

Et område til plejecenter ved Samsøvej



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Byråd
den 23. oktober 2013 og offentliggjort den 5. november 2013

<u>Formål og indhold</u>	3
<u>Formål og indhold</u>	3
<u>Baggrund og formål</u>	4
<u>Baggrund og formål</u>	4
<u>Lokalplanområdet</u>	5
<u>Lokalplanområdet</u>	5
<u>Lokalplanens indhold</u>	7
<u>Lokalplanens indhold</u>	7
<u>Borgerinddragelse</u>	9
<u>Borgerinddragelse</u>	9
<u>Redegørelse</u>	10
<u>Redegørelse</u>	10
<u>Anden planlægning</u>	11
<u>Forhold til anden planlægning</u>	11
<u>Energi og forsyning</u>	14
<u>Energi og forsyning</u>	14
<u>Bæredygtighed</u>	15
<u>Bæredygtighed</u>	15
<u>Miljø</u>	17
<u>Miljøvurdering</u>	17
<u>Servitutter</u>	18
<u>Eksisterende servitutter</u>	18
<u>Lokalplanens gennemførelse</u>	19
<u>Lokalplanens gennemførelse</u>	19
<u>Bestemmelser</u>	20
3.41	20

—



Baggrund og formål

Lokalplan nr. 3.41 er udarbejdet, da Holbæk Kommune ønsker at skabe det planlægningsmæssige grundlag for, at en privat investor kan opføre et plejecenter ved Samsøvej. Lokalplanen skal imødekomme behovet for plejeboliger og dagcenter for demente samt produktionskøkken, som kan servicere plejecentret samt andre institutioner i Holbæk Kommune. Den kommende bygning samler de nuværende aktiviteter fra de to eksisterende plejecentre på Hesseløvej og Holbækhus. Plejecenteret skal udføres i overensstemmelse med Holbæk Kommunes ældrepolitik og kravet om tidssvarende plejeboliger, der skaber gode rammer om de ældres hverdag, de pårørendes besøg og de ansattes arbejde. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har projektgruppen, der er med til at udvikle projektet, været på inspirationstur til andre ny opførte plejecentre på Sjælland, for at indhente erfaringer til hvordan det nye plejecenter skal indrettes og udformes. Derudover er der blevet afholdt workshops med projektgruppen og interessenter.

Lokalplanen udlægger et område i Holbæk ved Samsøvej til offentlige formål i form af et plejecenter med tilhørende fællesfaciliteter. En del af området friholdes til grønt rekreativt område med en eksisterende sø.

Lokalplanen er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2013-25. I forslag til Kommuneplan 2013-25, som forudsættes vedtaget ultimo 2013, er lokalplanområdet beliggende i rammeområde 3.B07 Anders Larsensvej, Samsøvej m.fl. Rammeområdet er udlagt til åben-lav, etageboliger og anden bebyggelse samt offentlige formål herunder plejehjem og parkanlæg, Østre Anlæg. Inden for rammen kan der opføres bebyggelse i op til 3 etager i 12 meters højde (11 m + 1 m. til teknisk anlæg) med en maksimal bebyggelsesprocent på 45.



Illustrationsplan af lokalplanområdet - klik for større version.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart øst for Holbæk Midtby med 2 kilometers afstand til Holbæk Station. Området har et areal på ca. 19.884 m², og i dag ligger Bjergmarkskollegiet i form af tre kollegiblokke i gule teglsten på arealet. Disse bygninger forudsættes nedrevet inden realiseringen af det nye plejecenter.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af boligbebyggelsen Bjergmarken, som består af boligblokke opført i 3 etager. Mod nord, vest og syd afgrænses lokalplanområdet af Samsøvej. Syd for Samsøvej ligger campusområdet SOCU Holbæk i 2 etager og et kolonihaveområde med bygninger i 1 etage. Vest for Samsøvej ligger en hvid rækkehusbebyggelse i 1 etage. Mod nord ligger en parkeringsplads og en boligblok. Lokalplanens omgivelser består af byggeri i forskellige højder og af forskellig bygningstype.

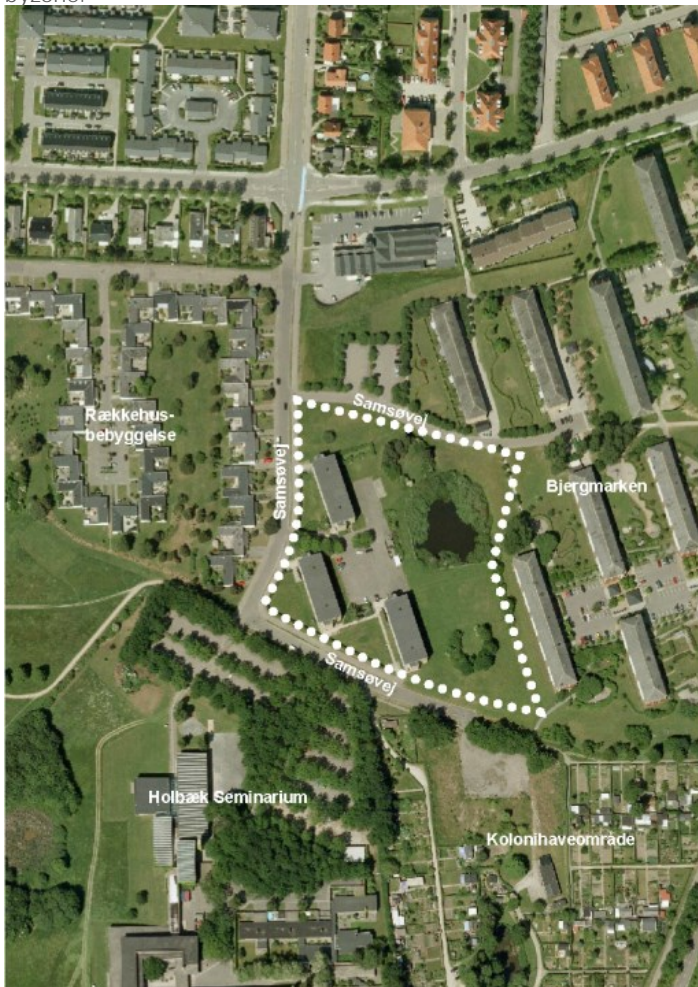
Lokalplanområdets terræn er karakteriseret ved at være næsten fladt med et jævnt faldende terræn ned mod den eksisterende sø i lokalplanområdets nordøstlige hjørne. Søen er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er vejadgang til området fra vest fra Samsøvej. Langs Samsøvej mod syd og vest afgrænses området af en hækbeplantning i bøg. Der er en del træer og buske på lokalplanområdets østlige del, og langs adgangsvejen til området står 5 solitære træer.

