

FORSLAG

Lokalplan 360-169

Nedrivning af Holeby Skole og Holeby Hallen

April 2026



Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Baggrund og formål	2
Lokalplanområdet	3
Lokalplanens indhold	7
Anden planlægning	12
Anden lovgivning	28
Miljøvurdering	33
Servitutter	35
Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan	36
Bestemmelser	37
§ 1. Formål	38
§ 2. Område- og zonestatus	39
§ 3. Områdets anvendelse	40
§ 4. Udstykning	41
§ 5. Omfang og placering	42
§ 6. Ydre fremtræden	44
§ 7. Skilte	45
§ 8. Ubebyggede arealer	47
§ 9. Veje, stier og parkering	49
§ 10. Tekniske anlæg	50
§ 11. Ophævelse af servitutter / hidtil gældende lokalplan	51
§ 12. Tilladelser efter anden lovgivning	52
§ 13. Retsvirkninger	54
§ 14. Vedtagelsespåtegning	55
Kort og bilag	56
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	57
Kortbilag 2 - Zonekort	58
Kortbilag 3 - Planens indhold	59
Bilag A - Farveskala	60

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som f.eks. naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Baggrund

Lolland Kommune ønsker med, lokalplanen at give mulighed for nedrivning af Holeby Skole og Holeby Hallen på Vestervej 126, der er beliggende i udkanten af Holeby. Planen skal samtidig, give mulighed for at området efterfølgende fortsat kan anvendes til offentlige formål, herunder bl.a. større rekreativt område og sports- og idrætsanlæg.

Siden 1971 har Holeby skole dannet rammen om læring og udvikling for mange børn og unge i Holeby. Skolen er en central institution i den danske velfærdsmodel, og i Danmark har skolen altid været samlingspunkt, for både familier på landet og i byerne. Der er en lang tradition for skolepligt i Danmark, helt tilbage til starten af 1800-tallet hvor almueskolevæsenet blev oprettet. Holeby skole er ikke en undtagelse i den fortælling. Skolen har dannet rammen om mange familier i Holeby og omegn de sidste 50 år. Skolen fungerede som skole frem til 2023, hvor den blev lukket pga. faldende børnetal.

Holeby Hallen har siden den blev bygget i 1971 fungeret som idrætshal med rekreative aktiviteter, både for skolen og for lokalsamfundet og har været samlingspunkt for mange borgere i alle aldre indtil den blev lukket i 2023 grundet en svigtende facade konstruktion med risiko for kollaps.

I 2023 afsatte byrådet midler af til en nedrivning af dem begge, og i 2025 besluttede Klima-, Teknik- og Miljøudvalget at der skal udarbejdes en lokalplan der muliggør nedrivning af skolen og hallen. Nedrivningen skal ske på baggrund af en lokalplan, da bygningerne, grundet deres størrelse, placering og betydning, vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø, samt at nedrivningen har betydning for borgerne i området og Holeby som helhed.

Lokalplanens formål

Lokalplanens overordnede formål, er at muliggøre nedrivning af eksisterende bebyggelse, herunder skolebygningerne og hallen, på ejendommen matrikelnummer 1d, Holeby By, Holeby, samt sikre at området efter nedrivning gives et grønt udtryk, som gør at området bl.a. kan anvendes rekreativt.

Lokalplanen har også til, formål at give mulighed for at området fortsat kan anvendes til offentligt formål, herunder større rekreativt område og sports- og idrætsanlæg, samt sikre områdets biodiversitet i form en blanding af træer, buske, lysåbne arealer og vand. Der skal samtidig være mulighed for at biodiversiteten kan blive endnu bedre. Området skal være offentligt tilgængeligt.

Derudover skal lokalplanen sikre at fremtidig bebyggelse indpasses i området, at der er vejadgang til lokalplanområdet og overførsel af et areal fra landzone til byzone.

Lokalplanområdet

Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Holeby og omfatter ejendommen med matrikelnummer 1d, Holeby By, Holeby.

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning er vist på nedenstående kort.



Lokalplanområdets beliggenhed i Holeby.

Eksisterende forhold

Området er 9.2 ha. Størstedelen af området er beliggende i byzone og et mindre areal på ca. 3.000 m², i det nordøstlige hjørne, er beliggende i landzone, som vist på Kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter følgende, som vist på nedenstående oversigtskort:

- Holeby Skole, som består af en række bygninger alle opført i 1971,
- Holeby hallen, ligeledes opført i 1971,
- et åbent laveliggende græsareal på ca. 2 ha,
- et areal der er beplantet med træer i varierende art og størrelse på ca. 2 ha og
- et lettere kuperet område, brugt til BMX bane på ca. 1 ha.



Skråfoto af lokalplanområdet. Klimadatastyrelsen.

Arealet med skolen og hallen er relativt fladt, med undtagelse af udgravningerne til kælder ved den nordligste skolebygning. Området imellem bygningerne er primært græs med enkelte mindre træer og buske. Der er mindre områder med grus og mindre befæstede områder belagt med fliser.



Udgravning ved kælder.



Hallen og skolens bygninger er opført i modernistisk byggestil, som var tidstypisk for 1970'erne i Danmark. Billeder af skolebygningerne og hallen kan ses nedenfor.



Skolens facader



Hallen.

Skolens bygninger, der udgør et samlet bebygget areal på ca. 4000 m², er opført i en blanding af røde facadetegl og betonelementer på en støbt, pudset sokkel med bølgeeternit på taget. Bygningerne er konstrueret med relativt lave facader, store vinduer og skjulte tagrender, der alle er karaktergivende for perioden.

Hallen på ca. 1400 m² er opført i en blanding af røde tegl, skalmuret på betonelementer og præfabrikerede facadeelementer på en støbt, pudset sokkel med tagpap på taget.

Skolens friarealer, der udgør den største del af området, består primært af græsarealer med mindre træer, mindre legepladser med grusunderlag, mindre arealer med flisebelægning, samt en asfalteret parkeringsplads på ca. 1200 m². Billeder af skolens friarealer med legepladser kan ses på nedenstående billeder.



Friarealer.

Arealet vest for hallen, som vist på oversigtskortet øverst på siden, er et lavere liggende græsareal, med en randbeplantning bestående af træer i forskellig art og størrelse. I beplantningen nord for arealet er der blandt andet Elmetræer med en alder på 80 til 100 år. Græsset på arealet vokser frit, men bliver slået til wrap 2 gange årligt.

Området beliggende i lokalplansområdets nordøstlige del, er et plejet parklignende skovbevokset areal, beplantet med træer i forskellig art og størrelse. Der findes mange arter af træer i området, blandt andet bøg, ask, birk og eg. Der er flere lysninger mellem træerne med græs. På området er et asfalteret areal på ca. 500 m², som tidligere fungerede som et parkeringsareal til en børnehave, der er blevet nedrevet i 2020. Arealet benyttes fortsat som parkering for områdets besøgende.

Arealet beliggende i lokalplansområdets nordlige del, er et kuperet, bearbejdet område, der indtil for ca. 5 år siden har været brugt til BMX-bane af en lokal BMX-klub. Klubben er lukket, men banen bliver brugt flittigt af lokale borgere. Arealet

overflader består af græs, grus og asfalt. Arealet er sparsomt beplantet, med enkelte træer og buske. Der er på arealet opført flere mindre bygninger, i form af en overdækning, et udhus og en tribune.



BMX-banen.



Fra Maribovej til BMX-banen er der en mindre vej, der går igennem det parklignende skovbeplantede område, og fra Maribovej er der også en mindre sti, der fungerer som adgang til det rekreative område vest for lokalplansområdet og som adgang til Holeby Kirke, beliggende ca. 400 meter nordvest for området.

I området er der et vandløb, der løber langs lokalplansområdets nordlige afgrænsning og fortsætter ind i parken vest for lokalplansområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter regulerende bestemmelser for fremtidig disponering af arealet, bebyggelsens omfang, placering og rammer for ydre fremtræden.

Lokalplanområdets anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, herunder større rekreativt område, sports- og idrætsanlæg og beplantning. Området skal være offentligt tilgængeligt.

Lokalplanområdet deles op i fem delområder; A, B, C D og E, som vist på Kortbilag 2.

Delområde A - Tidligere skolebygninger, hal og grønt areal

Anvendelsen af delområde A fastlægges til offentlige formål, herunder et større rekreativt område, der bl.a. må anvendes til fritidsformål som f.eks. spejderklubber og andre fælles anlæg- og aktiviteter, som f.eks. legepladser, boldbaner, motionsredskaber og beplantning som f.eks. skov.

Delområde B - Parklignende skovareal og beplantningsbælte

Anvendelsen af delområde B fastlægges til offentlige formål, herunder større rekreativt område og beplantning som f.eks. skov.

Delområde C - Græsareal

Anvendelsen af delområde C fastlægges til offentlige formål, herunder større rekreativt område, hvor der er mulighed for at etablere regnvandsbassiner, søer og vandhuller.

Delområde D - Rekreativt område og sports- og idrætsanlæg

Anvendelsen af delområde D fastlægges til offentlige formål, herunder større rekreativt område og sports- og idrætsanlæg.

Delområde E - Parkeringsarealer

Anvendelsen af delområde E fastlægges til parkeringsanlæg.

Hele lokalplanområdet

Telemast

Der er opsat en telemast inden for området med en placering, som vist på Kortbilag 1. Tilladelse til masten er givet på betingelser stillet af Statens Luftfartsvæsen om, at masten ikke må være højere end 30 meter over terræn og med en maks. topkote på 37 meter. Lokalplanen fastholder, at der må være én mast inden for lokalplanområdet.

Udstykning

Lokalplanen giver ikke mulighed for udstykning.

Omfang og placering

Lokalplanen giver mulighed for at alle eksisterende skole- og halbygninger, som vist på Kortbilag 1, kan nedrives. Sekundært byggeri, som udhuse, overdækninger og lignende inden for lokalplanområdet, kan nedrives eller bevares.

Det ønskes med lokalplanen at give mulighed for opførelse af bygninger til rekreativ anvendelse, som f.eks. musikscene, sheltere, madpakkehuse og bålhytter inden for delområde A, B og D. Delområde C skal friholdes fra bebyggelse, da området skal bevares som et ubebygget område, hvor naturen, herunder biodiversiteten kan udvikle sig og delområde E skal fastholdes til parkeringsareal.

Ydre fremtræden

Bebyggelse

Al ny bebyggelse skal udføres således, at det finder passende indpas i de naturlige omgivelser. Bebyggelsen skal derfor udføres med facader udført i træ, brædder af kompositmateriale eller andre typer plastmateriale med træstruktur og tagene skal beklædes med sort eller grå tagpap eller sedumtag.

Alle udvendige bygningsider samt sokler skal fremtræde i afdæmpede farver indenfor jordfarveskalaen eller deres blanding med sort eller hvid. Til døre, vinduer, og andre mindre bygningsdele er andre farver tilladt. Med jordfarver menes varme nuancer af gul, rød, brun og grøn som de traditionelle dodenkop og umbra, som vist på Bilag A. Jordfarver anses ikke for at være kraftige i kuløren, som f.eks. postkasserød, græsgrøn eller solsikkegul. Facaderne må også gerne fremstå i naturtræets farve og må gerne behandles med farveløs træbeskyttelse.

Tekniske anlæg og installationer

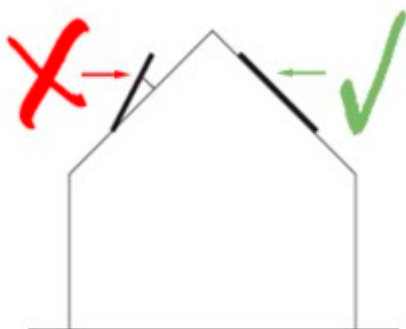
For at området ikke skal fremstå rodet, og for at fastholde det naturlige præg i området, skal tekniske installationer som udsugning fra ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper, batterianlæg og lignende, samt tanke til opsamling af regnvand til toiletskyld og tøjvask inddækkes så de integreres i bebyggelsen eller placeres således, at de ikke er synlige fra veje og stier.

Støjende tekniske anlæg skal placeres, så de ikke giver anledning til støjgener over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier som fastsat i [Vejledning om ekstern støj fra virksomheder \(retsinformation.dk\)](#).

Solceller og solfangere

Der fastsættes bestemmelser, der skal sikre, at opsætning af solenergianlæg som solceller (til elproduktion) og solfangere (til varmeproduktion) tager hensyn til husets arkitektur og generelle fremtræden, og dermed virker så lidt skæmmende som muligt.

Der må opsættes solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer, når de placeres med samme vinkel som taget eller facaden. Der må ikke opsættes paneler på flade tage og på terræn.



I nyt byggeri, ved renoveringer eller tilbygning til eksisterende bør energianlæggene indtænkes i byggeriet fra starten, så de kan indarbejdes helt i facaden eller i taget.

På sekundær bebyggelse som garager, carporte, udhuse, overdækninger mv. må der ikke opsættes solfangere og solceller.

For at mindske blændingsgener fra ovennævnte energianlæg, skal disse have en ikke-reflekterende overflade. Opsættes anlægget med synlige rammer, skal disse fremstå sorte og matte.

Fælles brug

Mindre transformerstationer, pumpestationer, fælles affaldssorteringsstationer, batterianlæg eller lignende fælles anlæg til kvarterers forsyning, skal gives en farve eller dækkes af beplantning, så de indpasses i området og i forhold til bebyggelse og beplantning.

