet med lokalplanen er at sikre at boligerne bliver opført med udgangspunkt i områdets beliggenhed, landskab og naturlige træk. Herunder skal der sikres en ny og god overgang fra land til by, et naturrigt og åbent boligområde med grønne fællesarealer, at boligbebyggelsen ikke udsættes for støj og områdets naturlige terræn bliver udnyttet til regnvandshåndtering.

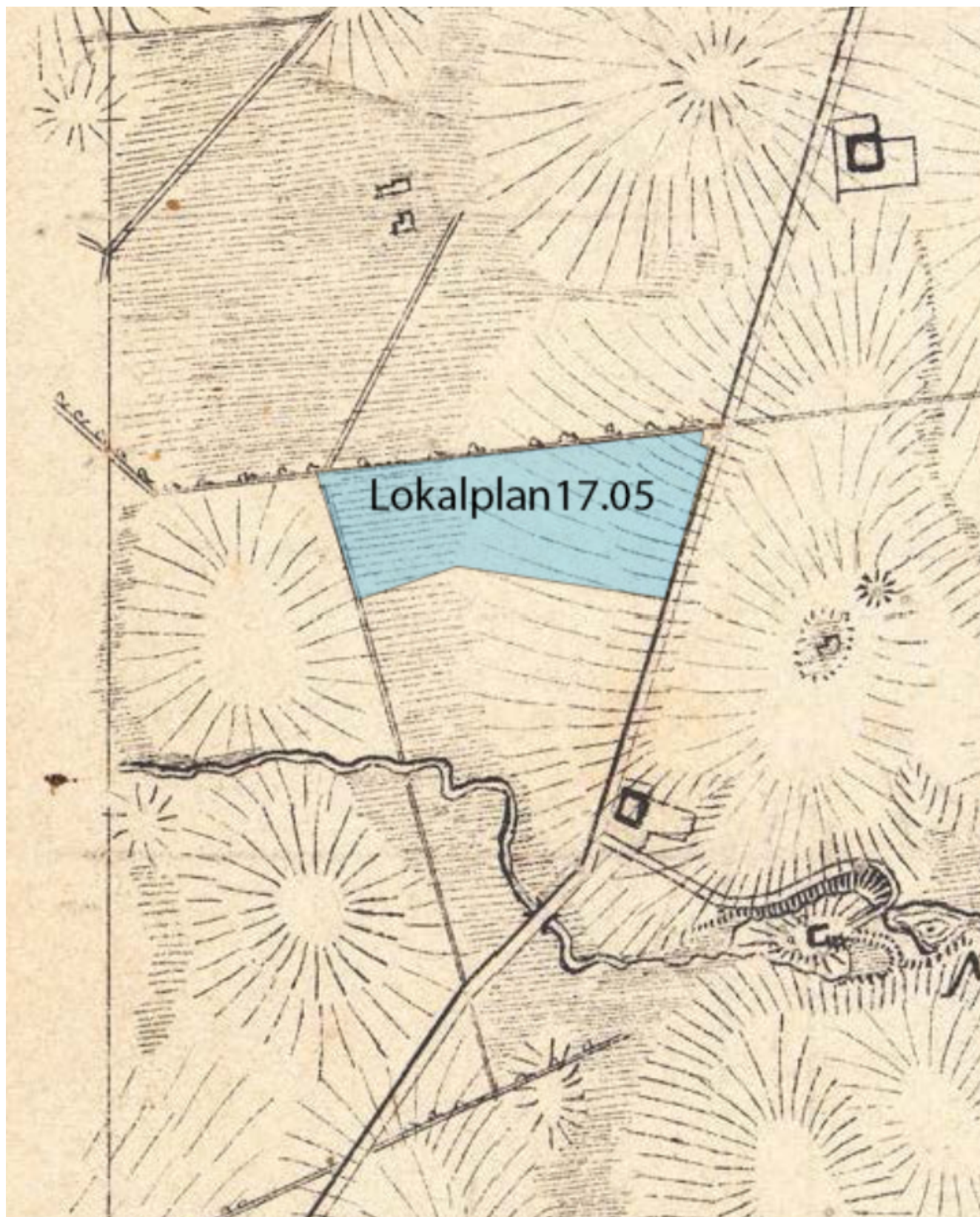
Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af St. Merløse. Det nordlige skel markeres med et beskyttet sten-og jorddige, som ud fra topografiske kort fra 1808 viser, at diget oprindeligt er blevet anvendt som beplantningsbælte. Nord for lokalplanområdet er udlagt som et særligt værdifuldt landbrugsområde, der er kendetegnet som et flot og kuperet markareal, hvor der også indgår vild beplantning. Generelt udmærker lokalplanområdet sig med udsigt til det omliggende landskab, bevaringsværdigt landbrugsjord og Møllen ved Hesselbjerg mod nordøst.





Lokalplanområdet 17.05 for tæt-lav bebyggelse, udspringer af eksisterende lokalplan 17.01, hvor der udbygges parcelhuse.



Historisk kort fra 1808



Omkringliggende landskab

Den nordvestlige del af lokalplanområdet er præget af en grøft, som afgrænser lokalplanområdet og tilslutter sig den sydforliggende Tåstrup Å. Kort over lavninger, regnvandshændelser og strømningsveje indikerer, at grøften i den vestlige side vil ved større regnskyl ophobe vand, der skaber naturlig bevoksning.

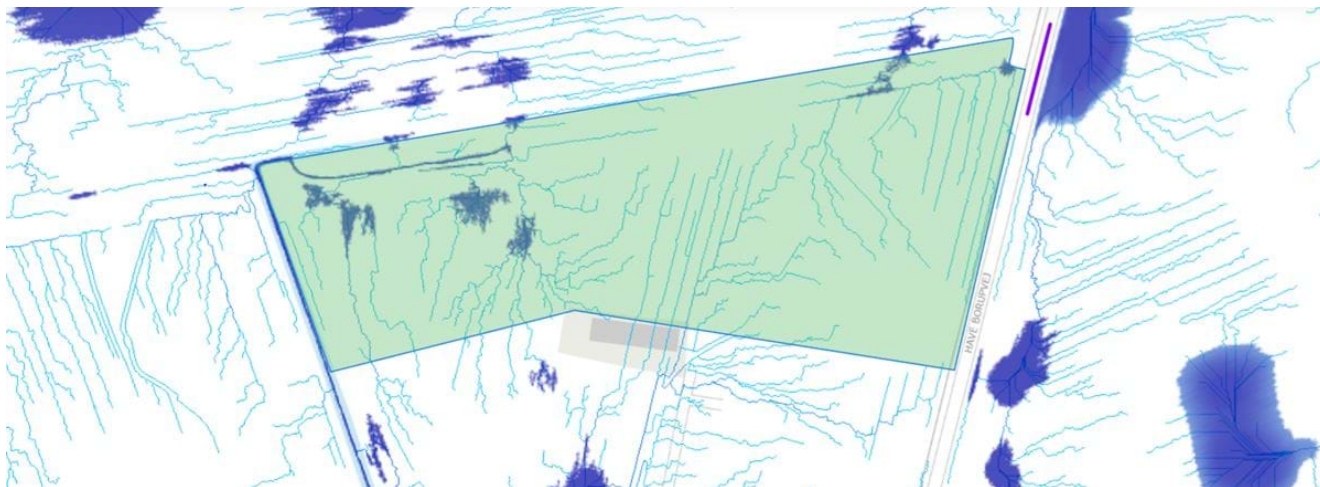
Lokalplanområdet ligger ud til Have Borupvej, der er den nordlige indfaldsvej til St. Merløse. Boligområdet er det første som gående, cyklister og bilister møder, når de ankommer til St. Merløse. Mellem lokalplanområdet og Have Borupvej er der cykelsti og træer. Dermed bliver boligområdet St. Merløses nye bygrænse mod nord.

Lokalplanområdet er privatejet og har et samlet areal på ca. 31.000 kvm2 svarende til 3.10 hektar. Der er en højdeforskel på 6.5 meter, hvor det højeste punkt findes på den østlige side og det laveste punkt er på den vestlige side. Det skrående terræn skaber derfor en naturlig lavning, der skal anvendes til regnvandshåndtering.

Syd for lokalplanområdet er der udlagt 12 matrikler, som er omfattet af Lokalplan 17.01 og er et parcelhuskvarter.



Lokalplanområdets højdekurver



Lokalplansområdets strømningsveje og ophobninger af regnvand



Området udmærker sig med et skrående terræn, som skaber en udsigt over omkringliggende landskab. Området er afgrænset ved hjælp af beplantning, Have Borupvej og et beskyttet dige.

Drænforshold

Under lokalplansprocessens høringsperiode er Holbæk Kommune blevet informeret om et dræn. Nedenstående er en skitse, der bl.a. viser den principielle placering af drænets beliggenhed på tværs af det kommende nye boligområde.



Udsnit af skitse med påskrevne noter vedr. drænledning.

Placering af det private dræn er illustreret med rød streg.

Det fremgår således af skitsen at der eksisterer en privat rørledning (dræn), placeret på tværs af det kommende nye boligområde. I forbindelse med udvikling af boligområdet skal det sikres at drænets funktion ikke forringes eller forhindres. Inden anlægsfasen påbegyndes skal bygherre redegøre for, at drænets funktion ikke forringes eller forhindres. Alternativt, kan bygherre ansøge Holbæk Kommune om at opnå godkendelse til at flytte drænet til ny beliggenhed, hvis den eksisterende beliggenhed er uforeneligt med byggeprojektet.

Bygherre skal redegøre for forholdet senest i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse. Eksisterende afvandingsmæssige forhold skal således respekteres og bygherre skal endvidere redegøre for i hvilket omfang realisering af byggeriet påvirker overfladeafstrømning fra tilgrænsende arealer, herunder beskrive afværgeforanstaltninger for at sikre uændrede afstrømningsforhold på terræn på de tilgrænsende arealer. Bygherre skal således til enhver tid sørge for at boligudviklingen på egen grund ikke får konsekvenser for andres afledning af vand.

Lokalplanens indhold

Vision for området

Planforslaget for boligområdet ved Have Borupvej i St. Merløse er udformet ud fra en idé om at skabe et område med en identitet som bærer præg af overgangen fra land til by.

Områders afgrænsning og overgang

Området får en karakter af at være den nye byafgrænsning i den nordlige del af St. Merløse. Dette markeres ved hjælp af et eksisterende dige, som skaber en grøn overgang fra landskabet til byen med udgangspunkt i den lokale kulturhistorie.

Overgangen kommer til udtryk i placeringen af bebyggelsen, som bliver tilbagetrukket fra diget og placeres i grupper som skaber luft.

Boligtype- og størrelser

Lokalplanområdet skal udbygges med tæt-lav boligtyper, og giver mulighed for en blanding af 1-plans og 2-plansboliger. For at skabe en ensartethed i området er det hensigten, at boligerne skal opføres med samme materialevalg og farver.

