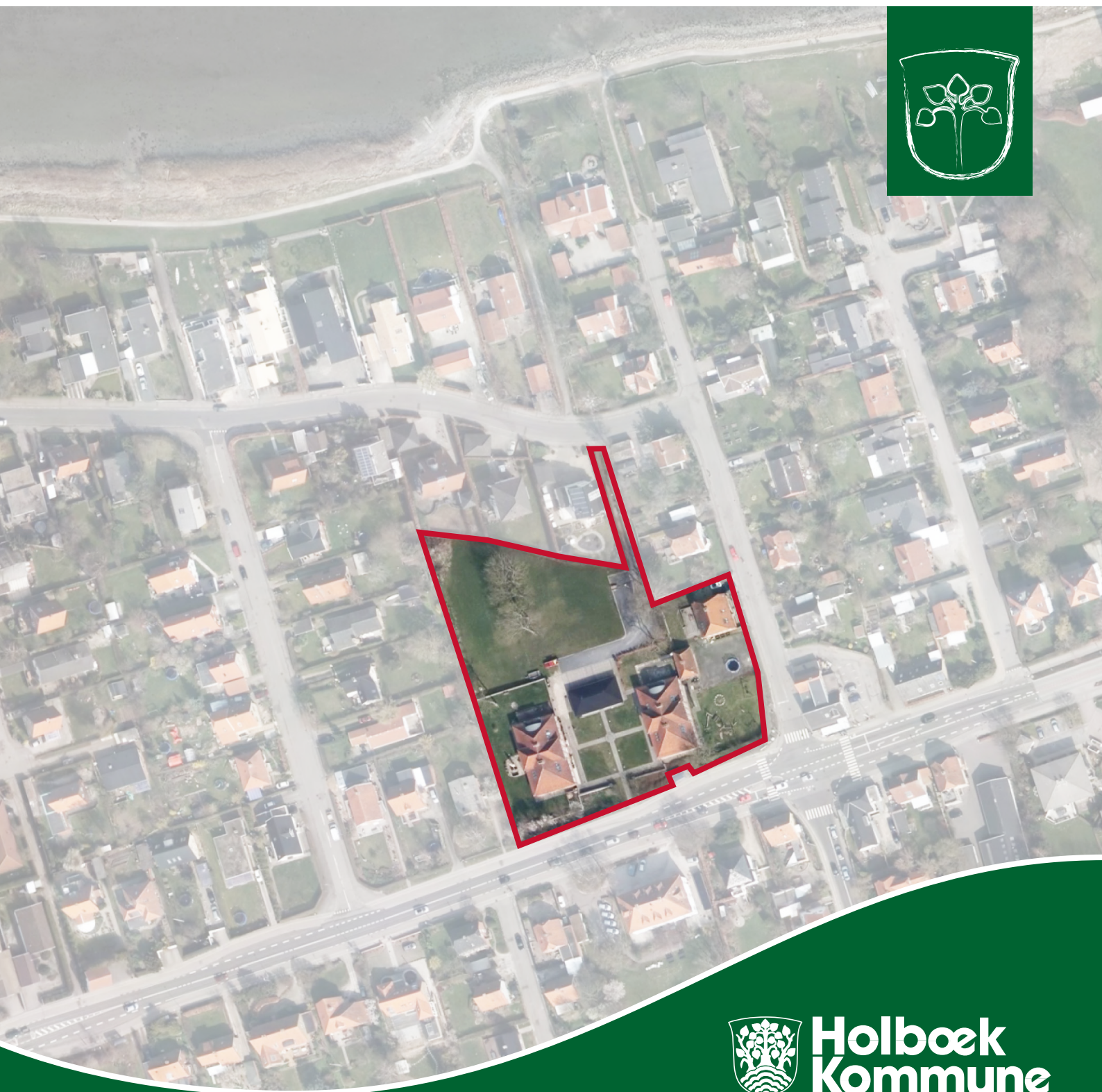
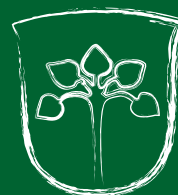


