

## Boliger på Jernbanevej 26, Tølløse



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Kommune  
den 8. oktober 2014 og offentliggjort den 10. oktober 2014.

<u>19.06 Boliger på Jernbanevej 26, Tølløse</u> .....	3
<u>19.06 Boliger på Jernbanevej 26, Tølløse</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> .....	6
<u>Lokalplanens indhold</u> .....	6
<u>Borgerinddragelse</u> .....	7
<u>Borgerinddragelse</u> .....	7
<u>Anden planlægning</u> .....	8
<u>Forhold til anden planlægning</u> .....	8
<u>Energi og forsyning</u> .....	10
<u>Energi og forsyning</u> .....	10
<u>Bæredygtighed</u> .....	11
<u>Bæredygtighed</u> .....	11
<u>Miljø</u> .....	12
<u>Miljø</u> .....	12
<u>Servitutter</u> .....	14
<u>Eksisterende servitutter</u> .....	14
<u>Lokalplanens gennemførelse</u> .....	15
<u>Lokalplanens gennemførelse</u> .....	15
<u>Bestemmelser</u> .....	16
<u>19.06 Bestemmelser</u> .....	16
<u>Kortbilag</u> .....	19
<u>Kortbilag</u> .....	19
<u>Miljøvurdering</u> .....	20
<u>Miljøvurdering</u> .....	20



## 19.06 Boliger på Jernbanevej 26A, Tølløse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra boligforeningen vab om opførelse af en boligbebyggelse på den tidligere hotelgrund over for Tølløse Station. Boligerne kan opføres i op til tre etager.

## Spørgsmål til planen

Spørgsmål til lokalplanen kan rettes til:  
By og Landskab,  
Byggesag,  
Kanalstræde 2, 4300  
Holbæk  
Tlf.: 72 36 41 40.  
Mail:  
[byoglandskab@holb.dk](mailto:byoglandskab@holb.dk)  
[Se klagevejledning her.](#)

## Planens status

Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Kommune den 8. oktober 2014. Den vedtagne lokalplan blev offentliggjort den 10. oktober 2014. Download printvenlig version af lokalplanen [her](#).



## Formål og indhold

Her redegøres for, hvorfor lokalplanen er udarbejdet, samt hvad formålet med lokalplanens bestemmelser er.



## Redegørelse

I redegørelsen behandles emner som lokalplanens forhold til anden planlægning, energi og forsyning samt bæredygtighed og miljø.



## Bestemmelser

Her fastsættes bindende bestemmelser for området bl.a.

- anvendelse
- veje, stier og parkering
- bebyggelsens placering, udformning og materialer



## Bilag

Her findes diverse kortbilag der vedrører lokalplanen. Eksempelvis illustrationsplan, anvendelsesplan og matrikelkort mv.

## Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra boligforeningen vab om opførelse af en boligbebyggelse på den tidligere hotelgrund over for Tølløse Station. Det gamle hotel nedbrændte den 2. april 2005. Efter resterne af hotellet blev fjernet har grunden ligget ubenyttet hen, men nu er der opstået en mulighed for at opføre en ny bygning på arealet.

Hotel Håbet, der senere blev til Tølløse Hotel, var en af Tølløse Stationsbys markante bygninger. Den blev opført i 1874-76 som gæstgiveri ved den nyetablerede Nordvestbane og station.

Grundens beliggenhed overfor stationen vurderes at være særdeles attraktiv i forhold til at opføre boliger på arealet, hvilket også er i overensstemmelse med Holbæk Kommunes ønsker for området. Arealet er udlagt til centerområde i Kommuneplan 2013-25.

---

## Formål

Lokalplanens primære formål er at give mulighed for opførelse af en boligbebyggelse med op til 20 lejligheder. Lokalplanen sikrer, at den kommende bebyggelse opføres i respekt for den omgivende bebyggelse og det bevaringsværdige, historiske bymiljø. En del af den nye bebyggelse skal således som udgangspunkt placeres i samme byggelinje som det nedbrændte hotel og i omtrent samme højde for at fastholde den stærke og markante byfront mod jernbanen.

---



## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er omtrent 2600 m<sup>2</sup> stort og omfatter en del af Tølløse Stationsby, der i Kommuneplan 2013-25 er udpeget som kulturmiljø. Lokalplanområdet har en markant beliggenhed mod Jernbanevej, og den kommende bebyggelse skal færdiggøre facaderækken på sydsiden af Jernbanevej.

Lokalplanområdet grænser op mod Jernbanevej med det tidligere posthus som nabo. Mod sydvest ligger Solparken, der består af ældreboliger og et plejecenter og mod sydøst grænser området op til adgangsvejen til Solparken.

Lokalplanområdet består af 2 delområder, hvor det ene område omfatter den kommende bebyggelse med udearealer, og det andet består af vejadgang, affaldsstation og parkeringsareal til beboerne i lokalplanområdet.



## Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en boligbebyggelse med op til 20 boliger. Lokalplanområdet ligger centralt i Tølløse og er en vigtig del af området, der udgør den oprindelige stationsby. Det er derfor vigtigt, at lokalplanen stiller krav til bebyggelsens placering, udformning og anvendelse af materialer, så den nye bygning falder ind i den historiske bygningsstruktur.

Der er udarbejdet et skitseprojekt som udgangspunkt for lokalplanen, og det har i vid udstrækning forholdt sig til - og indpasset sig i - Tølløse stationsbys bygningsstruktur. Det er en nyfortolkning af det gule teglstenshus, der opføres som en række gavlhuse, som derved fanger den lille byskala, som findes i Tølløse. Der gives mulighed for at opføre 2 bygninger i tre etager med sadeltage i op til 12,5 meters højde. Det er samme etageantal som det tidligere hotel.

Der stilles krav om, at sadeltagene skal opføres med en hældning på mellem 25 og 45 grader. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at bebyggelsen opføres i gule teglsten (som stationsbygningen på modsatte side af Jernbanevej) eller med røde teglsten med synlig sokkel mindst 20 cm over terræn og med en mørk tagbeklædning som f.eks. tagpap med pyntelister, skifer eller tegl. Farven på synlige vinduesrammer og døre skal tilpasses farven på tagbeklædningen. Mindre facadepartier kan desuden fremstå af andet let materiale såsom facadeplader i grå eller sort eller træbeklædning med træets naturlige overflade eller malet grå eller sort.

Bygningerne udføres i blank mur af tegl eller som pudsede facader og med mørke tage. Farven på synlige vinduesrammer og døre skal udføres i dæmpede farver. Mindre facadepartier kan desuden fremstå af andet let materiale, som facadeplader i afdæmpede farver eller træbeklædning med træets naturlige overflade eller afdæmpede farver, der er tilpasset byggeriet.

Der vil blive indrettet boliger i stueetagen, og derfor gives der mulighed for at bygningen med den længste facade mod Jernbanevej kan trækkes op til 2½ meter fra bagkant af fortov på mindre dele af facaden. Det mellemliggende areal kan beplantes. Der stilles desuden krav om, at gulvkoten mod Jernbanevej skal være mindst 30 cm over terræn, hvilket vil mindske indblik fra forbigående.

Lokalplanens delområde 1 vil med lokalplanen blive udstykket som én selvstændig ejendom. Det er dog hensigten, at ejendommen skal indgå som en del af Solparken, der udstykkes som én ejendom. Dette skyldes, at det vil være samme boligforening, der administrerer disse ejendomme.

Der stilles krav om, at ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og ikke må benyttes til oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Eventuel henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg, opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende henvises til industriområdet i Tølløse Nord.



Illustrationsplan



Facadetegninger

## Borgerinddragelse


Der har været afholdt et forudgående informationsmøde om lokalplan og projektet den 1. april 2014 med Tølløse Lokalforum og borgerne i Tølløse. Informationsmødet, der havde deltagelse af omkring 40 borgere, gav bl.a. anledning til, at lokalplanen giver mulighed for at den nye bebyggelse kan opføres med et andet udtryk og med andre materialer, end skitseprojektet lægger op til, samt at der gives terrænmæssige muligheder for en bedre sammenhæng med bebyggelsen omkring Nytorv.