Skilte

Det vurderes, at området efter nedrivning af bygningerne vil fremstå som åbent land, og derfor er underlagt naturbeskyttelseslovens § 21 vedr. reklameskiltning i det åbne land. Der er dog en række undtagelser fra forbuddet, så virksomheder og offentlige myndigheder har en række muligheder for at opsætte skilte, der reklamerer for turistmål, lokale erhverv og kortvarige arrangementer, jf. [naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2 \(retsinformation.dk\)](#). Skiltning om servicevejvisning, der opsættes af myndighederne i henhold til vej- og færdselslovgivningen, anses ikke for opsætning i reklame- og propagandaøjemed.

Reglerne gælder kun i det åbne land. Det er dog uden betydning om området er byzone, sommerhusområde eller landzone. Det afgørende er hvordan området opleves. Det vil sige om det opleves som en del af et byområde (by eller bymæssig bebyggelse) eller som en del af det åbne land (marker, skove, naturområder osv.)

Grundet lokalplanområdets natur- og skovagtige præg samt placering ud til åbne marker mod nord og vest, vurderes det at området efter nedrivning af bebyggelsen vil fremstå som åbent land.



Oversigtskort.

For at fastholde områdets karakter som rekreativt område og sikre, at naturbeskyttelseslovens regler om reklameskiltning er overholdt, er det kun tilladt at skilte i meget begrænset omfang.

Det vil være en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, hvorvidt reklameskiltning i området overholder naturbeskyttelseslovens regler, hvorfor alt skiltning skal godkendes af Lolland Kommune.

Ubebyggede arealer

Efter endt nedrivning skal det ubebyggede område efterlades med et grønt udtryk, som minimum tilsås med græs. Dette skal sikre, at området efter nedrivning fremstår pænt og at området kan anvendes af offentligheden til udendørs ophold.

Befæstede arealer

Lokalplanområdet skal fremstå som et grønt rekreativt område, hvorfor lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at befæstede arealer kun må etableres, hvor det er nødvendigt for færdsel, transport, parkering og affaldsopbevaring. Det bør dog altid overvejes om anlæggene kan etableres med permeable belægninger, som tillader nedsivning af regnvand.

Der gives derudover mulighed for, at der kan etableres en befæstet plads på maks. 250 m², der f.eks. kan anvendes som musik- og dansescene, inden for delområde A.

Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,50 meter fra det naturlige terræn uden tilladelse fra Lolland Kommune. Etablering af regnvandsbassin, sø og vandhul er undtaget denne bestemmelse.

Hegn

For at sikre, at området fremstår grønt, skal hegn i skel mod veje, stier og det åbne land etableres som levende hegn. Faste hegn er ikke tilladt.

Ved etablering af hegn, kan der bruges naturligt hjemmehørende og lokalitetstilpassede træer og buske, da de er med til at forbedre bioversiteten. På Naturstyrelsens hjemmeside plantevalg.dk kan man på en enkelt måde finde både arter og frøkilder, som kan være egnede til den konkrete plantningslokalitet.

Beplantning

Det ønskes med lokalplanen at bevare beplantningen i delområde B, som består af et parklignende skovbevokset areal og et beplantningsbælte, der er beplantet med træer i forskellige arter og størrelser. Der findes blandt andet arterne bøg, ask, birk og eg inden for området.

Beplantningen er vigtig for områdets samlede økologiske funktionalitet, samt de indgår som yngleområde for flagermus i området.

Tekniske anlæg

I delområde C kan der efter Lolland Kommunes nærmere godkendelse etableres regnvandsbassiner, søer og vandhuller.

Solcelleanlæg og lignende på terræn er ikke tilladt, da arealerne skal fastholdes som grønne rekreative arealer samt at anlæggene vurderes at være skæmmende i området.

Veje, stier og parkering

Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske fra Vestervej og Maribovej, som vist på Kortbilag 3.

Veje

Der er en privat vej inden for delområde B, med vejadgang fra Maribovej og hen til BMX-banen, som vist på Kortbilag 1. Vejen er ca. 2,5 meter bred og anlagt med grus.

Det ønskes med lokalplanen at fastholde, at der kan være en vej fra Maribovej hen til et eventuelt idrætsanlæg med omtrent samme placering som den eksisterende vej, som vist på Kortbilag 1 og Kortbilag 3. Vejen skal gøre det, muligt at komme til området med materialer og eventuelle vare, men skal ikke anvendes af besøgende eller publikum, da det vil komme i konflikt med det rekreative område i delområde B. Lokalplanen giver derfor ikke mulighed for etablering af parkeringspladser i delområde D.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af veje i delområde A.

Hvis vejen skal kunne betjenes af renovationsbiler, skal der være en vejbredde på min. 5,50 m. Ved mindre vejbredde, skal rabat arealet befæstes således at den kan fungere som vigeareal i forbindelse med forbi kørsel. Ved en kørebane bredde på minimum 5,50 m, kan rabat bredde reduceres til 1,00 m. Veje anlægges som private interne veje, med mindre der er forskellige ejerforhold på de ejendomme som vejen skal tjene som adgang for.

Ved projektering af veje skal det sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, og etableres vejene som blinde, skal disse veje afsluttes med en vendeplads i overensstemmelse med Lolland Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Stier

Der er en offentlig sti i den nordlige yderkant af lokalplanområdet, der skaber en forbindelse fra Maribovej til BMX-banen og det rekreative område, placeret vest for lokalplanområdet, samt til Holeby kirke, der er beliggende nordvest for lokalplanområdet. Stiens placering er vist på Kortbilag 1.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres yderligere stier inden for lokalplanområdet. Stierne skal anlægges med et underlag bestående af græs, grus, sand eller jord i en bredde af min. 2 meter.

Parkering

Eksisterende parkeringsarealer, som vist på Kortbilag 1, skal bevares.

Det vurderes ikke, at der er brug for yderligere parkeringsarealer, da der også er et offentligt parkeringsareal i tilknytning til børnehaven og medborgerhuset, som også kan anvendes af besøgende til lokalplanområdet.

Ledningsanlæg

Der er medtaget bestemmelse om, at der skal tinglyses nødvendige deklarationer vedrørende sikring af forsyningskabler og ledninger mv.

Inden for lokalplanområde er der tinglyst fem deklarationer vedr. ledninger, herunder rørlagt vandløb, kloakledninger med brønde og rensningsanlæg og 10 kV kabelanlæg. Deklarationerne regulerer ledningerne, samt retten til adgang og vedligeholdelse af disse, og forbud mod at bygge eller etablerer andre anlæg eller beplantning i en bestemt afstand til ledningerne.

De tinglyste servitutter på ejendommen matr.nr. 1d, Holeby By, Holeby er oplystet i afsnittet "Servitutter" og det er fremgår af afsnittet "Tilladelser efter anden lovgivning", hvilke ledninger der har restriktioner.

Anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere lokalplanen i en større sammenhæng.

Kommuneplan

Kommuneplan 2025-2037 indeholder en hovedstruktur, en række generelle målsætninger og retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens målsætninger og retningslinjer. En mindre del af lokalplanområdet er beliggende inden for en boligramme. Dette er af mindre betydning og vil blive tilpasset i næste kommuneplan.

I det følgende afsnit er der redegjort for de målsætninger og retningslinjer der er relevante for lokalplanen.

Retningslinjer 1. Udvikling og service

1.1 Bymønstre - tilpasning og byudvikling

Målsætninger

- Udvikling af bysamfund skal ske med udgangspunkt i bymønstret og med respekt for natur, miljø, landskab og kulturarv.
- Tilpasning og udviklingen af landsbyerne skal ske under hensyn til deres civilsamfundsstyrke, potentialer og udfordringer.

Retningslinjer

1.1.1 Kommunens overordnede bymønstre med hovedbyer, oplandslandsbyer, erhvervscenter, turistcentre og udviklingsområdet Rødby-Holeby-Rødbyhavn, samt det underliggende bymønstre med forstadslandsbyer, bosætningslandsbyer, boliglandsbyer, turismelandsbyer, samt afgrænsede landsbyer i by- og landzone fremgår af kort 1.1.1 i kommuneplanen.

1.1.11 Ved udbygning af byerne og udvikling i landzonen, skal det sikres i planlægningen, at udviklingen sker under hensyn til trafik, natur, landskabelige og kulturhistoriske værdier. Som udgangspunkt skal der etableres et mindst 3-rækket plantebælte, med hjemmehørende plantearter, ud mod det åbne land eller det overordnede vejnet.

Lokalplanområdet er beliggende inden for udviklingsområdet Rødby-Holeby-Rødbyhavn, som vist med grøn cirkel på nedenstående kort. Området omkring Rødby, Rødbyhavn, Holeby og den nye station øst for Rødby, udgør et særligt udviklingsområde i kommunen for både bosætning, erhverv, turisme mv. på baggrund af de muligheder, der forventes i forbindelse med etableringen af den faste forbindelse over Femern Bælt.



Kort der viser udviklingsområdet Rødby-Holeby-Rødbyhavn vist med grøn cirkel.

Lokalplanen giver mulighed for en tilpasning af Holeby, hvor der efter faldende børnetal ikke længere er behov for en skole, og hvor hallen skal nedrives, da den er i fare for sammenstyrtning. Efter nedrivningen ønskes det at fastholde området rekreative værdi til gavn for borgerne i Holeby og besøgende.

Det vurderes, at området efter nedrivningen og med lokalplanens anvendelsesmuligheder vil opfattes som en del af det åbne land og at lokalplanområdet derfor vil blive den nye grænse mellem by og land, hvor den eksisterende beplantning allerede i dag skaber en naturlig grænse ud mod det åbne land og det overordnede vejnet.

1.3 Rekreative områder og faciliteter

Målsætninger

- Parker og rekreative områder, inde i byerne og landsbyerne og i de by- og landsbynære omgivelser, skal rumme mulighed for både naturoplevelser, ophold, idræt og anden fysisk udfoldelse for alle aldersgrupper.
- Udviklingen af idrætsanlæg, boldbaner mv. skal ske, så det kommer flest borgere til gode.
- Der skal arbejdes for en grøn rekreativ plan, der sikrer et sammenhængende net af stier, parker og byrum i de enkelte byer, med adgang til udflugtslandskaber i det åbne land samt sammenhæng mellem byer, sommerhusområder, naturparker mv.

Retningslinjer

1.3.1 De rekreative områder skal fastholdes til rekreative formål, og naturindholdet i områderne skal beskyttes og udvikles. Herunder skal der tages stilling til træer, herunder vejtræers frednings- og bevaringsværdi.

1.3.2 Planlægning af idrætsanlæg, boldbaner mv. skal som udgangspunkt ske med udgangspunkt i det overordnede bymønster.

1.3.3 Ved nyanlæg og udvidelse af idrætsanlæg, boldbaner mv. skal trafikale

forhold indtænkes, og der skal sikres parkeringspladser nok til både hverdag og arrangementer.

1.3.4 Muligheden for klimatilpasningstiltag skal indtænkes ved planlægning af nyanlæg og omdannelse af nye og eksisterende rekreative områder og idrætsanlæg.

1.3.5 Ved byudvikling, by- og områdefornyelse, lokalplanlægning mv. skal sammenhængen til eksisterende og kommende stier og rekreative områder indtænkes og understøttes, jf. den overordnede grønne rekreative plan som fremgår af kort 1.3.1 i kommuneplanen.

1.3.6 Adgangen til kyster, natur og rekreative arealer skal bevares og forbedres.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne, da det rekreative område inden for lokalplanområdet fastholdes til rekreativt formål, samt at lokalplanen sikrer naturindholdet og giver mulighed for at den kan udvikles.

Eksisterende stier fastholdes med lokalplanen, og der gives mulighed for etablering af nye stier.

Lokalplanen giver desuden mulighed for etablering af klimatilpasningstiltag som regnvandsbassiner, søer og lignende.

Det vurderes desuden at både trafikale og parkeringsforhold i området er tilfredsstillende både i forhold til besøgende til områdets rekreative faciliteter og til et mindre sports- og idrætsanlæg.

Retningslinjer 5. Turisme og friluftsliv

Målsætninger

- De stedbundne kvaliteter og friluftsmuligheder i det åbne land, sommerhusområder og byområder skal formidles og om muligt forbedres.

Retningslinjer

5.4 Ferie- og fritidsanlæg samt arealer til friluftsliv skal indpasses under hensyn til landskab, natur, arkitektur og kulturarv, og de skal så vidt muligt understøtte temaerne i turismestrategien.

5.5 Offentlighedens adgang til kyster og natur skal sikres og om muligt forbedres.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne, da lokalplanen sikrer at bebyggelse og andre anlæg tilpasses områdets grønne karakter, samt sikrer at området skal være offentligt tilgængeligt.

5.8 Friluftsliv

Målsætninger

- Mulighederne for at dyrke friluftsliv og være fysisk aktiv skal forbedres ved at integrere friluftslivet i den samlede planlægning, så velfærd, sundhed og livskvalitet forbedres.
- Udfoldelsen af friluftslivets interesser skal ske under videst muligt hensyn til områdernes stedbundne kvaliteter, herunder natur-, kulturarvs- og landskabsværdier.
- Der skal arbejdes med at etablere, udbygge og forbinde rekreative ruter, støttepunkter og faciliteter samt friluftsområder, så de kan nås inden for en rimelig afstand fra by-, sommerhus- og turistområder.

Retningslinjer

5.8.2 Regionale og lokale rekreative ruter skal så vidt muligt indgå i et sammenhængende forløb med nationale/landsdækkende og internationale ruter.

