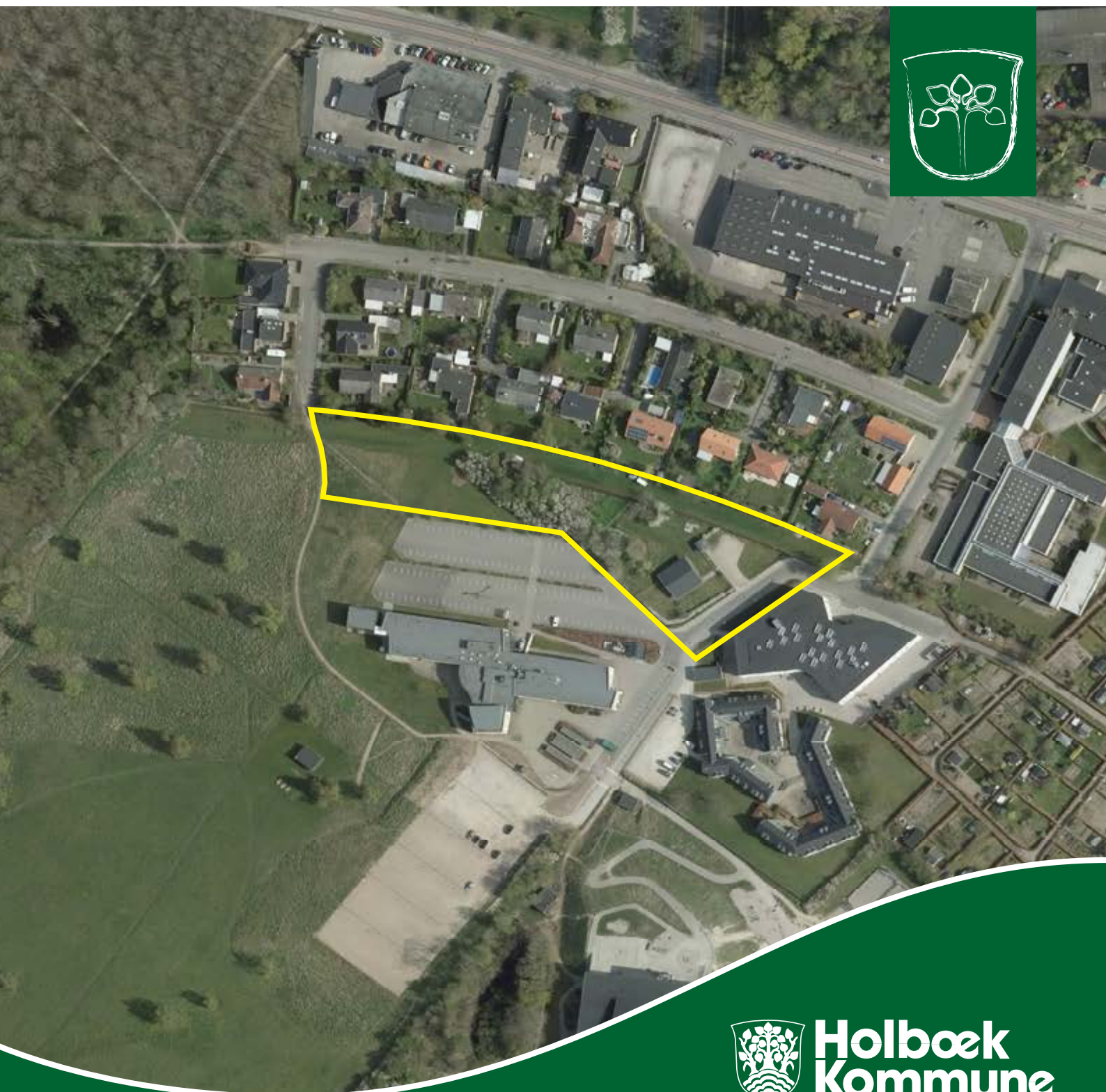
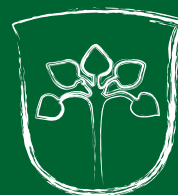


