

Dato: 30. april 2015

Sagsb.: majml

Sagsnr.: 15/16721

Screening for miljøvurdering

Forslag til kommuneplantillæg nr. 20 og lokalplanforslag nr. 19.07 Plejecenter ved Sønderstrupvej, Tølløse

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009 med senere ændringer).

Planområdet i dag

Matrikelnummer: Del af matr. nr. 2d, 14x, 14be samt 14y.

Ejerlav: Nr. Eskilstrup By, Tølløse

Grundareal: Ca. 18.000 m²

Planområdet er en sammatrikulering af en mark mod syd samt et grønt areal, der til dagligt benyttes som fodboldbane samt som årlig cirkusplads. Nord for området ligger den tidligere børnehave Troldehytten samt en bygning, der benyttes af Vej & Park til opbevaring af maskiner mm. Disse bygninger ligger i et ældre erhvervsområde, som på sigt skal omdannes til boligområde.

Øst for området, mod Sønderstrupvej, ligger et parcelhus og på den anden side af Sønderstrupvej samt nordvest for området er der større parcelhusområder. Syd for området ligger et regnvandsbassin, som har udseende af en sø. Længere mod syd er der et hundetræningsområde, mens der mod sydvest findes et mindre skovområde.

Vest om Tølløse er der i kommuneplanen fastlagt en arealreservation til en ny omfartsvej, med det formål at mindske den gennemkørende trafik i Tølløse, herunder på Sønderstrupvej. Desuden er der i kommuneplanen udlagt perspektivarealer vest og syd for området, som forventes inddraget til byudvikling efter 2025.

Planlægning for et plejecenter med denne placering synes hensigtsmæssig, da arealet er beliggende tæt på indkøbsmulighederne på Sønderstrupvej, og der er nærhed til det byliv, der udspiller sig i relation hertil. Beliggenheden i sammenhæng med store åbne grønne arealer, og stiforbindelse til skoven giver desuden muligheder for naturoplevelser i tæt sammenhæng med boligerne.

Beskrivelse af planforslagene

Planforslagenes formål er, at muliggøre opførelse af ca. 65 plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter og dagcenter. Dertil kommer anlæg af vejadgang, stier og parkeringspladser.

Vejadgang skal ske via stikvejen fra Sønderstrupvej nord for lokalplanområdet. I forbindelse med vejadgangen skal der etableres fælles parkeringsarealer, med et antal p-pladser der er i overensstemmelse med kommuneplanens krav.

Byggefeltet placeres centralt på området, således der kan etableres attraktive udendørs opholdsarealer rundt om bebyggelsen og i direkte tilknytning til alle facader.

Bebyggelsen kan opføres i maksimalt to etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Den maksimale bebyggelsesprocent er 50. Mod Sønderstrupvej skal der etableres et beplantningsbælte.

Kommuneplan 2013 - 2025

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 19.B02, Industrivej og 19.B14, Skovbakkegård. I forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan vil der parallelt bliver udarbejdet et kommuneplantillæg.

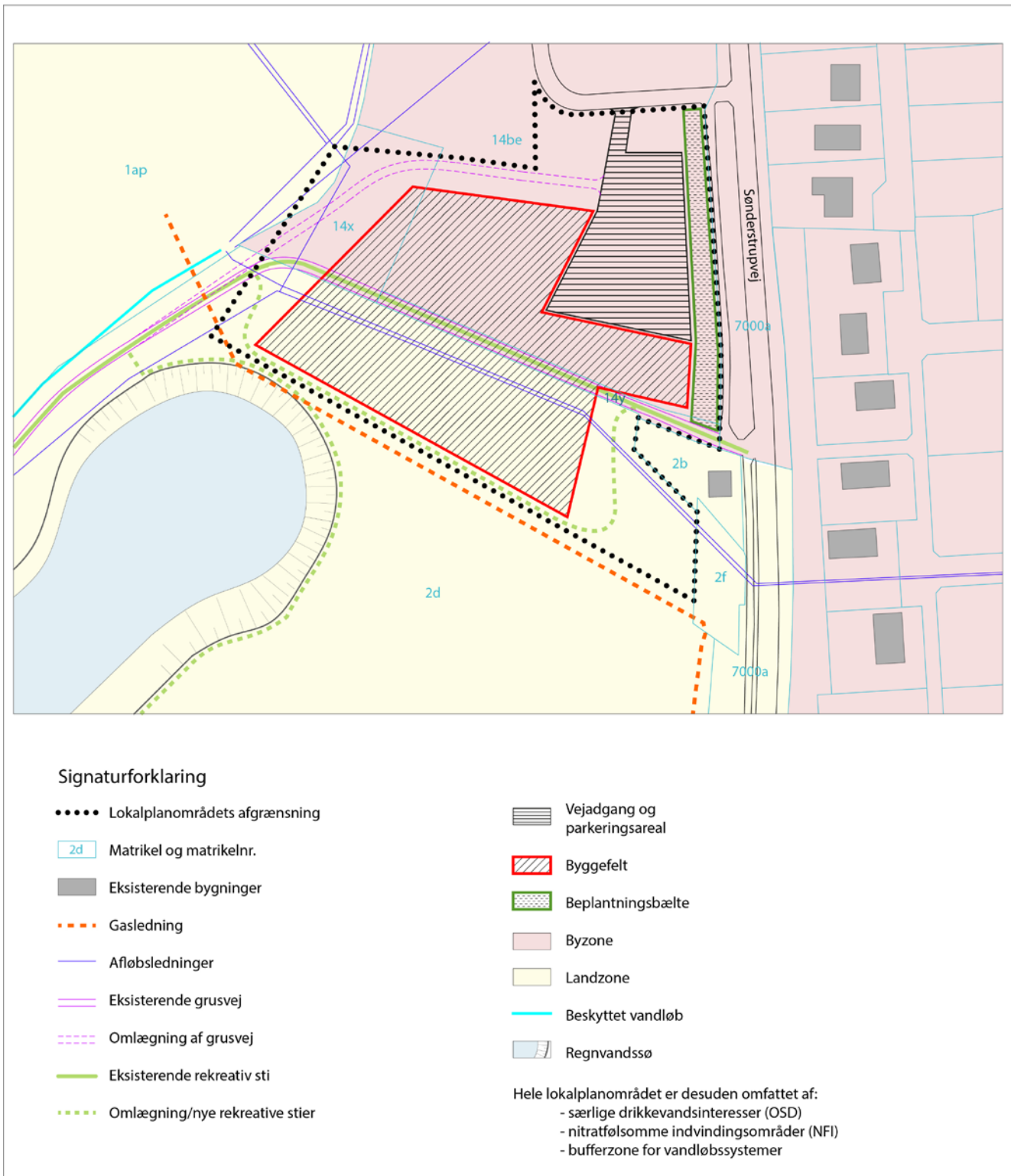
Kommuneplantillægget skal ændre på afgrænsningen mellem rammeområde 19.B14 og 19.B02 således, at rammeområde 19.B14 kommer til at omfatte hele lokalplanområdet. Planlægningen kan derudover ske i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser, der fastlægger, at der kan planlægges for institutioner i boligområder.