Forslag til Lokalplan 19.06 var i offentlig høring i perioden fra den 23. juni 2014 til den 25. august 2014.

I den offentlige høringsperiode blev der afholdt borgermøde den 2. juli 2014, hvor lokalplanens muligheder for ny bebyggelse og anlæg blev fremlagt.

### Behandling af hørings svar

Administrationen har modtaget 3 hørings svar i høringsperioden. Du kan se behandlingen af hørings svarene her:

 [19\\_06 behandling af hørings svar.pdf](#)  
(19.2 KB)



## Statslig og regional planlægning

### De statslige vandplaner

Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). På den baggrund er lokalplanen omfattet af retningslinje 40 og 41 i de statslige vandplaner. De særlige drikkevandsinteresser medfører dog ingen særlige redegørelseskrav til lokalplanen, og der er heller ikke behov for at fastsætte særlige retningslinjer for grundvandsbeskyttelse. Dels fordi planlægningen vedrører et allerede lokalplanlagt område, dels fordi boliger optræder på tilladelseslisten i de statslige vandplaner.

I disse områder må arealanvendelsen ikke ændres, hvis ændringen vil føre til en ringere grundvandsbeskyttelse.

Der er ingen indvindingsboringer i nærheden af lokalområdet.

Nærmeste vandværksboringer tilhører Kvarmløse-Tølløse Vandværk og ligger ca. 500 meter nordnordvest for lokalplanområdet.

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil medføre øget risiko for grundvandet eller være til risiko for vandindvindingen i området, idet:

- Grundvandskortlægningen viser, at den naturlige beskyttelse af grundvandet i området er god og at det primære magasin er godt beskyttet af ca. 20 meter ler.
- De hydrogeologiske og topografiske forhold viser, at en eventuel afledning/nedsivning af overfladevand/vejvand i lokalplanområdet vil strømme mod nordnordvest i retning af Kvarmløse-Tølløse Vandværks kildeplads.

Det anbefales dog ikke at nedsive regnvand fra veje. Regnvand fra veje føres derfor til kloak.

### Kommuneplan 2013-2025

I Kommuneplan 2013-25 er lokalplanområdet udlagt til centerformål inden for rammeområde 19.C01, hvor der kan opføres bebyggelse i op til 3 etager og med en bebyggelsesprocent på op til 80. I centerområder kan der planlægges for boliger, pladser og grønne områder samt private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel, parkeringsanlæg, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter, hotel- og konferencevirksomhed og lignende inden for miljøklasse 1 -3. Lokalplanen er således i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-25.

### Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet var før denne lokalplans vedtagelse omfattet af Lokalplan nr. 1.28, der gælder for et større område syd for jernbanen. Lokalplanområdet delområde 1 var omfattet af Lokalplan nr. 1.41\_345, der er et tillæg til Lokalplan nr. 1.28 og bl.a. omfatter posthuset og hotelgrunden.

Lokalplan nr. 1.41\_345 omfatter et område på 0,4 ha og giver mulighed for etablering af butikker mod Jernbanevej, men den mulighed er ikke videreført i nærværende lokalplan. Lokalplan nr. 1.41\_345, der er vedtaget i november 2006 for Tølløse Kommune, aflyses for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplanen nr. 1.28 omfatter et areal på 1,5 ha, der rummer ældreboliger og et aktivitetscenter. Lokalplan nr. 1.28, der er vedtaget i juni 2000 for Tølløse Kommune, aflyses for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

---

## Diverse udpegninger

Tølløse Stationsby er i Kommuneplan 2013-25 udpeget som kulturmiljø, hvilket betyder, at der er særlige forhold, der gør sig gældende, når eksisterende bebyggelse skal renoveres og når der skal opføres ny bebyggelse i området. Det fremgår således af kommuneplanen, at der i 1874 blev anlagt en station med tilhørende ledvogterhus (nu nedrevet), hvor Nordvestbanen krydser Tølløsevej og Kvamløsevej. I forbindelse med stationen blev der opført en købmandsgård, og dermed var starten på udviklingen af Tølløse Stationsby i gang. Samtidig blev Hotel Håbet opført, og det er på denne grund, at der nu skal opføres en ny boligbebyggelse, som denne lokalplan omfatter.

Et afsnit i kommuneplanen beskriver stationsmiljøets sårbarhed, hvilket bl.a. omfatter nedrivning af bygninger, der repræsenterer stationsmiljøet og byudviklingen omkring Jernbanevej og en sløring af byens struktur og historie. Det er derfor af stor betydning, at den nye bebyggelse forholder sig til de historiske elementer og strukturer - dog gerne i en ny fortolkning, der synliggør, at det er et nutidigt byggeri, der opføres.

> [Udpegede kulturmiljøer i Kommuneplan 2013-25](#)

---

## Trafikforhold

Lokalplanområdet har vejadgang fra Jernbanevej, der er kommunevej, og området ligger over for Tølløse Station.

---

## Offentlig service

Området er centralt beliggende i Tølløse stationsby med korte afstande til såvel offentlig transport som til indkøbsmuligheder, skoler og børneinstitutioner. Læs mere om frit skolevalg og pasningsgaranti på [www.holbaek.dk](http://www.holbaek.dk).



## Energi og forsyning

Der er ingen nedlagte ledninger inden for lokalplanområdet.

### Energiforsyning

Området elforsynes af SEAS/NVE. Se mere på [www.seas-nve.dk](http://www.seas-nve.dk).

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er godkendt naturgasforsyningsområde og der er etableret naturgasforsyning frem til ejendommen (se mere på [www.dongenergy.dk](http://www.dongenergy.dk)). Ejendommene i lokalplanområdet er ikke pålagt tilslutningspligt\*. Byrådet i Holbæk Kommune har besluttet at alt nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse\*\*.

Opvarmning forventes derfor at ske som individuel opvarmning. 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, § 15 stk. 2.).

OBS: I øvrigt gælder forbud jf. varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til 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

Lokalplanområdet ligger inde for forsyningsområdet til Kvarmløse-Tølløse Vandværk. Vandværket har tilladelse til at indvinde op til 300.000 m<sup>3</sup> pr. år og har de senere år indvundet mellem 230.000 til 275.000 om året. Holbæk Kommune vurderer, at vandværket har overskudskapacitet og kan levere vand til det nye lokalplanområde.

### Affald og genbrug

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

Bortskaffelse af affald sker i fælles affaldsstation, som også benyttes af nabobebyggelsen. Affaldsstationen er placeret ved parkeringspladsen bag aktivitetscentret.

## Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.

For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet, at alle lokalplaner for nye boligområder skal stille krav om, at bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse efter det enhver tid gældende bygningsreglement, og at regnvand fremover skal anvendes som 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

I lokalplanen stilles krav om lavenergibyggeri efter det enhver tid gældende bygningsreglement.

## Transport

Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til jernbanen mellem Kalundborg og København samt jernbanen mellem Tølløse og Slagelse.

## Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske i henhold til Holbæk Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald".

## Sundhed og trivsel

Lokalplanen sikrer, at ca. 30 % af området udlægges som fælles opholdsareal.

Tilgængeligheden til de omkringliggende stier, indkøbsmuligheder og offentlig transport er god.

## Miljø

### Støj

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af jernbanen, og der forventes således at være støjpåvirkning på den kommende bebyggelse fra tog. Det vurderes dog, at størstedelen af det fælles friareal vil være afskærmet mod togstøj af bebyggelsen mod Jernbanevej, og at altangange og terrasser mod det fælles friareal ligeledes vil kunne overholde de anbefalede grænseværdier på 58 dbA.

Der vil ikke være væsentlige støjgener fra de omliggende veje, der kun er lidt trafikerede.

**OBS.** Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

### Jordforurening

Der er ingen kortlagt forurening på Jernbanevej 26A, matr. nr. 4r Kvarmløse by, Tølløse. Matriklen er omfattet af Områdeklassificering. Dette medfører, at al jord, der fjernes fra matriklen, skal være analyseret med en analyse for hver 30 tons jord. Da matriklen har været gennemgravet i forbindelse med nedrivningen af de nedbrændte bygninger, samt at der kan være tilført fyldmaterialer, hvor der ikke foreligger oplysninger, skal alt jord, der fjernes, analyseres.