5.8.3 Fremme af friluftslivets interesser og formidling heraf samt etablering af rekreative ruter, støttepunkter og faciliteter skal ske på en måde, der understøtter de stedbundne kvaliteter og oplevelser samt turistcentre, turistområder og naturparker, som vist på kort 5.1 under 5. Turisme og friluftsliv i kommuneplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne, da den eksisterende sti, der er en del af et større sammenhængende stinet, fastholdes, samt at lokalplanen giver mulighed for etablering af rekreative aktiviteter, så som sheltere, bålhytter, madpakkehuse, klubber/foreninger m.m.

Retningslinjer 6. Trafik og transport

6.6 Flyvepladser

Målsætninger

- Styrke og udvide Lolland Falster Airport.

Retningslinjer

6.6.1 Eksisterende flyveplads Lolland Falster Airport og restriktionszone er vist på kort 6.6.1 i kommuneplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen, da lokalplanen ikke giver mulighed for byggeri og anlæg der er i konflikt med Lolland Falster Airports restriktionszone.

Du kan læse mere herom i afsnittet "Lolland Falster Airport" under "[Anden lovgivning](#)".

Retningslinjer 8. Landskab

Målsætninger

- Forandringer skal som udgangspunkt ske i respekt for den karakter og de stedbundne kvaliteter, der knytter sig til landskaberne. Der skal lægges særlig vægt på at bevare værdifulde jordbrugslandskaber.
- Landskabelige bevaringsværdier skal sikres og styrkes gennem forvaltning og planlægning, men det kan også ske gennem eksempelvis landskabspleje, natur- og kulturarvs-genopretning, fredning og formidling.

Retningslinjer

8.1.1 Landskabelige bevaringsværdier, herunder værdifulde jordbrugslandskaber og jordbrugslandskaber, samt ændringer i værdifulde jordbrugslandskaber er udpeget på kort 8.1.1 i kommuneplanen.

8.1.3 I jordbrugslandskaber bør landskabets karaktertræk samt eventuelle rumlige og visuelle kvaliteter sikres gennem planlægning og forvaltning. Jordbrugslandskaber bør som udgangspunkt forvaltes i overensstemmelse med tabel 8.1 og 8.1.1 i kommuneplanen.

8.1.4 Lysforurening som f.eks. dominerende lysreklamer, lysende vartegn, projektører og lign. må som udgangspunkt ikke finde sted i det åbne land.

Kommuneplanen skelner mellem "Jordbrugslandskaber" og "Værdifulde jordbrugslandskaber" og hele kommunen er omfattet af enten den ene eller anden udpegning.

Lokalplanområdet er beliggende inden for, jordbrugslandskaber i karakterområde 1. Errindlev herregårds- og landsbylandskab.

Jordbrugslandskaber består af almindelige jordbrugslandskaber og udgør hovedparten af Lollands landskab. Her er landskabskarakteren tydelig. Men den er typisk påvirket af de senere årtiers landbrugs- eller bymæssige udvikling, der i større eller mindre grad har udvisket natur- og kulturgeografiske træk samt rummelige og visuelle værdier.

Karakterområde 1. Errindlev herregårds- og landsbylandskab, er præget af et afvekslende landskab med store velbevarede herregårdsanlæg med tilhørende skove mv., små og store velbevarede landsbyer, mange tætliggende husmandskolonier samt mange kirker der ses over alt i landskabet. I kontrast til dette står byfladen - Holeby industriby med opland. Herregårde og større samlede bebyggelser som f.eks. Errindlev og Tågerup ligger på toppen af de aflange bakker, som er terrænstriberne fra sidste istid, mens vandløb og fugtige områder dominerer lavningerne i den sydlige del af området. Der er mange tekniske anlæg eller rester heraf i området, hvor særligt de linjeformede anlæg, som roebaner, Det lollandske dige, fugleflugtslinjen mv. dominerer. Desuden udgør de nedlagte industrianlæg i Holeby, roebanespor, polakkaserner mv. er et særligt karaktertræk der ses tydeligt i landskabet, mens der er få høje tekniske anlæg som f.eks. vindmøller. Herregårdslandskaber, maritime kulturmiljøer og kirker skal bevares og det skal sikres at de karaktergivende træk og oplevelsesværdier ikke sløres. Den eksisterende bebyggelsesstruktur bør bevares og evt. udbygning skal ske nænsomt, mens høje og omfangsrige bebyggelser, anlæg skal undgås i de mest betydningsfulde dele.

Området med skolebygningerne, hallen, børnehaven og medborgerhuset er beliggende afskåret fra resten af bebyggelsen i Holeby ved vejene Vestervej og Maribovej. Mod nord og vest ligger området ud til det åbne land.

Ved fjernelse af bygningerne skal området tilsås med græs, så det fremstår grønt og passer ind i det eksisterende rekreative område. Lokalplanen sikrer også at det parklignende skovbevokset areal fastholdes, og giver kun mulighed for byggeri i

begrænset omfang.

Indsigten fra det åbne land er udelukkende fra nord, hvor indblikket er meget begrænset grundet topografi og eksisterende beplantning, og da der kun gives tilladelse til byggeri i en maksimal højde på 3,5 meter, i en afstand til skel på 20 meter og alt byggeri skal holdes i naturlige farver, vurderes påvirkningen af oplevelsen af landskabet at være minimal.

Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne og karakterområde 1, da nedrivningen og anvendelsesmulighederne ikke vil påvirke de landskabelige værdier og oplevelsen af landskabet.

Retningslinjer 9. Natur og Grønt Danmarkskort

Målsætninger for forvaltningen af naturen i Lolland Kommune

- Stoppe tilbagegang af naturværdier og biodiversiteten, samt at løfte og forstærke disse, hvor det er muligt.
- Naturen skal bruges aktivt i kommunens erhvervs-, turisme-, formidlings- og bosætningspolitik.

Retningslinjer

9.1 Grønne korridorer samt udpegningerne i Grønt Danmarkskort – Natura 2000-områder, eksisterende og potentielle naturområder, samt eksisterende og potentielle økologiske forbindelser, er udpeget og vist på kort 9.1 i kommuneplanen.

9.2 Lolland Kommune har nedenstående prioritering af naturindsatsen:

1. Gennemfører Natura 2000 handleplanprojekter, herunder etablering af græsning og genskabelse af naturlig hydrologi i vådområder.
2. Uden for Natura 2000-områder, etablering af græsning på naturområder og potentielle naturområder, genskabelse af naturlig hydrologi i vådområder.
3. Forbedre levesteder til særligt beskyttede padder.
4. Etablering af mere varieret bynatur på kommunale ejendomme.

9.3 Inden for Grønne korridorer skal eksisterende natur bevares, og om muligt forbedres og skabe sammenhæng mellem byen/sommerhusområdet og Grønt Danmarkskort gennem forvaltning, planlægning og arealadministration. Inden for private haveafgrænsninger administreres der ikke for Grønne korridorer.

En del af lokalplanområdet er beliggende inden for udpegningen af grønne korridorer, som vist på nedenstående kort.



Kort der viser grønne korridorer (brun farve) og lokalplanområdet (gul strek).

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne, da den eksisterende natur sikres igennem lokalplanen. Naturen består af en mosaik af træer, buske, lysåbne arealer og vand i periferien af området i form af vandløb og der gives samtidig mulighed for at forbedre naturen, ved f.eks. etablering af vandhuller/søer, på det lysåbne areal. Dette vil fuldende områdets naturpotentiale, da det vil skabe egnede levesteder for padder.

9.3 Økologiske forbindelser

Målsætninger for økologiske forbindelser i Lolland Kommune

- Muligheden for dyre- og plantearters spredning mellem naturområder skal forbedres i de økologiske forbindelser.
- De økologiske forbindelser skal knytte sig til arealer, hvor der er en reel mulighed for at øge naturandelen.

Retningslinjer

9.3.1 Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser er udpeget og vist på kort 9.3.1 i kommuneplanen.

9.3.2 Ved planlægning og administration af areallovgivningen i de eksisterende økologiske forbindelser skal større byggerier og anlæg undgås eller placeres, så dyr og planters spredningsmuligheder ikke forringes.

9.3.3 Kvaliteten af de eksisterende og potentielle økologiske forbindelser skal sikres mod byvækst, veje og andre tekniske anlæg mv. der kan forringe naturindholdet, og skal forbedres i overensstemmelse med målsætningen gennem naturpleje, naturgenopretning og tilskud til miljøvenlig drift. Inden for private haveafgrænsninger administreres der ikke for potentielle økologiske forbindelser.

I den nordvestlige del af lokalplanområdet er der et smalt areal, der er udpeget som økologisk forbindelse, som vist på nedenstående kort.



Kort der viser økologiske forbindelser (grøn farve) og lokalplanområdet (rød streg).

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne, da det med lokalplanen er sikret, at der ikke kan opføres byggeri i den økologiske forbindelse, samt at lokalplanens anvendelsesbestemmelser giver mulighed for at naturindholdet kan forbedres, hvis det ønskes.

Retningslinjer 10. Vand

10.1 Grundvand

Målsætninger

- Grundvandsbeskyttelse og grundvandsdannelse prioriteres højt i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker.

Retningslinjer

10.1.1 Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), områder med drikkevandsinteresser (OD), eksisterende og forslag indsatsområder til grundvandsbeskyttelse (IO), eksisterende og forslag indvindingsoplande uden for OSD, samt eksisterende og forslag til boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) er vist på kort 10.1.1 i kommuneplanen.

10.1.2 Som udgangspunkt bør der ikke planlægges for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet i OSD, IO, indvindingsoplande eller BNBO.

10.1.4 Såfremt der planlægges for nye udlæg og aktiviteter i OSD, IO, indvindingsoplande uden for OSD eller BNBO, skal det sikres, at det sker i overensstemmelse med grundvandsredegørelsen og at grundvandet kan

beskyttes.

10.1.6 Tilladelse til nedsivning af spildevand kan som udgangspunkt ikke opnås i OSD og indvindingsoplande uden for OSD. Undtagelsesvis vil tilladelse kunne meddeles i særlige tilfælde efter en konkret vurdering af forureningsrisici, hydrogeologiske forhold og indvindingsforhold. I OD er det muligt at nedsive spildevand, hvis det efter en konkret vurdering af de geologiske forhold og forureningsrisici i forhold til eksisterende og fremtidig grundvandsindvinding ikke giver en væsentlig forringelse af grundvandet.

Hele lokalplansområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD) og inden for indvindingsopland til Holeby og omegns vandværk, som vist med lyseblå farve på kortet nedenfor.



Kort der viser lokalplanområdet og grundvandsinteresser.

Lokalplanen fastholder den eksisterende anvendelse inden for et i forvejen lokalplanlagt område, og giver ikke mulighed for erhverv, eller andet byggeri der kan medføre en forureningsrisiko for grundvandet.

10.2 Spildevand

Målsætninger

- Udledning af spildevand skal ske på en sådan måde, at det ikke medfører miljøforringelser eller helbredsrisici for mennesker og dyr.

Retningslinjer

10.2.4 Ved planlægning og arealadministration skal det sikres, at hvis udledningen af regnvand fra befæstede arealer overstiger hvad der kan opnås udledningstilladelse til, skal der afsættes arealer til etablering af anlæg til tilbageholdelse af regnvand, f.eks. regnvandsbassin, regnvandsgrøfter, regnvandsbede mv.

10.2.5 Etablering af anlæg til tilbageholdelse af regnvand, skal dimensioneres med udgangspunkt i hvad der kan opnås udledningstilladelse til.

10.2.6 Ved lokalplanlægning og arealadministration skal det i udgangspunktet sikres at der er mulighed for lokal afledning af regnvandet (LAR-løsninger), og anlæg til tilbageholdelse af regnvand skal i udgangspunktet ske som et synligt element evt. med rekreative funktioner, som f.eks. regnvandsbassin, regnvandsgrøfter, regnvandsbede mv., under hensyn til forurenede arealer, kulturarv, bymiljøer og bebyggelsesstruktur.

10.2.7 Regnvandsbassiner skal i udgangspunktet etableres som naturlige vandhuller med flade brinker, våde bassiner med dykket afløb og evt. med forbassin.

Retningslinjerne er indarbejdet i lokalplanen og målsætningen vil blive sikret i forbindelse med en evt. tilslutningstilladelse.

10.3 Klimatilpasning og oversvømmelse

Målsætninger

- Konsekvenserne af øgede vandmængder, skal tænkes ind i den fremtidige planlægning og administration.

Retningslinjer

10.3.1 Risikokort for stormflod, skybrud og erosion, samt skybrudskort, risikoområder kyst- og indlandsdiger er vist på kort 10.3.1 i kommuneplanen.

10.3.2 Ved udlæg af rammer og lokalplanlægning inden for udpegningerne i risikokort for stormflod, skybrud og erosion, samt skybrudskort skal der redegøres for risikoen for oversvømmelse og/eller erosion og hvordan den evt. kan håndteres ved afværgeforanstaltninger. I lokalplanlægningen skal det vurderes om der skal afsættes arealer til eller fastsættes bestemmelser for lokal regn- og overfladevandafledning (LAR).

Dele af lokalplansområdet er i risiko for at blive oversvømmet mellem 1 og 20 gange gange i en 100 års periode, som vist på nedenstående kort.



Skybrudskort (100 års hændelse).

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne, da den giver mulighed for etablering af afværgeforanstaltninger som regnvandsbassiner og lignende, samt at der er tale om et rekreativt område, som kan tåle at blive delvist oversvømmet. Ved opførelse af byggeri, som ikke kan tåle at blive oversvømmet, skal det indtænkes i placeringen.