I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet går en eksisterende sti ind over området. Stien forbinder to boligområder øst for lokalplanområdet.

På grundens sydvestlige del står en transformerstation og langs grundens afgrænsning mod syd er et højspændingskabel. Der skal holdes en respektafstand på 2 m på hver side af transformerstationen samt 1 meter på hver side af højspændingskablet.

Lokalplanområdet ejes af Holbæk Kommune og er beliggende i byzone.



Samsøvej mod syd hvor kollegieboligerne ses.



Samsøvej mod vest, hvor vejadgangen til området ses.



Rækkehusbebyggelsen vest for lokalplanområdet.



Bjergmarken øst for lokalplanområdet.



Kolonihaverne og SOCU Holbæk syd for lokalplanområdet.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til offentlige formål i form af et plejecenter med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer. Der etableres ca. 75 plejeboliger inden for området.

2 delområder

Lokalplanen er inddelt i 2 delområder. I delområde I kan der etableres byggeri i op til 3 etager foruden eventuel kælder i max 11 meters højde målt over nuværende terræn plus 1 meter til tekniske anlæg. Delområde II udlægges til rekreativt grønt friareal samt parkering for området beboere. Dele af det grønne areal vil være tilgængeligt for offentligheden i form af en legeplads på områdets nordvestlige del. Der vil også være private haver, som er forbeholdt områdets beboere.

Bebyggelsen

Samlet set giver lokalplanen mulighed for at opføre et bruttoetageareal på 8.947,8 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 45. I dag rummer området et bruttoetageareal på ca. 5.274 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 27. Det nye byggeri er skitseret til at blive ca. 1,2 m højere end det eksisterende kollegiebyggeri, men med det samme antal etager. Intentionen med bygningsformen er, at etagehøjden på bebyggelsen kan variere i 1, 2 og 3 etager, så bebyggelsen tilpasser sig omgivelserne, men der gives mulighed for at bebyggelse kan opføres i op til 3 fulde etager. Bygningen er skitseret, så den består af to cirkelformerede bygningskroppe med to indre gårdrum. Dele af stueetagen er åben dvs. den står på søjler, og giver derfor mulighed for fortsatte indeudearealer på stueplanen og for cykelparkering. Bebyggelsen disponeres med mulighed for at benytte stueetagens tagflade samt 1 og 2. sals tagflade til tagterrasser. Disse må ikke overdækkes.

Byggefeltet er afgrænset, så der holdes min 36,5 meters afstand til rækkehusene mod vest og 25 meters afstand til Bjergmarken mod øst. I dag er der henholdsvis ca. 33 meter og 66 meter til disse to bebyggelser. Mod syd holdes der 2,5 meters afstand til matrikelskel, og mod nord er der 60 meter til matrikelskel. Byggefeltet er også afgrænset, så der holdes en mindsteafstand fra bebyggelsen til søens kant på 10 meter. Byggefeltet er placeret, så der er mulighed for et stort sammenhængende grønt friareal nær bebyggelsen.

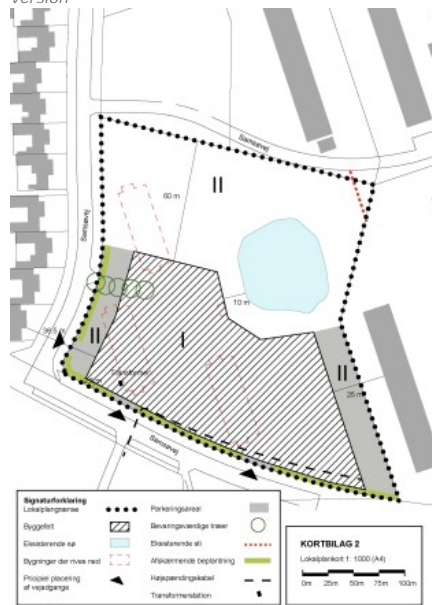
Tilgængelighed

Bygningen og omgivelserne skal udformes, så de er anvendelige for ældre, kørestolsbrugere og demente, hvor de har fri bevægelighed og nemt kan orientere sig. Byggeriet og omgivelser skal indrettes, så de ansatte kan udføre deres arbejde bedst muligt, dvs. at servicefunktioner skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til hinanden. Området skal udformes, så der er overensstemmelse med de gældende bæredygtighedsprincipper og tilgængelighedsregler for byggeri og anlæg.

Der skal sikres overkørsel til maksimum tre vejadgange fra Samsøvej - en fra vest og to fra syd, som i princippet vist på illustrationsplanen. Vejadgangene fra syd vil blive de primære adgangsveje for personale, besøgende og pårørende. Vejadgangen fra vest vil henvende sig til eksterne leverandører i forbindelse med flyttebiler, vareindlevering, renovation og den daglige drift af



Illustrationsplan af lokalplanområdet - klik for større version



Lokalplankort med delområderne - klik for større version.

bygningen. Af hensyn til sikkerhed, funktionalitet og oplevelse skal vejadgange for personale, besøgende og pårørende være adskilt fra vejadgange til eksterne leverandører i forbindelse med flyttebiler, vareindlevering mm. Konflikter mellem de forskellige funktioner i indgangsarealerne skal undgås. Vejene skal fungere som brandveje, og der skal sikres et 4 m bredt brandredningsareal rundt om byggeriet og med en hensigtsmæssig afstand til byggeriet. Alle manøvrer i forbindelse med afhentning af renovation og levering af varer skal kunne ske på egen grund, så det undgås at lastbiler bakker ud på Samsøvej.