Samlet giver lokalplanen mulighed for at opføre op til 35 rækkehuse, hvor de enkelte boliger kommer til at være mellem 80 og 125 m².

De nordlige boliger får private haver med udsigt over markarealer. De resterende boliger bliver placeret i den østlige side af området og med vestvendte haver, som får udsigt over grønne friarealer med aftensol. Rækkehusene i den østlige side bliver placeret i fire rækker med formålet om at udnytte det skrående terræn og derved sikre en god udsigt.



Materiale og farver

Boligbebyggelsen udformes med facader i tegl og træ, hvor det anvendte materiale skal være bæredygtigt, og i dæmpede og mørke nuancer i samspil med diget i nord. Mellem diget og bebyggelsen skal der plantes ny træplantning i klynger, som sikrer en fortsat nærhed til det åbne landskab.



Inspiration til toplansbolig.



Inspiration til etplansbolig.

Grønne fællesarealer

Det grønne område udlægges som et fælles sammenhængende friareal, der sammenkobles via stisystemer. Denne grønne kile har en luftig karakter, med en bund af græs, og spredte grupper af mindre træer og buske. Der plantes egnskarakteristiske buske og træer.

I den lave vestlige ende af kilen, anlægges et regnvandsbassin til lokal afledning af regnvand (LAR). Bassinet indgår som et bærende rekreativt element for lokalplanområdet. Der vil glimtvis være indsigts fra Have Borupvej til de grønne friarealer.

De grønne fællesarealer skal fremstå som vist på kortbilag 3.

Vejadgang fra Have Borupvej

Der anlægges vejadgang fra Have Borupvej, og for at sikre gode oversigtsforhold forventes der at blive fjernet et par træer langs Have Borupvej. Ved udkørslen til Have Borupvej forventer Holbæk Kommune at der fjernes 4-6 træer, så der sikres gode oversigtsforhold og den mest trafiksikre løsning.

For at skabe sikkerhed og nedbringe trafikstøj på Have Borupvej, forventer HK i samråd med politiet at kunne nedsætte fartgrænsen fra 80 km/t til 60 km/t.

Adgangsvejen giver ligeledes adgang til et internt stisystem, som kan tilgås alle beboere og forbinder dem til fælles friarealer, affaldsområder og parkeringspladser. Adgangsvejen bliver omkranset af træer, som bidrager til et grønt boligområde. For enden af adgangsvejen anlægges en vendeplads, så større biler (renovationsbiler, beredskabsbiler osv.) har mulighed for at vende.

Borgerinddragelse

Behandling af høringssvar

Planen blev sendt i høring i 4 uger. Holbæk Kommune modtog 2 høringssvar under høringsperioden, hvor det ene medførte til ændringer vedr. oplysninger angående drænledning indenfor lokalplanområdet.

Statslig og regional planlægning

Etablering af et boligområde på den ansøgte placering vurderes at være i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

Kommuneplan 2024

Kommuneplan 2024 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 17.B04 Ågården, Have Borupvej, hvor den generelle anvendelse er boligområde med åben-lav og tæt-lav boliger i 1.5 etage og maks. bygningshøjde på 8.5 meter. Bebyggelsesprocenten er på maksimum 40%, og området er beliggende i byzone.

Lokalplan 17.05 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2024, med hensyn til ønsket om at bygge i 2 etager. Der udarbejdes sideløbende et kommuneplantillæg for at muliggøre boligbebyggelse i 2 etager.

Rammedetaljer	
Omr. nr.	17.B04
Plannavn	Ågården, Have Borupvej
Status	Vedtaget
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	17 St. Merløse
Max. bebyggelsesprocent (%)	40
Max. højde (m)	8.5
Max. antal etager	1.5
Miljøforhold	Hele eller dele af rammeområdet kan være i risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske i overensstemmelse med retningslinjerne for oversvømmelse. De konkrete områder der er i risiko kan ses her.

Ovenfor ses den gældende ramme for området i Kommuneplan 2024. Der udarbejdes sideløbende med lokalplanforslaget et kommuneplantillæg, for at muliggøre byggeri i op til 2 etager.

Boligstrategi

Byggeriet af rækkehuse imødekommer en øget efterspørgsel efter mindre boliger, herunder rækkehuse, jf. konklusionerne i boligstrategien for St. Merløse. Opførelse af rækkehuse i lokalplanområdet vil give en større variation ift. boligsammensætningen i St. Merløse, som hovedsageligt består af parcelhuse. Rækkehuse/mindre boliger er efterspurgt og kan styrke tilflytning til byen og styrke lokalsamfundet pga. en større tilflytning.

Natura 2000-område

Natura 2000-områderne er et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Lokalplanområdet er beliggende i et opland til sårbare Natura 2000-områder. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at planforslaget ikke vil påvirke internationale beskyttelsesområder. Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 4.7 km sydøst for lokalplangrænsen, ved Allindelille Fredskov.

Særligt værdifuldt landbrugsområde

Området nord for lokalplansområdet er udpeget som et særligt værdifuldt landbrugsområde med landbrugspligt. Landbrugsområdet og planområdet er adskilt vha. et beskyttet sten-og jorddige.

Grundvand

Lokalplanområdet er udpeget som områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men der sker ingen drikkevandsindvinding til vandværker i området.

Trafiksikkerhedsplan 2020-2025

Målet med trafiksikkerhedsplanen er at øge trafiksikkerheden og trygheden for borgere. Holbæk Kommune arbejder på at forebygge uheld og øge trygheden gennem udbedring af strategisk udvalgte veje, krydsningspunkter og stier, samt forebyggende initiativer som f.eks. kampagner, og gennem administrationens daglige arbejde med trafiksikkerhed.

Det skal sikres at der ved tilkoblingen af adgangsvejen til Have Borupvej overholdes gældende Vejdirektoratets regler for oversigtforhold.

Affald og genbrug

Affaldshåndtering og genbrug skal følge de til enhver tid gældende ordninger på området.

Der henvises til Holbæk Kommunes *Regulativ for husholdningsaffald* for uddybende informationer.

Parkeringsarealer

Holbæk Kommune har vurderet at boligerne i lokalplanområdet skal sikres mindst 1.8 parkeringsplads ved en tæt-lav bolig. Derudover skal der også være en parkeringsplads, som er reserveret til kørestolsbrugere. Boligerne bliver forbundet med fortov i handicapvenlig niveaufri adgang, så alle borgere har mulighed for at besøge hinanden, gå ud til skraldespande og deres parkerede bil.

Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet er inden for kirkeomgivelser. Store Tåstrup Kirke er placeret ca. 650 meter vest for planområdet. Planområdet er derfor en del af kirkens omgivelser, og det er Holbæk Kommunes vurdering, at boligområdet ikke kommer til at være til gene for kirkeomgivelserne.

En væsentlig og betydningsfuld del af lokalplan 17.01 er kirkeindsigtslinjen fra St. Tåstrup Kirke mod nordvest. Indsigtslinjen var gældende i 2008, da lokalplan 17.01 blev udarbejdet. Beboerne som er bosat på matriklerne omfattet af lokalplan 17.01, har derfor en forventning om, at kirkeindsigtslinjen fastholdes og frifindes for byggeri. Kilen bliver derfor en del af lokalplan 17.05, som et grønt/rekreativt område, med regnvandsbassin og beplantning. Lokalplanområdet er ikke længere omfattet af en kirkeindsigtslinje, eftersom St. Tåstrup Kirke ikke kan ses fra området længere.



I venstre side på kortet ses St. Tåstrup Kirke, og de røde markeringer er sigtelinjerne. Kirken ikke kan ses fra planområdet.

Synligheden set i 2 m's højde over terræn af Store Tåstrup Kirke, er beregnet indenfor en afstand af 3000 m fra kirken. Ved kirken forstås det, som kan ses af kirketårnet/bygningen over 10 m fra terræn.

For kirker med tårn svarer det til lidt over ½-delen af kirketårnets højde.

For kirker uden tårn er højden sat, så bygningen kan erkendes som en kirkebygning.

Områder hvor kirken er synlig på mindre end 500 m² vises ikke.

Miljøforhold

Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse i forbindelse med skybrud.

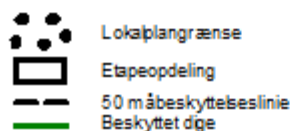
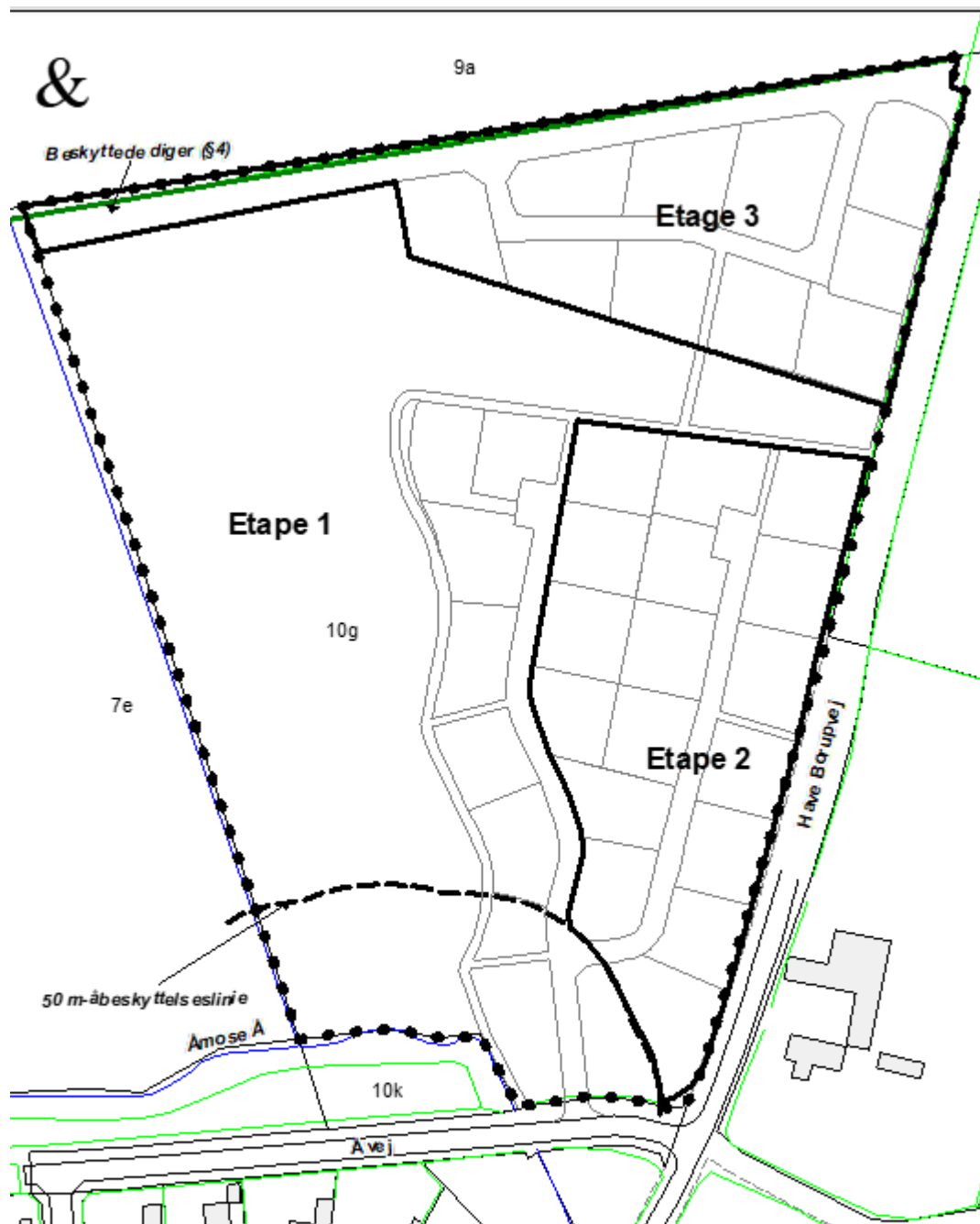
Planområdet skal skybrudssikres ved at tilbageholde overfladevand indenfor området således, at området kan håndtere en regnhændelse for et 100-års skybrud. Derfor udlægger lokalplanen et regnvandsbassin, der kan håndtere 5 års hændelser og en 100 års skybrudshændelse.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplan 17.01 - Område til åben-lav boligbebyggelse ved Have Borupvej i St. Merløse