10.4 Lavbundsarealer og potentielle vådområder

Målsætninger

- Sikre lavbundsarealernes mulighed for at udvikle sig til værdifulde naturområder.
- Reducere næringsstofudledning til kystvandene og CO₂-udledning til atmosfæren.
- Afbøde virkningerne af ændrede klimaforhold i tiden fremover ved at sikre mulighed for tilbageholdelse af overfladevand og udjævning af afstrømningen ved ekstreme regnhændelser.

Retningslinjer

10.4.1 Ved planlægning og administration af areallovgivningen for byggeri og anlæg, der berører lavbundsarealer skal fremtidig vandstandsstigning, regnintensitet og vandafledning samt muligheden for en fremtidig naturgenopretning vurderes. Lavbundsarealerne kan ses på kort 10.4.1 i kommuneplanen.

Dele af delområde C er udpeget som et lavbundsareal, som vist på nedenstående kort.



Kort der viser lavbundsarealer (blå) inden for lokalplanområdet (gul streg).

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen, da den giver mulighed for etablering af mindre søer, regnvandsbassiner og lignende i området.

Retningslinjer 11. Teknik, miljø og forsyning

11.2 Jord og forurenede arealer

Målsætninger

- Forurening af jord skal forebygges.
- Håndtering og nyttiggørelse af forurenede jord må ikke udgøre en risiko for forurening af grundvand, vandløb, søer og hav eller udgøre en sundhedsrisiko for mennesker.
- Overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejder skal betragtes som en ressource, der skal bruges til gavn for både samfundet, miljø og en mere bæredygtig økonomi..

Retningslinjer

11.2.1 Områdeklassificerede og kortlagte arealer (V1 og V2) er vist på kort 11.3.1 i kommuneplanen.

11.2.2 Ved lokalplanlægning for nye byudviklingsområder, konkrete projekter og anlæg skal det søges at skabe jordbalance, så opgravet jord anvendes inden for projektarealet til nyttiggørende formål f.eks. afskærmning, støjdemning, klimatilpasning og etablering af rekreative anlæg.

Området er områdeklassificeret, men ikke forureningskortlagt. Da lokalplanen ikke tillader byggeri i større omfang og ikke tillader terrænregulering, ud over bygningsreglementets bestemmelser, vil der ikke forventes flytning af jord i større mængder.

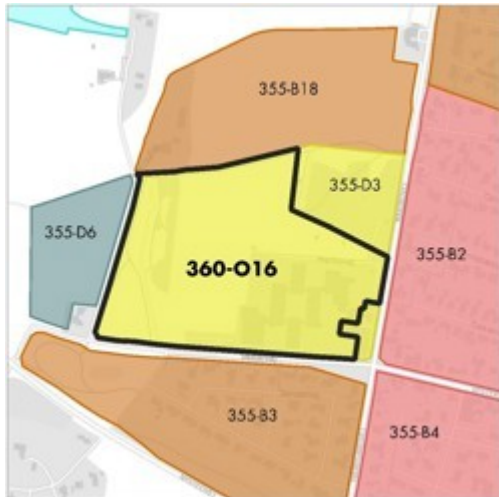
Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanrammerne "360-O16 - Offentligt område ved Holeby Skole", som udlægger området til offentlige formål - skole, børneinstitution, sportshal, sportsplads, offentlige friarealer og evt. tennisbane og "355-D3 - Offentligt område i Holeby" som udlægger området til offentlige formål - børneinstitution og dennes friarealer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Nuværende kommuneplanrammer

360-O16 - Offentligt område ved Holeby Skole



Kommunepanramme 360-016.

Anvendelsesbestemmelser: Offentlige formål – skole, børneinstitution, sportshal, sportsplads, offentlige friarealer og evt. tennisbane.
Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer.

Zonestatus: Byzone og landzone. Landzonearealer overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Omfang og udformning:

Maks. etager: 2

Maks. bebyggelsehøjde: 10 meter

Bebyggelsesprocent: Maks. 40 for den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser:

Området er i risiko for oversvømmelse imellem 1 og 20 gange i løbet af 100 år, og enkelte steder 20-100 gang i løbet af 100 år.

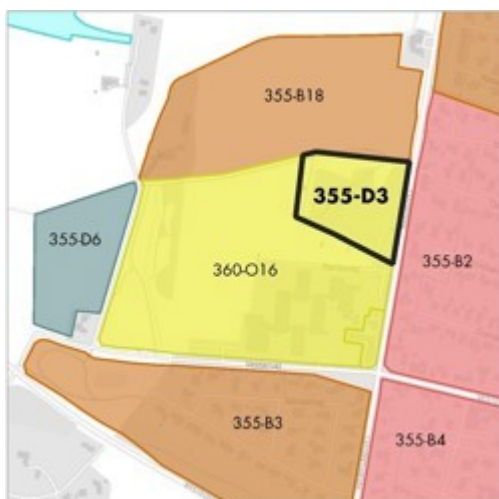
Det skal derfor i ved lokalplanlægning af området indarbejdes afværgeforanstaltninger, som sikrer at området ikke oversvømmes

Lokalplaner

355-11 - Børneinstitution ved Holeby skole

355-8 - Område til offentlige formål, Holeby skole m.m.

355-D3 - Offentligt område i Holeby



Kommunepanramme 355-D3.

Anvendelsesbestemmelser: Offentlige formål - børneinstitution og dennes friarealer.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer.

Zonestatus: Byzone

Omfang og udformning:

Maks. etager: 1

Maks. bebyggelseshøjde: 8.5 meter

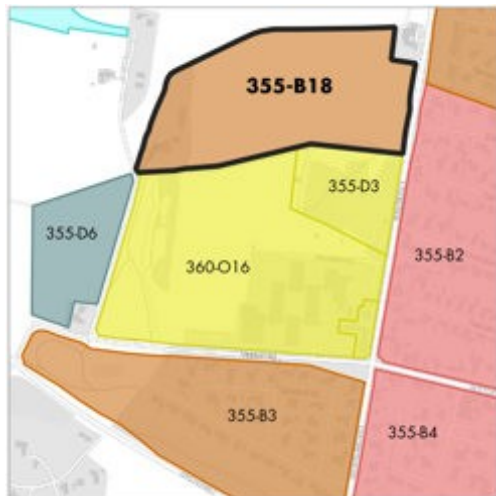
Bebyggelsesprocent: Maks. 25 for den enkelte ejendom.

Lokalplaner og Byplanvedtægter:

355-8 - Område til offentlige formål, Holeby skole m.m

355-11 - Børneinstitution ved Holeby skole

355-B18 - Boligområde i Holeby vest



Kommuneplanramme 355-B18.

Anvendelsesbestemmelser: Boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Se desuden bestemmelserne i de generelle rammer.

Zonestatus: Landzone. Området overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Omfang og udformning:

Maks. etager: 1,5

Maks. bebyggelseshøjde: 8.5 meter

Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: Maks. 30 for åben-lav bebyggelse og maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

Særlige bestemmelser:

Åbeskyttelseslinjerne skal repekteres. Ved udformningen af bebyggelsen og friarealerne i området skal der tages hensyn til kirkens nærhed og samspillet mellem kirken og det omgivende landskab.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af følgende eksisterende lokalplaner:

- Lokalplan 355-8 Område til offentlige formål, Holeby skole m.m. vedtaget af Holeby Kommune den 20. september 1979. Lokalplanen fastlægger området til offentlige formål, herunder skole, børneinstitutioner, sportsplads m.m.
- Lokalplan 355-11 vedtaget af Holeby Kommune den 13. oktober 1980. Lokalplanen fastlægger området til offentlige formål, aldersintegreret børneinstitution.

Lokalplan 355-11 ophæves i sin helhed og Lokalplan 355-8 ophæves delvist, indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med Lolland Kommunes endelige vedtagelse af lokalplanen. Lokalplan 355-8 er stadig gældende for "børnehaverearealet" øst for det nye lokalplanområde.

Affald

Affaldshåndteringen i lokalplanområdet skal ske efter [affaldsbekendtgørelsen \(retsinformation.dk\)](https://retsinformation.dk), [affaldsaktørbekendtgørelsen \(retsinformation.dk\)](https://retsinformation.dk) og de i Lolland Kommune gældende affaldsregulativer.

Affaldscontainere, der placeres i grupper, skal afskærmes af et fast- eller levendehegn, eller bygning udført i samme materialer som øvrige bygninger inden for området.

Vand

Vandforsyning til lokalplanområdet sker fra Lolland Vand A/S.

Ei

Elforsyning leveres af Cerius.

Varme

Området er omfattet af Lolland Kommunes varmeplan, [Varmeplan Lolland 2025-2033 \(lolland.dk\)](https://lolland.dk), ligger inden for forsyningsområdet for Holeby Fjernvarme og der er mulighed for tilslutning til fjernvarme.

Der er tinglyst 2 deklARATIONER vedr. fjernvarme på ejendommen den 19. oktober 1967 og 15. oktober 1986. Holeby Fjernvarme skal derfor kontakte inden der installeres varme for at afklare om der er fjernvarmepligt.

Ifølge bestemmelserne i bygningsreglementet skal der være en andel af vedvarende energi, i den samlede energiforsyning til bygningen, hvis dette er rentabelt. (Fjernvarme er i denne sammenhæng også at betragte som vedvarende energi).

Spildevand

Lokalplanområdet ligger inden for oplandsgrænsen til Holeby i [Lolland Kommunes Spildevandsplan 2024-2031 \(lolland.dk\)](https://lolland.dk) som vedtaget af byrådet d. 28. november 2024.

Grunden er beliggende i et område der er separatkloakeret, og hvor der er fastsat en maks. befæstelsesgrad på 42.

Sløjfning/afpropning af bygningernes eksisterende spildevandssystemer, skal udføres af en aut. kloakmester.

Hvis der i forbindelse med den ændrede anvendelse af ejendommen, ændres væsentligt på spildevandsforholdene, vil det kræve en ny spildevandstilladelse.

Spildevand ledes til Hunseby Strand Renseanlæg.

Oplandets befæstelsesgrad, som er det samme som en afløbskoefficient, er fastsat i spildevandsplanen. Oplandets befæstelsesgrad er alle oplandets befæstede arealer (veje, pladser, bygninger m.m.), hvorfra vandet kan ledes til det offentlige afløbssystem. Overskrides denne på en ejendom, skal en del af overfladevandet håndteres med LAR-metoder "Lokalplan Afledning af Regnvand", medmindre særlige forhold taler imod.

Regnvand

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor dele af området er i risiko for oversvømmelse i forbindelse med skybrud. Læs mere herom i afsnittet "Kommuneplan" - "Klimatilpasning og oversvømmelse" under "Anden planlægning".

I den gældende Spildevandsplan 2024-2031 (lolland.dk) fremgår det, at lokalplanområdet er separatkloakeret. Der er i spildevandsplanen fastsat en maks. befæstelsesgrad på 42 for området, som lokalplanområdet ligger inden for.

Hvis kombinationen af det befæstede areal og bebyggede areal overstiger den i spildevandsplanen fastsatte befæstelsesgrad, må grundejeren selv bekoste et anlæg, der kan neddrøse regnvandsafledningen til et niveau der er acceptabelt for Lolland Kommune. Det anbefales at reducere mængden af regnvand der skal afledes til kloakken ved at benytte LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand). LAR-løsninger, der kan tilbageholde, forsinke eller nedbringe afstrømningen af regnvand til kloakken, kan f.eks. være nedsivning af regnvand, etablering af regnvandsbede, afløbsrender, regnvandsbassiner og grønne tage. LAR kan også være anvendelse af regnvand til f.eks. toiletskyl og tøjvask.

Tag- og overfladevand der ledes bort fra grunden skal afledes til offentlig regnvandsledning. Tagvand bør ikke afledes sammen med overfladevand fra p-plads, før sidstnævnte har passeret et anlæg med olieudskillerfunktion. Af hensyn til regnvandsledningens kapacitet vil der blive stillet krav om, hvor meget vand, der kan afledes (måles i l/s – liter pr. sekund). Betingelserne herfor vil blive fastsat i en tilslutningstilladelse meddelt efter miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 1 (retsinformation.dk).