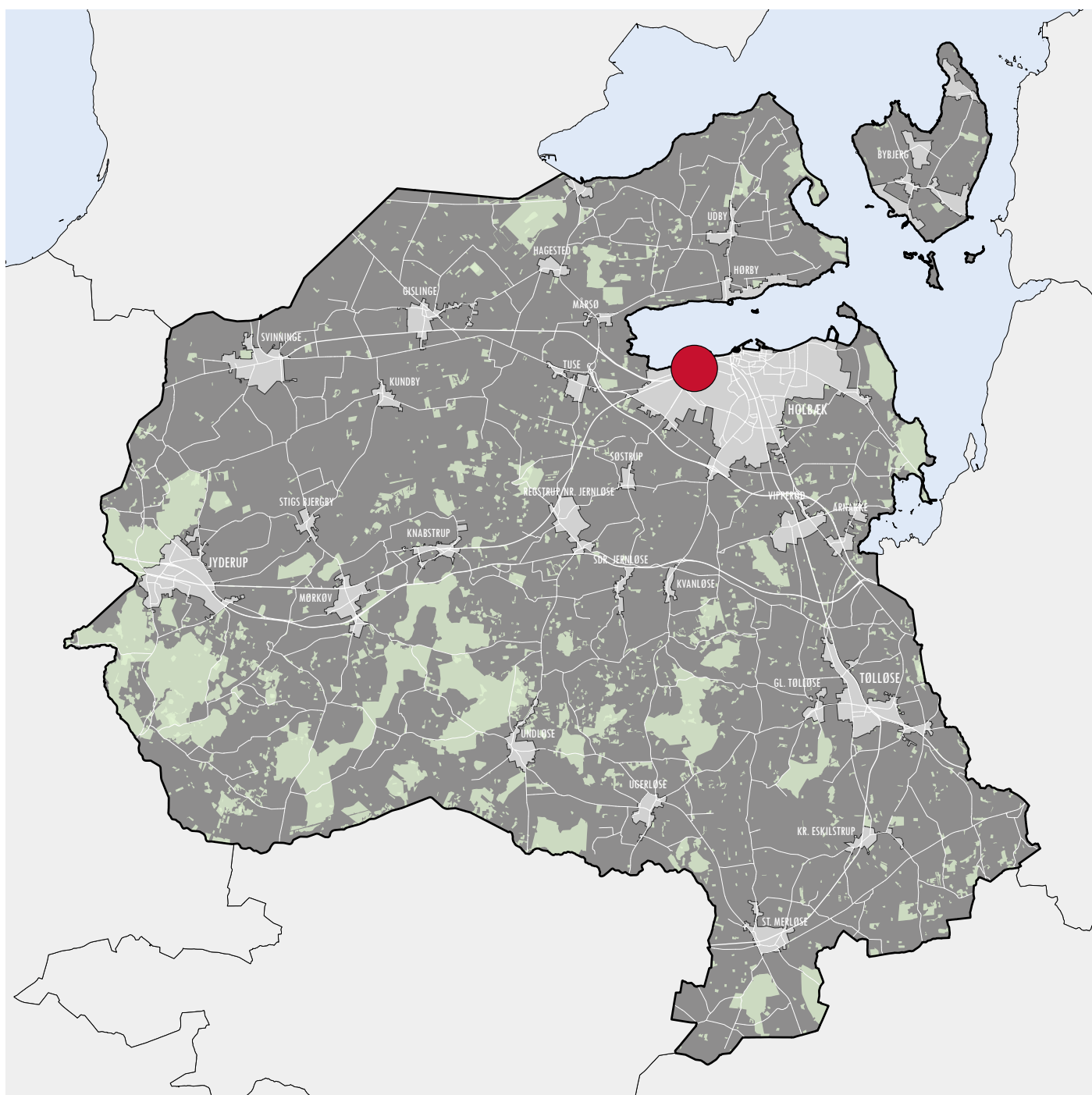
LOKALPLAN 2.78

VESTRE SKOLE, HOLBÆK VEST



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING




Holbæk Kommune har den 25. november 2016 endeligt vedtaget lokalplan 2.78 Vestre Skole. Lokalplanen er offentliggjort den 25. november 2016.