Solparken 1 -14, matr. nr. 4d0 Kvarmløse by, Tølløse, er Områdeklassificeret. Der er et område i indkørslen ud mod Jernbanevej der er kortlagt som forurennet. Kortlægning er på V2-niveau. Der er tale om en forurening med olieprodukter. Kortlægningen betyder, at såfremt der skal graves på matriklen, skal der fremsendes ansøgning om tilladelse i henhold til Jordforureningslovens § 8. Hvis der skal graves i det kortlagte område, skal der meddeles en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8. Det er Region Sjælland, der giver meddelelse til hvorvidt arbejdet kan genoptages.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til By og Landskab, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til [jord@holb.dk](mailto:jord@holb.dk) eller kontakt os på tlf. 72 36 36 30. Ændret anvendelse af kortlagt forurennet jord kræver 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 lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009). Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der er omfattet af emnelisten i lovens bilag 3 og/eller 4, eller som kan påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt.

Efter § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der planlægges for boliger inden for et område, der tidligere har været bebygget med hotel, og som i kommuneplanen er udlagt til centerformål, herunder boliger. Dette er ikke omfattet af emnerne i bilag 3 eller 4 og der er ingen internationale beskyttelsesområder, der påvirkes med denne lokalplan.

Holbæk Kommune vurderer derfor, at lokalplanforslaget ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, da lokalplanforslaget alene fastsætter anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlæg m.v., der vurderes til at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget og kan ses som bilag til lokalplanen.



## Servitutter

Der er ved udarbejdelse af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

**Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen.**

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

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 4r, Kvarmløse By, Tølløse

12.08.1875-911700-21 Dok om servitutter til fordel for den N.V. Sjæll. Jernbane

13.04.1882-911701-21 Dok om skur

20.01.1887-911702-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

02.11.1899-911704-21 Dok om vej mv

16.04.1936-155-21 Dok om vandværk mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Vedr 10A, 11C, 12B

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 4dø, Kvarmløse By, Tølløse

28.01.1915-911722-21 Dok om udlæggelse af en jordstrimmel mv vedr. 4 AD

16.04.1936-155-21 Dok om vandværk mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Vedr 10A, 11C, 12B

31.07.2000-13709-21 Dekl. vedr. kloakledninger og brønde m.v.

Vedr. 5BE

**Følgende servitutter strider mod lokalplanforslagets indhold og aflyses helt eller delvist ved endelig vedtagelse:**

(Oplysninger hentet fra tinglysning.dk)

Indskannet akt 21\_R\_456

Lokalplan 1.28 for et område mellem Jernbanevej, Vestergade og Nygade i Tølløse

### Forbehold

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Holbæk Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 4 (bindingskort). Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.





## Lokalplanens gennemførelse

Arealet er ejet af Holbæk Kommune, men vil ved lokalplanens vedtagelse blive solgt til VAB, som vil stå for gennemførelsen af projektet.



## 19.06 Bestemmelser Boliger på Jernbanevej 26, Tølløse

### Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at give mulighed for at opføre en etageboligbebyggelse med op til 20 lejligheder
- at sikre, at den nye bebyggelse indpasses i det bevaringsværdige bymiljø
- at bebyggelsen mod Jernbanevej følger gadeforløbet
- at sikre, at bebyggelsens ydre fremtræden svarer til det arkitektoniske udtryk i området.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter matrikel nr. 4r samt del af matrikel nr. 4dø, Kvarmløse By, Tølløse sogn.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

### § 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanens delområde 1 (matr.nr. 4r) må kun anvendes til boligformål i form af etagebebyggelse.
- 3.2 Lokalplanens delområde 2 (del af matr.nr. 4dø) må kun anvendes til parkering og servicefunktioner.

### § 4 Udstykninger

- 4.1 Delområde 1 udstykkes som én ejendom og må ikke udstykkes yderligere. Delområde 2 må ikke udstykkes yderligere.
- 4.2 Af hensyn til parkeringskrav skal ejendommen matr.nr. 4r sammatrikuleres med matr.nr. 4dø, 4ad, 4dæ, 5be og del af 4dt Kvarmløse by.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanens område fastsættes til 80.
- 5.2 Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet på kortbilag 5. Byggelinjen i matrikelskel mod Jernbanevej skal følges for bygningen længst mod øst. Inden for den øvrige del af byggefeltet mod Jernbanevej kan facaden trækkes op til 2,5 meter tilbage fra matrikelskel.
- 5.3 Bebyggelse må maksimalt opføres i 3 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 12,5 m over terræn.
- 5.4 Mindre bygninger såsom skure og udhuse kan opføres uden for byggefeltet i delområde 1, dog maksimalt op til 30 m<sup>2</sup>.

### § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Facader på boligbebyggelsen skal fremstå som blank mur i gule eller røde blødstrøgne teglsten eller som pudsede facader.
- 6.2 Tage skal beklædes med mørkt tagpap med pyntelister, skifer, eternitskifer eller teglsten i sort eller mørkgrå farve.
- 6.3 Vindueskarmer, vinduesrammer og yderdøre skal fremstå i samme farve som tagets materiale.
- 6.4 Mindre facadepartier kan fremstå af andet materiale, såsom træ, jern, eternit, zink eller tilsvarende i materialets naturlige farve, olieret eller i farverne sort eller mørkgrå.
- 6.5 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer på tage og facader med en glansværdi på over 10, undtagen vinduer og solceller. Montering af solceller tillades, hvis de kan indpasses i bygningens arkitektur.
- 6.6 Boligbebyggelsen skal opføres med synlig sokkel, der skal have samme farve som tagets materiale. Overkant af sokkel skal minimum være 20 cm over terræn.
- 6.7 Gulvkote i stuelejligheder mod Jernbanevej skal være mindst 30 cm over fortovskoten på Jernbanevej.

### § 7 Vej

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Jernbanevej som vist på kortbilag 5. Veje og parkering udlægges i princippet som vist på kortbilag 5. Der skal desuden være adgangsvej til aktivitetscentret og ældreboligerne på naboarealet fra Jernbanevej.

### § 8 Sti

- 8.1 Der skal anlægges en stiforbindelse med adgang til boligerne som vist på kortbilag 5. Stien udlægges i en bredde på minimum 2 meter.

## § 9 Parkering

- 9.1 Der skal udlægges parkering svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig. Parkering udformes som fællesparkering inden for delområde 2 med en enkelt plads til handicapparkering inden for delområde 1 som vist på kortbilag 5. Inden for delområde 2 kan der desuden etableres parkering til bebyggelse uden for lokalplanområdet.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et boligområde. Eksempelvis må henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg, opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende ikke finde sted inden for lokalplanområdet. Køretøjer over 3500 kg henvises til industriområdet i Tølløse Nord.

## § 10 Øvrige ubebyggede områder

- 10.1 Der udlægges privat fælles friareal som vist på kortbilag 5. Anlæg af ubebyggede arealer skal ske efter en samlet plan i henhold til principperne vist på kortbilag 5. Friarealerne skal udgøre min. 30 % af boligarealet.
- 10.2 Der udlægges areal til lav beplantning mellem byggefeltet og veje/parkeringsareal som vist på kortbilag 5. Beplantning skal være en lav bøgpur, der skal plantes og vedligeholdes helt ind mod bygningernes facader med en højde, der ikke overstiger vinduernes brystningshøjde.
- 10.3 Der udlægges areal til beplantning med buske og træer som vist på kortbilag 5.
- 10.4 Der skal etableres et fast og tæt hegn mod bebyggelsen syd for lokalplanområdet jf. kortbilag 5. Hegnet skal være mindst 1 meter højt.
- 10.5 Det private fælles friareal kan udlægges i maksimal kote 47 som fortovet mod Jernbanevej. Den eksisterende skrånning mod sydvest, vist som *Beplantning - buske og enkelte træer* på kortbilag 5, kan terrænreguleres, så den tilpasses det fælles friareal eller etableres i kote 47 og med støttemur.
- 10.6 Affaldsstation (renovation) placeres i delområde 2 som angivet på kortbilag 5.