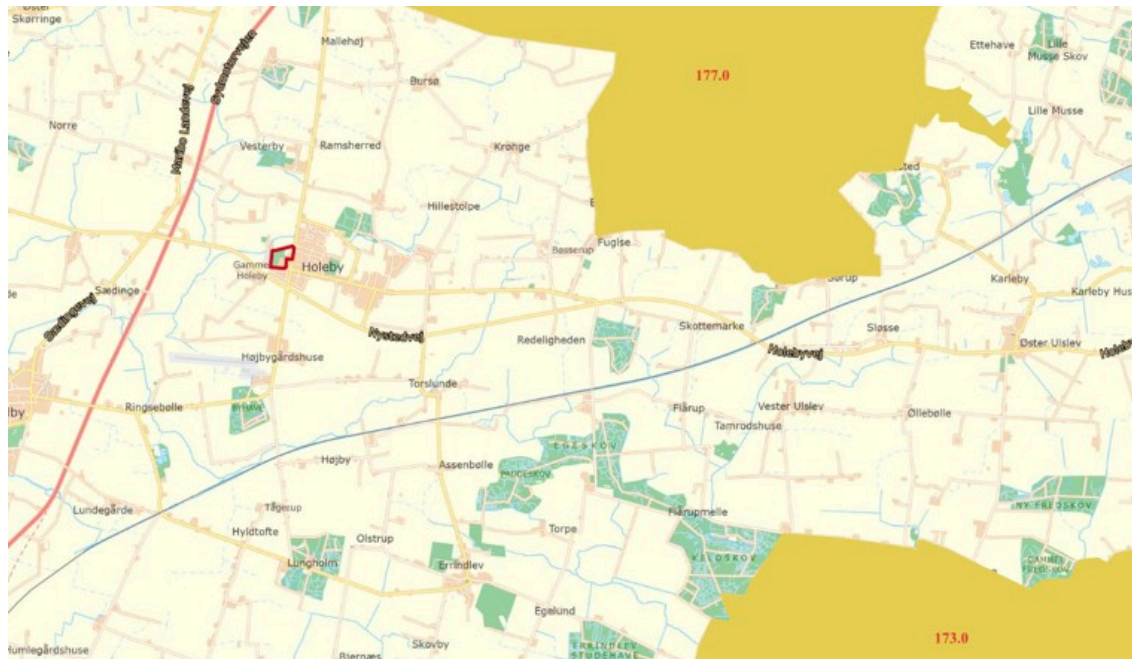
Oplandets befæstelsesgrad, som er det samme som en afløbskoefficient, er fastsat i spildevandsplanen. Oplandets befæstelsesgrad er alle oplandets befæstede arealer (veje, pladser, bygninger m.m.), hvorfra vandet kan ledes til det offentlige afløbssystem. Overskrides denne på en ejendom, skal en del af overfladevandet håndteres med LAR-metoder "Lokalplan Afledning af Regnvand", medmindre særlige forhold taler imod.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end planloven.

Natura 2000-områder

Det nærmeste Natura 2000-område ligger i en afstand af ca. 5 km. fra lokalplanområdet, som vist med gult på nedenstående kort. Lokalplanområdet ligger i yderkanten af et bebygget område (Holeby by), der gennemskæres af større veje og den fremtidige anvendelse i lokalplanområdet vurderes ikke, at påvirke Natura 2000 området.



Kort der viser Natura 2000-områder (gul) og deres placering i forhold til lokalplanområdet (rød streg).

Bilag IV-arter

Bilag IV-arter er en gruppe plante- og dyrearter, der er beskyttet under EU's habitatdirektiv. Direktivet pålægger, medlemslandene at beskytte disse arter og deres levesteder for at bevare biodiversiteten og de økosystemer, som arterne er en del af. Det betyder blandt andet, at der er forbud mod at beskadige eller ødelægge deres yngle- og rasteområder og mod at forstyrre deres levesteder.

I forbindelse med nedrivningen af Holeby Skole og Holebyhallen samt udarbejdelsen af en ny lokalplan for området, har Lolland Kommunes naturmyndighed besigtiget arealet, og der er udarbejdet et notat, for så vidt angår flagermus i området, af en ekstern konsulent.

Hele det ubebyggede areal udgør ca. 6 ha. og består af både levende hegn med små og store træer, samt lidt større bevoksninger med træer og buske i flere aldre. Derudover er der større lysåbne arealer, som ved besigtigelsen havde karakter af "vild med vilje".

Det vurderes ud fra besigtigelse at området allerede i dag har et stort biodiversitetspotentiale, da området er en mosaik af træer, buske, lysåbne arealer og vand i periferien af området i form af vandløb. Ved at grave en sø eller to på det

lysåbne areal kunne man fuldende områdets naturpotentiale, da man så også ville få egnede levesteder for padder.

Der er ikke foretaget en generel undersøgelse om alle arter i området, men i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, hvor bygningerne står til at skulle nedrives, er området undersøgt for flagermus. I forbindelse med undersøgelsen er der fundet hele 10 forskellige arter af flagermus som bruger området til jagt. Det må derfor antages, at lokaliteten indgår som yngleområde for flere af de arter der er registreret ved undersøgelsen. Det vil således ikke være muligt at fælde de levende hegn og bevoksninger i området, ligesom det heller ikke vil være muligt at bebygge hele arealet, da man så må formode at områdets økologiske funktionalitet går tabt, hvilket vil være i modstrid med habitatdirektivet (eur-lex.europa.eu).

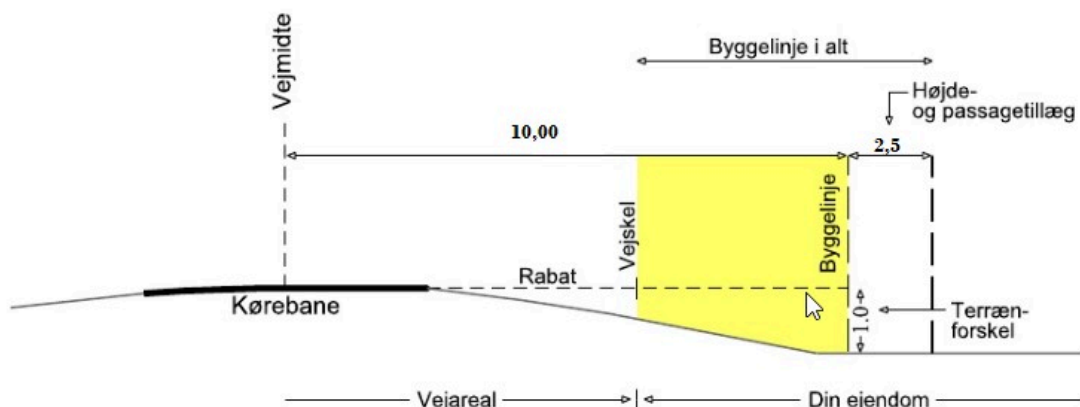
Det anbefales derfor, at området bevares som det er, og der gives mulighed for etablering af nogle søer på arealet for at forbedre biodiversiteten yderligere i området, ligesom det vil øge områdets rekreative funktion.

Vejbyggelinje

Der er tinglyst to deklamationer på ejendommen, den 15. december 1978 og 1. februar 1983, om vejbyggelinjer langs Maribovej og Vestervej. Vejbyggelinjerne uden højde- og passagetillæg er vist på Kort 1 og Kortbilag 3.

Vejbyggelinjen langs Maribovej omfatter et areal i 20 meters bredde fra vejmidten af Maribo. Ved skæringen mellem Maribovej og Vestervej er der pålagt skråbyggelinjer, der bestemmes ved måling 25 meter langs sidevejens og 110 meter langs Maribovejs nærmeste kørebanekanter. Hvis fremtidig bebyggelse ikke opføres med sin jordlinje i samme niveau som vejens kørebanemidte, skal bebyggelsen rykkes yderligere så meget tilbage som svarende til $2 \times$ højdeforskellen + mindst 1 meter til fri passage. Principskitse for beregning af højde- og passagetillæg til byggelinje er vist nederst på siden.

Vejbyggelinjen langs Vestervej omfatter et areal i 10 meters bredde fra vejmidten af Vestervej. Ved skæringen mellem Vestervej og Maribovej bestemmes byggelinjeafstanden af en skrålinje, som forbinder punkter, der langs vejene ligger i 35 meters afstand fra vejmidtlinjernes skæringspunkt. Hvis fremtidig bebyggelse ikke opføres med sin jordlinje i samme niveau som vejens kørebanemidte, skal bebyggelsen rykkes yderligere så meget tilbage som svarende til $1,5 \times$ højdeforskellen + mindst 1 meter til fri passage, som principskitse.



Principskitse for beregning af højde- og passagetillæg til byggelinje. Højde tillægget er her $1,5 \times 1$ meter + 1 meter i passagetillæg. Det med gult markerede byggelinjebelagte areal forøges således med 2,5 meter ind i lokalplanområdet. (Tegning er fra Vejdirektoratets hjemmeside)

Opførelse af byggeri eller andre faste anlæg på arealer med vejbyggelinjer kræver en dispensation fra Lolland Kommunes vejmyndighed.

Veje, stier, vejadgange og adgangsbegrænsning

Nye veje- og stier

Anlæg af veje og stier forudsætter, at vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vej- og stianlægget med en redegørelse for vejens og stiens længde- og tværprofil, befæstelse, afvanding mv., jf. [privatvejslovens § 41, stk. 1 \(retsinformation.dk\)](#).

Ansøgning om godkendelse af nye vej- og stianlæg i lokalplanområdet skal fremsendes til Lolland Kommunes vejmyndighed.

Nye vejadgange, ændring af eksisterende vejadgange og adgangsbegrænsning

Etablering af nye vejadgange og ændring af eksisterende vejadgange kræver en godkendelse fra Lolland Kommunes vejmyndighed, jf. [vejlovens § 49, stk. 1 \(retsinformation.dk\)](#) og [privatvejslovens § 62, stk. 1 \(retsinformation.dk\)](#).

Der er tinglyst en deklARATION, den 11. oktober 1979, om adgangsbegrænsning langs Maribovej. Det betyder at praksis omkring af få tilladelse til nye vejadgange eller udvidet udnyttelse af eksisterende vejadgange vil være restriktiv.

Arkæologi

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren anmode Museum Lolland-Falster om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder, jf. [museumslovens § 25 \(retsinformation.dk\)](#). Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. [museumslovens § 26, stk. 1 og 2 \(retsinformation.dk\)](#).

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Museum Lolland-Falster, jf. museumsloven.

Kirkebyggelinje

Omkring Holeby Kirke er der en kirkebyggelinje på 300 meter, som vist på nedenstående kort og Kortbilag 1, hvor der ikke må bygges højere end 8,5 meter.



Kort af kirkebyggelinjen for Holeby Kirke (rød farve) og lokalplanområdet (gul streg).

Kirkebyggelinje er knyttet til alle kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet. Den omfatter som udgangspunkt hele området ud til en afstand af 300 meter målt fra kirkebygningen og ikke f.eks. fra kirkemuren. Er kirken omgivet af bymæssigbebyggelse i hele beskyttelseszonen, gælder forbuddet dog ikke.

Formålet med kirkebyggelinjen er at sikre, at der ikke opføres bebyggelse på over 8,5 meter, som virker skæmmende på kirken. Primært landbrugsbyggeri (siloe), vindmøller, el-master og andre høje bygningsværker.

Kirkebyggelinjen administreres restriktivt afhængigt af kirkens karakter og beliggenhed. Lovbestemmelserne om kirkebyggelinjen findes i [naturbeskyttelseslovens § 19 \(retsinformation.dk\)](#).

Lokalplanen giver ikke mulighed for ny bebyggelse over 8,5 meter inden for kirkebyggelinjen. Der er en eksisterende telemast inden for området, der er højere end 8,5 meter. Ønskes der en anden placering af denne inden for kirkebyggelinjen forudsætter det, at Lolland Kommune dispenserer fra kirkebyggelinjen efter reglerne i [naturbeskyttelseslovens § 65 \(retsinformation.dk\)](#).

Vandløb

Inden for lokalplanområdet er en del af det kommunale vandløb nr. 6 Holeby-Buresø beliggende, som vist på Kortbilag 1. En del af vandløbet er rørlagt, og den åbne del er omfattet af [naturbeskyttelseslovens § 3 \(retsinformation.dk\)](#).

§ 3 beskyttelsen indebærer, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af vandløbet ud over sædvanlig vedligeholdelse med det formål at beskytte vigtige levesteder for dyr og planter. Den sædvanlige vedligeholdelse har til formål at sikre, at vandløbets skikkelse og vandføringsevne ikke ændres.

Det rørlagte vandløb, er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, men alle vandløb er omfattet af vandløbsloven, der beskriver, at vandløbsmyndigheden har pligt til at udarbejde regulativer for offentlige vandløb, jf. [vandløbslovens § 12 \(retsinformation.dk\)](#). Vandløbsregulativet fastsætter beslutninger om friholdelse af arealer langs vandløb, jf. [§ 69 styk. 3 i vandløbsloven \(retsinformation.dk\)](#).

Vandløb, herunder rørlagte vandløb, er omfattet af vandløbsloven og må ikke ændres uden tilladelse fra vandløbsmyndigheden. Loven forbyder bl.a. at ændre vandets naturlige afløb, bortlede vand, forandre vandstanden eller hindre vandets

frie løb (§ 6)

Enhver ændring af vandløbets skikkelse herunder forløb, bredde, bundkote og rørlægning kun ske efter myndighedens bestemmelse (§ 16-17).

Jordforurening

Lokalplanområdet ligger inden for et område, der er udpeget som områdeklassificeret område, hvor jorden kan være lettere forurennet. Lovbestemmelserne om forurennet jord findes i [jordforureningsloven \(retsinformation.dk\)](http://retsinformation.dk).

I praksis betyder det, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra ejendommen og at jordflytning (mere end 1 m³) skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurennet jord ikke bliver spredt til forurenede arealer. Regler for jordflytning kan ses i [Lolland Kommunes jordregulativ \(lolland.dk\)](http://lolland.kommune.dk).

Støj

Ingen form for idrætsanlæg eller anden aktivitet i lokalplanområdet må give anledning til væsentlige støjgener, jf. [miljøbeskyttelsesloven \(retsinformation.dk\)](http://retsinformation.dk).