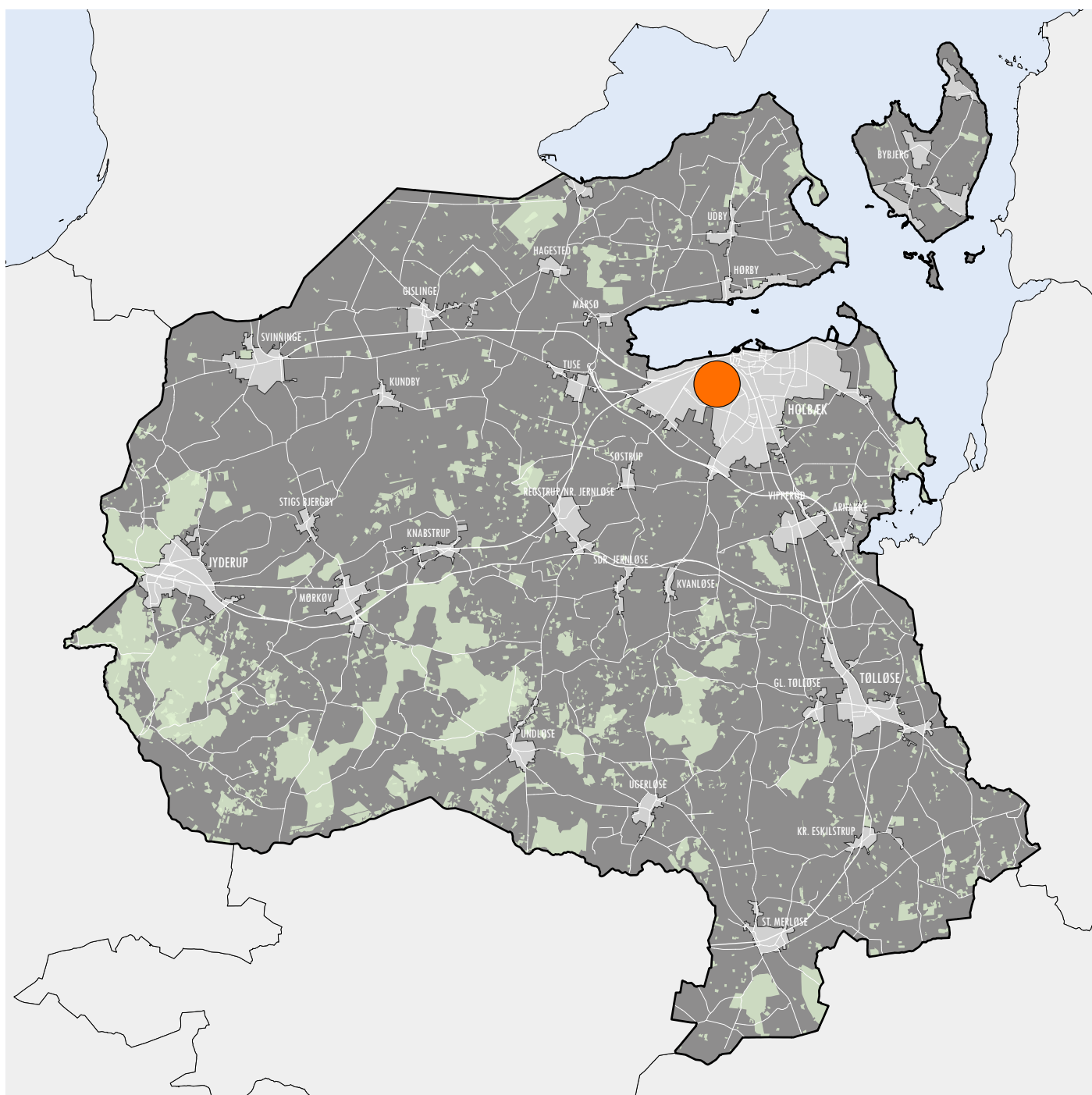
LOKALPLAN 2.85

PARKERING VED SLOTSHAVEN 9, HOLBÆK VEST



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND



Holbæk Kommune har den 15. december 2017 vedtaget lokalplan 2.85 Parkering ved Slotshaven 9. Lokalplanen er offentliggjort den 15. december 2017. Lokalplanen var i offentlig høring i perioden den 16. oktober 2017 til den 17. november 2017.