## § 11 Belysning

- 11.1 Belysningsarmaturer må kun opstilles i forbindelse med parkering og adgangsarealer.
- 11.2 Belysningsarmaturer må ikke overstige en højde på 3,5 meter.  
*Belysningsarmaturer bør udføres efter Holbæk Kommunes standarder. Kontakt Holbæk Kommune, Trafik og infrastruktur, for yderligere information.*

## § 12 Tekniske anlæg

- 12.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gaskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformatorstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
- 12.2 Ledninger skal føres i jorden.

## § 13 Støj

- 13.1 Området skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj:
  - Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende:  $L_{den}$  58 dBOmrådet skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra forbigående tog kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra forbigående tog:
  - Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker:  $L_{den}$  64 dB.Det vejledende vibrationsniveau fra forbigående tog er ved lokalplanens udarbejdelse 75 dB KB-vægtet.

## § 14 Lavenergibebyggelse

- 14.1 Bebyggelsen skal udføres som lavenergibyggeri i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglements regler herfor.

## § 15 Forudsætninger for ibrugtagen

- 15.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal parkeringsarealer og fælles friarealer være anlagt. Beplantning kan vente til første efterfølgende plantesæson. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.
- 15.2 Inden ibrugtagning skal der etableres et fast og afskærmende hegn mod Solparken syd for lokalplanområdet jf. kortbilag 5. Hegnet skal etableres som et tæt hegn og skal mindst være 1 meter højt.

## § 16 Aflysning af lokalplaner

- 16.1 Lokalplan nr. 1.41\_345 for et område mellem Jernbanevej, Vestergade og Nygade fra november 2006 for Tølløse Kommune

aflyses for så vidt angår lokalplanområdet som anført i § 3 og som vist på kortbilag 4.

- 16.2 Lokalplan nr. 1.28 for område mellem Jernbanevej, Vestergade og Nygade fra juni 2000 for Tølløse Kommune aflyses for så vidt angår lokalplanområdet som anført i § 3 og som vist på kortbilag 4.

### **§ 17 Aflysning af servitutter**

- 17.1 Lokalplan 1.28 for et område mellem Jernbanevej, Vestergade og Nygade i Tølløse (Indskannet akt 21\_R\_456) aflyses for så vidt angår matr.nr. 4r som vist på kortbilag 4.

### **§ 18 Lokalplanens retsvirkninger**

- 18.1 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.
- 18.2 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.
- 18.3 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**

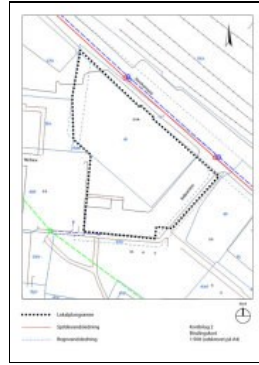
Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Kommune den 8. oktober 2014.

### Kortbilag 1



Kortbilag 1 - Luftfoto

### Kortbilag 2



Kortbilag 2 - Anvendelsesplan

### Kortbilag 3



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

### Kortbilag 4



Kortbilag 4 - Matrikelkort

### Kortbilag 5



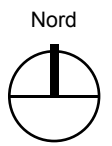
Kortbilag 5 - Anvendelsesplan



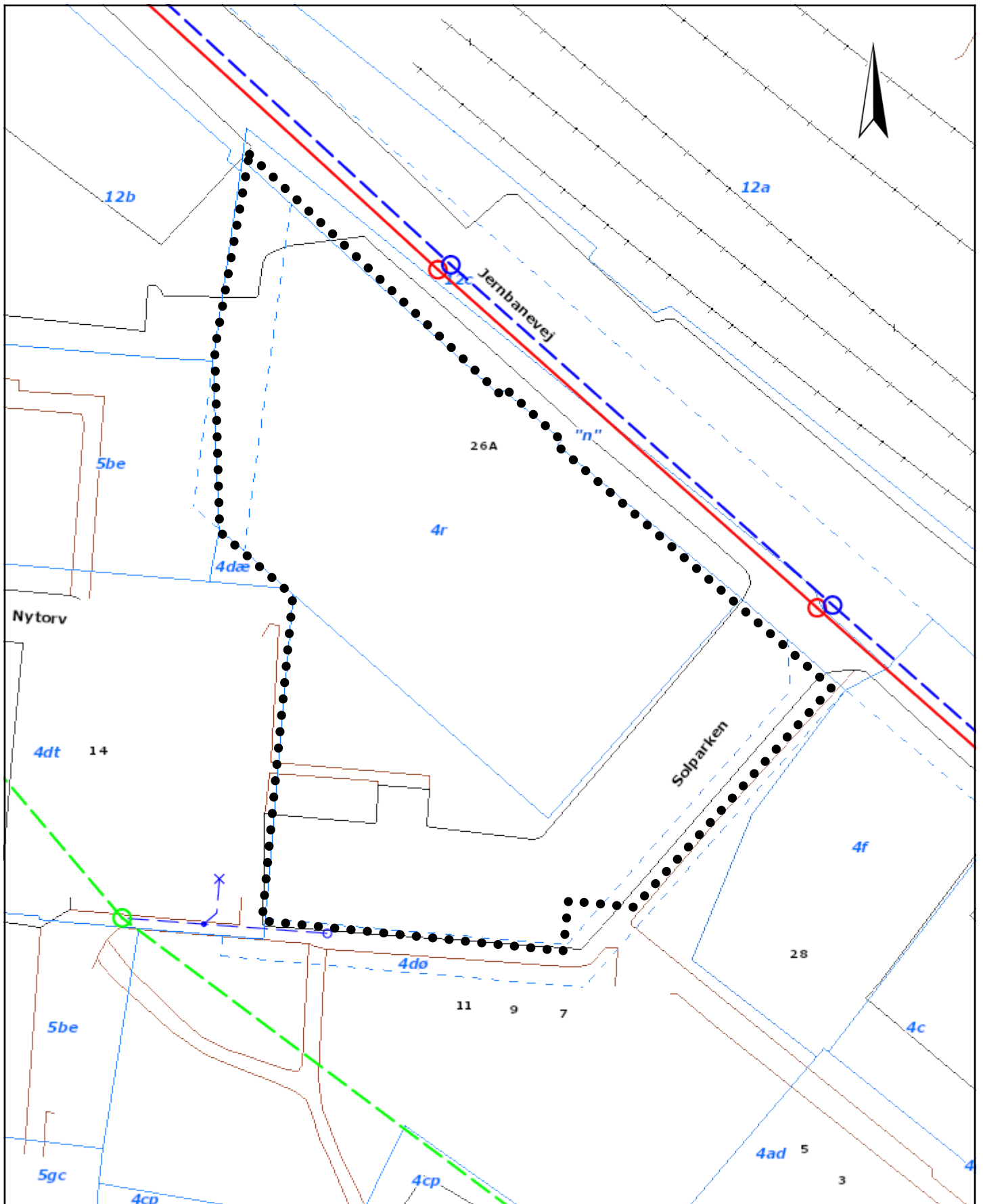


Lokalplangrænse

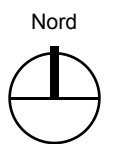
Kortbilag 1  
Luftfoto med lokalplangrænse  
1:1000 (udskrevet på A4)







- Lokalplangrænse
- Spildevandsledning
- - - - - Regnvandsledning



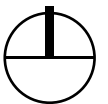
Kortbilag 2  
 Bindingskort  
 1:500 (udskrevet på A4)