Ved vurdering af om der er tale om væsentlige støjgener tages der udgangspunkt i de af Miljøstyrelsens fastsatte vejledende støjgrænser. De vejledende støjgrænser er et udtryk for en støjbelastning som Miljøstyrelsen vurderer, er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabelt, ud fra nogle gennemsnitsbetragtninger for forskellige virksomhedstyper- og områdetyper. Der er tale om en afvejning mellem de virkninger støjen har på mennesker, og på samfundsøkonomiske hensyn. Grænseværdierne er vejledende, og myndighederne kan lempe eller skærpe dem i konkrete afgørelser, hvis særlige forhold taler for det. Hvis en virksomhed f.eks. kun støjer fire gange om året, vil støjgrænsen være højere de fire dage end hvis virksomheden støjer meget hver dag.

Foranstaltninger til afværgelse af støjgener skal etableres, inden ny bebyggelse tages i brug.

Lolland Falster Airport

Lokalplanområdet er beliggende ca. 1,5 km fra Lolland Falster Airport og er derfor omfattet af deklaration tinglyst den 7. maj 1984, der foreskriver, at ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er over 25 meter over terræn eller mere, skal forelægges for luftfartsvæsenet, jf. [lov om luftfart § 65 \(retsinformation.dk\)](http://retsinformation.dk).

Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse over 25 meter, bortset fra at der fortsat kan være en telemast inden for området. Statens Luftfartsvæsen har i 1993 givet tilladelse til den eksisterende mast på vilkår om, at masten ikke må være højere end 30 meter over terræn og med en maks. topkote på 37 meter.

Ønskes der på et tidspunkt en højere mast vil det kræve en ny tilladelse fra Trafikstyrelsen, der nu er myndighed.

Miljøvurdering

Miljøvurdering af planer

Ifølge miljøvurderingsloven (retsinformation.dk), skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der skal foretages en miljøvurdering med udarbejdelse af miljørapport for planer, som omhandler projekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, eller som kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde, jf. lovens § 8 stk. 1, pkt. 1 og pkt. 2.

Er der tale om planer, som kun omfatter et mindre område på lokalt plan eller som kun indeholder mindre ændringer af en eksisterende plan, skal der gennemføres en vurdering (screening) af om planen kan medføre væsentlig indvirkning på miljøet, og om der dermed skal udarbejdes miljørapport.

Forslag til lokalplan omfatter ikke punkter på lovens bilag 1, men vurderes at omfatte følgende punkter på bilag 2: 10b) Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Lolland Kommune har vurderet, at der her er tale om en plan for et mindre område på lokalt plan, og at der derfor kun skal foretages en miljøvurdering, hvis planerne antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. I vurderingen er der lagt vægt på, at der er tale om en plan, der omfatter et areal på ca. 8.6 ha beliggende i udkanten af Holeby. Dette er et fysisk meget lille areal set i forhold til det samlede Holeby, der dækker et areal på ca. 200 ha.

Der er foretaget en miljøscreening af forslag til lokalplan.

Screeningsafgørelse

På baggrund af screeningen har Lolland Kommune efter miljøbeskyttelseslovens § 10 vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen, idet planen ikke vurderes at danne grundlag for byggeri og anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet, hverken indenfor eller udenfor planområdet.

Planen, der primært er en nedrivningsplan, omhandler et areal på ca. 8.6 ha beliggende i udkanten af Holeby, der dækker et areal på ca. 200 ha. En stor del af området er i dag et grønt rekreativt område, herunder et område på ca. 2 ha med et lavtliggende græsareal og ca. 2 ha med beplantning i form af større træer i varierende art og alder. Beplantning i delområde B sikres i planen og det lavtliggende græsareal i delområde C fastholdes som lysåbent areal.

Der er i området gennemført en omfattende flagermusundersøgelse, der viser en stor generel aktivitet i området, men ingen aktivitet i bygninger. Dette er konkluderet efter undersøgelse af alle bygninger og loftarealer.

Samlet set vurderes planen derfor ikke at medføre væsentlige påvirkninger på miljøet.

Det nærmeste Natura 2000-område ligger i en afstand af ca. 5 km. fra lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger i yderkanten af et bebygget område (Holeby by), der gennemskæres af større veje og nedrivningen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 området.

Screeningsafgørelsen om, at der ikke vil blive gennemført en miljøvurdering af planerne er med begrundelse offentliggjort sammen med annonceringen for den offentlige høring af lokalplanen.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

I miljøvurderingsloven (retsinformation.dk) er det på bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke et konkret projekt for udnyttelsen af lokalplanen. Der er derfor ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport. Når det endelige bygge- eller anlægsprojekt er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af, om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at det ikke er alle rør, kabler eller ledninger der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Der findes i dag den 14.01.26 følgende tinglyste servitutter på ejendommen matr. nr. 1d, Holeby By, Holeby.

17.09.1912-911102-31 Dok om hegn, hegnsmur mv (aflyses i forbindelse med lokalplanen.)

22.06.1915-911103-31 Dok om grøft mv (aflyses i forbindelse med lokalplanen.)

30.04.1934-911104-31 Dok om kirkesti

22.07.1953-2125-31 Dok om vandløb mv, se tillige akt RA476

15.12.1960-4350-31 Dok om master mv, se tillige akt MC665

19.10.1967-4869-31 Dok om fjernvarme/anlæg mv

06.04.1972-2870-31 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

14.12.1972-12015-31 Dok om master mv, se tillige akt RC665

17.01.1973-559-31 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, forbud mod beplantninger mv

15.12.1978-15889-31 Dok om byggelinier mv

11.10.1979-14020-31 Dok om adgangsbegrænsning mv

01.02.1983-1320-31 Dok om byggelinier mv

07.05.1984-5336-31 Dok om luftfartshindringer mv

15.10.1986-14362-31 Dok om varmforsyning/kollektiv

29.08.1997-12532-31 Lejekontrakt med Dansk Mobil Telefon I/S,

01.07.2009-6227-31 Dok. om 10 kV kabelanlæg og eventuel

19.08.2019-1011038867 Deklaration om spildevandsledning og brønde

18.11.2019-1011368185 Deklaration om brugsret ved Medborgerhus og Holeby Skole

20.10.2025-1017161415 El: ledninger og tekniske anlæg

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Realiseringen af lokalplanen vil ikke ske gennem ekspropriation.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til planloven.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst der er skrevet med kursiv, er således ikke bindende, da det ikke er lokalplanbestemmelser.

§ 1. Formål

§1.1

Lokalplanens formål er:

- at give mulighed for nedrivning af den samlede bebyggelse i lokalplanområdet,
- at udlægge området til offentligt formål, herunder større rekreativt område, sports- og idrætsanlæg og beplantning,
- at sikre, at området efter nedrivning gives et grønt udtryk, så det kan benyttes som rekreativt område,
- at sikre offentlig adgang til området,
- at sikre fremtidig bebyggelse indpasses i området, og
- at sikre vejadgang til lokalplanområdet,
- at overføre et areal på ca. 3.000 m² fra landzone til byzone.

§ 2. Område- og zonestatus

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer: 1d, Holeby By, Holeby.

§2.2

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i byzone, og en mindre del, ca. 3.000 m², er beliggende i landzone som vist på Kortbilag 2. Med bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres arealet beliggende i landzone, til byzone.

§2.3

Lokalplanområdet opdeles som vist på Kortbilag 3, i følgende delområder: A, B, C, D og E.

,

§ 3. Områdets anvendelse

Delområde A - Tidligere skolebygninger, hal og grønt areal

§3.1

Delområde A må kun anvendes til offentligt formål, herunder større rekreativt område, der må anvendes til fritidsformål som f.eks. spejderklubber og andre fælles anlæg- og faciliteter, som f.eks. legepladser, boldbaner, motionsredskaber og beplantning som f.eks. skov.

Delområde B - Parklignede skovareal og beplantningsbælte

§3.2

Delområde B må kun anvendes til offentlige formål, herunder større rekreativt område og beplantning som f.eks. skov.

Delområde C - Græsareal

§3.3

Delområde C må kun anvendes til offentlige formål, herunder større rekreativt område, hvor der må etableres regnvandsbassiner, søer og vandhuller.

Delområde D - Rekreativt område og sports- og idrætsanlæg

§3.4

Delområde D må kun anvendes til offentlige formål, herunder som større rekreativt område og sports- og idrætsanlæg.

Delområde E - Parkeringsarealer

§3.5

Delområde E må kun anvendes til parkeringsanlæg.

Telemast

§3.6

Der kan inden for lokalplanområdet tillades opstillet 1 mast til brug for antenner til mobilkommunikation, radio og tv m.m., hvis det kan godtgøres, at antenneanlægget ikke kan placeres på en høj bygning / skorsten eller lignende i nærheden.

Note

Anlæg der er højere end 25 meter over terræn kræver en tilladelse fra Trafikstyrelsen grundet nærhed til Lolland Falster Airport jf. deklaration tinglyst den 07.05.1984.

§ 4. Udstykning

§4.1

Området må ikke udstykkes yderligere.

,

§ 5. Omfang og placering

Delområde A - Tidligere skolebygninger, hal og grønt areal

§5.1

I delområde A må der opføres:

- sheltere, maksimal 5 stk. hver på maksimalt 20 m²
- udhuse, maksimalt 5 stk. hver på maksimalt 20 m²
- klubhus, maksimalt 1 stk. på maksimalt 250 m²
- toiletbygninger, maksimalt 2 stk. hver på maksimalt 20 m²
- en musikscene og dansescene på maksimalt. 250 m² med tilhørende overdækninger på maksimalt. 250 m².

Delområde B - Parklignede skovareal og beplantningsbælte

§5.2

I delområde B må der opføres:

- en bålhytte på maksimalt 50 m².
- sheltere, maksimalt 5 stk. hver på maksimalt 20 m².
- et madpakkehus på maksimalt 20 m².
- en spejderhytte, eller klubhus, med et maksimalt etageareal på 250 m².

Delområde C - Græsareal

§5.3

I delområde C må der ikke opføres bebyggelse.

Delområde D - Rekreativt område og sports- og idrætsanlæg

§5.4

I delområde D må opføres:

- klubhus, maksimalt 1 stk. på maksimalt 250 m².
- sekundær bebyggelse, som udhuse, overdækninger og lign. maksimalt 2 stk. hver på maksimalt 20 m².

Delområde E - Parkeringsarealer

§5.5

I delområde E må der ikke opføres bebyggelse.

Etage- og bygningshøjde

§5.6

Bygningshøjden i hele lokalplanområdet må ikke overskride 3,5 meter målt fra naturligt terræn i henhold til bygningsreglementets regler.

Note

Naturligt terræn er den oprindelige jordoverflade, før menneskelige ændringer som udgravning eller påfyldning, og er afgørende for bygningsreglementet til at bestemme bygningers højde og placering, men i skrånende terræn kan kommunen fastsætte niveauplaner, der tager højde for faldet, dog ofte med begrænsninger for terrænregulering, typisk +/- 0,5 meter, for at bevare det oprindelige udtryk.

§5.7 Sokkelkote

Sokkelkote på ny bebyggelse må maksimalt være 0,30 meter over naturligt terræn.

Note - Sokkelkote

Se note i § 5.6 Etage- og bygningshøjde.

§5.8 Afstand til skel

Bebyggelse, inkl. tekniske anlæg som f.eks. varmepumpe, må ikke opføres nærmere det matrikulære skel mod nord, ud mod det åbne land, end 20 meter.

Ved de øvrige matrikulære skel mod nabo, vej- og sti må bebyggelse, inkl. tekniske anlæg som f.eks. varmepumpe, ikke opføres nærmere skel end 2,50 meter.

,

§ 6. Ydre fremtræden

Al bebyggelse i lokalplanområdet skal gives en ydre fremtræden som sikrer en helhed inden for hver enkelt ejendom. Det betyder bl.a. at bebyggelsen skal overholde bestemmelserne i § 6.

§6.1

Til udvendige facader og gavle skal anvendes træbeklædning dvs. træ, brædder af kompositmateriale eller andre typer plastmateriale med træstruktur. Mindre dele af facaderne kan tillades udført i et andet materiale.

§6.2

Alle udvendige bygningsider samt sokler skal fremtræde i afdæmpede farver indenfor jordfarveskalaen, som vist på Bilag A, eller deres blanding med sort eller hvid.

§6.3

Tage skal beklædes med sort eller grå tagpap eller udføres som sedumtag.

§6.4

Tekniske installationer som udsugning fra ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper, batterianlæg og lignende samt tanke til opsamling af regnvand til toiletskyld skal inddækkes så de integreres i bebyggelsen ved f.eks. inddækning eller maling eller placeres, så de ikke er synlige fra veje og stier.

Note

Støjende tekniske anlæg skal placeres, så de ikke giver anledning til støjgener over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier som fastsat i Vejledning om ekstern støj fra virksomheder (retsinformation.dk).

§6.5

Der må ikke opsættes udendørs antenner eller tilsvarende på bygninger inden for lokalplanområdet.

§ 7. Skilte

§7.1

Enhver skiltning, reklame og andet facadeudstyr må kun finde sted med Lolland Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§7.2

Skilte skal tilpasses omgivelsernes karakter og bygningernes arkitektur og skala.

§7.3

Skæmmende og dominerende reklamer, som billboards, rullereklamer, bannere og lignende er ikke tilladt.

§7.4

Al skiltning og reklamering skal fjernes senest 4 uger efter butikkens/virksomhedens ophør.

Klubhuse

§7.5

Der kan opsættes et skilt på højst 1 m² på facaden eller et skilt i form af løse bogstaver med en bogstavhøjde på højst 30 cm.

§7.6

Der må kun skiltes med klubhusets navn, logo og lignende. Reklame/skiltning for enkeltprodukter og mærker tillades ikke.

§7.7

Skiltning skal primært markere indgangen til klubhuset.