Parkering

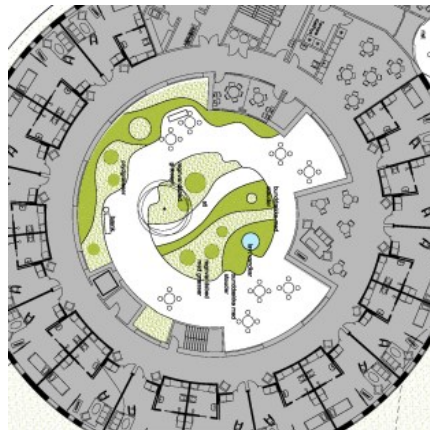
Parkering foregår ud til Samsøvej inden for det angivne byggefelt samt de grå felter markeret på kortbilag 2. Der skal anlægges 0,6 parkeringspladser pr. boligenhed, svarende til 45 p-pladser, hvis der etableres 75 boligenheder. Heraf skal der pr. 25. bolig etableres en handicap-parkeringsplads svarende til 3 stk. ud af områdets i alt 45 p-pladser. Disse skal placeres nær hovedindgangen. Ud mod vejen etableres beplantning, som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal være uigennemtrængelig og have en afskærmende funktion bestående af buske i bunden (ca. 80-100cm høj) med overstandere af træer. Dette skal harmonere med beplantningen omkring SOCU Holbæks parkeringsplads.

De fælles parkeringsarealer skal anlægges således, at de er egnede for bevægelsehæmmede og kørestolsbrugere, samtidig med at belægningen tillader overfladevand at sive ned på dele af belægningen. Der skal anlægges cykel-parkeringspladser til 20 cykler. Det vil være muligt at integrere cykelparkering i selve bygningen. Stier skal udlægges i 2,2 meters bredde.

Friarealer

I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet fastholdes placeringen af en eksisterende sti, som forbinder to boligområder øst for området, som også forbindes med stien rundt om søen. Søen er i dag omgivet af en del beplantning, som tyndes ud med anlæggelsen af friarealerne. Lokalplanen kræver, at der skal udformes en samlet plan for fri- og parkeringsarealet, hvor det sikres at friarealerne tilpasses de dømes forskellige behov og forhindrer, at de forlader området uden opsyn. Der skal ligeledes sikres niveaufri og handicapvenlig adgang til byggeriet og friarealerne. Søens herlighedsværdi skal fremover udnyttes bedre, og evt. indhegning af søen skal ske skjult af beplantning, så området fremstår som et grønt rekreativt område.

Der skal være ramper/nedsænkede kantsten på strækningen fra plejecentret frem til Anders Larsens Vej, hvor der er offentlig transport. Derved sikres det at pårørende, som i nogle tilfælde kan være ældre mennesker, uhindret kan komme frem til plejecentret. De eksisterende 5 træer mod vest ved den eksisterende vejadgang er udpeget som bevaringsværdig beplantning pga. deres størrelse. Hvis de bliver beskadiget i forbindelse med anlægsfasen, skal der etableres erstatningstræer.



Detaljetegning af hvordan gårdrummet kan komme til at se ud.

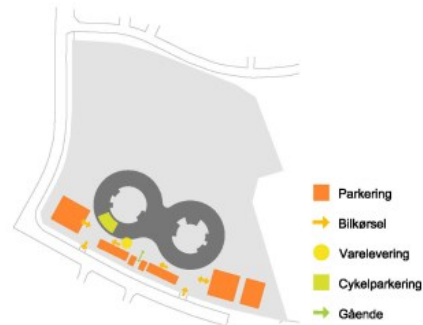
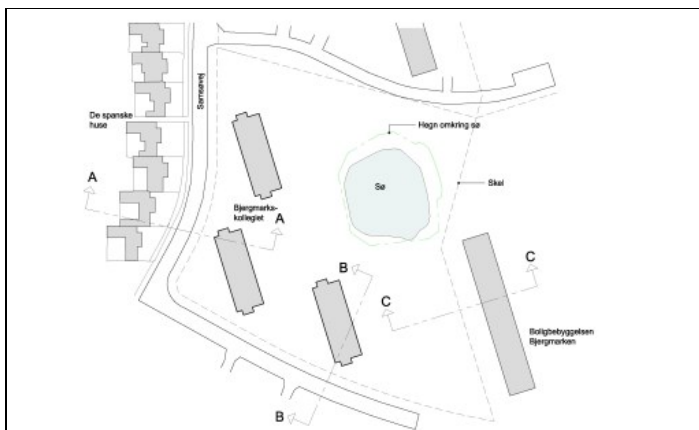
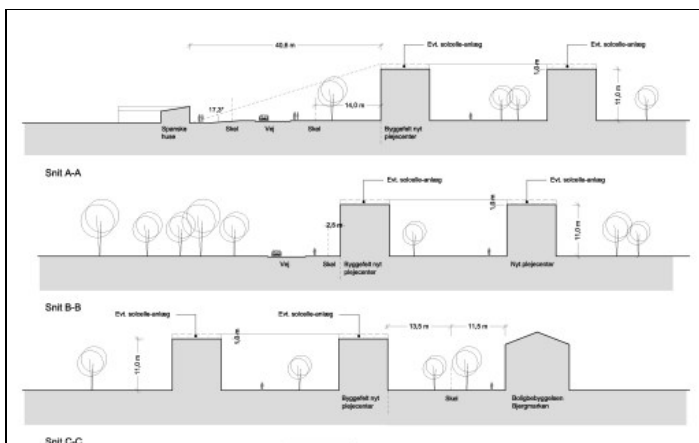
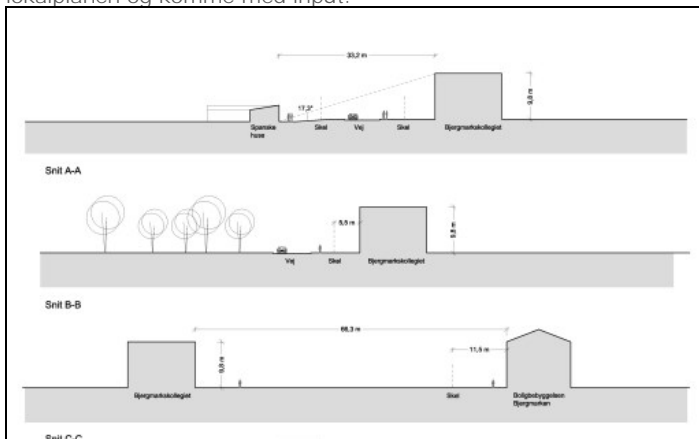


Diagram over trafik- og parkeringsforhold.