Baggrund	2
Formål	2
Lokalplanområdet	3
Lokalplanens indhold	4
Borgerinddragelse	5
Statslig og regional planlægning	6
Kommuneplan 2013-2025	6
Eksisterende lokalplaner	6
Planlægning i forhold til nabokommuner	6
Kystnærhedszone	6
Diverse udpegninger	6
Trafikforhold	7
Offentlig service	8
Energi og forsyning	9
Bæredygtighed	10
Miljø	11
Servitutter	13
Lokalplanens gennemførelse	14
2.78 Vestre Skole	15
Oplysende kortbilag	17
Juridisk bindende kortbilag	17


Baggrund

Lokalplan 2.78 for Vestre Skole udarbejdes på baggrund af et konkret ønske fra ejerne af skolen om flere anvendelsesmuligheder end tilladt i lokalplan 2.55 Vestre Skole - Ombygning til boliger og liberalt erhverv.



Formål

Formålet med udarbejdelsen af lokalplanforslag 2.78 Vestre Skole, er at muliggøre ejerens ønske om at etablere skole og behandlervirksomhed på ejendommen. Det skal desuden stadig være muligt med bolig og liberalt erhverv.



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et samlet areal på 7581 kvm og omfatter matriklerne 5k, 5bs, 5bt og 5bu Ladegården, Holbæk Jorder. Lokalplanområdet ligger i et villakvarter og er karakteriseret ved den gamle Vestre Skole, der i 2007 blev ombygget til bolig og liberalt erhverv, samt et grønt område bestående af græsplæne og træer. Lokalplanområdet er en del af kulturmiljøområdet Kalundborgvej. Murstensbygningerne indenfor lokalplanområdet er bevaringsværdige og der er i lokalplanen bestemmelser angående dette.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen medfører bestemmelser der muliggør anden anvendelse af bygningerne indenfor området. De gamle skolebygninger har stor historisk værdi for kulturmiljøet og bygningerne bevares derfor stadig med denne lokalplan.



Borgerinddragelse

Lokalplanen var i offentlig høring fra tirsdag den 10. maj 2016 til tirsdag den 5. juli 2016. Der vil blive afholdt borgermøde mandag den 13. juni kl. 19-21 på Kærsangervej 23.

Behandling af høringssvar

I forbindelse med den offentlige høring indkom der to høringssvar. [Den administrative behandling af høringssvarene kan findes her.](#)



Statslig og regional planlægning

Lokalplanområdet er ikke i konflikt med statslig og regional planlægning.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2013-2015. Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 2.C01 der har anvendelsen som lokalcenter. Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 2.55 Vestre Skole - Ombygning til boliger og liberalt erhverv. Lokalplan 2.55 vil i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 2.78 blive afløst i sin helhed.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det vurderes at lokalplanen ikke vil have nogen nævneværdig påvirkning på nabokommuner.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen, men vurderes ikke at have nogen nævneværdig betydning på denne, da lokalplan 2.78 Vestre Skole kun indebærer en ændring i anvendelsen af eksisterende bygninger, og derfor ikke tilfører nye elementer der kan synes fra havet.

Diverse udpegninger

Kulturmiljø Kalundborgvej

Området er klassificeret som et vigtigt kulturmiljø der skal tages hensyn til. Kulturmiljøet for Kalundborgvej er beskrevet som følger:

Historie

Omkring 1900 blev der opført en række større villaer langs den vestlige indfaldsvej til Holbæk, Villakvarteret (i dag Kalundborgvej). Villaerne blev opført af byens mest velstående borgere og flere af dem blev tegnet af byens mest betydningsfulde arkitekter. Da der i flere tilfælde blev ytret ønske om, at de skulle kunne sammenlignes med patriciervillaerne i de større byer, havde de ofte mansardtag med glaserede tegl.