§7.8

Der må ikke være skiltning over bygningers tagfod.

§7.9

Skilte over vinduer skal tilpasses vinduesbredden. Skilte, der spænder over flere fag, skal tilpasses facadens lodrette delinger.

§7.10

Lodrette skilte skal respektere facadens vandrette linjer. De må ikke stikke op over vinduesoverkanter.

§7.11

Vinduer må ikke blændes eller tilklæbes med reklamer.

§7.12

Skilte må ikke være reflekterende, bevægelige eller oplyst.

§7.13

Der kan opsættes et mindre antal oplysningsskilte, der markerer en funktion, som f.eks. parkering. Oplysningsskilte skal placeres på facade eller væg/mur. Disse skilte må ikke være højere end 50 cm og må ikke have en skilteflade større end 0,5

m².

Reklamer på idrætsanlæg

§7.14

Der kan tillade opsætning af beskudne reklamer på idrætsanlæg i umiddelbar tilknytning til klubhuse, større, faste tilskuertribuner og lignende. Skiltets overkant må ikke være mere end 1 meter over terræn.

§7.15

På afskærmede idrætsanlæg kan der tillades opsætning af reklamer, når reklamerne ikke, eller kun i meget begrænset omfang, er synlige uden for idrætsanlægget.

§7.16

Der kan i særlige tilfælde meddeles tilladelse til midlertidig opsætning af reklamer i forbindelse med idrætsarrangementer.

Informationsskilte

§7.17

Lolland Kommune kan ved parkeringsarealer, indgange til området og lignende give tilladelse til fælles skilte og skiltepyloner til almen oplysning for borgere eller turistinformationer.

§7.18

Der kan ved indgange til området opsættes 1 skilt pr. indgang. Derudover kan der opstilles et mindre antal oplysningsskilte. Skiltene må højst være 1 meter over terræn og må højst have en skilteflade på 0,5 m².

Note

Et skilt ved indgangen til et område kan f.eks. indeholde oplysninger om området, som vist på nedenstående fotos.



Mindre oplysningsskilte, der kan opsættes ved stiforbindelser og naturområder.

§ 8. Ubebyggede arealer

Befæstede arealer

§8.1

Faste belægninger, som f.eks. fliser eller asfalt, der ikke giver mulighed for nedsivning af regnvand, må kun etableres, hvor det er nødvendigt af hensyn til færdsel, transport, parkering og affaldsopbevaring.

§8.2

Inden for delområde A kan der etableres en befæstet plads på maks. 250 m², som musik- og dansescene eller til anden fælles aktivitet.

Terrænregulering

§8.3

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 meter fra det naturlige terræn uden tilladelse fra Lolland Kommune.

Note

Naturligt terræn er den oprindelige jordoverflade, før menneskelige ændringer som udgravning eller påfyldning jf. bygningsreglementet.

§8.4

Al terrænregulering mellem skel og indtil 0,50 meter fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

§8.5

Der kan foretages de nødvendige terrænreguleringer i forbindelse med etablering af søer og vandhuller, samt til anlæg til håndtering af regnvand, f.eks. regnvandsbede og regnvandsbassiner.

Hegn

§8.6

Hegn i skel mod vej, sti og nabo skal være levende hegn.

Faste hegn er ikke tilladt.

Note

Ved etablering af hegn, skal der bruges naturligt hjemmehørende og lokalitetstilpassede træer og buske, da de er med til at forbedre biodiversiteten. På Naturstyrelsens hjemmeside plantevalg.dk kan man på en enkelt måde finde både arter og frøkilder, som kan være egnede til den konkrete plantningslokalitet.

Beplantning

§8.7

Inden for delområde B, som vist på Kortbilag 3, må træer og buske ikke fældes uden Lolland Kommunes tilladelse.

§8.8

Bepantningen må tyndes og vedligeholdes efterhånden som træer og buske vokser sig større.

Udskiftning af dele af beplantningen kan etableres med hjemmehørende lokalitetstilpassede buske og træer, som birk, ask eller eg.

Bepantningen må kun ryddes, hvis det erstattes af ny tilsvarende beplantning, i første plantningssæson efter rydning. Beplantningen skal være hjemmehørende lokalitetstilpassede buske og træer, som birk, ask eller eg. Træerne skal ved etablering være min. 3 meter høje eller plantes som heister i vækstrør.

Note

På www.plantevalg.dk kan man på en enkelt måde finde både arter og frøkilder, som kan være egnede til den konkrete plantningslokalitet.

En heister er et ungt træ med en tydelig gennemgående stamme og med jævnt fordelt sidegrene ca. 40 cm fra rodhalsen.

Belysning**§8.9**

Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere, maks. 4 meter.

Affaldssorteringsstationer og lignende oplag**§8.10**

Affaldscontainere, der placeres i grupper, eller andre former for oplag, skal afskærmes af beplantning, fast hegn eller bygning.

§8.11

Der må ikke henstilles campingvogne, skurvogne, både, containere og lignende oplag, samt uindregistrerede køretøjer inden for lokalplanområdet.

Tekniske anlæg**§8.12**

Solcelleanlæg og lignende på terræn er ikke tilladt.

§8.13

Den i § 3.6 nævnte mast kan opstilles på ubebyggede arealer.

§ 9. Veje, stier og parkering

§9.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Maribovej eller Vestervej, som vist på Kortbilag 3.

Ændring af adgangsforhold skal godkendes af Lolland Kommunes vejmyndighed.

§9.2

Der er mulighed for anlæggelse af interne veje i delområde A.

Hvis vejen skal kunne betjenes af renovationsbiler, skal der være en vejbredde på min. 5,50 m. Ved mindre vejbredde, skal rabat arealet befæstes således at den kan fungere som vigeareal i forbindelse med forbi kørsel. Ved en kørebane bredde på minimum 5,50 m, kan rabat bredde reduceres til 1,00 m. Veje anlægges som private interne veje, med mindre der er forskellige ejerforhold på de ejendomme som vejen skal tjene som adgang for.

§9.3

Etableres vejen som blind vej, skal der etableres vendeplads således at renovations- og varekørsel er mulig i overensstemmelse med Lolland Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

§9.4

Den eksisterende sti, som vist på Kortbilag 1, med offentlig adgang, og i en bredde på ca. 2 meter, skal fastholdes.

Der kan etableres yderligere stier inden for lokalplanområdet med en bredde på 2 meter og med et underlag bestående af græs, grus, sand eller jord.

Parkering

§9.5

Inden for delområde E, som vist på Kortbilag 3, kan der etableres parkeringsareal.

Parkering til lokalplanområdet skal ske som fælles parkeringsareal på parkeringsarealerne inden for delområde E.

§9.6

Fælles parkeringsarealer skal gives et grønt udseende med træer, buske, hække og/eller græs. Beplantningen kan etableres med hjemmehørende lokalitetstilpassede buske og træer, som birk, ask eller eg. Der skal således plantes træer et omfang svarende til mindst 1 træ pr. 10 parkeringspladser.

§ 10. Tekniske anlæg

Regnvandsbassin og lignende

§10.1

Forsinkelsesbassiner og lignende tiltag skal søges indpasset som rekreative elementer med mulighed for forøgelse af naturindholdet, f.eks. med permanent vandspejl og flade skråninger.

§10.2

Regnvandsbassiner skal fremstå som en lavvandet sø i tørvejr (dybde på 1 – 1,5 meter), mens vandstanden vil stige under regn. Regnvandsbassinet skal etableres med flade skråninger med en hældning som er fladere end 1:5

Er det ikke fysisk muligt at etablere regnvandsbassinet med skråninger fladere end 1:5 skal bassinet sikres med egnet beplantning eller hegn.

Der skal sikres vejadgang til regnvandsbassinet i form af en mindre grusvej.

Antenner, paraboler og solceller på terræn

§10.3

Der må ikke opsættes udendørs antenner, paraboler, solcelleanlæg eller tilsvarende på terræn.

Telemast

§10.4

Der må opsættes en mast, som nævnt i § 3.6, hvis der er et dokumenteret dækningsbehov, og der ikke er mulighed for at opsætte det ønskede antenneanlæg på et i nærområdets eksisterende høje elementer. Masten må være maks. 37 meter høj og skal udformes, så den kan anvendes til flere antenneanlæg. Master over 25 meter høj kræver en tilladelse fra trafikstyrelsen, jf. deklARATION tinglyst den 07.05.1984.

Ledninger

§10.5

Ledninger skal fremføres som jordkabler.

§10.6

Der forudsættes tinglyst nødvendige deklARATIONER vedrørende sikring mv. af forsyningskabler og -ledninger.

§ 11. Ophævelse af servitutter / hidtil gældende lokalplan

§11.1

Lokalplan 355-11, vedtaget af Holeby Kommune den 13.10.1980 ophæves.

§11.2

Lokalplan 355-8, vedtaget af Holeby Kommune den 20.09.1979 ophæves for den del af området, der er omfattet af nærværende lokalplan. Lokalplan 355-8 er stadig gældende for "børnehavet" øst for det nye lokalplanområde.

§11.3

De privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen ophæves, jf. planlovens § 18 (retsinformation.dk).

§ 12. Tilladelser efter anden lovgivning

§12.1 Arkæologi

Forud for igangsættelse af jordarbejder, f.eks. i forbindelse med opførelse af nyt byggeri, skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i [museumslovens kapitel 8 \(retsinformation.dk\)](#).

§12.2 Byggetilladelse

Ved renovering, bygge- og anlægsarbejder og/eller ændringer i anvendelsen inden for lokalplanområdet skal Lolland Kommune kontaktes med henblik på, at afklare om eller i hvilket omfang der skal gives byggetilladelse til det påtænkte arbejde.

§12.3 Ny eller ændret vejadgang

Etablering af vejadgang eller ændring af vejadgang til den enkelte ejendom kræver tilladelse fra Lolland Kommunes vejmyndighed jf. [vejlovens § 49 \(retsinformation.dk\)](#) og [privatvejsloven § 62 \(retsinformation.dk\)](#).

§12.4 Nye veje og stier

Anlæggelse af ny vej eller sti kræver tilladelse fra Lolland Kommunes vejmyndighed, jf. [privatvejslovens § 41, stk. 1](#).

§12.5 Vejbyggelinje

Opførelse af byggeri eller andre faste anlæg på det tinglyste vejbyggelinjepålagte areal langs Vestervej og Maribovej, som vist på Kortbilag 3, kræver en dispensation fra Lolland Kommunes vejmyndighed jf. [vejlovens § 40, stk. 2 \(retsinformation.dk\)](#).

§12.6 Jordforurening

Opdages der jordforurening i forbindelse med byggeri og anlæg, skal arbejdet standses og kommunen underrettes i henhold til [jordforureningslovens § 71 \(retsinformation.dk\)](#).

§12.7 Flytning af jord

Flytning af jord skal anmeldes til Lolland Kommunes miljømyndighed og følge reglerne i [jordflytningsbekendtgørelsen \(retsinformation.dk\)](#) og [Lolland Kommune jordregulativ \(lolland.dk\)](#).

§12.8 Udledningstilladelse til vandløb

Afledning af overfladevand til et vandløb forudsætter at Lolland Kommunes miljømyndighed efter [miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 1 \(retsinformation.dk\)](#).

§12.9 Etablering af et regnvandsbassin

Etablering af regnvandsbassin kræver en udledningstilladelse fra Lolland Kommunes miljømyndighed efter [miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 1 \(retsinformation.dk\)](#).

§12.10 Spildevandsledning samt brønde

Uden forud indhentet tilladelse fra Lolland Forsyning må der ikke inden for et bælte på 2 meter til hver side af de tinglyste ledningernes midte bygges, foretages beplantning med træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksættes noget, der kan være til hinder for adgang til anlægget, eller for dets bestående eller til hinder eller ulempe for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.

§12.11 Dyrehold

Etablering af dyrehold som f.eks. svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold forudsætter at Lolland Kommune giver dispensation efter reglerne i [miljøaktivitetsbekendtgørelsen \(retinformation.dk\)](#), eller de til enhver tid gældende regler herfor.

§12.12 Beskyttet vandløb

Enhver ændring af tilstanden af den efter [naturbeskyttelseslovens § 3 \(retsinformation.dk\)](#) beskyttede vandløb, som vist på Kortbilag 1, forudsætter at Lolland Kommune giver dispensation efter reglerne i [naturbeskyttelseslovens § 65 \(retsinformation.dk\)](#). Sædvanlig vedligeholdelse må gerne foretages uden tilladelse.

§12.13 Rørlagt vandløb

Uden forud indhentet tilladelse hos Lolland Kommunes vandløbsmyndighed er det forbudt at foretage beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til rørledningen eller dets beståen og effektivitet eller til hinder for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.

§12.14 Kabelanlæg

Ved Skovrejsning eller anden beplantning nærmere end 1 meter fra kabelanlægget, skal ejeren kontakte ledningsejer med henblik på at aftale nærmere vilkår for etablering af beplantning.

§12.15 Skiltning

Alt skiltning inden for området kræver Lolland Kommunes tilladelse.

§ 13. Retsvirkninger

§13.1

Efter Lolland Kommunes endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan ejendomme, der omfattes af planen, udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jf. [planlovens § 18](#) ([retsinformation.dk](#)). Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

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

Lolland Kommune kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges, fastholdt ved lokalplanen.

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 14. Vedtagelsespåtegning

§14.1

Forslag til Lokalplan 360-169 er vedtaget af Lolland Kommune den **xxxxx** i henhold til planlovens § 24.