Lokalplanområdet er en del af gældende Lokalplan 17.01, der udlægger lokalplanområdet til boligbebyggelse i form af åben-lav (parcelhuse).

Lokalplan 17.01 er opdelt i 3 etaper, hvor lokalplan 17.05 omfatter den tredje etape mod nord.



Kortbilag 1

Lokalplanområdet m.m.

Mål 1:2000

De tre etaper fra Lokalplan 17.01

Planlægning i forhold til nabokommuner

Realiseringen af Lokalplan 17.05 vil ikke påvirke nabokommuner, da der gives mulighed for etablering af et nyt boligområde på kanten af St. Merløse, som ikke grænser op til nærliggende kommuner.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet er *ikke* omfattet af

- Naturbeskyttelseslovens sø- og åbeskyttelseslinje på 150 meter.
- Skovbyggelinje på 300 meter.

- Fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 meter.
- Kirkebyggelinje på 300 meter.

I lokalområdet er der et par opmærksomhedspunkter, som der skal tages hensyn til.

1. Tåstrup Å, som er et beskyttet vandløb og indbefattet af åbeskyttelseslinjen, er at finde ca. 240 meter syd for planområdet. I byggemodnings- og den efterfølgende anlægsfase, må det påregnes, at der kan ske oplag af materialer og opstilling af maskiner, der kan potentielt være til gene for biodiversiteten omkring/i Tåstrup Å. Derudover skal der søges udledningstilladelse til Tåstrup Å, hvis der skal udledes regnvand til åløbet.
2. Under ovennævnte faser skal der også tages hensyn til det beskyttede dige i nord, hvor der ikke må oplagres materialer og opstilles maskiner.

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

FORS er det lokale forsyningsselskab, og har forsyningspligt i området, selvom der ikke ledningsnet. Boligerne syd for området er varmforsynet vha. elvarme eller luft-til-vand anlæg.

Området ligger udenfor kollektivt varmforsyningsområde.

Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune.

Opvarmning skal baseres på vedvarende energi.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra St. Merløse Vandværk I/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk, som har tilkendegivet, at have kapacitet til de boliger, som lokalplanen muliggør for.

Regn- og spildevand

Området skal spildevandskloakeres

Lokalplanområdet skal tilsluttes til sydforliggende kloakeringsnet, som blev etableret i forbindelse med lokalplan 17.01.

Det er Holbæk Kommunes krav at håndtering af spildevand skal koordineres med Fors A/S

Det er et krav fra Holbæk Kommune at alle nye udstykninger/bebyggelsesplaner udelukkende bliver spildevandskloakeret.

Det er vigtigt at få undersøgt de geotekniske forhold i området tidligt i processen, herunder at undersøge /monitere det sekundære grundvandsspejl og strømningsmønstre af det vand, der nedsiver i området. En overordnet plan for regnvandshåndtering skal også ligge fast tidligt, da placering af regnvandsbassiner og principper for skybrudssikring har stor indflydelse på den samlede vej- og bebyggelsesplan.

Alt regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet

Jf. spildevandsplanen er den maksimale tilladelige afløbskoefficient 0.25 for matriklen. Der er i lokalplanprocessen blevet udarbejdet et notat som har til formål at redegøre for om overfladevand og kloakvand skal håndteres på matriklen

På baggrund af regnvandsnotatet arbejdes der med en regnvandsløsning, hvor hverdagsregn i lokalplanområdet ledes via rør til regnvandsbassinet i den vestlige del af området. Her renses vandet og forsinkes op til en klimafremskrevet 5-årshændelse.

Skybrudssikring: I terrænplanen for området indarbejdes en skybrudsstruktur, som leder vand ved store regnhændelser på vejene til de grønne områder og regnvandsbasinet i den vestlige del af lokalplanområdet.

Se notat om regnvandshåndtering [her](#).

Læs mere om Holbæk Kommunes spildevandsplan [her](#).

Opfordring til bygherre: Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning. Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Natur og Miljø.

Tilslutning til den offentlige kloak skal færdigmeldes af autoriseret kloakmester til Holbæk Kommune. Tilladelse til etableringer af LAR-løsninger skal søges hos Natur, Miljø og Vand i Holbæk Kommune.

Eksempler på LAR: Se flere eksempler på løsninger til lokal håndtering af regnvand på www.laridanmark.dk

Bæredygtighed

Det nye boligområde bliver en naturlig forlængelse af den nordlige del af St. Merløse, som skal være en integreret del af den eksisterende by ved hjælp af en række tiltag, som skal fremme bæredygtighed.

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten. For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet, at byggeri inden for nye områder skal opfylde de til enhver tid gældende energikrav i nugældende bygningsreglement, og at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt. Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Social bæredygtighed

St. Merløse har allerede et eksisterende og velfungerende bymiljø med et rigt foreningsliv og lokale værdier, som tilflyttere kan gøre brug af på forskellige måder og styrke hver især og sammen. Den sociale bæredygtighed indtænkes gennem forbindelser og tilgængelighed, hvor nye beboerne får mulighed for at benytte sig af byens miljø gennem stisystemer, som vist på kortbilag 5. Lokalplanen giver mulighed for grønne fællesarealer i luftig karakter med fokus på at fremme biodiversiteten i området. Et af de væsentligste initiativer for at fremme biodiversiteten er etableringen af et regnvandsbassin i den vestlige del af området. Derudover kommer bassinet til at være et stort naturmæssigt og rekreativt areal, beboerne kan benytte som et samlingssted.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at boligbebyggelsen kan udformes i forskellige typer bæredygtigt byggemateriale, hvor facaderne ønskes udformet i træ eller tegl. Boligerne bliver rækkehuse i maks. 2 plan, som giver mulighed for flere beboere på færre kvadratmeter. Dette er mere bæredygtigt grundet anvendelsen af færre mængder byggemateriale, som derfor udgør et lavere CO₂-aftryk.

Derudover giver lokalplanen mulighed for solceller på boligernes tage. I den forbindelse muliggør lokalplanen også at rækkehusene og tilhørende bygninger får sedumtage og/eller andre typer grønne tage.

Ressourcer

Der opfordres til at bebyggelsen i lokalplanområdet bliver bygget i byggematerialer med lang levetid, som på sigt vil være mulig at genanvende, såfremt der skal nedrives og/eller renoveres på husene. I forbindelse med udbygningen ser Holbæk Kommune gerne, at udviklere søger at skabe tiltag som kan reducere energiforbruget f.eks. etablering af solceller på tagene, jordbalance, anvende nye byggemetoder, valg af bæredygtige materialer mm.

Sten-og jorddige

Lokalplansområdets nordlige skel markeres med et beskyttet sten-og jorddige, som danner grobunden for en grøn kant og et kulturhistorisk markskel ved bygrænsen.

Natur og kultur kommer til at supplere hinanden gennem lokalplanen, hvor det kulturhistoriske dige i den nordlige del af området bliver en vigtig del af områdets identitet. Digets udtryk fra begyndelsen af 1800-tallet skal bevares. For at fastholde digets visuelle tilknytning i nord med udsigt over området, skal der tages følgende hensyn;

1. Ved diget bliver der plantet træklynger i respektafstand på mindst 3 meter fra træstamme til digets fod.
2. Der må ikke bygges i diget, samt fjernes beplantning eller sten.
3. Under byggemodningsfasen skal der tages hensyn til diget, hvor der ikke må oplagres materialer og opstilles maskiner.

4. Beplantning må ikke være for tæt eller høj, eftersom det både kan skærme for udsigt til/fra de nordliggende boliger.

Beplantning langs diget består af opstammede træer, så udsigt såvel ind som ud ift. udstykningen er mulig. Udsigten vil ikke være uhindret på hele strækningen, men afbrydes af træernes stammer samt i etableringsfasen, hvor træerne forberedes til opstamning.

Det er Holbæk Kommunes vurdering at det beskyttede sten-og jorddige er karakteristisk for lokalplanområdets afgrænsning. Digets strækning har historisk set indikeret skel mellem dyrkningsjord, og der må ikke ske ændring i tilstanden af sten-og jorddiget. Derudover har Museum Vestsjælland (MV fremover) vurderet at diget bør bevares som vidne om udskiftningens disponering af landskabet.

Landskab

Landskabelig værdi

Det er Holbæk Kommunes målsætning, at den nye bebyggelse skal tilpasses terrænet og udvikles efter princippet, at boligerne bygges på de højtliggende arealer mens lavningerne anvendes til regnvandshåndtering.

Terrænet i lokalplanområdet skråner med 6.5 meter fra øst ved kote 39.5 ned til den vestlige kote på 33 meter.

Boliger bliver placeret på den højeste del af området, hvor regnvand naturligt vil lede ned mod lavningen og regnvandsbassinet mod vest og boligerne er derfor ikke truet af større regnvandshændelser. Derudover får fremtidige grundejere en god udsigt over nærliggende landskab.

Terrænets naturlige skråning udnyttes således, at der fra boligerne vil være den bedst mulige udsigt til det åbne landskab. Udsigten vil glimtvis afbrydes af stammer fra træerne langs diget, der afgrænser udstykningen mod nord.

Natur

Naturbeskyttelse og planteliv

Eksisterende træer og planter i sten-og jorddiget bliver bevaret, og der bliver plantet flere i en respektabel afstand, hvilket kan have en gavnlig effekt på biodiversiteten i området.