I 1918 blev Tveje Merløse sogn indlemmet i Holbæk Kommune, hvilket bl.a. betød, at skolevæsenet skulle udvides. I den forbindelse

tegnede Ivar Bentsen Vestre Skole, som blev opført i 1920 og danner den vestlige afgrænsning for dette kulturmiljø. Skolen, der en årrække blev udlånt til Stenhus Kostskole, kendetegnes ved store vinduer, der lader lys og luft komme ind i undervisningslokalerne.

Arkitektur

Arkitekturen på Kalundborgvej er en blandet størrelse og kan ikke beskrives under ét. Den vestlige indfaldsvej, der løber parallelt med kysten, domineres af en række større villaer på sydsiden, mens nordsiden primært udgøres af det grønne område, Strandparken

De store villaer: Det er vanskeligt at udpege enkelte villaer som bærende elementer i kulturmiljøet. Fra Valdemar Sejrsvej i øst til Stenhusvej i vest ligger adskillige store villaer, som tilsammen giver Kalundborgvej karakter og fortæller historien om et kvarter, hvor byens velhavende borgere lod deres huse opføre i starten af 1900-tallet. Villaerne danner tilsammen en veldefineret facadelinje, og langt de fleste steder er der en lille forhav mellem vejen og facaden.

Strandparken: Med et areal på næsten 6 hektar er Strandparken et af de største rekreative områder i Holbæk by. Parken blev skænket til Holbæk by af handelsmanden og byrådsmedlemmet W. R. Tidemand i 1898. Fra 1904 boede Tidemand i huset over for hovedindgangen, hvor der er opstillet en obelisk med hans portræt. Fra parken er der udsigt over Holbæk Fjord, og i den østlige del finder man den fredede Søndersted Stubmølle. Møllen er fra omkring 1700 og blev flyttet til Strandparken i 1938 efter at have stået i Butterup og Søndersted.

Vestre Skole og Husholdningsskolen: Ivar Bentsens Vestre Skole danner ramme om udsigten over fjorden fra Husholdningsskolen på modsatte side af Kalundborgvej. De to markante bygninger danner kulturmiljøets vestlige afgrænsning.

De mange fjordkig: Flere steder er der mulighed for at få et glimt af fjorden fra Kalundborgvej. Både de små boligveje, som fører ned til fjorden og Kalundborgvej i sig selv markerer tydeligt de landskabelige træk ved fjordlandskabet omkring Holbæk.

Bevaringsværdige bygninger, Vestre Skole

Lokalplanområdet omfatter den gamle Vestre Skole der med sine bevaringsværdige bygninger har stor kulturhistorisk værdi. Vestre Skole blev tegnet af arkitekten Ivar Bentsen og opført i årene 1919-1928. Vestre Skole er et eksempel på en ny skoletradition der manifesterede sig i Holbæk i begyndelsen af 1900-tallet og er en af fire skoler i Holbæk, der blev bygget efter de principper. Skolerne kaldes pavillonskoler og blev internationalt kendte. Derfor er Vestre Skole kategoriseret med høj bevaringsværdi.

De bevaringsværdige bygningers vigtige karakteristika er:

- Bygningernes oprindelige proportioner (tag, mure).
- De murede facader i røde, blødstrøgne teglsten, der fremstår i blank mur med murede detaljer såsom gesims.
- Tage, udført som valmede saddeltage uden egentligt udhæng (opskalket tag), belagt med ikke skinnende røde tegl af ler.
- Murede skorstene i røde blødstrøgne teglsten.
- Opsprossede 2-fagsvinduer.
- Det lukkede gårdrum dannet af de to pavillonbygninger og den øst/vestgående træerække.
- Originale trappesten.
- Gårdrummet mellem Kærsangervej 21 og 23.