Baggrund

Holbæk Byråd har godkendt en ansøgning fra Holbæk Kommune, om at muliggøre plads til permanente parkeringspladser for SOSU skolen. I dag parkerer skolens elever og ansatte på en midlertidig parkering uden for lokalplanområdet. På dette areal er der planlagt boliger, hvorfor at muliggørelsen for placering af permanente parkeringspladser er en nødvendighed.

Formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge parkeringsareal for SOSU-skolen, samt herigennem forbedre den eksisterende trafikafvikling i området, hvor parkeringen i dag er placeret uhensigtsmæssigt. Planens formål er endvidere at sikre, at der etableres et grønt bælte mellem p-areal og eksisterende bebyggelseskant mod boligområdet ved Slotshaven, der fastholder eksisterende stiforbindelser herunder stiforbindelse mellem Absalonsvej og Knudskoven, samt områdets karakter af grønt område med sammenhæng til den overordnede grønne kile.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør ca. 8.000 m², og er beliggende med Nordvestsjælland HF-VUC mod syd, SOSU Sjælland Holbæk mod øst, parcelhuse mod nord, og et grønt område mod vest.

På Slotshaven 9 er opført en pavillonbygning som tidligere har været anvendt til kontor og legestue for Dagplejen i distrikt Vest.

Ejendommen anvendes ikke længere til formålet.

Området er omfattet af gældende lokalplan 2.41, delområde C, hvori anvendelsen fastlægges til daginstitutionsformål, opholdsareal m.v.

Der er tidligere, fra beboere i det eksisterende boligområde ved Slotshaven, udtrykt utilfredshed med trafikforholdene i nærområdet, herunder såvel trafikmængder som trafiksikkerhed.

Etablering af P-pladser på en del af matr.nr. 10a og 1akl Ladegården, Holbæk Jorder vurderes at medvirke til at forbedre de trafikale forhold i Slotshaven, bl.a. fordi pladserne ligger mere naturligt i forhold til de eksisterende funktioner, og fordi den nye placering betyder, at parkanter ikke længere skal krydse stiforbindelse og bløde trafikanter ved Vandtårnstien.

Den eksisterende sti fra Absalonsstien langs boligerne på Slotshaven 11-45 bevares, og der udlægges et grønt bælte mellem boliger og nyt p-areal, der vil fastholde områdets grønne karakter.

Med planerne indplaceres ikke ny bebyggelse, der vil have indvirkning visuelt på omgivelserne.





Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger et område til parkering for SOSU-skolen, som erstatning for de midlertidige parkeringspladser de bruger i dag syd for Nordvestsjælland HF-VUC.

Med den nye placering, forbedres trafiksikkerheden i området, da en sti med skolebørn herved ikke krydses af biler.

Med det nye parkeringsareal, etableres et visuelt afskærmende beplantningsbælte mod boliger mod nord. Dette er for at hindrer indkigsgener, samt lysgener.

Mellem beplantningsbælte og boliger er udlagt en stiføring som bevares.



Borgerinddragelse


Der er tidligere, fra beboere i det eksisterende boligområde ved Slotshaven, udtrykt utilfredshed med trafikforholdene i nærområdet, herunder såvel trafikmængder som trafiksikkerhed.

Etablering af P-pladser på en del af matr.nr. 10a og 1akl Ladegården, Hølbæk Jorder vurderes at medvirke til at forbedre de trafikale forhold i Slotshaven, bl.a. fordi pladserne ligger mere naturligt i forhold til de eksisterende funktioner, og fordi den nye placering betyder, at parkanter ikke længere skal krydse stiforbindelse og bløde trafikanter ved Vandtårnstien. Planen var i offentlig høring i perioden 16. okt til 17. nov 2017. Der blev afholdt borgmøde i høringsperioden. I høringsperioden indkom i alt 3 høringsvar, som har foranlediget en præcisering af terrænforholdene, udtrykt i §§ 6.1 og 6.2.


Behandling af høringsvar

Administrationen har modtaget 3 høringsvar i høringsperioden.

Du kan se behandlingen af høringsvarene her:

 [oversigt_over_hoeringssvar_lp_285.pdf](#) (23.6 KB)

Referat af borgermødet kan læses her:

 [borgermoedenotat_vedroerende_lokalplanforslag_285_slotshaven.pdf](#) (101.6 KB)

Statslig og regional planlægning

Lokalplanen er ikke i strid med statslige eller regionale planer.