Borgerinddragelse

Der blev afholdt borgermøde i forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslaget tirsdag den 6. august 2013, hvor planens principper blev fremlagt og hvor der var mulighed for at spørge ind til lokalplanen og komme med input.





Statslig og regional planlægning

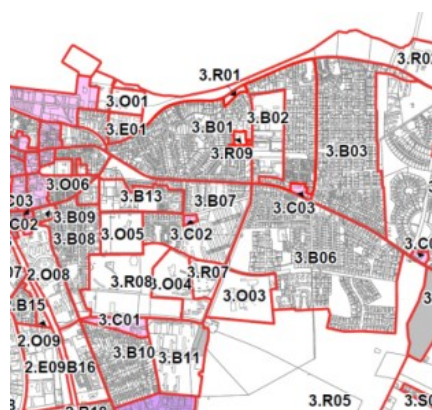
Det nærmeste EF-habitatområder er Udby Vig og Egernæs med holme og Fuglsø. Begge ligger ca. 45 km væk og vil derfor ikke blive påvirket af det kommende boligområde.

Ældrepolitik

Lokalplanen er i overensstemmelse med Holbæk Kommunes ældrepolitik. Her står bl.a. : "Tidssvarende plejeboliger er en nødvendig betingelse for at kunne løfte denne opgave. Boligen har stor indflydelse på vores livskvalitet og danner både rammen om den ældres hverdag, de pårørendes besøg og medarbejdernes arbejde." Lokalplanen er en konkretisering af ældrepolitikken.

Forslag til Kommuneplan 2013-25

Forslag til Kommuneplan 2013-25 blev vedtaget i juni 2013 samtidigt med, at denne lokalplan blev forelagt byrådet. Der er overensstemmelse mellem kommuneplanforslaget og lokalplanen.



Kort med kommuneplanrammen 3.B07.

Eksisterende lokalplaner

Området har ikke tidligere været lokalplanlagt.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Planforslaget vil ikke få mærkbar indflydelse på nabokommunerne, da området ikke visuelt vil markere sig i landskabet over længere afstande, og anvendelsen til plejecenter har heller ikke større betydning for nabokommunerne. (Planlovens § 29b)

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende inden for 3 kilometers afstand fra kysten, og er derfor omfattet af planlovens § 16, stk. 3 og 4. Området er beliggende i byzone og ligger bag eksisterende bebyggelse, og vil ikke kunne ses fra kysten, da det maksimalt kan opføres i 3 etager. Bjergmarken vil fortsat være højere end den nye bebyggelse for plejecentret.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til

drikkevandsinteresser, men anvendelsen til plejecenter vil ikke forurene drikkevandet eller hindre nedsivning, da der fastsættes bestemmelser for befæstelsesgraden.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret nogen fund eller fortidsminder inden for lokalplanområdet. (www.kulturarv.dk)

Der kan fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan byggherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Holbæk Museum 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 Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27

Naturområder

Søen inden for lokalplanområdet er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Der er ikke en beskyttelseslinje omkring søen, men der er fastsat i lokalplanen, at der skal holdes en respektafstand til søen for ny bebyggelse på 10 m til søens kant. Søen er besigtiget af amtet i 1993, men der er ingen registreringer af dyr eller planter i Naturdata. Byggeriet vurderes ikke at påvirke dyre- og planteliv i og omkring søen. Det skal undersøges hvorvidt regnvand kan udledes til søen med hensyn til søens kapacitet og naturligværdig, og om det er nødvendigt at supplere med andre tiltag for at indsamle og håndtere regnvandet. Indsamlet regnvand kan evt. bruges til vanding af friarealerne. Hvis der skal udledes regnvand til søen, skal der ansøges om udledningstilladelse. Kommunen ejer søen.

Der er udpeget 5 bevaringsværdige træer inden for lokalplanområdet. Holbæk Kommunes 'Regulativ vedrørende bevaringsforanstaltninger for træer og buske' skal overholdes i bygge- og anlægsfasen.

Trafikforhold og kollektiv trafik

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km fra Holbæk Station, så lokalplanområdet ligger i cykelafstand til bymidten. Personale og besøgende til beboerne har dermed mulighed for at cykle til og fra området. I denne forbindelse skal der sikres adgang fra Samsøvej og inde i området, samt overdækket cykelparkering.

Der etableres tre vejadgange til området fra Samsøvej som i princippet vist på lokalplankortet, kortbilag 2. Kommunen er myndighed på overkørsler. Interne veje skal befæstes med asfalt eller anden hård belægning. Kørebane skal afgrænses med kantsten eller bånd af granit- eller betonsten. Interne veje skal udlægges i 8 meters bredde og anlægges med 5,0 m kørebane og 2,2 meter bredt fortov i den ene side. I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet fastholdes placeringen af en eksisterende sti, som forbinder to boligområder øst for området. Denne forbindes med stierne på friarealet.

Den nærmeste busforbindelse stopper på Anders Larsensvej i ca. 250 meters afstand fra området. Der skal være ramper/nedsænkede kantsten på strækningen fra plejecentret frem til Anders Larsens Vej, hvor der er offentlig transport. Derved sikres det at pårørende, som i nogle tilfælde kan være ældre mennesker, uhindret kan komme frem til plejecentret.

Nedrivning af eksisterende bygninger

Bebyggelsen, der ligger på området i dag, er ikke bevaringsværdig og rives ned inden etablering af plejecentret. Inden påbegyndelse af nedrivningen skal eventuel forurening undersøges. Det skal sikres at

støjkravene og andre krav i forbindelse med nedrivning overholdes.

Jordhåndtering og jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for området. Eventuel jordforurening omkring eksisterende parkeringsarealer skal undersøges.

Offentlig service

På www.holbaek.dk kan du læse mere om fordelene ved at bo i Holbæk Kommune.

Støj

Støjpåvirkning fra vejtrafik til området vurderes at være begrænset, da området ligger i et lukket vejsystem. Lokalplanområdet vil ikke generere en mærkbar forøgelse af biltrafik til området, da det primært vil være trafik fra personale og besøgende samt til den daglige drift af plejecentret og produktionskøkkenet.