Hvis fællesarealerne har mere ekstensiv drift, kan dette være fremmede for biodiversiteten i området.

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at planforslaget ikke vil påvirke internationale beskyttelsesområder. Det nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 4.7 km sydøst for lokalplangrænsen, ved Allindelille Fredskov.

Lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor der ikke er ønsket skovrejsning.

Ca. 550 meter nord for lokalområdet er der ønsket skovrejsning. Det Holbæk Kommunes vurdering, at det nordlige skovrejsningsområde ikke vil have indflydelse på lokalområdet.

Dyreliv

Området går fra at være dyrkningsjord til beboelsesområde. Det vil ændre dyrelivet på arealerne. Regnvandsbassinet kan have en gavnlig effekt på biodiversiteten i området, hvor bilag IV-arterne Spidssnudet frø og Stor vandsalamander muligvis kan komme til at benytte regnvandsbassinet som ynglested.

Bymiljø og lokale værdier

Grønne områder og beplantning

Lokalplanområdet markerer den nye overgang mellem by og land. Lokalplanen skal sikre, at beplantning og de grønne friarealer bidrager til en grøn og luftig karakter ved:

1. grupper af opstammede træer mellem den yderste række af bebyggelse og det beskyttede dige, som vil komme til at nedtone bebyggelsens visuelle dominans i landskabet.
2. en grøn kile inde i bebyggelsen med lange kig og spredte grupper af bevoksninger med hjemmehørende arter. Her vil være mulighed for at lave gode forhold for biodiversitet, hvis man drifter området ekstensivt med høslet, samt lave et værdifuldt rekreativt område ved hjælp af klippede trampestier og små klippede områder til ophold.
3. et regnvandsbassin som et værdifuldt og identitetsskabende element for området. Bassinet og beplantningen omkring skal indgå som en integreret del af resten af det sammenhængende landskab i den grønne kile.
4. mindre haver tilknyttet rækkehusene, hvor man har mulighed for at være privat.
5. at der placeres en nyttehave mellem rækkehusene i den nordlige del af området, med udsigt over landskabet mod nord. For at afskærme vind, vil der vil blive plantet mindre træer omkring haven.
6. en legeplads placeret centralt i den grønne kile, hvor aftensolen vil ramme fra vest.

Disponering af bebyggelse og arkitektoniske kvalitet

Disponeringen af maks. 35 rækkehuse er nøje valgt ud fra tanken om, at gøre brug af områdets naturlige terræn og skabe et boligområde med stor visuel effekt for beboerne. For at fremme dette skal;

1. den nordlige del af boligområdet bestå af en række med 2-plans boliger, som bliver orienteret mod nord for at opnå den bedst mulige udsigt over det nordliggende landskab.
2. resterende rækkehuse blive bygget i 1-plan og i fire rækker med haverne vendt mod vest, hvor det dalende terræn bliver udnyttet, så rækkehusene får sikret en udsigt henover den grønne kile og regnvandsbassinet.
3. den nye bebyggelse blive opført i farver og materiale, som bidrager til at byggeriet bliver integreret i det eksisterende grønne miljø, som således skaber en god overgang fra land til by.
4. Boligbebyggelsen bygningshøjde maks. være 8,5 meter og i 2 etager. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 20 for området som helhed, samt 50 for den enkelte bolig.

Lokalområdet

Omkring lokalplanområdet er der en række landskabelige værdier og derfor skal den fremtidige bebyggelsesplan understøtte områdets landskabelige kvaliteter, herunder terrænform (lavninger), udsigt (den grønne kile og kig) og eksisterende beplantning (i skel og langs Have Borupvej).

Transport, veje og stier

Beboere i lokalområdet kommer til at have rig mulighed for at benytte offentlig transport til nærliggende byer fra den lokale station i St. Merløse. Stationen er beliggende ca. 20 minutters gang fra området. Gåturen bliver let tilgængelig ved hjælp af forbindende stisystemer. Langs Have Borupvej er der anlagt en cykelsti, som giver let adgang til bymidten og omkringliggende byer.

I Holbæk Kommune er det vigtig at sikre en god og sikker trafikafvikling for borgerne. For at sikre dette skal;

1. der etableres en adgangsvej fra midten af den østlige del af området, som forbinder boligområdet med Have Borupvej.
2. det skal sikres at der ved krydset overholdes gældende regler for oversigtforhold.
3. der skal sikres den mest trafiksikre løsning om en udkørsel til cykelstien langs Have Borupvej.
4. der i det interne område sikres at personer niveaufrit kan gå via fortov fra alle parkeringspladser til alle hoveddøre.
5. der være niveaufri fodgængerovergang over adgangsvejen ved adgangsvejens chikane ca. på midten, som bidrager til at biler vil køre langsommere og sikkerheden forhøjes.

Ovenstående kan ses på kortbilag 5.

Overfladevand og LAR-løsninger

Der er ikke optimale forhold for nedsivning af overfladevand på lokalplanområdet. Der er potentiale for at det terrænnære grundvandsspejl står højt i dele af området. Dette kan give begrænsninger for hvor dybt et regnvandsbassin kan være, og derved begrænse muligheden for opmagasinering af regnvand. Disse forhold skal der redegøres for i et regnvandsnotat, og om nødvendigt skal der foretages geotekniske borer for at klarlægge jordbundsforhold og dybde af grundvandsspejl. Alternativt, er der mulighed for forskellige typer af forsinkelsesanlæg (LAR-løsninger, faskiner, regnvandsbassiner, grøfter, render, rørledninger mm). I den forbindelse;

1. skal udvikler udarbejde et regnvandsnotat inden bebyggelsen påbegyndes, hvor der detaljeret skal redegøres for den fremtidige håndtering af regnvand. I regnvandsnotat skal det også fremgå, hvilke mængder vand der skal håndteres.
2. er det et krav fra Holbæk Kommune at alle nye udstykninger/bebyggelsesplaner skal kunne håndtere en 5 års hændelse, indenfor afgrænsede regnvandsløsninger (f.eks. regnvandsbassiner).
3. skal man kunne håndtere en 100-årshændelse indenfor lokalplanområdet (f.eks. ved forsinkelse i lavninger).
4. må tag- og vejvand godt nedsives, vejvand må bare ikke punkt-nedsives, men kan evt. håndteres i vegetationsdækkede grøfter (evt. med filtermuld, afhængig af kravene ift. grundvandsbeskyttelse).

Jf. Holbæk Kommunes retningslinjer skal håndteringen af overfladevand fra parkeringspladser, skal der laves en vurdering, af behovet for etablering af en olieudskiller, ved parkeringsarealer med plads til 20 biler eller derover. Antallet af parkeringspladser skal derfor fremgå af ansøgningen, hvor der skal redegøres for håndtering af overfladevand fra vejen og parkeringsarealet.

Det er Holbæk Kommunes krav at håndtering af spildevand skal koordineres med Fors A/S.

Det er et krav fra Holbæk Kommune at alle nye udstykninger/bebyggelsesplaner udelukkende bliver spildevandskloakeret.

Udledning af regnvand fra regnvandsbassin til tilløb til Tåstrup Å skal neddrøses til naturlig afstrømning.

Forurening og affald

Det er Holbæk Kommunes vurdering at de fremtidige planer ikke vil medføre en øget risiko for forurening.

Der er ingen aktuel vandindvinding i lokalplanområdet. Etablering af boliger forventes endvidere ikke at have en negativ påvirkning af grundvandsmagasinerne. Projektet forventes derfor ikke at påvirke grundvandet eller true eksisterende borer.

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at der ikke er risiko for udslip af miljøfremmede stoffer, som følge af udbygningen af området.

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at udbygningen af lokalplanområdet ikke vil medføre lysforurening og/eller reflektionsgener for omkringliggende huse.

Holbæk Kommune henviser til at *Forskrift for bygge- og anlægsarbejder i Holbæk Kommune* skal overholdes i anlægsfasen.

Affaldshåndtering og genbrug skal følge de til enhver tid gældende ordninger på området.

Der henvises til Holbæk Kommunes *Regulativ for husholdningsaffald* for uddybende informationer.

Jordforurening

Der er ikke registreret forurening, affaldsdepoter eller kortlagte forureninger efter lov om forurennet jord indenfor lokalplanområdet.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord og kan først genoptages, når dette godkendes af Holbæk Kommune, som kan kontaktes på jord@holb.dk. Arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Økonomi

Erhverv og service

Som følge af udbygningen af ca. 30 rækkehuse kommer der tilflyttere til St. Merløse by. Beboerne får mulighed til at bidrage til lokalområdets foreningsliv og erhvervsudvikling i byen, hvor der allerede er et væld af muligheder af lokale servicefunktioner.

Der hersker stor interesse for St. Merløse i lokalsamfundet, som fremgår i Holbæk Kommunes boligstrategi. Ligeledes fremgår det at den primære styrke ved St. Merløse er det lokale engagement såsom *Meget Mere Merløse* og det lokale bylaug.

Kommunal økonomi

Lokalplanområdet bliver tilkoblet nærområdernes allerede etablerede infrastruktur.

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

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

Social og sundhed

Sundhedstilstanden & rekreativt indhold

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

Rækkehusene bliver trukket tilbage fra Have Borupvej i en afstand, som hindrer trafikstøj. I den forbindelse bliver farthestigheden på Have Borupvej sænket til 60 km/t, som skaber mindre støj, mere trafiksikkerhed og mere tryghed.

Veje og stier skal være belyste, så de opleves som trygge efter mørkets frembrud.

Tilgængelighed

Der vil være en niveaufri overgang ved veje og fortov i lokalplanområdet.

Bebyggelsen bliver en blanding af boliger i maks. 2 plan, og på den måde er der sikret tilgængelighed for alle.

Adgang til indgange, veje og boliger skal være plan eller hældende, og er derved tilgængelige for alle beboere. Disse tilgængelighedstiltag bidrager til et mangfoldigt boligområde, som kan tiltrække forskellige typer beboere.

Miljø

Støj

Lokalplanområdet ligger ud til Have Borupvej, som begynder fra Kirke Eskilstrup og er den nordlige indfaldsvej til St. Merløse. Vejen udgør at lokalområdet bliver støjbelastet.

Planlovens § 15A fastlægger, at en lokalplan kun må udlægges støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

For at sikre overholdelse af Planlovens § 15a og støjgrænserne, så er der udarbejdet en støjrapport som viser, at det østligste boliger skal sikres imod støj større end støjkravene.

Holbæk Kommune har vurderet at hastigheden på Have Borupvej nedsættes fra 80 km/t til 60 km/t. På baggrund af støjregning fra 2024 med beregninger på 60 km/t, fremgår det, at den bedste løsning for at sikre overholdelse af støjgrænser er, at rækkehusene i øst trækkes væk fra Have Borupvej i det omfang, at grænseværdierne for trafikstøj overholdes.