Kommuneplan 2013-2025

Projektområdet ligger indenfor 2.004 der udlægger området til skole og lignende samt større kontorerhverv, kolonihaver. Udlæg af areal til parkering for eksisterende funktioner i området og grønne forbindelser er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme.

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af gældende lokalplan 2.41, delområde C, hvori anvendelsen fastlægges til daginstitutionsformål, opholdsareal m.v. På Slotshaven 9 er opført en pavillonbygning som tidligere har været anvendt til kontor og legestue for Dagplejen i distrikt Vest. Ejendommen anvendes ikke længere til formålet. Lokalplan 2.41 aflyses delvist for så vidt angår nærværende lokalplans område.

Trafikforhold

Formålet med lokalplanen er at udlægge parkeringsareal for SOSU-skolen og Slotshaven3-3G, samt herigennem forbedre den eksisterende trafikafvikling i området, hvor parkeringen i dag er placeret uhensigtsmæssigt. Etablering af P-pladser på en del af matr.nr. 10a og 1akl Ladegården, Holbæk Jorder vurderes at medvirke til at forbedre de trafikale forhold i Slotshaven, bl.a. fordi pladserne ligger mere naturligt i forhold til de eksisterende funktioner, og fordi den nye placering betyder, at parkanter ikke længere skal krydse stiforbindelse og bløde trafikanter ved Vandtårnstien. Den eksisterende sti fra Absalonsstien langs boligerne på Slotshaven 11-45 bevares.

Bæredygtighed

Med projektet gives ny anvendelse til et eksisterende areal, der ligger ubenyttet hen, og som herved tilvejebringer mulighed for en mere hensigtsmæssig udnyttelse af de eksisterende funktioner. Tilsvarende sikres stiforbindelser gennem området og tilgængelighed til den grønne kile. En optimeret anvendelse af eksisterende arealer i byzone vurderes at ligge i naturlig forlængelse af almindelige bæredygtighedsprincipper.



Miljø

Jordforurening

Der foreligger ingen oplysninger om konstateret forurening indenfor 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 registreret et enkelt fortidsminde i lokalplanområdet. Der kan fremkomme flere 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 lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk nr. 425 af 18. maj 2016). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 2 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanforslaget 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:

- Alle de vurderede parametre i screeningen vurderes at have en ikke relevant/ikke væsentlig miljøpåvirkning
- Planerne og projektet ændrer ikke væsentligt på eksisterende trafikale forhold, da udlæg af nyt parkeringsareal vil blive anvendt af trafikanter, der allerede ved eksisterende forhold er til stede i nærområdet
- Udnytter eksisterende arealudlæg, og ændrer anvendelsen

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

Skovbyggelinje

I lokalplanrådets vestlige afgrænsning er markeret en skovbyggelinje på kortbilag 2 - Bindingskort.

Skovbyggelinjen ophæves ikke, da der ikke er tale om bebyggelse indenfor denne linje, men anlæg af parkering.
Såfremt der i det endelige projekt planlægges, at placere lysmaster indenfor skovbyggelinjen, skal bygherrer søge Holbæk Kommune om dispensation.



Servitutter

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.

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

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 10a, Ladegården, Holbæk Jorder

Dokument lyst den 21.02.2001 nr. 3607-21 om ledninger mv. Servitut om kabler mv. overfor NVE. Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres. Påtaleberettiget er NVE.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 1akl, Ladegården, Holbæk Jorder

Dokument lyst den 11.11.1111 nr. 902323-21 om bebyggelse mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 16.02.1922 nr. 902324-21 om fredskov mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 29.07.1933 nr. 1379-21 om bebyggelse og benyttelse mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 30.09.1949 nr. 3077-21 om forsynings- og afløbsledninger mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 16.08.1969 nr. 70726-21 om oversigt mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 30.09.1949 nr. 3077-21 om forsynings- og afløbsledninger mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 10.11.1972 nr. 19544-21 om transformerstation mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 16.08.1973 nr. 15376-21 om forsynings- og afløbsledninger mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 27.07.1977 nr. 20646-21 om forsynings- og afløbsledninger mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 18.03.1982 nr. 6590-21 om telefonkabler mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 15.11.1982 nr. 25197-21 om forsynings- og afløbsledninger mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 01.02.1984 nr. 1676-21 om oversigt og byggelinjer mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 11.04.1989 nr. 6420-21 om forsynings- og afløbsledninger mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 15.09.1992 nr. 16124-21 om forsynings- og afløbsledninger mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 12.07.1996 nr. 17135-21 om færdselsret mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 04.02.1997 nr. 2860-21 om forsynings- og afløbsledninger mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 30.06.1997 nr. 15034-21 om forsynings- og afløbsledninger mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 16.03.1997 nr. 9788-21 om forsynings- og afløbsledninger mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 07.12.2000 nr. 22240-21 om forsynings- og afløbsledninger mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 17.04.2001 nr. 8612-21 om ekspropriation vedr. vejanlæg mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 06.06.2001 nr. 12164-21 om kloakanlæg mv.