Energiforsyning

Området elforsyns af SEAS/NVE www.seas-nve.dk

Varmeforsyning

Området ligger inden for kollektivt varmforsyningsområde, men der forelægger ikke på nuværende tidspunkt (9. oktober 2013) planer for anden kollektiv varmforsyning.

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.

Note**: Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området vil blive forsynet af Holbæk Vand A/S, Søndre Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til Søndre Vandværk. Vandværket kan honorere kapacitetsudvidelsen.

Regn- og spildevand

I henhold til Spildevandsplanen er området kloakeret og skal fremover separatkloakeres.

Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning ved Samsøvej.

Søen vil kunne komme til at fungere som et teknisk bassin, men skal af hensyn til herlighedsværdien udformes, så det fremstår som en naturlig sø. Der skal søges om udledningstilladelse for evt. udledning af overfladevand til søen. Kloak og regnvandsbassin på matrikel 14dc forbliver privat intern kloak.

Der fastsættes bestemmelser om befæstelsesgraden i lokalplanen på 50 for Boligområder, etageboliger og tæt-lav i henhold til Spildevandsplanen.

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 "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ".

Telekommunikation

Ny bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg.

Transformerstation og højspænding

Der skal holdes 2 m afstand til den eksisterende transformerstation mod sydvest samt 1 m afstand til et højspændingskablet mod syd.

Bæredygtighed

Holbæk Kommunens strategi og handleplan "Handleplan for bæredygtig udvikling i Holbæk Kommune" opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten. De mål er bekræftet i Lokalagenda 21, der er integreret som et tværgående tema "Ansvar for Fremtiden" i Udviklingsstrategien 2012 for Holbæk Kommune. For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet at alle lokalplanforslag for nye boligområder skal stille krav om, at bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse klasse 2015, og at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt.

Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor.

Byggeri og planlægning

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte f.eks. sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald. I lokalplanen stilles krav om lavenergibyggeri.

Transport

Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til det sammenhængende stinet og nær Holbæk Midtby.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling. Lokalplanen giver mulighed for at etablere f.eks. regnvandsbassin udformet, så det ligner en naturlig sø. Lokalplanen stiller krav om befæstelsesgrad og opfordrer til, at der anvendes permeable/gennemtrængelige belægninger med mulighed for nedsivning på dele af parkeringsarealerne.

Natur

Den nordlige del af grunden anlægges som grønt rekreativt friareal med sø. Søen i området er med til at forstærke herlighedsværdien for området.

Sundhed og trivsel

Ca. halvdel af grunden anvendes til friareal. Der skal etableres et internt stinet i området, som opfordrer til bevægelse og motion for de ældre. Der kan anlægges aktivitetshaver for brugerne. Belægning og beplantning skal være med til at brugerne kan føres rundt i området, så området er tilgængelig for bevægelseshæmmede og demente. Der er mulighed for at indrette en offentlig legeplads inden for området, hvilket vil tilføje liv, men under hensyn til, at de ældre kan vælge eller fravælge at være i nærheden af denne aktivitet. Legepladsen kan også bruges af beboerne. Der er kort afstand til offentlig transport og plejecentret ligger bynært, hvilket muliggør at personale og besøgende kan tilgå området på cykel eller til fods.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en screening af de miljømæssige påvirkninger en gennemførelse af planen må forventes at få, i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009). Loven opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med det formål at fremme bæredygtig udvikling. Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der, efter lovens bestemmelser, gennemføres en miljøvurdering.

Det er i miljøscreeningen konstateret, at lokalplanen alene fastlægger anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4.

Lokalplanen tillader ikke bebyggelse og/eller anlæg der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter, vurderes at få væsentlig indvirkning på lokalplanområdet eller omkringliggende områder eller bebyggelse.

På baggrund af screeningen har byrådet besluttet, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig miljøvurdering. Beslutningen blev bekendtgjort samtidig med fremlæggelsen af lokalplanforslaget.

Forslag til Kommuneplan 2013-25 er miljøvurderet/screenet selvstændigt i forbindelse med kommuneplanarbejdet, og rammeændringen har ikke har givet anledning til, at der skal udarbejdes en miljørapport .



Servitutter

Der er blevet udarbejdet en servitutredegørelse for lokalplanområdet. Neden for ses gennemgang af områdets servitutter, og om de bør aflyses. Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang. Følgende servitutter: Dokument tinglyst den 2. april 1968. Dok. om gavebrev aflyses for lokalplanområdet. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.



Lokalplanens gennemførelse

Holbæk Kommune ejer arealet, der udarbejdes lokalplan for. Efter endt lokalplanlægning ønsker en privat investor i samarbejde med kommunen at etablere et plejecenter. Plejefunktionen drives af kommunen.

Udbygningsaftale

Det skal sikres, at der er ramper/ned sænkede kantsten på strækningen fra plejecentret frem til Anders Larsens Vej, hvor der er offentlig transport. Så det sikres at pårørende, som i nogle tilfælde kan være ældre mennesker, uhindret kan komme frem. Det er byggherren som står for denne udgift.

3.41 for et område til plejecenter ved Samsøvej

Hjemmel

Lokalplan nr. 3.41 for et område til plejecenter ved Samsøvej.

Med hjemmel i lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 937 af 24/09/2009 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2:

§ 1 Formål

Formålet med Lokalplan nr. 3.41 er:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål i form af et plejecenter med tilhørende fælles faciliteter og friarealer,
- 1.2 at sikre placering af byggeriet og tilpasning til omgivelserne,
- 1.3 at friarealerne indrettes hensigtsmæssigt,
- 1.4 at sikre at lokalplanområdet vejbetjenes fra Samsøvej.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter jf. matrikelkortet af matrikel 14dc, Holbæk Markjorder samt alle parceller, der efter d. 27. juni 2013 udstykkes i området.