Boligerne skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænser for vejstøj.

Holbæk Kommune kan ikke udelukke, at der i forbindelse med byggemodningen og/ eller i anlægsfasen vil kunne forekomme gener på omgivelserne i form af støj eller vibrationer. Holbæk Kommune henviser til at *Forskrift for bygge- og anlægsarbejder i Holbæk Kommune* skal overholdes i anlægsfasen.

Varmepumper er underlagt miljøloven. Det betyder, at en varmepumpe skal overholde nogle støjgrænser ved naboen. Såfremt beregninger eller målinger af støj fra varmepumper viser en overskridelse af Miljøstyrelsens grænseværdier, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjkluderne. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier i et boligområde: $L_r = 35 \text{ dB}$.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Lokalplanområdet er ikke udpeget som et område med særlig kulturhistorisk interesse og/eller kulturmiljø.

Det er Holbæk Kommunes vurdering at det beskyttede sten- og jorddige i den nordlige del er karakteristisk for lokalplanområdets afgrænsning. Digeets strækning har historisk set indikeret skel mellem dyrkningsjord. Historiske kort indikerer at der har været beplantning på diget, og Holbæk Kommune vurderer at det ville være muligt at indarbejde sten- og jorddige i bebyggelsesplanen med en respektafstand.

MV's kontrol i arkiver og kort viser, at den sydøstlige del af lokalplanområdet er arkæologisk forundersøgt. Området er generelt præget af intensiv dræning i den vestlige del og er kraftigt dyrket og delvis terrænuddjævnet af dyrkningen, der har sløret et tidligere mere småkuperet landskab. Der kan være bevaret arkæologiske informationer på især den østlige del af det nordlige areal, mens den vestlige del af hele lokalplanområdet har været lavtliggende og næppe indeholder væsentlig arkæologisk information.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af forslag til kommuneplantillæg og det medfølgende lokalplanforslags potentielle miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 1. marts 2023). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslagene.

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

1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller

2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Beskriv her i hvorfor der er tale om mindre ændringer ift. gældende planlægning eller et mindre område på lokalt plan. Hvis det ikke er muligt, skal der udarbejdes miljøvurdering.

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

- Planforslaget ligger i forlængelse af det eksisterende i området.
- Planforslaget er i overensstemmelse med efterspørgslen på mindre boliger i St. Merløse.
- Planforslagets indeholder bestemmelser som sikre, at regnvand håndteres indenfor området.
- Lokalplanområdet er indenfor byzone.

Planen fastlægger ikke rammer for projekter, som må antages at få en væsentlig indflydelse på miljøet, jf. § 8 stk. 2, nr. 2

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

Bilag IV-arter

Der er ikke fundet bilag IV-arter indenfor området. Der forventes ingen påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.

Lokalplanen antages ikke at have væsentlig påvirkning af Natura 2000-områder og bilag IV arter, jævnfør Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturområder samt beskyttelse af visse arter (Lovbekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 10-o, St. Merløse By, St. Tåstrup.

Dokument lyst den 07.04.1988 nr. 6581-21 om tilslutningspligt til St. Merløse Varmeværk

Servitut om om tilslutningspligt til St. Merløse Varmeværk. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 12.02.1996 nr. 23694-21 om vandledning mv.

Servitутten vedrører ikke lokalplanområdet. Påtaleberettiget er St. Merløse Vandværk.

Dokument lyst den 25.07.2003, 23694-21, om vandledning mv.

Servitутten vedrører lokalplan området. Vandledningen er beliggende langs Have Borupvej og er ikke i konflikt med den tegnede bebyggelsesplan. Påtaleberettiget er St. Merløse Vandværk.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Holbæk Kommune har ansøgt om en forhåndsgodkendelse fra Midt-og Vestsjællands Politi vedr. betinget samtykke til at sænke hastigheden ved Have Borupvej fra 80 til 60 km/t, som bliver realiseret såfremt planforslaget bliver godkendt og udstykningsprocessen påbegyndes.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanområdet til etablering af boligbebyggelse er privatejet, og realisering af lokalplanens indhold vil ske på privat foranledning.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til Lov om planlægning (lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Formål

Det er lokalplanens formål:

1.1 At sikre, at nye bygninger indordner sig landskabets naturlige bakkede terræn med det formål, at bevare landskabets kuperede karaktertræk.

1.2 At sikre et åbent og luftigt boligområde med tydelige kik og nærhed til landskabet.

1.3 At sikre, at det grønne område syd for bebyggelsen holdes fri for bebyggelse, og indgår som et sammenhængende rekreativt grønt område i samspil med regnvandshåndtering.

1.4 At sikre, at det beskyttede sten- og jorddige bliver bevaret og fremstår som et synligt historisk element.

§2 Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, og inddelt i tre delområder, som angivet på kortbilag 5

2.2 Lokalplanområdet omfatter følgende matrikel: 10o.

2.3 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

2.4 Lokalplanområdet er beliggende i Store Tåstrup Sogn.

§3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boliger (rækkehuse) med tilhørende fællesfaciliteter såsom legepladser, regnvandshåndtering, affaldshåndtering, stier og parkering.

3.2 Der kan opføres tekniske anlæg/bassin til områdets forsyning, som skal indgå som et rekreativt element.

3.2.1 Der anlægges et regnvandsbassin som skitseret på kortbilag 3, kortbilag 5 og kortbilag 5a.

§4 Udstykninger

4.1 Udstykning skal ske efter principperne som vist på kortbilag 5a. Mindre justeringer til endelig udstykning kan forekomme, men principperne kan ikke fraviges.

4.2 Udstykninger kan ikke ske i delområde 3.

4.3 Mindre udstykninger kan finde sted til tekniske anlæg og infrastruktur.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Alt bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne som vist på kortbilag 5a.

5.1.1 Byggefelt ud mod diget skal placeres i afstand af min. 10 meter fra foden af diget.

5.1.2 Byggefelt ud mod Have Borupvej skal placeres i afstand, så beboelse ikke bliver udsat for støj. Se §12.1 for yderligere information.

Delområde 1

5.2 Boligerne indenfor område 1 skal placeres i rækker parallelt mod sten- og jorddiget i grupper af 3-7 boliger, som vist på kortbilag 5.

5.2.1 Rækkerne af boliger skal brydes med grønne mellemrum på minimum 5 meter, som vist på kortbilag 5a.

5.2.2 Rækkerne af boliger skal forskydes ved hver tredje bolig og med en afstand på minimum 1.5 meter, som vist på kortbilag 5a.

5.2.3 Boligerne skal orientere sig mod nord og syd.

Delområde 2

5.3 Alt bebyggelse indenfor delområde 2 skal placeres i rækker i grupper af 3-6 boliger, som vist på kortbilag 5a.

5.3.1 Boligerne skal orientere sig mod øst og vest, som vist på kortbilag 5.

5.4 Boliger skal placeres i en afstand af fra Have Borupvej, som vist på kortbilag 5.

5.5 Adgang til boliger skal ske via ankomststierne a-a, som vist på kortbilag 5.

5.6 Bebyggelsesprocenten fastsættes til 20 for området som helhed, samt 50 for den enkelte bolig.

5.7 Bebyggelse indenfor delområde 1 må maksimalt opføres i 2 etager med lodret skel. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8.5 meter over terrænkoten. Tekniske anlæg placeret på tag medregnes i den maksimale bygningshøjde.

5.8 Bebyggelse indenfor delområde 2 må maksimalt opføres i 1 etage med lodret skel. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 5 meter over terrænkoten. Tekniske anlæg placeret på tag medregnes i den maksimale bygningshøjde.

5.9 For at sikre boliger mod støj fra Have Borupvej skal boligerne placeres i en minimumsafstand, som udgør at Miljøstyrelsens grænseværdier på 58db bliver overholdt. jf. §5.4.

5.10 Redskabsskure og cykelskure skal placeres indenfor byggefelterne med tilknytning til hver bolig og må maks. være 20m². Der må maks. opføres 1 skur pr. ejendom.

5.10.1 Legepladser, drivhuse og andre mindre sekundære bygninger, må opføres uden for byggefelterne.

§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Boligbebyggelsens facader skal udføres i træ eller teglmursten. Facaderne skal være i mørke farvenuancer, som fremgår på bilag 8.

6.2 Boligbebyggelsernes tagkonstruktion skal være ensartet, hvor der er forskellige muligheder for typer af tag og materiale. Boligbebyggelsernes tagkonstruktion skal være enten/eller:

1. Symmetriske sadeltage med en hældning mellem 25-35 grader i sorte tegl (betontagsten, lertagsten eller metaltegl.) eller tagpap med en glansværdi på maks. 30.
2. "Flade" eller vinklede natur/sedumtage mellem 25-35 grader.

6.2.1 Ved begge typer tagkonstruktion er der mulighed for at anvende solceller, som kan monteres eller integreres i tagkonstruktionen. Tagets farve skal stemme overens med solcelleinstallations farve, så solcellerne fremstår som en del af taget.

6.3 Døre, vinduesrammer og karme skal udføres af variation i træ, metal eller som en kombination af disse, og fremstå i mørke farvenuancer.

6.3.1 Farver på vinduer og døre skal være ensartet for de enkelte byggefeltet.

6.4 Mindre bygninger såsom skure og udhuse skal opføres i træ i mørke farvenuancer, som vist på bilag 8.

6.5 Tage på mindre bygninger såsom skure og udhuse skal være ensartet og med en glansværdi på maks. 30.

6.6 Der må ikke opstilles rest-og madaffaldsbeholdere ved boligerne, da der skal være fælles affaldsløsninger ved affaldsstationerne langs adgangsvejen A-A.

§7 Vej, sti og parkeringsforhold

7.1 Vejadgang til lokalplanområdet fra offentlig vej skal ske fra Have Borupvej, som vist på kortbilag 5.

7.1.1 For at sikre oversigtsforhold ved adgangsvejen, kan markerede træer på kortbilag 5. fjernes indtil Vejreglernes kgebog for oversigtforhold overholdes.

7.2 Veje og stier skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 5.

7.3 Adgangsvejen A-A anlægges med en hævet flade ca. på midten, hvor vejen slår et knæk, i princippet som vist på kortbilag 3 og kortbilag 5, og der skal anlægges fortov i minimum 1.5 meters bredde på begge sider af adgangsvejen.

7.4 Stierne a-a og b-b anlægges i minimum 2 meters bredde og udføres i fast belægning.

7.5 Stien c-c, som skal forbinde Have Borupvej, det nye lokalplansområde og boligområdet syd for lokalplansområdet, anlægges som gangstier med minimum 2,0 meters bredde og i fast belægning.