Forslag til Lokalplan 360-169 er fremlagt i offentlig høring den **xxxx** til den **xxx** 20**xx**.

Mindretalsudtalelse: (Indsæt hvis mindretalsudtalelse, ellers slet linjen)

§14.2

Lokalplan 360-169 er endeligt vedtaget af Lolland Kommune den **xxxx** i henhold til planlovens § 27.

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved offentlig bekendtgørelse af den endelig vedtagne lokalplan den **xxxxx**.

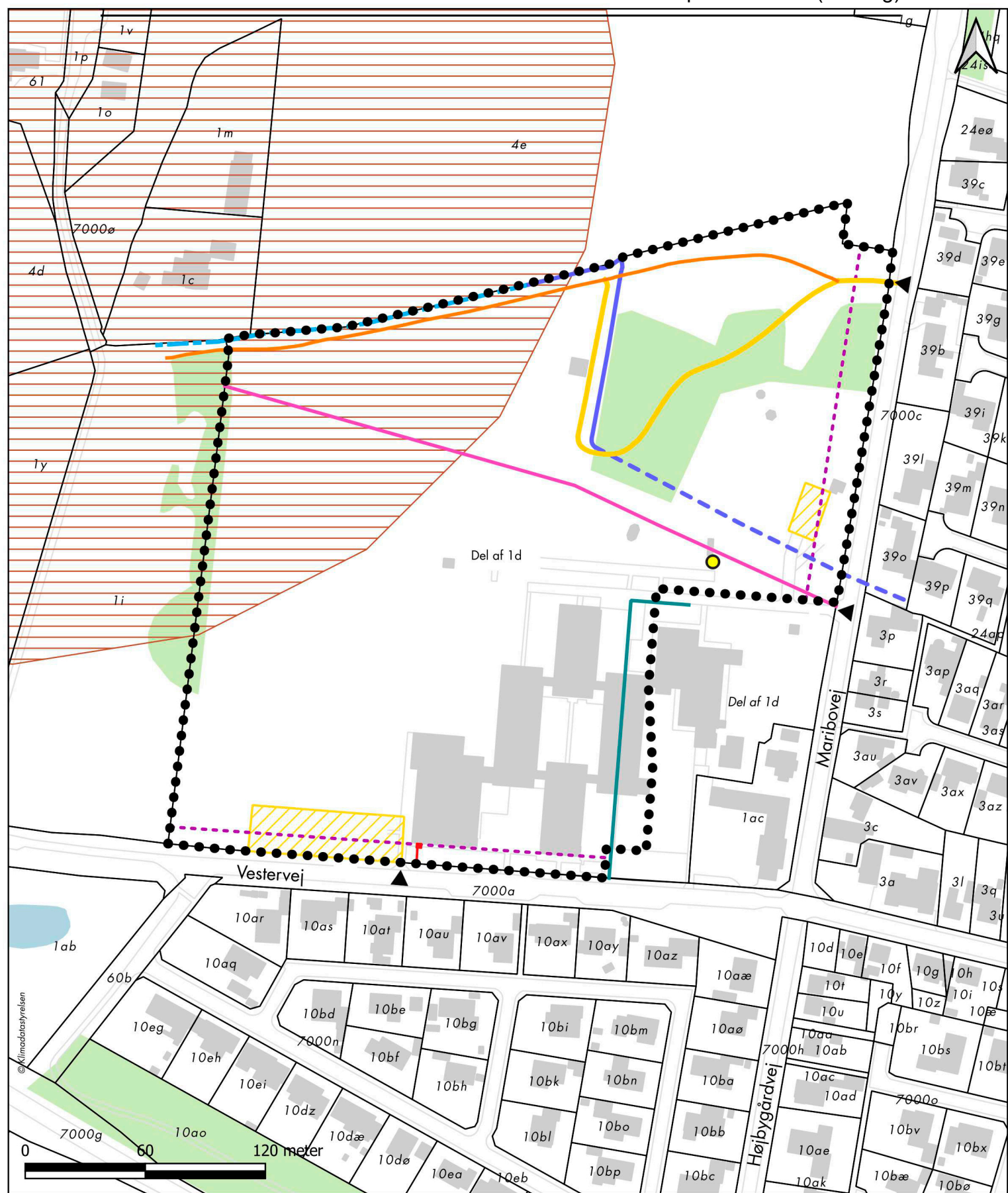
Mindretalsudtalelse: (Indsæt hvis mindretalsudtalelse, ellers slet linjen)

,

Kort og bilag

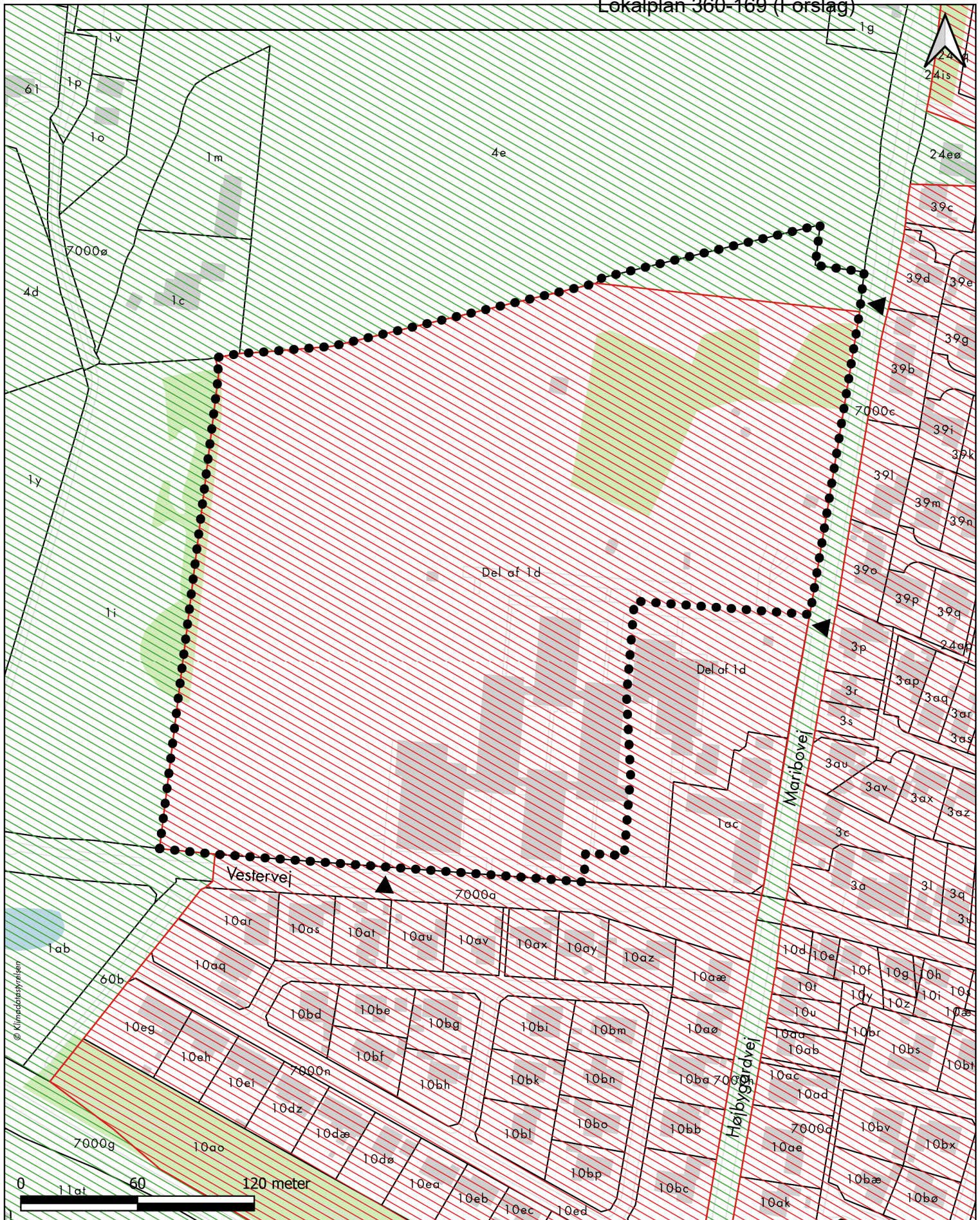
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning, disponering af området og farveskala.

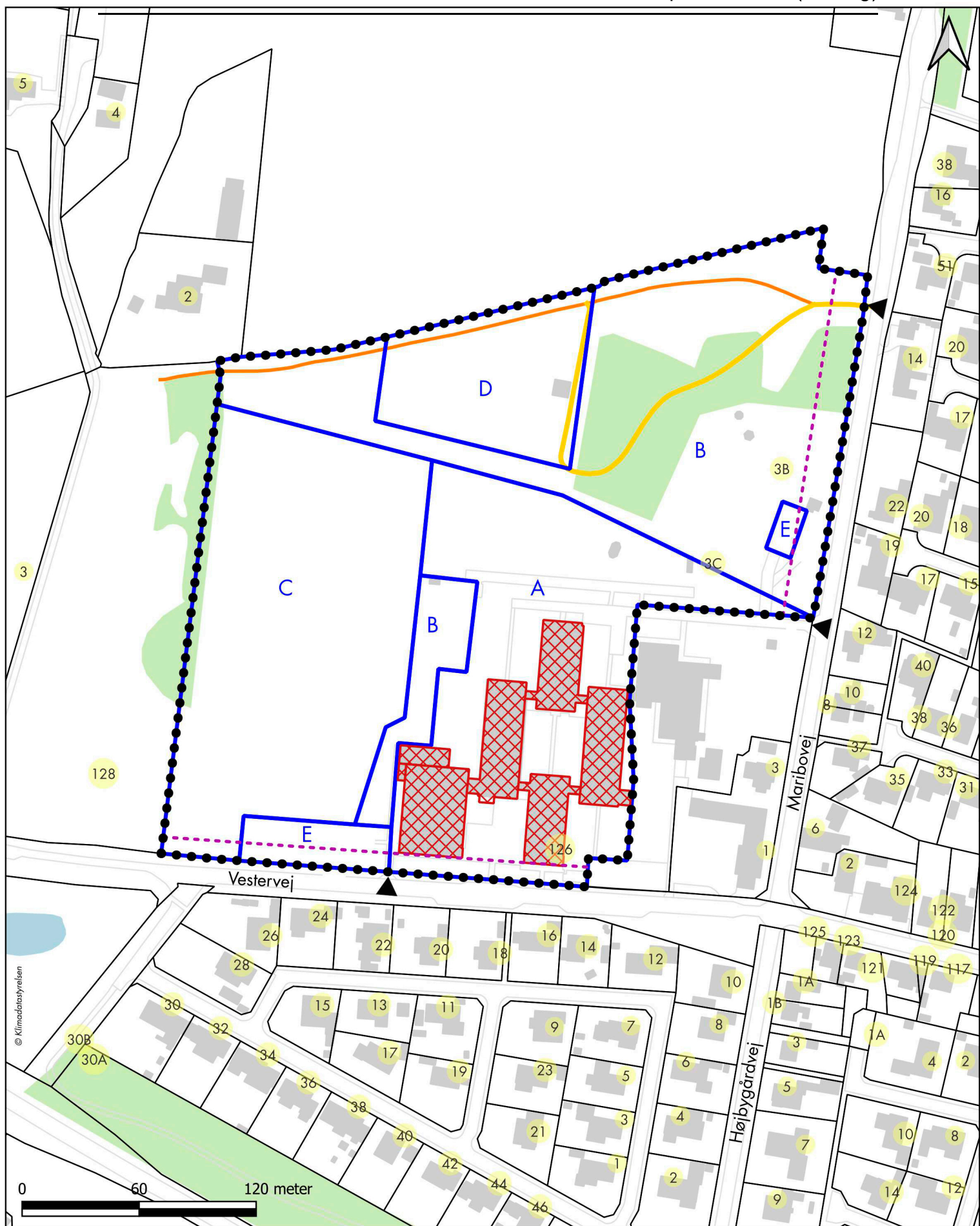
.



Lokalplan 360-169 Nedrivning af Holeby Skole og Holeby Hallen
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold




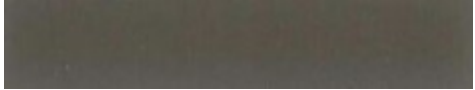

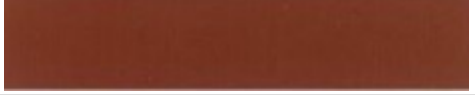





- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Lokalplangrænse Bygning, eksisterende Matrikel og matrikelnr. Transformerstation Transformerstation, kabel Skov Kirkebyggelinjer Klokkledning (tinglyst) Vandløb, åbent Vandløb, rørlagt (tinglyst) | <ul style="list-style-type: none"> Vandløb, beskyttede Vandledning Vejbyggelinje Sti, eksisterende Vej, eksisterende P-pladser, eksisterende Vejadgang Telemast |
|--|---|





- Lokalplangrænse
- Bygning, eksisterende (husnr.)
- Delområde A-E
- Bygninger der nedrives
- Sti, eksisterende
- Vej, eksisterende
- Vejbyggelinje
- Vejadgang

Bilag A - Farveskala

Klassiske farvebetegnelse	Vejledende eksempel, tilnærmet
Brændt umbra	
Rå umbra	
Mørk dodenkopf	
Lys dodenkopf	
Oxydrød	
Gammel oxydrød	
Engelsk rød	
Rød okker	
Okker	
Rå Siena	
Okker	
Vogn grøn	