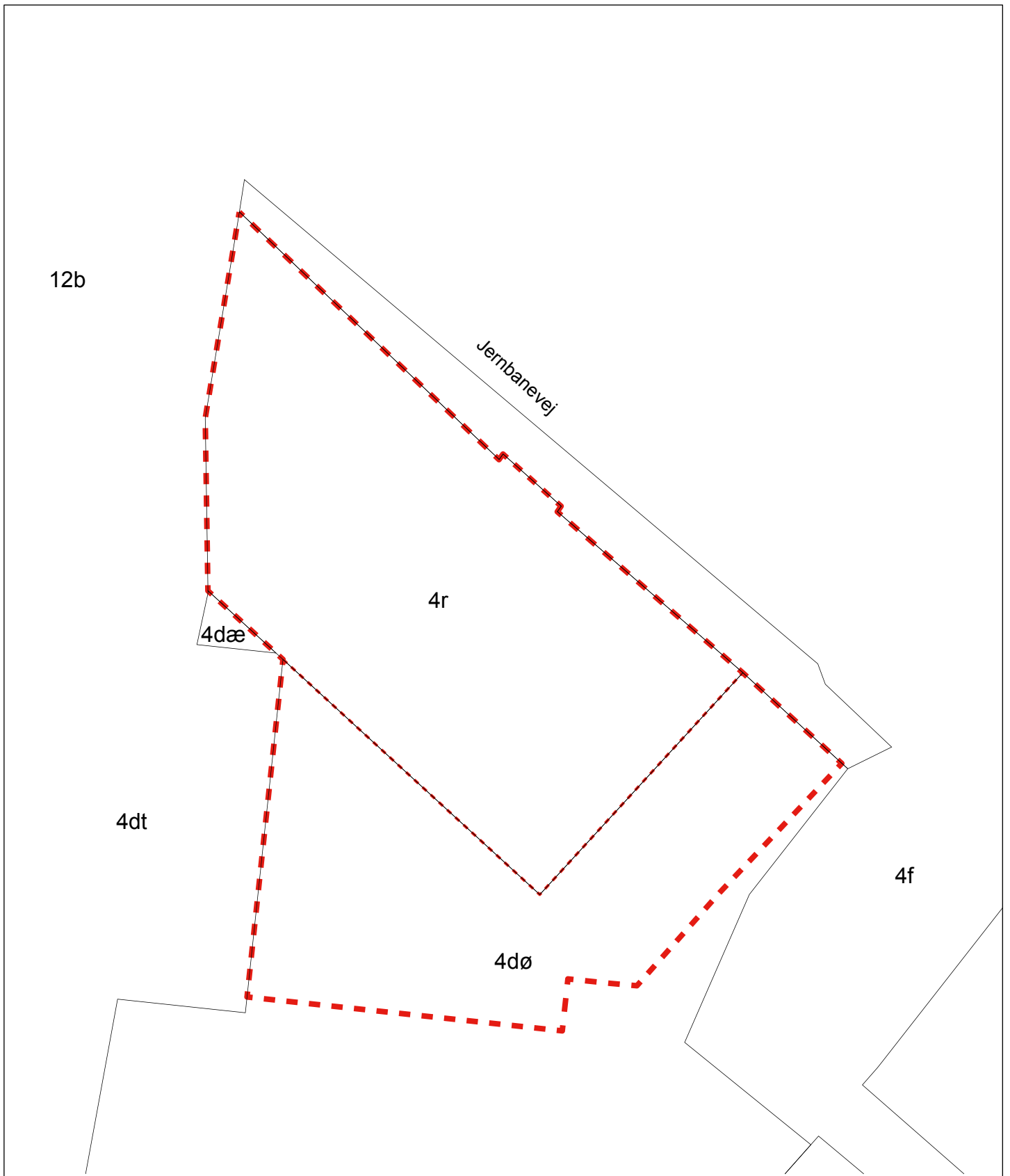
— — — — Lokalplanområde

- - - - - Delområde

Nord



Kortbilag 3  
 Illustrationsplan 1:500  
 (udskrevet på A4)

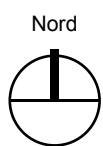


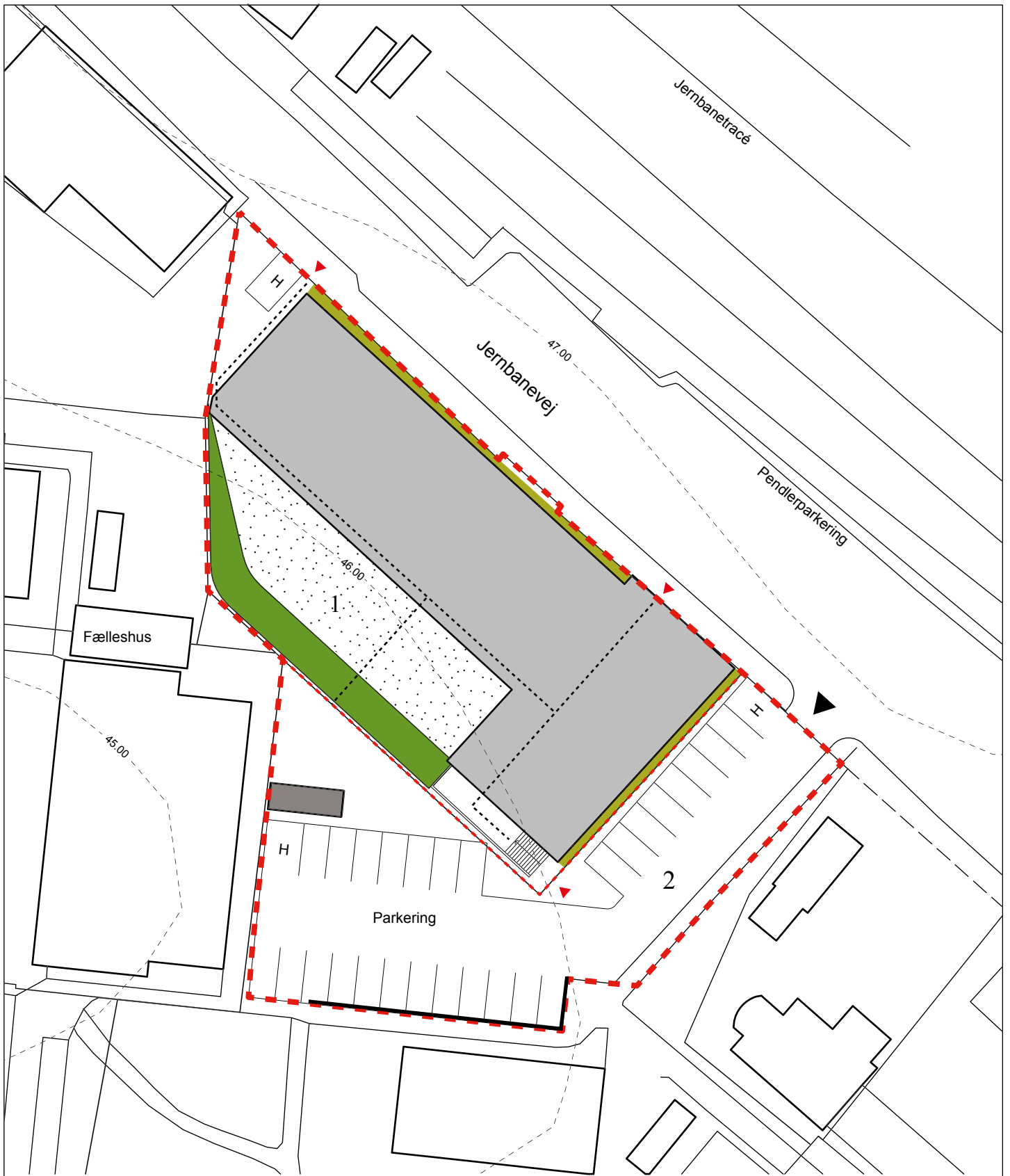
— Lokalplanområde



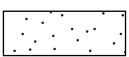






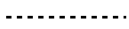

- - - Delområdegrænse

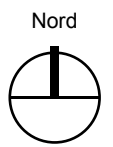
— Matrikelgrænser

4dt Matrikelnumre





- |   |                 |   |                                      |
|---|-----------------|---|--------------------------------------|
|   | Byggefelt       | <b>2</b>  | Delområde                            |
|   | Lokalplanområde |  | Fælles friarealer                    |
|   | Delområdegrænse |  | Beplantning - lav                    |
|  | Vejadgang       |  | Beplantning - buske og enkelte træer |
|  | Indgang         |  | Renovation                           |
|   | Gangareal       |  | Afskærmende hegn                     |





## Miljøvurdering

Se screening for miljøvurdering her:

 [miljøscreening\\_lokalplanforslag\\_19\\_06.pdf](#) (146.5 KB)

## Tjekliste til miljøvurdering af planer eller programmer

Det udfyldte skema bruges til at afgøre, om der er tale om en væsentlig indvirkning på miljøet eller ej. Ved beslutning om, at der IKKE skal udarbejdes miljøvurdering indgår skemaet som argumentation herfor.