7.6 Der skal anlægges parkeringspladser svarende til 1.8 parkeringspladser pr. bolig. Jf. kortbilag 3.

7.7 Alle parkeringspladser skal klargøres til at imødekomme en fremtidig efterspørgsel for elladestandere.

7.8 Der skal etableres mindst 1 handicapparkeringsplads, som skal placeres som vist på kortbilag 5.

7.9 Der skal plantes mindst 1 træ pr. 6 parkeringsplads, som vist på kortbilag 3 og jf. §9.6.

§8 Terræn

8.1 Veje og fortove skal terrænreguleres i forhold til tilgængelighedskravene til den bolig, vej eller fortove, der gives adgang til. Der kan i disse sammenhænge terrænreguleres +/- 0,5 m.

8.2 Der skal terrænreguleres til etablering af regnvandsbassiner, som vist på kortbilag 3, således at regnvand fra hverdagsregn og et skybrud svarende til en 100 årshændelse kan håndteres indenfor planområdet.

§9 Friarealer og beplantning m.m.

9.1 Det viste sten-og jorddige på kortbilag 2 skal bevares.

9.1.1 Der må ikke fjernes beplantning eller sten i diget, og der må ikke plantes i og/eller indenfor 3 meters afstand fra træstamme til diget.

9.1.2 Den mindre skovbevoksning langs diget mod nord/vest, markeret på kortbilag 5, skal bevares. Bevoksningen skal fremstå som en fritgroende skovbevoksning. Der kan udtyndes og beskæres efter behov, med fokus på biodiversitet og rekreative hensyn.

9.2 Der skal plantes spredte grupper af mindre træer og buske, i princippet som vist på kortbilag 3 og kortbilag 5.

9.2.1 De fælles friarealer i delområde 2 og 3 skal have karakter af et sammenhængende rekreativt landskab med spredte grupper af buske og træer der understøtter en rekreativ brug af området, og som giver gode muligheder for ophold og leg i vekslende skygge og læ, som i princippet vist på kortbilag 3 og 5. Der skal etableres min. 12 grupper med træer og buske, hvor der i hver gruppe skal være min. 3 større træer i hver gruppe. Der skal anvendes hjemmehørende arter, som f.eks. Stillekeg, Vintereg, Ask, Avnbøg, Skovfyr, Spidsløn, Navr, Alm. røn, Alm. hæg, Fuglekirsebær, Seljepil, Alm. hvidtjørn, Engriflet hvidtjørn, Korallhvidtjørn, Alm. hassel, Alm. hyld, Skovabild, Kvalkvæd, Benved, Rød kornel og vilde roser (Hunderose, Æblerose, Blågrøn rose). Omkring regnvandsbassinet skal der anvendes hjemmehørende arter der trives med våde forhold, f.eks. Rødel, Gråpil, Femhannet pil, Øret pil, Ask og Tørst.

9.2.2 Der kan plantes bærbuske og frugttræer i grupper på friarealerne, også selvom de ikke er hjemmehørende.

9.3 Omkring private haver mod stier, fortove og grønne områder skal der plantes hække mindst 30 cm. fra skel, så hækkene kan holdes indenfor skel. Der skal anvendes hjemmehørende arter, som egner sig til hæk, f.eks. Bøg, Avnbøg, Navr, Alm. hvidtjørn eller Engriflet hvidtjørn.

9.3.1 Plantede hække må maks. være 1,5 meter i højden.

9.4 For at sikre fremtidige oversigtsforhold for trafikanter, må der ikke plantes hække eller yderligere træer ud mod Have Borupvej.

9.5 I delområde 1 skal der etableres min. 6 grupper af store træer, bestående af hver 3 eller 5 træer, mellem diget og rækkehusene som vist på bilag 3 samt jf. 9.1. Der skal anvendes hjemmehørende træer som får en størrelse der på sigt kan opstammes, sådan at der skabes et kig til markerne mod nord under kronerne, set fra terræn. Af egnede arter kan nævnes, Stillekeg, Vintereg, Ask, Avnbøg, Småbladet lind, Spidsløn, Skovfyr og Fuglekirsebær.

9.6 I delområde 2 skal der etableres min. 15 vejtræer langs adgangsvejen, som giver vej og parkeringspladser karakter mellem de to bebyggelser. Der skal anvendes hjemmehørende arter som er egnede som vejtræer, og som vurderes at vokse til en højde på 15-20 m. Af egnede hjemmehørende arter kan nævnes: Spidsløn (Acer platanoides), Avnbøg (Carpinus betulus), Vintereg, Stilkeg (Quercus Robur) og Småbladet lind (Tilia cordata).

9.7 Der skal etableres legepladser og nyttehaver, med placering vist på kortbilag 3.

9.8 Ubebyggede arealer må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Herunder parkering af køretøjer over 3.500 kg, opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lign. må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§10 Belysning

10.1 Der skal etableres belysning langs veje og ved parkeringspladser.

10.2 Belysningen skal være nedadrettet og afskærmet således at den ikke virker blændende i forhold til omgivelserne. Belysning kan udformes som master med en nedadrettet lyskilde som sidder maksimalt 4.2 meter over terræn.

§11 Tekniske anlæg

11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og varmepumper samt ventilation skal placeres i haver, så de ikke er synlige fra vej og fællesarealer. Disse anlæg skal inddækkes i materiale i mørke nuancer, som vist på bilag 8.

11.2 Større tekniske anlæg som f.eks. transformerstationer og pumpestationer skal indpasses i området og så vidt muligt skjules ved beplantning.

11.3 Fælles affaldsstationer skal placeres i tilknytning til adgangsvejen A-A, i princippet som vist på kortbilag 5.

11.4 Der skal etableres et regnvandsbassin til håndtering af regnvand.

11.4.1 Regnvandsbassinet skal kunne håndtere en 5-års hændelse, og en 100-års hændelse skal kunne håndteres indenfor lokalplansområdet.

11.4.2 Regnvandsbassinet skal kunne håndtere overfladevand.

11.4.3 Der skal søges om udledningstilladelse til Tåstrup Å, såfremt der udledes regnvand fra regnvandsbassinet til Tåstrup Å.

11.4.4 Der må ikke anvendes zink og/eller kobber tagrender i ny bebyggelse.

11.5 Såfremt beregninger eller målinger af støj fra varmepumper viser en overskridelse af Miljøstyrelsens grænseværdier, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjkluderne.

11.6 Vejvand må ikke punktnedsives.

§12 Støj

12.1 Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj i boligområder overholdes. Bebyggelse og udendørs opholdsarealer må ikke udsættes for trafikstøj, der overstiger 58dB

§13 Energi og forsyning

13.1 Bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning, samt de offentlige anlæg for spildevand.

13.2 Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal baseres på vedvarende energi.

§14 Grundejerforening

14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af ejendommene er taget i brug.

14.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af private fælles veje, stier, LAR-løsninger og friarealer herunder også beplantning.

14.3 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

14.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de anlagte veje, stier og fællesarealer. Herunder parkeringspladser, friarealer og LAR-løsninger.

§15 Forudsætninger for ibrugtagen

15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet spildevandskloaknettet og LAR-løsningen i området. Se redegørende afsnit vedr. Regn- og spildevand for uddybelse.

15.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før befæstet vejadgang og stier er etableret.

15.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet varme- og vandforsyning.

15.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før regnvandsbassin, grøfter og regnvandsledninger, stisystemer, fællesarealer, beplantning og legepladsen er anlagt. Mindre arealer, som er nødvendige til brug for byggeplads og kørsel i forbindelse med færdiggørelse af den resterende del af bebyggelsen i området kan dog undlades. Sådanne arealer skal være anlagt senest ½ år efter ibrugtagning af den sidste del af bebyggelsen inden for delområdet.

§16 Aflysning af lokalplaner

16.1 Lokalplan 17.01 aflyses delvist, for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i § 2.

§17 Aflysning af servitutter

§17.1 Ingen servitutter aflyses.

§18 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

§19 Vedtagelsespåtegning

19.1 Forslag til lokalplan 17.05 - Tæt-lav boliger ved Have Borupvej er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 25. februar 2026.

Kortbilag og bilag

Kortbilagene og bilagene herunder hører til lokalplanens redegørelse og oplyser om de eksisterende forhold samt de mulige, fremtidige forhold i planområdet.

KB 1: Luftfoto

KB 2: Bindningskort

KB 3: Illustrationskort

KB 4: Område-og matrikelkort

KB 5: Anvendelsesplan

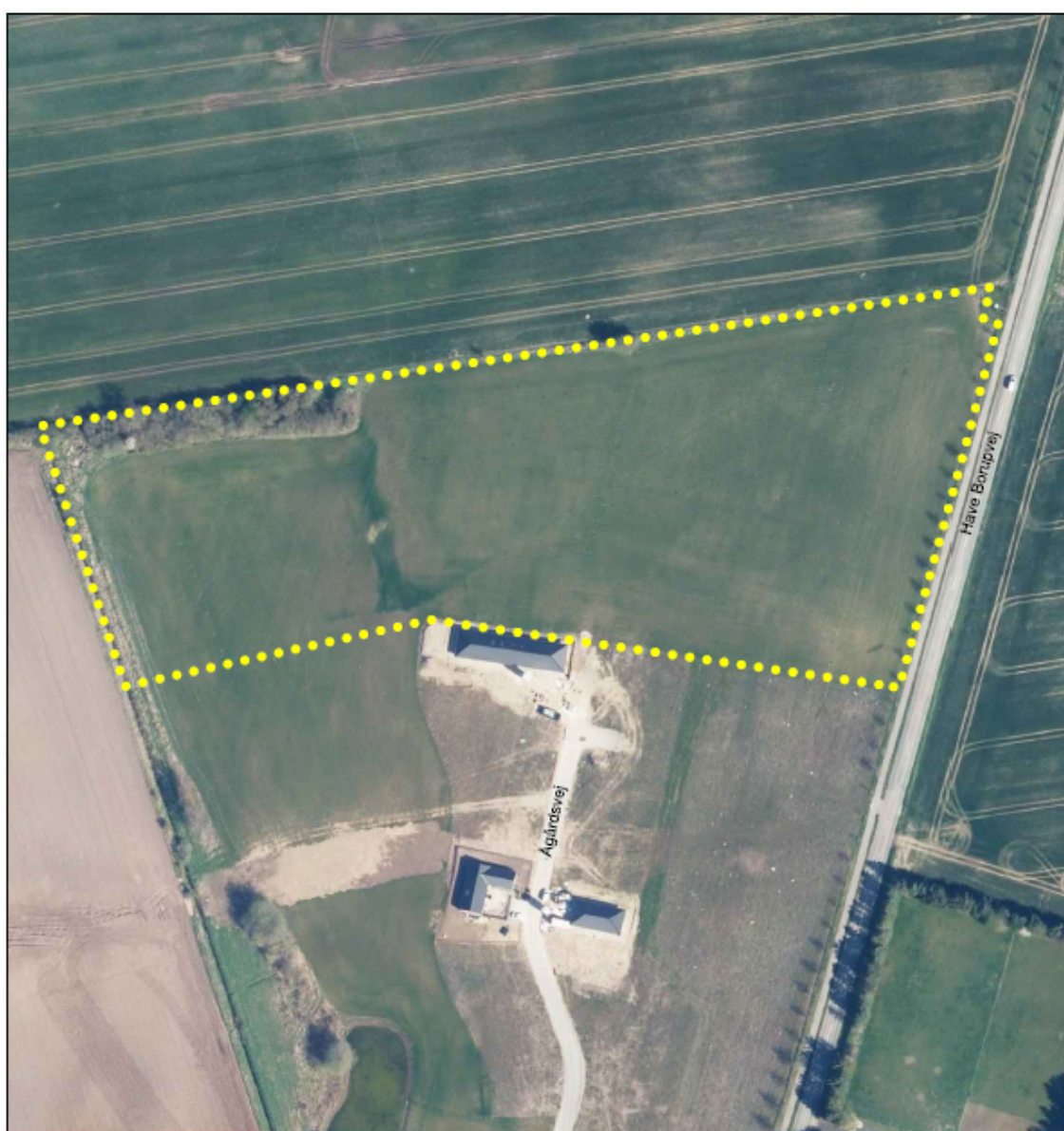
KB 5A: Byggefelter

B 6 Servitutredøgørelse.