Servitутten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Dokument lyst den 26.06.2017 nr. 1008782836 om lejeaftale
Holbæk Rideklub mv.
Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.



Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanen kræver byggetilladelse samt ibrugtagningstilladelse fra Holbæk Kommunes byggesagsmyndighed.



Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen kræver byggetilladelse samt ibrugtagningstilladelse fra Holbæk Kommunes byggesagsmyndighed.



2.85 Parkeringspladser ved Slotshaven 9

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at:

- 1.1 sikre parkeringsmuligheder
- 1.2 etablere afskærmende beplantningsbælte mod boliger mod nord

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 3, og omfatter matr. nr. 10a og en del af 1akl, Ladegården, Holbæk Jorder
- 2.2 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Anvendelse

Områdets anvendelse er

- 3.1 parkeringsformål
- 3.2 rekreative formål

§ 4 Vej og parkering

- 4.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Slotshaven som vist på kortbilag 4
- 4.2 Veje og parkering udlægges som vist på kortbilag 4
- 4.3 Der udlægges ca. 160 parkeringspladser, hvor mindst to er handicapparkeringspladser
- 4.4 Veje og parkering udlægges til privat fællesvej

§ 5 Skiltning

- 5.1 Der må kun opsættes skilte der henviser til parkeringspladserne, hvem de er forbeholdt for, samt eventuelle parkeringsrestriktioner

§ 6 Terræn

- 6.1 Inden for lokalplanens område, må der ikke ske terrænregulering ud over +0,5 meter og -1,5 meter i forhold til det eksisterende terræn, og ikke nærmere naboskel end 1 meter, dog jf. § 6.2
- 6.2 Inden for beplantningsbælte (jf. § 7.1) og græsbræmme (jf. § 7.3) må kun foretages mindre væsentlig terrænregulering, i forbindelse med anlæg af befæstet sti

§ 7 Øvrige ubebyggede områder

- 7.1 I lokalplanområdets nordlige afgrænsning, etableres et visuelt og fysisk afskærmende beplantningsbælte, som angivet på kortbilag 4
- 7.2 Beplantningsbælte etableres som hæk af sorten Avnbøg (*Carpinus Betulus*). Eksisterende bøggehæk bevares
- 7.3 Arealet mellem beplantningsbælte og lokalplanområdets nordlige afgrænsning udlægges som græsbræmme, som angivet på kortbilag 4

§ 8 Belysning

- 8.1 Udendørs belysningsanlæg, udformes så der ikke opstår gene, i form af blænding, til omgivende beboelse

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen

- 9.1 Beplantningsbælte skal være beplantet jf. § 7.1, før parkeringspladser tages i brug

§ 10 Aflysning af lokalplaner

- 10.1 Lokalplan 2.41 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i §2

§ 11 Midlertidige retsvirkninger

- 11.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Holbæk Kommune må området, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.
- 11.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Holbæk Kommune give tilladelse til, at

ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslaget offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1 Efter Holbæk Kommunes 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.
- 12.2 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.
- 12.3 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.