Der er pligt til at miljøvurdere planer og programmer, hvor der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have en VÆSENTLIG indvirkning på miljøet – for en uddybning af, hvilke planer og programmer der er omfattet, se Lov om miljøvurdering af planer og programmer nr. 1398, § 3 lovens, samt bilag 3 og 4.

Giver planen mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 3 og 4 eller kan der ske påvirkning af internationale beskyttelsesområder, skal der altid gennemføres en miljøvurdering. Undtaget er planer eller programmer der kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller alene indeholder mindre ændringer. I disse tilfælde vil der kun skulle gennemføres en miljøvurdering, hvis planen eller programmet må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

For lokalplaner med tilhørende kommuneplantillæg skal der foretages en vurdering af både lokalplanforslaget samt kommuneplantillægget. Hvorvidt vurderingen foretages som én samlet miljøvurdering eller særskilt skal fremgå af nedenstående tjekliste og af følgebrevet.

Afgørelse af om der skal foretages miljøvurdering eller ej, foretages altid ud fra en konkret vurdering, og kan eksempelvis ikke alene baseres på antallet og placeringen af afkrydsninger. Afgørelsen kvalificeres af et udfyldt skema samt evt. uddybende undersøgelser.

Hvis det på baggrund af tjeklisten vurderes, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering anvendes tjeklisten som afgrænsning af omfanget af miljøvurderingen (scooping).

Hvis planmyndigheden vurderer, at en miljøvurdering ikke er nødvendig, skal der gennemføres en høring af berørte myndigheder, dvs. de myndigheder, hvis tilladelser m.v. efter anden lovgivning er en forudsætning for planens mulige realisering – og beslutningen herom skal offentliggøres.

I forbindelse med udarbejdelsen af miljøvurdering kan tjeklisten benyttes til at danne overblik over, hvilke andre instanser som kan/skal bidrage til miljøvurderingen ELLER skal kontaktes ved offentliggørelsen.

Alle planens/programmets punkter skal vurderes i forhold til følgende spørgsmål:

1. Er der tale om en ændring/påvirkning?
2. Hvad består denne ændring/påvirkning i?
3. Vurder om ændringen/påvirkningen af området er positiv/neutral/negativ?  
Herunder sammenlignet med en situation, hvor planen ikke gennemføres, 0-perspektiv.
4. Hvordan forebygges, undgås, begrænses negative virkninger?

<b>Titel</b>	Lokalplan 19.06. Jernbanevej 26 Tølløse og tilhørende kommuneplantillæg.
<b>Beskrivelse af planen</b>	Boligbebyggelse
<b>Konklusion</b>	Holbæk Kommune vurderer at lokalplanforslaget og kommuneplantillægget <b>ikke er</b> omfattet af lovens krav om miljøvurdering, <b>da lokalplanforslaget alene fastsætter anvendelsen af et lokalt område og ikke danner grundlag for anlæg m.v., der vurderes til at få en væsentlig indvirkning på miljøet jf. Lov nr. 936 af 24. sep. 2009 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3 stk. 2. Tilsvarende er kommuneplantillægget alene en revision af bebyggelsesprocenten</b>
<b>Dato for mv-høringsfrist (min. to uger)</b>	

Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planenerne eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 3 og/eller 4?	X		Så godt som alle byudviklingsprojekter er under bilag 3 eller 4, men kan screenes og afgøres ikke MV-pligtige. Denne lokalplan fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og kræver ikke en miljøvurdering. Kommuneplantillægget omfatter en revision af bebyggelsesprocenten
Kan planen eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt?		X	

Screening / scoping	Ikke relevant	Mindre påvirkning	Indgår i planen	Forhold der skal vurderes	Udløser miljøvurdering	Bemærkninger
<b>Planen eller programmets indvirkning på miljøet</b>						<b>Bemærkninger</b> Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere.  <i>Spørgsmålene (kursiv) er vejledende og skal slettes efterhånden som skemaet udfyldes.</i>
<b>Miljøparametre</b>						
<b>Bymiljø &amp; landskab</b>						
<b>Landskabelig værdi, herunder visuel effekt</b> Er det omgivende landskab udpeget som særlig værdifuldt? Sker der i øvrigt påvirkning af landskabet og landskabsoplevelsen? Hvordan påvirker planen landskabet/byen visuelt? (Plan & Byg, Teknik & Miljø)			X			Lokalplanområdet er beliggende centralt ved Tølløse Station og vil være en markant bygning i bybilledet. Bygningen vil færdiggøre bybilledet, da der tidligere har ligget et markant hotel på ejendommen
<b>Grønne områder</b> Hvordan påvirker planen de eksisterende grønne områder? Udlægger planen nye grønne områder og i så fald hvordan integreres		X				Der er ingen grønne områder af betydning.

disse i den eksisterende grønne struktur? (Plan og Byg, Teknik og Miljø)						
<b>Arkitektonisk udtryk</b> Er udformningen og skalaen tilpasset det omkringliggende bymiljø? Vil udformningen og placeringen bidrage positivt til oplevelsen af bybilledet eller landskabet? (Plan og Byg)			X			Bygningerne skal mod jernbanevej indgå på en harmonisk måde med den øvrige bebyggelse
<b>Kystlinjen, herunder visuel effekt</b> Ligger området indenfor kystbeskyttelseslinjen? Hvordan påvirker planen landskabet/byen visuelt? (Plan & Byg, Teknik & Miljø, Naturstyrelsen)	X					Ikke i nærheden af kysten
<b>Landskabets geologi</b> Er der særlige geologiske formationer f.eks. hatbakker, skrænter eller lign.? (Teknik og Miljø)	X					
<b>Lys og/eller refleksion</b> Medfører planen lysforurening og/eller refleksionsgener for omkringliggende huse? (Plan & Byg)		X				Afhængig af eventuelle solceller forventes ingen refleksionsgener. Der vil ikke blive tilladt blanke materialer.
<b>Oplag, materialer, maskiner.</b> Vil der blive mulighed for i forbindelse med det færdige byggeri, eller vil der i byggeprocessen ske oplag af materialer eller opstilling af maskiner, som kan være til gene for omgivelserne. (Plan & Byg, Landzone)		X				Der forventes ikke oplag ud over det sædvanlige.
<b>Landbrugsinteresser</b> Vil byggeriet betyde begrænsninger i nuværende eller fremtidig landbrugsdrift? Kan der forudses mulige konflikter mht. afstandskrav mv.? (Teknik & Miljø)	X					
<b>Lavbundsjorder</b> Vil planen resultere i byggeri på potentielle vådområder eller udpegede lavbundsjorder? Vil planen begrænse muligheden for at gennemføre et vådområdeprojekt? (Plan & Byg, Teknik & Miljø)	X					
<b>Råstofinteresser</b> Vil planen begrænse den planlagte udnyttelse af råstoffer? (Teknik & Miljø, Region Sjælland) <a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a>	X					
<b>Befolkningens sundhed / sikkerhed</b>						
<b>Indendørs støj påvirkninger</b> Medfører planen en større støjpåvirkning indendørs? (Plan & Byg)			X			Der vil være en støjpåvirkning fra jernbanen. Der fastsættes krav i lokalplanen om tilladt indendørs støjpåvirkning det er en forudsætning, at alle lejligheder er dobbeltsidige
<b>Svage grupper f.eks. handicappede</b> Er der gjort særlige tiltag for at imødekomme handicappede eks. ift. tilgængelighed, adgangs- og parkerings-forhold osv.? (Plan & Byg)			X			Boligerne henvender sig til ældre. Lokalplanen fastsætter krav om tilgængelighed for alle. Henvis til DS 105 Udearealer for alle. Kravene til tilgængelighed er i BR10
<b>Friluftsliv og rekreative interesser</b> Hvordan påvirker planen områdets rekreative interesser og muligheder? Begrænses eller tilføres området rekreative ressourcer? (Plan & Byg)			X			Der skal etableres et mindre friareal. Det vil kun henvende sig til beboere.
<b>Begrænsninger og gener overfor</b>		X				Der forventes ikke gener eller