B 7: Servitutrids.

B 8: Farvekort

Kortbilag 1 - Luftfoto



 Lokalplanområde

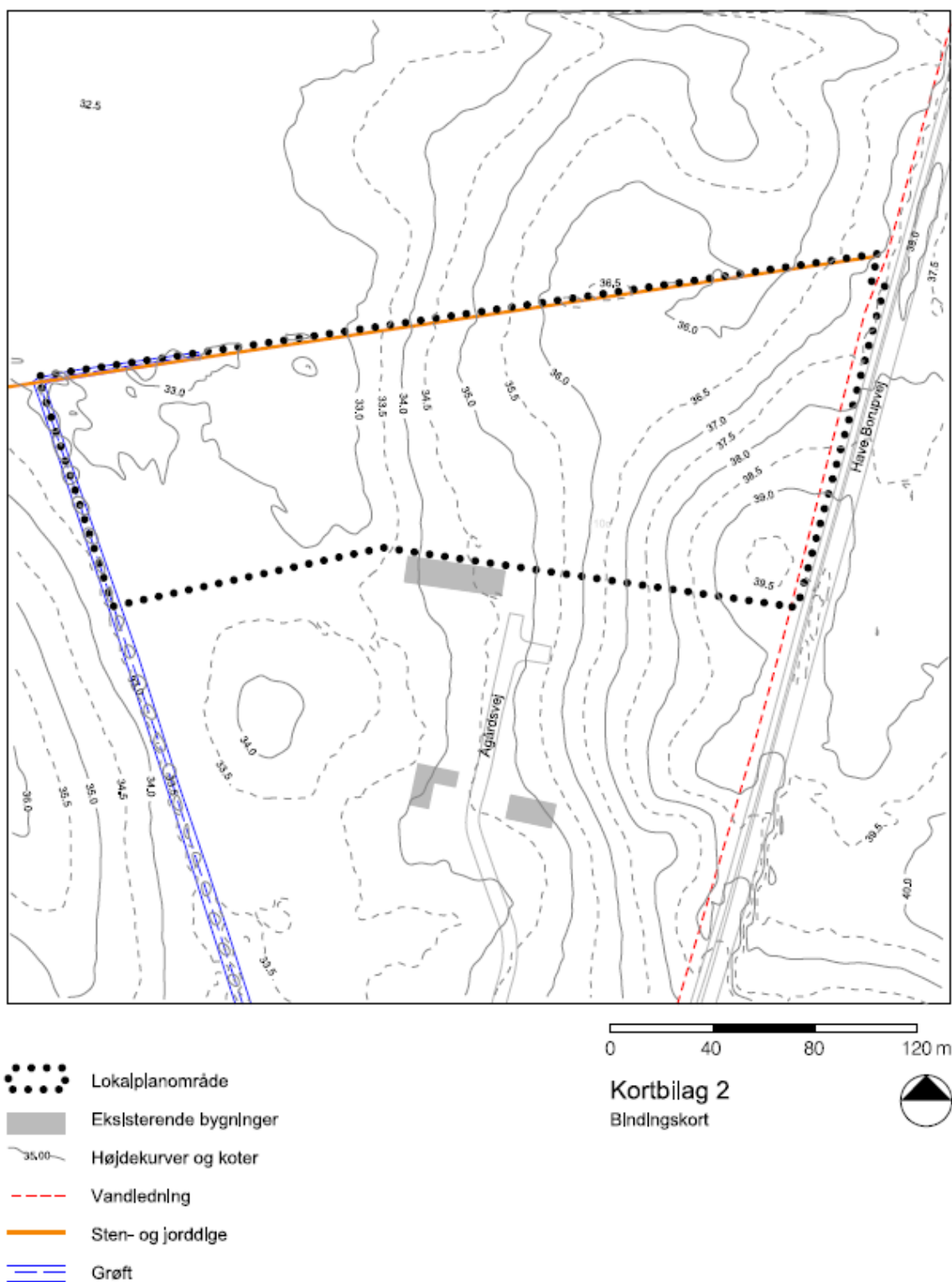
0 40 80 120 m

Kortbilag 1
Luftfoto



[Link til stor PDF her](#)

Kortbilag 2 - Bindingskort



[Link til stor PDF her](#)

Kortbilag 3 - Illustrationskort



Lokalplanområde



Delområdeafgrænsning



Forsinkelsesbassin



Boliger



Private haver



Renovationsplads



Fælles parkering



Handicapparkering



Træer



Buske



Principielt placering af opstuvningsareal



Overløb til åen

0 40 80 120 m

Kortbilag 3
Illustrationsplan



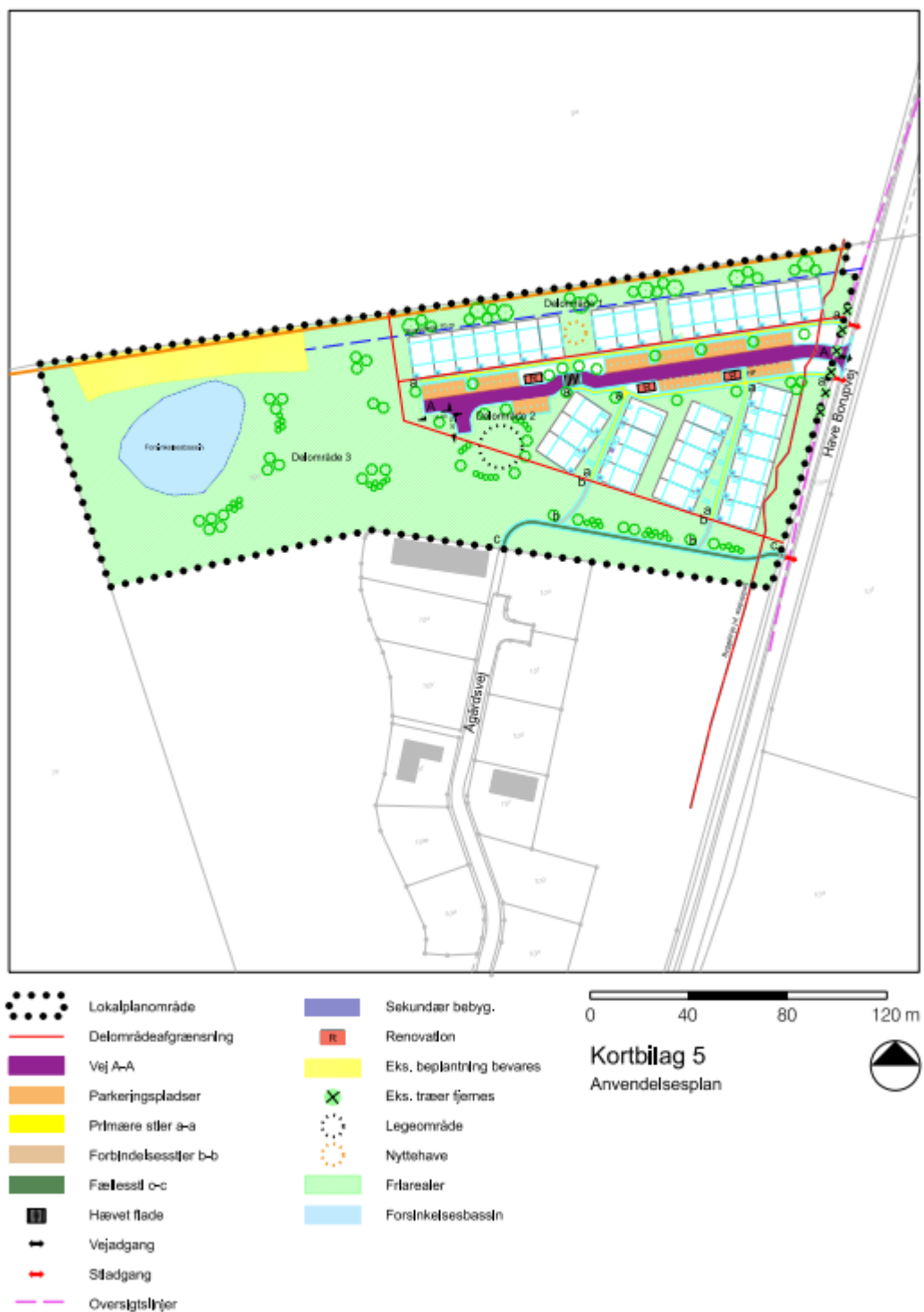
[Link til stor PDF her](#)