§ 3 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål i form af et plejecenter med tilhørende fælles faciliteter og friarealer,

- 3.1 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I og II som vist på kortbilag 2.
- 3.2 Inden for delområde I kan der opføres bebyggelse i op til 3 etager i max 11 meters højde plus 1 meter til tekniske anlæg.
- 3.3 Delområde II kan anvendes til grønt rekreativt friareal med havepavilloner og overdækninger, legeplads samt parkering. En del af området vil være tilgængeligt for offentligheden.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Området må kun udstykkes i henhold til principperne vist på kortbilag 2.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

For Delområde 1 gælder

- 5.1.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt, og skal indpasses under hensyn til eksisterende byggeri, så skyggegener undgås.
- 5.1.2 Bebyggelsen kan maksimalt opføres i 3 etager foruden eventuel kælder. Bebyggelsen kan maksimalt have en højde på 11 meter over terræn plus 1 meter til tekniske anlæg. Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 45. Tekniske anlæg og solcelleanlæg må maksimalt opføres 1 meter over bygningens tagflade. Bebyggelsen kan opføres som én stor bygning eller som flere mindre bygningsenheder og med f.eks. indre gårdrum.
- 5.1.3 Der må kun etableres tagterrasser på tagfladen over bebyggelsens stueetage og 1. og 2. sal. Tagterrasser må ikke overdækkes.
- 5.1.4 Hvis bygningen etableres som flere mindre bygningsenheder, skal det sikres, at der er en funktionel og tilgængelighedsmæssig sammenhæng imellem bygningsenhederne.

For Delområde 2 gælder

- 5.2.1 I delområdet må der ikke opføres bebyggelse udover mindre bygninger/anlæg til teknisk forsyning, og til drift af området samt havepavilloner og overdækninger. Der må højst opføres 20 m² etageareal til bygninger/anlæg til teknisk forsyning og drift af området, og bygningers højde må ikke overstige 3,5 m. Der kan etableres terrasser og legepladser inden for området. Der kan etableres 5 havepavilloner og overdækninger á 16 m². Disses højde må ikke overstige 3,5 m. Dele af stierne kan overdækkes, og overdækninger kan etableres i forbindelse med havepavillonerne. Den maksimale højde på overdækning over stier er 3 meter.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Byggeriet skal udføres med høj arkitektonisk kvalitet. Det skal tilpasses grunden og friarealerne, og skal tage hensyn til naboområdet.
- 6.2 Materialer på tage og facader må ikke være reflekterende eller give anledning til væsentlige gener for omgivelserne. Glanstallet for tag- og facadematerialer må maksimum være 10, dog kan solcelleanlæg tillades.
- 6.3 Skiltning og reklamering må alene omfatte firmanavn og bomærke og må højst have en udstrækning på 0,3 m². Skiltet skal placeres på bebyggelsens facade og må ikke være bevægeligt.
- 6.4 Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte, havepavilloner, overdækninger og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer end hovedbygningen og med en anden taghældning. Havepavilloner og overdækninger skal have et let udtryk og udføres i lyse farver, så de imødekommer de dementes behov.

- 6.5 De mindre bygninger/anlæg til teknisk forsyning og bygninger til drift af området må kun opføres med facader i mørke farver, så de ikke dominerer det rekreative område.

For Delområde 1 gælder

- 6.6.1 Bebyggelsens tag skal udføres med en taghældning mellem 0 og 35 grader. Tage må ikke udføres med hel valm. Alle tage skal fremstå som sorte, brune, røde, grå tage eller som vegetationstag. Tagbeklædningsmaterialer skal være tagsten af tegl, metal, tagpap eller vegetationstag. Der må ikke anvendes betontagsten og tyndpladeprofiler, der efterligner andre tagmaterialer, eller lignende materialer.
- 6.6.2 Bebyggelsens facader skal udføres eller beklædes med metal, beton, teglsten eller andre robuste og bæredygtige materialer jf. bygningsreglementet. Facader kan fremstå som blank mur eller med pudset eller vandskuret overflade. Mindre partier i facaden kan fremstå med andet materiale som f.eks. træ På bygningers facader må kun anvendes jordfarver og disses blanding med sort og hvid. I mindre partier kan der dog anvendes andre farver.
- 6.6.3 Anlæg til indvinding af solenergi skal monteres på tage eller facader, således at synlige fritstående konstruktioner undgås. Solcelleanlæggene må ikke være en fast del af tag- eller facadebeklædningen. Solenergianlæg skal sikres en arkitektonisk indpasning på tagfladen. Såfremt anlæg til indvinding af solenergi placeres på bebyggelsens tag, må anlægget højst rage 1 m op over taget, og anlægget skal placeres mindst 1 m fra tagkant. Såfremt anlægget skærmes bag en brystning, må anlægget placeres nærmere tagkant end 1 m.
- 6.6.4 Parabolantenner skal placeres under bygningers øverste tagkant og må ikke være synlige fra offentlig vej.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgange til lokalplanområdet skal ske fra Samsøvej, som i princippet vist på lokalplankortet, kortbilag 2. Vejadgangene fra syd vil blive de primære adgangsveje for personale, besøgende og pårørende. Vejadgangen fra vest vil henvende sig til eksterne leverandører i forbindelse med flyttebiler, vareindlevering, renovation og den daglige drift af bygningen.
- 7.2 Vej- og parkeringsområde skal befæstes med asfalt eller anden hård belægning. Permeable belægninger kan anvendes hvor dette ikke er til hinder for bevægelsehæmmede. Kørebanen skal afgrænses med kantsten eller bånd af granit- eller betonsten.
- 7.3 Interne veje skal udlægges i 8 meters bredde og anlægges med 5,0 m kørebane og 2,2 meter bredt fortov i den ene side. Ved alle stier/fortove skal der etableres sænkede kantstene/ramper.
- 7.4 I lokalplanområdets nordøstlige hjørne udlægges en offentlig sti, som vist på kortbilag 2. Udlæggelsen af stien påhviler grundejeren. Stier skal udlægges i 2,2 meters bredde og kan anlægges med en anden belægning end vejene.
- 7.5 Der skal udlægges parkering svarende til 0,6 parkeringspladser pr. boligenhed. Parkeringspladser skal etableres inden for byggefeltet og de grå felter, som vist med gråt på kortbilag 2. Heraf skal der pr. 25. p-plads etableres en handicap p-plads. Disse skal placeres nær hovedindgangen, og der skal sikres areal til ind- og udstigning. Der skal anlægges cykel-parkeringspladser til min. 20 cykler.
- 7.6 Der skal etableres belysning langs veje og stier. Belysningen skal udformes med en nedadrettet lyskilde, som maksimalt sidder 4 meter over terræn, så belysningen ikke virker blændende for omgivelserne.
- 7.7 Det skal sikres, at renovationsbiler uhindret kan køre og vende indenfor lokalplanområdet og let komme til og fra containere og eventuelle miljøstationer.
- 7.8 Det skal sikres, at brandbiler kan tilgå byggeriet. Brandredningsarealer skal sikres rundt om byggeriet og med hensyntagen til brandsikkerhed og brandstrategi.