Trafikforhold

Vejadgang vil som hidtil ske via den eksisterende adgangsvej til

Kærsangervej der betjener matriklerne 5k, 5bs og 5bt. Matrikel 5bu har vejadgang til Fjordvej.

Offentlig service

Området er under Isefjordskolens skoledistrikt og der er busstoppesteder langs Kalundborgvej.

Energi og forsyning

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

I området er der tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, idet der er gasforsyning i området. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 31 af 29. januar 2008, §19 stk. 3 jf. § 15 stk. 2.).

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Holbæk Forsyning.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er separatkloakeret.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til Holbæk Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald" og "Regulativ for erhvervsaffald".

Bæredygtighed

Byggeri og planlægning

Lokalplanen muliggør genanvendelse af eksisterende bygninger til nye formål.

Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til cykelstinet på Kalundborgvej og der er nærhed til kollektiv transport.

Ressourcer og miljø

Affald bortskaffes i henhold til Holbæk Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald" og "Regulativ for erhvervsaffald".

Natur

De bevaringsværdige træer indenfor lokalplanområdet bevares. Der er kort afstand til rekreative områder som strand og strandeng gode muligheder for at benytte sig af disse.

Sundhed og trivsel

Vestre Skole vil kunne skabe gode trygge rammer for børnene ved en kommende anvendelse som skole.

Miljø

Støj

Trafikken på vejene omkring området er særligt centreret omkring Kalundborgvej. Fra de andre omkringliggende veje er støjen minimal idet de udelukkende betjener boligområdet. Det forventes, at Miljøstyrelsens vejledende maksimale grænseværdier for støjniveau i boligområder kan overholdes.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening i lokalplanområdet.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

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.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 1533 af 10. december 2015). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til lokalplanen. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanen 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:

- Den ændrede anvendelse af lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens rammer.
 - Der er ingen nævneværdige påvirkninger af natur eller infrastruktur.
-

////////////////////////////////////

Servitutter

Det er ejers pligt at sikre sig hvilke servitutter der er gældende, nedestående er kun vejledende.
Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.
Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 5bt, Ladegården, Holbæk Jorder

Dokument lyst den 02.02.1998 nr. 3687 om forsynings-
/afløbsledninger m.v.
Dokument lyst den 10.11.1972 nr. 019551 om transformerstation
m.m.
Dokument lyst den 18.07.2008 om brugsret m.m. for udhus.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 5k, Ladegården, Holbæk Jorder

Dokument lyst den 02.02.1998 nr. 3687 om forsynings-
/afløbsledninger m.v.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 5bu, Ladegården, Holbæk Jorder

Dokument lyst den 02.02.1998 nr. 3687 om forsynings-
/afløbsledninger m.v.
Dokument lyst den 18.07.2008 om brugsret m.m. for udhus.

Nedenstående servitutter er for lokalplanområdets matrikler aflyst.

Aflyste servitutter

Dokument lyst den 10.02.1976 nr. 0038553 om byggelinier mv.
Dokument lyst den 23.12.1909 om forbud mod at drive virksomhed
m.v.
Dokument lyst den 13.02.1890 om ret for Københavns
Vandforsyning til boring m.v.
Dokument lyst den 25.01.1917 om hegn, hegnsmur m.v.
Dokument lyst den 11.09.1924 om bebyggelse, benyttelse m.v.



Lokalplanens gennemførelse

Realisering af nærværende lokalplan udføres på privat foranledning.