<b>befolkningen</b> Medfører planen andre midlertidige eller permanente gener overfor befolkningen? (Plan & Byg)						begrænsninger ud over det forventelige. Der kan være mindre gener i forbindelse med indblik for de nærmestboende. bebyggelsen vurderes at overholde de krav om afstand til nabobebyggelse, som er normalt i et område, som den i kpl er udlagt til
<b>Sundhedstilstanden</b> Medfører planen midlertidig eller permanent sundhedsrisiko for befolkningen? (Plan & Byg)	X					
<b>Brand, eksplosion, giftpåvirkning</b> Medfører planen brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning? (Teknik & Miljø, Beredskab)	X					
<b>Ulykker</b> Vil der i anlægsfasen eller vil det færdige anlæg medføre en forøget risiko for ulykker generelt? (Teknik & Miljø, Beredskab)		X				Ikke ud over det forventelige. ?
<b>Natur</b>						
<b>Dyreliv</b> Påvirker planen dyrelivet i området? (Teknik & miljø)	X					Intet dyreliv af betydning på arealet
<b>Planteliv</b> Påvirker planen plantelivet i området? (Teknik & Miljø)	X					Intet planteliv af betydning på arealet
<b>Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper</b> Er der registreret nogle bilag 4 arter (i EF-habitatdirektivet) indenfor eller i nærheden af området? Vil der ske påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte? (Teknik & Miljø)	X					Ingen registreringer
<b>Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder</b> Ligger området i nærheden af naturbeskyttelses-, fuglebeskyttelsesområder e.lign.? Vil der ske påvirkning af beskyttede områder, direkte eller indirekte? (Teknik & Miljø) <a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a>	X					Langt til nærmeste område
<b>Spredningskorridorer</b> Påvirker planen dyr og planters muligheder for spredning og passager i det åbne land? (Teknik & Miljø)	X					Ikke relevant
<b>Naturbeskyttelse</b> Er der nogle §3-registreringer jf. Naturbeskyttelsesloven indenfor området eller i nærheden af området? Vil der ske påvirkninger af beskyttede områder, direkte eller indirekte? (Teknik & Miljø) <a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a>	X					Ingen registreringer eller naturtyper
<b>Grønne områder</b> Hvordan påvirker planen de eksisterende grønne områder? Udlægger planen nye grønne områder og i så fald hvordan integreres disse i den eksisterende grønne struktur? (Plan & Byg, Teknik & Miljø)	X					Ingen påvirkning af eksisterende områder
<b>Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov</b> Medfører planen etablering af ny skov eller fjernelse af eksisterende skov? Eller Vil an-	X					Ingen udpegninger på området

lægget begrænse muligheden for at rejse skov eller betyde indgreb i eksisterende fredsskavsarealer? Er der fredsskavspligt på området? (Teknik & Miljø, Naturstyrelsen) www.holbaeknettet.dk/NetGis					
<b>Forurening</b>					
<b>Lugt</b> Vil der fra det færdige anlæg eller i byggeprocessen ske aktiviteter, som kan medføre lugtgener? (Teknik & Miljø)	X				Ikke ud over det forventelige
<b>Støjbelastning og vibrationer</b> Vil der i anlægsfasen eller vil det færdige anlæg medføre gener på omgivelserne i form af støj eller vibrationer? (Teknik & Miljø)		X			Der fastsættes krav i lokalplanen om tilladt støj- og vibrationspåvirkninger fra togdrift
<b>Jordforurening, jordhåndtering og flytning</b> Er der registreret forurenede eller mulige forurenede arealer i eller i nærheden af lokalplanområde?. Vil der være behov for oprensning inden byggeriet igangsættes eller tages i anvendelse. Vil anlægget begrænse muligheden for at oprense et allerede forurenede areal? (Teknik & Miljø, Region Sjælland) www.holbaeknettet.dk/NetGis		X			Der er registreret en forurening (V2) på grunden længst mod øst ud mod Jernbanevej. Selve Jernbanevej er muligt forurenede (V1). Kan vi ikke stille krav om, at forurenede jord skal bortkøres med mindre det kan anvendes inden for lokalplanområdet?
<b>Risiko for jordforurening</b> Medfører planen en øget risiko for forurening? (Teknik & Miljø, Region Sjælland)	X				
<b>Vand</b>					
<b>Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder</b> Vil afledning af overfladevand kunne påvirke naboarealer eller have væsentlig indvirkning på grøfter, vandløb eller søer herunder mængde, miljøpåvirkning eller materialetilførsel? (Teknik & Miljø, Forsyningen)	X				Området er separatkloakeret. Regnvand fra tagarealer vurderes at kunne nedsives, såfremt det kan sandsynliggøres, at dette kan ske uden risiko for grundvandet. Overfladevand fra vej og P-areal skal eventuelt afledes via den offentlige regnvandsledning.
<b>Udledning af spildevand</b> Hvordan håndteres udledningen af spildevand? Bør der stilles særlige krav til bortledningen? (Teknik & Miljø, Forsyningen)			X		Spildevand ledes til nærmeste offentlige renseanlæg via spildevandskloakken.
<b>Grundvandsforhold</b> Er der registreret grundvandsinteresser indenfor eller i nærheden af området? (Teknik & Miljø) www.holbaeknettet.dk/NetGis			X		Området er udpeget til OSD. Indvindingsområde. Boliger udgør som udgangspunkt ingen forureningsrisiko. Byggeriet foregår på en tidligere bebygget grund i byzone.
<b>Risiko for grundvandsforurening</b> Vil anlægget kunne påvirke grundvandet eller true eksisterende borer? (Teknik & Miljø)			X		Boliger udgør som udgangspunkt ingen forureningsrisiko.
<b>Trafik</b>					
<b>Trafikafvikling / belastning</b> Vil der i anlægsfasen eller vil det færdige anlæg medføre en øget trafikmængde eller væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område? (Teknik & Miljø)			X		Realisering af planen vil ikke medføre væsentlig øget trafikbelastning, og der etableres 20 p-pladser
<b>Trafikstøj</b> Vil planen medføre øget trafikstøj? Er der gjort tiltag for at forebygge dette? (Teknik & Miljø)	X				Ikke noget af betydning