§ 8 Friarealer

- 8.1 Hegn i skel må kun udføres som levende hegn i form af træer og buske. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn, dog max 1,8 meter højt. Hegning inden for området skal fremstå, så det er skjult af beplantning set fra Samsøvej.
- 8.2 Der må ikke ske terrænregulering ud over 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 meter. Der kan foretages terrænregulering på mere end 0,5 m, hvis reguleringen er nødvendig for at gøre søen mere tilgængelig.
- 8.3 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et offentligt område. Eksempelvis må henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg samt opstilling af fritidsbåde, ikke-indregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- 8.4 Højst 50 % af grundarealet på den enkelte ejendom må befæstes og afvandes til regnvandssystemet. Det sker med henvisning til Spildevandsplanen.
- 8.5 Der skal sikres niveaufri adgang til samtlige døre iht. gældende handicapregler. Udearealerne herunder belægning og beplantning etableres ligeledes, så de er tilgængelige for handicappede og demente.
- 8.6 Ud mod Samsøvej skal etableres beplantning for at afskærme for de parkerede biler set fra Samsøvej. Beplantningen skal være uigennemtrængelig og have en afskærmende funktion bestående af buske i bunden (ca. 80-100cm høj) med overstandere af træer. Dette skal harmonere med beplantningen omkring SOCU Holbæks parkeringsplads.
- 8.7 De eksisterende 5 træer mod vest ved den eksisterende vejadgang er udpeget som bevaringsværdig beplantning og skal sikres i forbindelse med anlægsfasen. Hvis der skulle ske skade på træerne skal der efterfølgende plantes erstatningstræer inden for området.
- 8.8 Anlæg af ubebyggede arealer skal ske efter en samlet plan. Planen skal redegøre for terrænregulering, vandrender, beplantning,

aktivitets- og opholdsmuligheder, stier samt belægningstyper. Hensyn til brandsikkerhed ved byggeriet skal tages med hensyn til indkørsel, beplantning mm.

- 8.9 Affaldscontainere skal placeres samlet og skal være skjult af beplantning eller anden afskærmning.
- 8.10 Der kan etableres en offentlig legeplads på friarealet og som tager hensyn til beboernes muligheder for at vælge eller vælge fra at være i nærheden.

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Tekniske anlæg og installationer skal være indarbejdet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformerstationen skal indpasses i området under hensyn til, at den bliver så lidt synlig som muligt. Der skal min holdes 2 meters afstand til den eksisterende transformer inden for området, hvis ikke den kan integreres i den nye bebyggelse. Der skal holdes mindst 1 meters afstand til højspændingskablerne.
- 9.2 Alle ledninger, herunder el-ledninger til udvendig belysning, skal udføres som jordkabler.
- 9.3 Søen vil kunne anvendes til regnvandsbassin for overfladevand. Der skal ansøges om udledningstilladelse for evt. udledning af overfladevand til søen. Kloak og regnvandsbassin på matrikel 14dc forbliver privat intern kloak.

§ 10 Lavenergibebyggelse

- 10.1 Al ny bebyggelse skal udføres som lavenergibyggeri i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglements regler herfor.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
Veje, stier, parkering og belysning jf. § 7.3, 7.4, 7.5 og 7.6 er etableret.
De fælles friarealer, afskærmende beplantning og evt. erstatningsbeplantning jf. § 8.6, 8.7 og 8.8 er anlagt.
Udledning til søen jf. § 9,3 er etableret.

§ 12 Aflysning af servitutter

- 12.1 Følgende servitutter: Dokument lyst den 2. april 1968. Dok. om gavebrev aflyses for lokalplanområdet. Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 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.
- 13.2 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.
- 13.3 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 3.41 for et område til plejecenter ved Samsøvej er vedtaget af Holbæk Byråd den 23. oktober 2013.