2.78 Vestre Skole

Hjemmel

- 0.1 I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1352 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at give mulighed for at indrette boliger, skole og liberalt erhverv (herunder behandlervirksomhed) i den eksisterende bygningsmasse.
- 1.2 at fastlægge retningslinjer for friarealernes udformning og anvendelse, således at områdets parklignende karakter fastholdes, herunder at sikre at det ubebyggede areal nord for eksisterende bebyggelse fastholdes som grønt område.
- 1.3 at sikre bevaring af eksisterende bygninger.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 3. Området omfatter matriklerne 5k, 5bs, 5bt og 5bu Ladegården, Holbæk Jorder.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til boligområde, liberalt erhverv og skole.
- 3.2 Virksomheder skal være af en sådan art, der sædvanligvis kan etableres i boligområder f.eks. psykolog, tegnestue, fysioterapeut, revisor eller lignende.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse skal fastholdes. Der må ikke udbygges, tilbygges eller bygges nyt indenfor lokalplanområdet.

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Ændringer skal ske i overensstemmelse med bygningernes karakter.
- 5.2 Bygningernes væsentlige ydre karakter er:
 - Bygningernes proportioner.
 - Vinduestyper - Nye vinduer skal have samme formater og opdelinger som de eksisterende. Vinduer tillades dog ført tilbage til den oprindelige stil.
 - Bygningerne er opført med mure i røde blødstrøgne teglsten, og tag i røde ikke skinnende lertegl.
 - Skorstenenes form og materiale.
 - Indgangene med deres originale trappesten.
 - Gårdrummet mellem de to skolebygninger.
- 5.3 Facadebeklædning, markiser, skodder og lignende må ikke opsættes.

§ 6 Bevaring af bebyggelse

- 6.1 Bygningerne inden for lokalplanområdet der på kortbilag 2 er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives eller ændres uden Byrådets tilladelse.

§ 7 Vej og parkering

- 7.1 Vejadgang til matrikel 5k, 5bs og 5bt Ladegården, Holbæk Jorder skal sikres via eksisterende indkørsel fra Kærsangervej. Matrikel 5bu Ladegården, Holbæk Jorder har vejadgang sikret fra Fjordvej.
- 7.2 Ny parkering kan etableres indenfor det på kortbilag 2 markerede område.

§ 8 Skiltning

- 8.1 Indenfor lokalplanområdet og på bygningerne må der kun opsættes navneskilte og henvisningsskilte.

§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

- 9.1 Det grønne areal på områdets nordlige del (kortbilag 2) skal friholdes for bebyggelse.
- 9.2 Træbeplantningen markeret som bevaringsværdig (kortbilag 2) må ikke fældes. Såfremt træerne går ud eller mistrives skal der genplantes nye træer af samme art.

- 9.3 Gårdrummet mellem Kærsangervej 21 og 23 skal fremstå som ét samlet gårdrum. Evt. markering af skel må ikke overstige 1m i højden og skal udgøres af hække eller murstensmur i blødstrøgne røde tegl.

§ 10 Belysning

- 10.1 Udendørs belysning skal udføres som nedadrettet belysning.

§ 11 Tekniske anlæg

- 11.1 Renovationsbeholdere skal afskærmes, således at de synes mindst muligt og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter.
- 11.2 El-ledninger skal udføres som jordkabler.
- 11.3 Udvendige antenner, herunder parabolantenner, er ikke tilladt.

§ 12 Energi og forsyning

- 12.1 I området er der tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, idet der er gasforsyning i området.
- 12.2 Der tillades ikke solfangere / solceller indenfor lokalplanområdet.

§ 13 Aflysning af lokalplaner

- 13.1 Ved vedtagelsen af Lokalplan 2.78 Vestre Skole vil Lokalplan 2.55 blive aflyst i sin helhed.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK
- 14.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 14.4 Lokalplanen udlægger et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. (kun når lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål)

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 2.78 - er endeligt vedtaget af Holbæk Kommune den 25.11.2016

Oplysende kortbilag

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

Kortbilag 1 - Luftfoto



Juridisk bindende kortbilag

Kortbilagene herunder hører til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende i forhold til de fremtidige forhold i planområdet.

Kortbilag 2 - Anvendelses- og bevaringskort



Kortbilag 3 - Område- og matrikelkort





Kortbilag 1

Luffoto

Signaturforklaring

20m

SKALA 1: 1000



NORD