<p><b>Emissioner fra eks. trafik til og fra området?</b>  Vil planen give anledning til øget udledning af drivhusgasser midlertidigt eller permanent, eks. Co2?  (Plan &amp; Byg, Teknik &amp; Miljø)</p>	X				Ikke af betydning
<p><b>Energiforbrug</b>  Vil planen medføre et øget energiforbrug som konsekvens af en øget trafikbelastning? Er der gjort tiltag for at fremme brug af kollektiv trafik og/eller fremme forholdene for bløde trafikanter?  (Plan &amp; Byg, Teknik &amp; Miljø)</p>	X				Ikke ud over det forventelige.
<p><b>Trafiksikkerhed</b>  Er der gjort særlige tiltag for at fremme trafiksikkerheden? Medfører planen en øget risiko for trafikulykker?  (Teknik &amp; miljø)</p>	X				Der vurderes ikke at være behov for øget trafiksikkerhed.
<b>Kulturarv</b>					
<p><b>Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer</b>  Er området af særlig kulturhistorisk interesse og/eller udpeget som kulturmiljø? Vil der ske påvirkning af beskyttede kulturmiljøer direkte eller indirekte?  (Plan &amp; Byg, Holbæk museum, Kulturråd)</p>			X		Området er udpeget til kulturmiljø. Bebyggelsen skal indgå i en husrække, som danner et stationsbymiljø langs jernbanevej.
<p><b>Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.</b>  Vil planen medføre byggeri inden for kirkeomgivelser og/eller kirkeindsigtslinjer? Vil byggeri nær en kirke kunne ske harmonisk og med hensyn til kulturinteresserne? Hvordan vil det påvirke indblik til kirken?  (Plan &amp; Byg, Stiftet, Kulturrådet, Kulturarvsstyrelsens) <a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a></p>	X				Nærmeste kirke ligger i Gl. Tølløse og kan ikke ses fra området.
<p><b>Fredede eller bevaringsværdige bygninger</b>  Vil der ske direkte påvirkning af bygninger, haver og andre bygningsomgivelser eller oplevelsen af disse?  <a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a>  (Plan &amp; Byg, Holbæk museum, Kulturråd)</p>			X		Området omkring stationen er bevaringsværdigt. Især udformningen af bygninger og placeringen langs jernbanevej.
<p><b>Fortidsminder og arkæologi</b>  Vil planen medføre byggeri eller andre anlæg på arealer af arkæologisk eller kulturhistorisk interesse? Vil der ske påvirkning af fortidsminder direkte eller indirekte? Kan der forventes at skulle foretages prøvegravninger?  (Plan &amp; Byg, Holbæk museum, Landzone, Kulturarvsstyrelsen)  <a href="http://www.holbaeknettet.dk/NetGis">www.holbaeknettet.dk/NetGis</a>  <a href="http://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder">www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder</a></p>	X				Ingen registrerede fund på arealet.
<b>Ressourcer og affald</b>					
<p><b>Arealforbrug</b>  Udnytter planen eksisterende arealreservation eller udlægger den nye arealer?  (Plan &amp; Byg)</p>			X		Lokalplanen er ikke i strid med eksisterende kommuneplan og eksisterende lokalplan. Dog er bebygelsesprocenten i kommuneplanen angivet til 80 og i den oprindelige lokalplan til 100. Der kan derfor være behov for udarbejdelse af et kommuneplantillæg, som giver mulighed for at hæve bebyggelsesprocenten til over 80. Ejendommen har tidligere været bebygget.



## Holbæk kommune

<b>Energiforbrug</b> Medfører planen et øget energiforbrug? Er der taget særlige hensyn for at mindske det samlede energiforbrug? (Plan & Byg, Teknik & miljø)			X			Bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse der bør gives mulighed for etablering af solceller
<b>Vandforbrug</b> Ligger området indenfor eksisterende forsyningsområde? Kan eksisterende vandværker honorere kapacitetsudvidelsen? (Plan & Byg, Forsyningen)			X			Området forsynes fra Kvarmløse Tølløse Vandværk. Det forventes, at vandværket kan forsyne bebyggelsen.
<b>Produktion, materialer og råstoffer</b> Er der gjort særlige tiltag for at minimere forbruget af materialer og råstoffer? (Plan & Byg)			X			
<b>Kemikalier, miljøfremmende stoffer</b> Er der gjort særlige tiltag for at minimere brugen af kemikalier og anvendelse miljøfremmende stoffer? Er der risiko for udslip af miljøfremmede stoffer? (Plan & Byg, Teknik & Miljø)		X				Der forventes ikke brugt miljøfremmede stoffer ud over det forventelige BR10 stiller miljøkrav til byggematerialer
<b>Affald og genbrug</b> Er der taget særlige tiltag ift. affaldshåndtering og genbrug? Kræver bortskaffelse af affald og spildevand ændringer af bestående ordninger? (Teknik & Miljø, Forsyningen)			X			Affaldshåndtering vil ske efter gældende regler.



## Lokalplanforslag 19.06. Indkomne indsigelser

## Bilag 2

### Holbæk Kommune

Planafdelingen

J.nr. 13 / 65299

Den 18.september 2014

### Forslag til Lokalplan 19.06

### Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsperioden 23. juni 2014 til 25. august 2014 samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 3 skriftlige hørings svar i høringsperioden. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Afsender	Kort resumé	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
<b>Grethe Klarskov Petersen og Ellen Ringsmose</b>	<p>Oplever gener fra bilerne på parkeringspladsen. Især billygternes lys i soveværelse og lydgener fra bildøre og startende biler.</p> <p>Ønsker ikke parkeringspladser ud for boligerne Solparken 9 og 11.</p> <p>Ønsker etableret parkeringspladser på matr.nr. 4 dør bag skurene for boligerne Nytorv 8, 10 og 12. Er klar over, at det ikke er et areal, der er omfattet af lokalplanen.</p> <p>Uklart om opbevaringsskuret til nr. 11 bevares.</p>	<p>Den nuværende og kommende parkeringsplads ligger tæt på boligerne 7-11. Det er derfor forståeligt, at der kan være gener med lys og lyd. Disse gener kan forholdsvis enkelt begrænses med et fast hegn om parkeringspladsen, som også vil begrænse den visuelle påvirkning fra bilerne.</p> <p>Området er som nævnt placeret uden for lokalplanområdet, men vil kunne bruges til parkering. Lokalplanen skal anvise mulighed for det nødvendige antal parkeringspladser inden for lokalplanområdet, men hvis boligforeningen på et senere tidspunkt vil flytte parkeringspladser til dette areal, bør det ikke forhindres af lokalplanens tekst.</p> <p>Skurets placering kendes ikke, men hvis det ikke er omfattet af lokalplanen, vil det ikke blive fjernet.</p>	<p>Følgende bestemmelser tilføjes i forbindelse med endelig vedtagelse.</p> <p><b>Øvrige ubebyggede områder</b> § 10.4 Der skal etableres et fast og tæt hegn mod bebyggelsen syd for lokalplanområdet jf. kortbilag 5. Hegnet skal være mindst 1 meter højt.</p> <p><b>Forudsætninger for ibrugtagning</b> § 15.2 Inden ibrugtagning skal der etableres et fast og afskærmende hegn mod Solparken syd for lokalplanområdet jf. kortbilag 5. Hegnet skal etableres som et tæt hegn og skal mindst være 1 meter højt.</p>

<b>DONG Energy</b>	Gør opmærksom på, at afsnittet om varmforsyning fejlagtigt oplyser, at området er beliggende uden for kollektivt varmforsyningsområde. Dette er ikke korrekt, da området er godkendt naturgasforsyningsområde, og der er etableret naturgasforsyning frem til ejendommen. Det vil derfor være naturligt, at kommende byggeri tilsluttes naturgas.	Teksten i afsnittet skal rettes til, så den er korrekt.	Teksten rettes til.
<b>Ester Sundgård Olsen</b>	Foreslår at droppe projektet og i stedet etablere parkeringspladser på arealet. Mener at Aktivitetshuset er ulovligt opført uden de fornødne parkeringspladser.	Aktivitetshuset er opført i henhold til lokalplan 1.28 og der er i denne angivet det nødvendige antal parkeringspladser. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 19.06 er der anvist det nødvendige antal parkeringspladser til såvel det nye byggeri, de eksisterende boliger omkring Nytorv og Solparken og til Aktivitetshuset. Hvis der skulle have været forhold, som ikke har opfyldt kravene til parkeringspladser, så vurderes de at være afklaret med vedtagelsen af lokalplan 19.06.	Indsigelsen vil ikke medføre ændringer i lokalplanen.
<b>Administrationen</b>	I forbindelse med forhøring blev der stillet spørgsmåltegn ved, om der var tilstrækkeligt med parkeringspladser til den øvrige bebyggelse i vabbebyggelsen og til Aktivitetshuset, som er beliggende uden for lokalplanområdet.	Inden for lokalplanområdet er en række parkeringspladser, som henvender sig til disse vab-boliger og til Aktivitetshuset. Kullegaard arkitekter udarbejdede en parkeringsanalyse, der påviste, at der var mulighed for tilstrækkelig med parkeringspladser til det eksisterende byggeri og det nye byggeri. For at tydeliggøre dette, indføres det i bestemmelserne, at der inden for delområde 2 kan etableres parkeringspladser for bebyggelsen uden for lokalplanområdet.	Tilføjelse til § 9.1: Inden for delområde 2 kan der desuden etableres parkering til bebyggelse uden for lokalplanområdet.