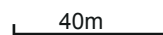
Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 2.85 - Parkeringspladser ved Slotshaven 9, er vedtaget af Holbæk Kommune den 15. december 2017



Signaturforklaring

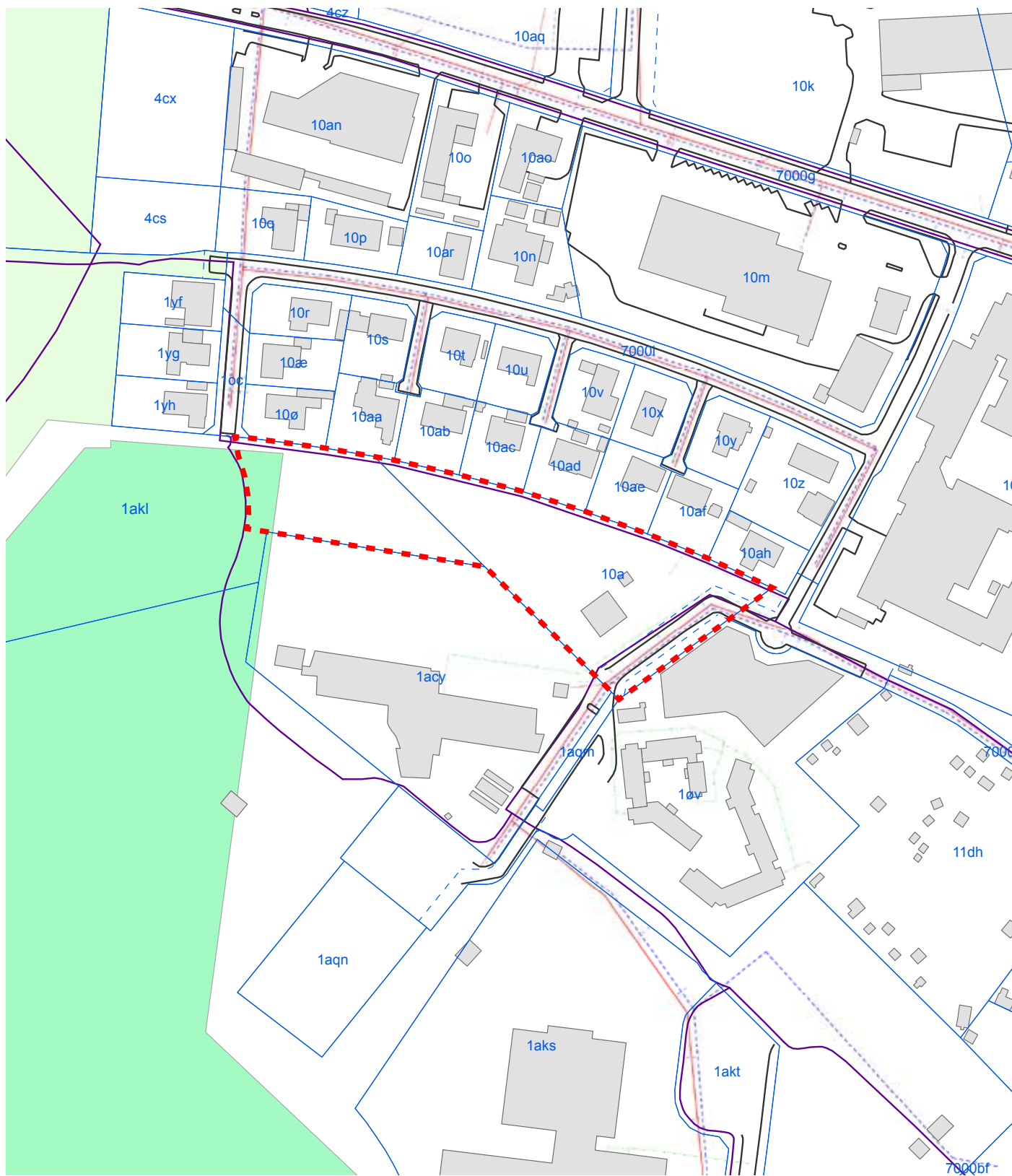
 Lokalplanområdegrænse

 40m

SKALA 1: 2000

Kortbilag 1 Luftfoto





Signaturforklaring

- - - Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygninger
- Skovbyggelinje
- Fedskov
- - - Spildevandsledning
- Eksisterende sti

40m

SKALA 1: 2000

Kortbilag 2 Bindingskort





Signaturforklaring

- - - Lokalplangrænse
- - - Beplantningsbælte jf. § 7, stk 2
- Græsbræmme jf. § 7, stk 3
- Parkering jf. § 4, stk 2
- Stiuclæg
- ▲ Overkørsel jf. § 4, stk 1

40m

SKALA 1: 2000

Kortbilag 4 Anvendelsesplan