7000p

14ep

14ev

14ex

14dc

14fa

14dl

14fh

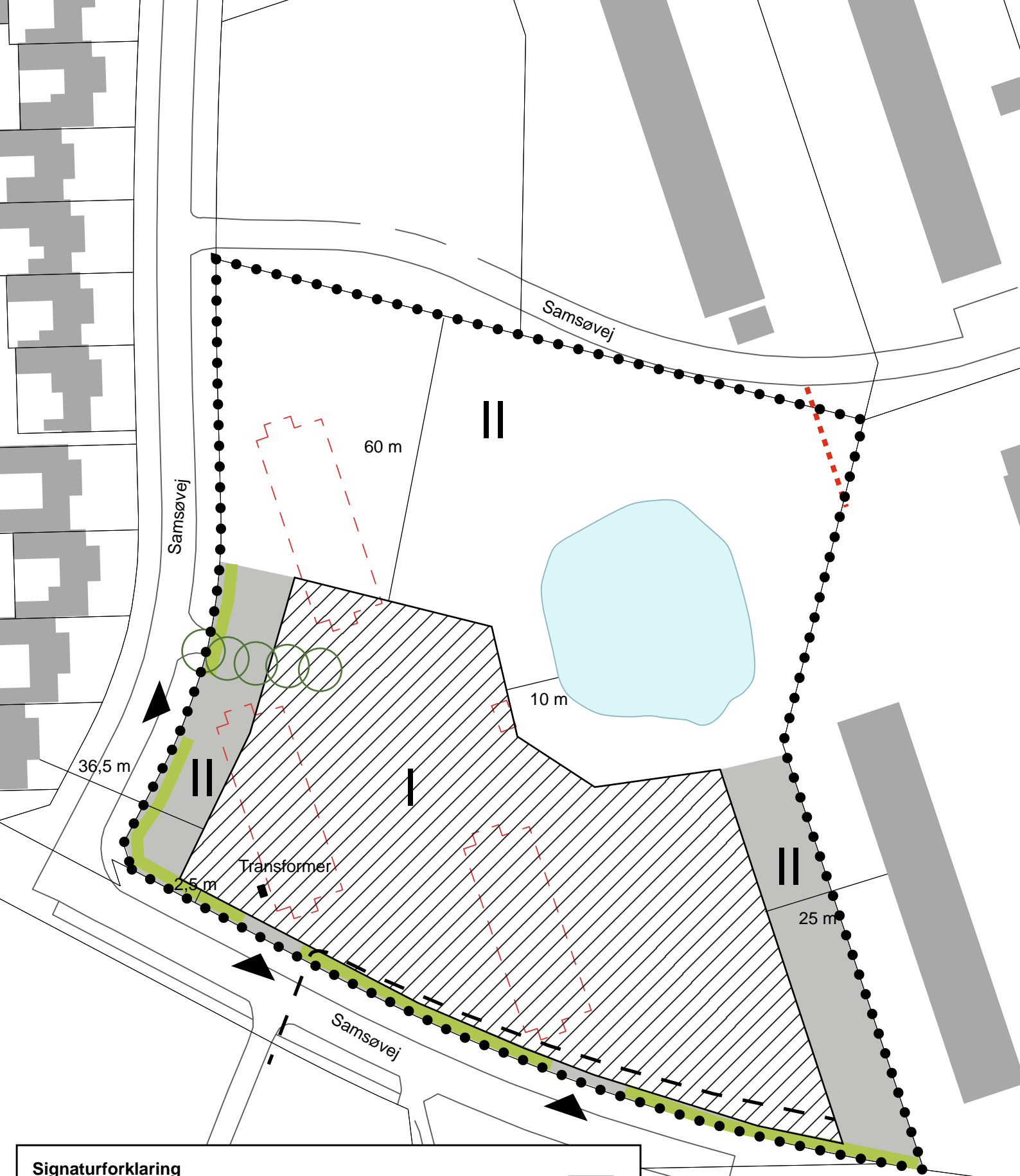
14aæ

14ab

KORTBILAG 1

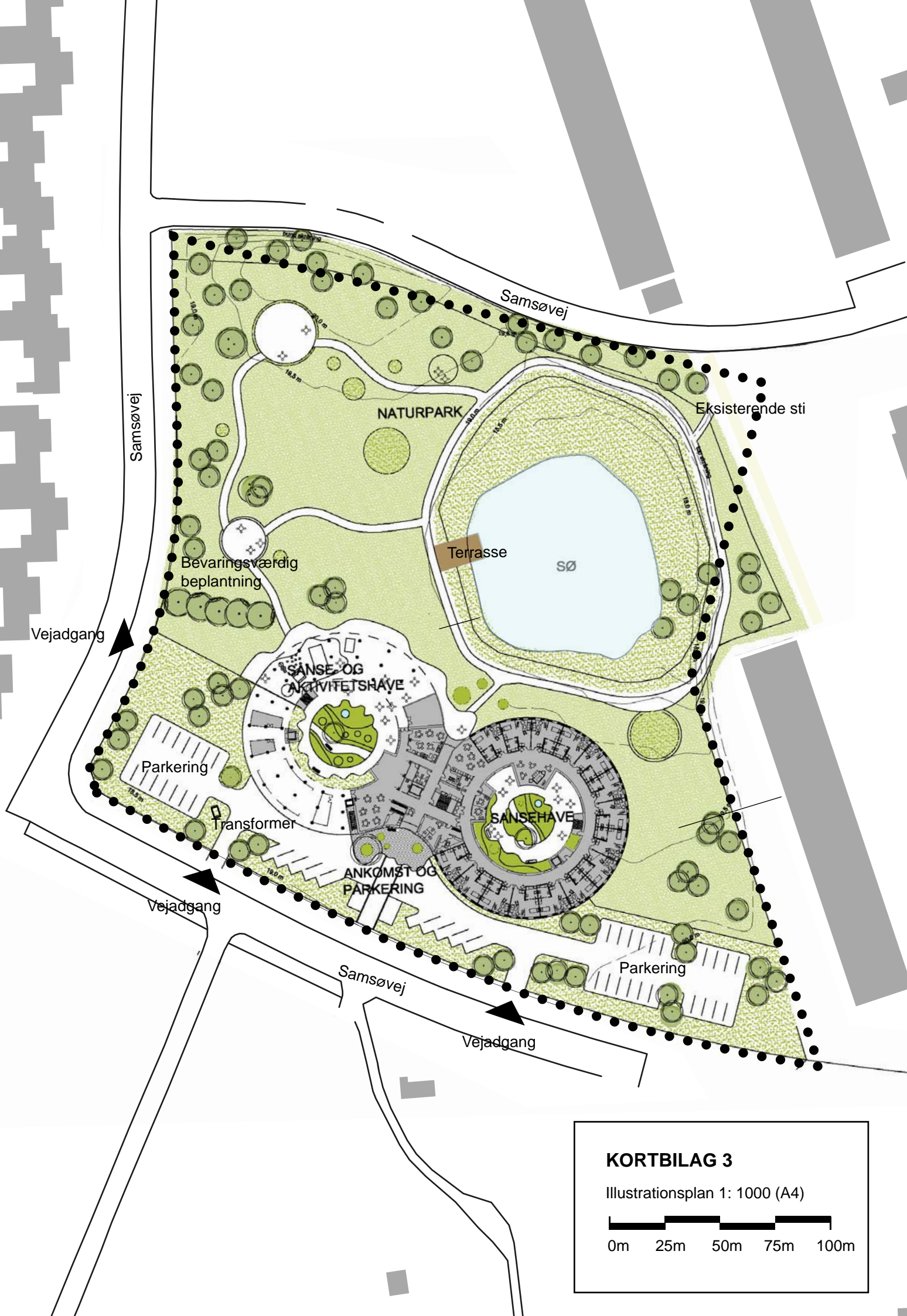
Matrikelkort 1: 1000 (A4)





Signaturforklaring	
Lokalplangrænse	● ● ● ●
Byggefelt	▨
Eksisterende sø	■
Bygninger der rives ned	⌈ ⌋
Pricipiel placering af vejadgange	▲
Parkeringsareal	■
Bevaringsværdige træer	○
Eksisterende sti	⋯
Afskærmende beplantning	■
Højspændingskabel	— —
Transformerstation	■

KORTBILAG 2
 Lokalplankort 1: 1000 (A4)



KORTBILAG 3

Illustrationsplan 1: 1000 (A4)