Kortbilag 4 - område- og matrikelkort



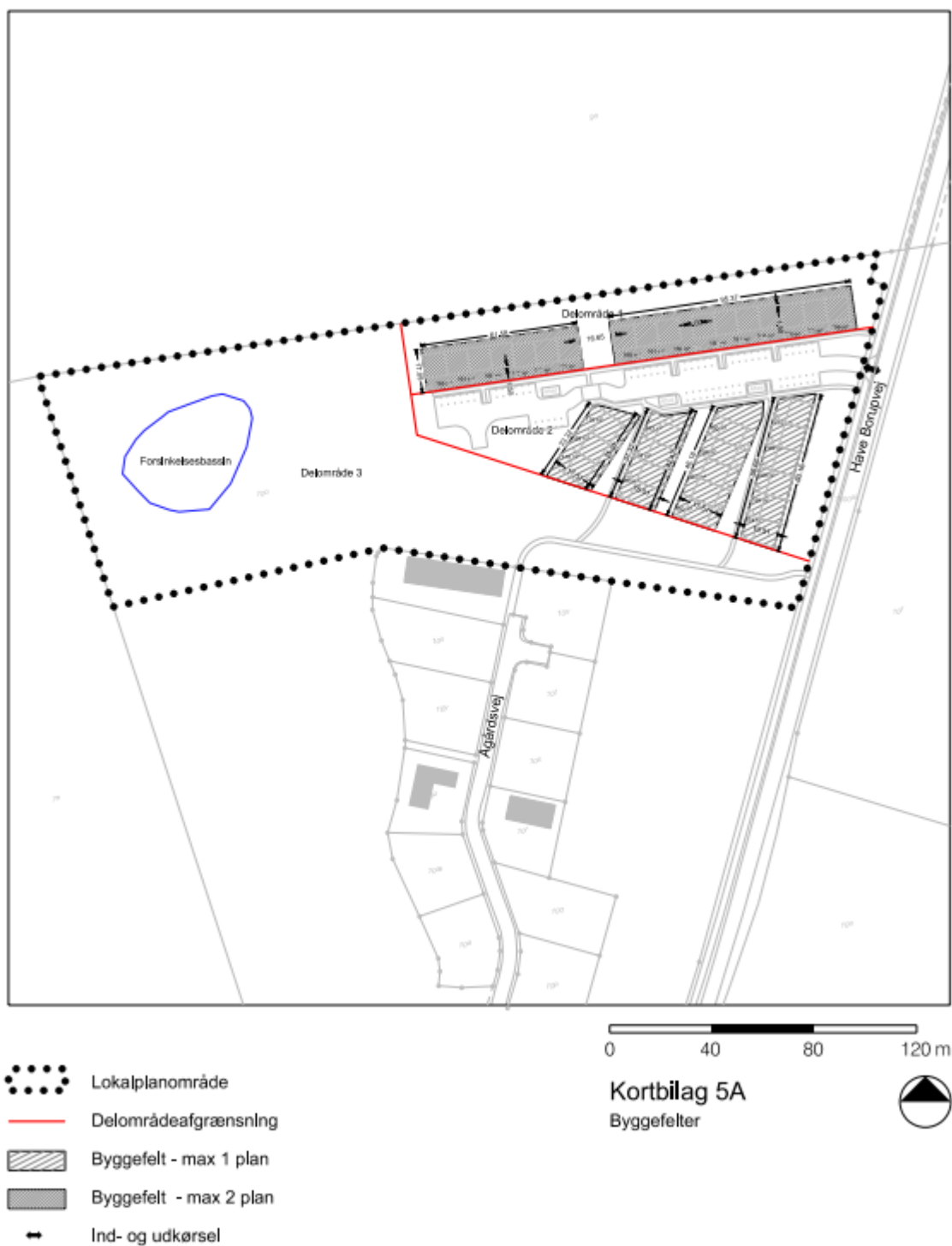
[Link til stor PDF her](#)

Kortbilag 5 - Anvendelsesplan



[Link til stor PDF her](#)

Kortbilag 5a - Byggefelter



[Link til stor PDF her](#)

Bilag 6 - Servitutredegørelse

SERVITUTREDEGØRELSE 06.03.2024

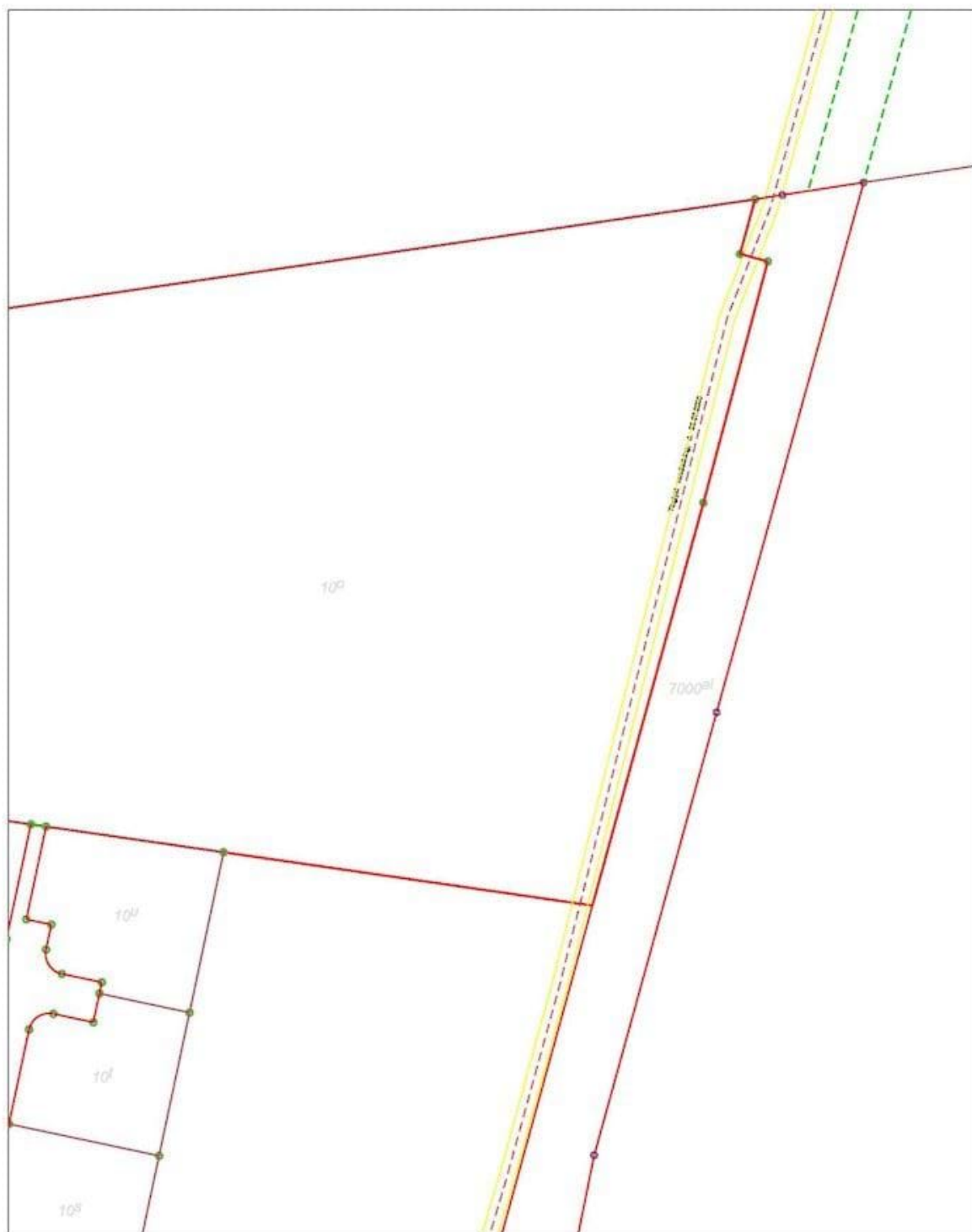
I anledning af udarbejdelse af lokalplan for del af ejendommen matr.nr. 10-o St. Merløse By, St. Tåstrup (afgrænsning vist på vedhæftede rids).

Nr.	Dato/Løbenummer	Servitutens indhold	Vedrører servituten lokalplanområdet		Servitutens karakter		Påtaleberettiget	Skal servituten aflyses i lokalplan efter planlovens § 15, stk. 2 nr. 19?		Servituten er stillet på vedhæftede rids		Bemærkninger
			Ja	Nej	Rådigheds-/tilstandsservitut	Offentlig- eller privatretlig		Ja	Nej	Ja	Nej	
1	07.04.1988-6581-21	Servitut om tilslutningspligt til St. Merløse Varmeværk	x		Rådigheds- og tilstandsservitut	Privatretlig	Holbæk Kommune		x		x	
2	12.02.1996-3967-21	Servitut vandledning. Servituten vedrører ikke lokalplanområdet		x	Rådigheds- og tilstandsservitut	Privatretlig	St. Merløse Vandværk		x		x	
3	25.07.2003-23694-21	Servitut vandledning. Servituten vedrører lokalplanområdet. Vandledningen er beliggende langs Have Borupvej og er ikke i konflikt med den tegnede bebyggelsesplan	x		Rådigheds- og tilstandsservitut	Privatretlig	St. Merløse Vandværk		x	x		

Horsens d. 06.03.2024

Kasper Wohler
 Landinspektør

Bilag 7 - Servitutrids



Servitutrids

Boligområde ved
Havne Borupvej
St. Merløse

JNR: 53712
DATO: 06.03.24
REV. DATO:
INIT. SAG: kwo
INIT. TEGN:
MÅL: 1:1000
Tegn. nr.



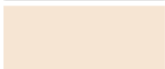
LAND & PLAN

Rådgivende landinspektører, ingeniører og planlæggere
Strandpromenaden 6 • 8700 Horsens •

Tlf. 76 28 60 60 •

www.landplan.dk
post@landplan.dk

Facadefarver

Jordfarver	NCS-kode	Andre farver	NCS-kode
	Okker S 2540 - Y20R		Svagt cremegul S 0505 - Y50R
	Lys okker S 1530 - Y20R		Rød S 5040 - Y70R
	Rå Siena S 4040 - Y40R		Rødbrun S 6030 - Y90R
	Lys rå Siena S 4020 - Y20R		Brun S 8010 - Y70R
	Rød okker S 2570 - Y40R		Grønjord S 4550 - G60Y
	Engelsk rød S 4050 - Y80R		Grøn S 6010 - G30Y
	Svensk rød S 5040 - Y80R		Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
	Mørkebrun S 7020 - Y80R		Blå S 8010 - R70B
	Brun umbra S 8010 - Y30R		Grå S 4502 - G
	Dodenkop S 8010 - Y90R		Antracitgrå RAL 7016
	Grågrøn S 4010 - G50Y		Sort S 8505 - B20G
	Grøn umbra S 7005 - G20Y		

Note

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

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

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

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

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

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

Traditionelle betegnelser for jordfarver er bl.a.

- Gul** - Gul(d) okker, Jernoxydgult, (Jernvitriolkalk).
- Brun** - Terra de Siena, Rå og brændt Umbra, Capu Mortuum.
- Rød** - Rød okker, Engelsk-, Svensk- og Italiensk-rødt, Brændt Terra de Siena (Falurød).
- Grøn** - bjerg-, malikit-, kobber-, mineral-, tyroler- og skifergrøn.
- Blå** - bjerg-, kobber-, mineral- og hamburger-
- Sort** - Sortgrå, sortkridt, spansk kridt, skifersort og tegneskifer.

Traditionelle betegnelser for andre farver er bl.a.

- Gul** - (Kadmiumgul).
- Brun** - Rå umbra, Brændt umbra.
- Rød** -
- Grøn** - Grønjord, Kromoxidgrøn, Hollandsk grøn, Portgrøn.
- Blå** - Ultramarinblå, Lapis Lazuli, Koboltblå, Berlinerblå, Pariserblå.

[Link til stor PDF her](#)