Lokalplanområdet ligger i dag delvist i landzone og overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Lovgrundlag & Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslaget eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 3 og/eller 4? (§3, stk. 1., nr. 1)		X	
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§3, stk. 1, nr. 2)		X	
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§3, stk. 1, nr. 3)	X		Planforslagene muliggør opførelse af ca. 65 plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter og dagcenter. Dertil kommer anlæg af vejadgang, stier og parkeringspladser.

Konklusion	<p>Forslag til lokalplan nr. 19.07 og kommuneplantillæg nr. 20 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> • planforslagene anvendelse ligger i direkte forlængelse af eksisterende planlægning for området; • planforslagene ikke medfører væsentlige trafikale ændringer; • der fastlægges bestemmelser om belægning på parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer, håndtering af tagvand og overfladevand samt befæstelsesgrader; • der fastlægges bestemmelser, som sikrer at den nye bebyggelse tilpasses omgivelserne bl.a. gennem den maksimale bygningshøjde, afstandskrav og afskærmende beplantningsbælter.
Dato for mv-høringsfrist internt	21. april 2015
Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder	Det er vurderet, at der ikke er øvrige berørte myndigheder.

Udkast til anvendelsesplan



Screening	Ansvarelig faggruppe	Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning	Påvirkning	(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning	Bemærkninger		
					Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør vurderes nærmere.	Indgår i miljøvurdering	Planforslag fastlægger bestemmelser herom
Planforslaget eller programmets indvirkning på miljøet	Miljøparametre						
Bymiljø & landskab							
1 Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	Plan, TRIN (Bestiller)		X		<p>Kommuneplanens Landskabsplan beskriver landskabet omkring lokalplanområdet som kulturpræget landbrugsland af stor skala. Naturindholdet er begrænset, da de store gårde har gjort, at området er effektivt udnyttet til landbrug. Det omgivende landskab har således en struktur, der er tilstrækkelig robust til, at rumme den begyndende byudvikling ud i området fra Tølløse. Skalamæssigt er det ikke et problem, men der bør ske en afgrænsning af byen med træbevoksninger og gerne skov.</p> <p>Den nye bebyggelse vil indplacere sig som det første element i det store, åbne landskabsrum. Disponeringen skal derfor ske med et særligt hensyn til overgangen mellem by og land. Endvidere vil bebyggelsen være en del af ankomsten til Tølløse, når man ankommer fra syd. Lokalplanforslaget sikrer, at den nye bebyggelse tilpasses omgivelserne bl.a. gennem krav om et beplantningsbælte mod Sønderstrupvej, maksimal bygningshøjde på 8,5 m, en bebyggelsesprocent på maks. 50 samt krav til gode fælles opholdsarealer.</p>		X

2 Grønne områder	Plan, TRIN (Bestiller)		X		<p>Planforslagene inddrager et grønt område, som i dag benyttes som fodboldbane og cirkusplads. En realisering af plangrundlaget vil forringe offentlighedens mulighed for adgang til arealet, men lokalplanforslaget sikrer, at ca. halvdelen af området friholdes til fælles opholdsarealer, og en del af disse vil fortsat være offentlig tilgængelig.</p> <p>En rekreativ sti kan blive berørt ved planforslagenes realisering, men lokalplanforslaget stiller krav om, at stien, i så fald, skal genetableres. Lokalplanforslaget fastlægger endvidere en ny rekreativ sti rundt om regnvandsbassinet. Ingen nationale eller regionale stier vil blive berørt.</p> <p>Lokalplanen skal sikre gode forhold for de gående frem til den nye grusvej samt gode forhold for de gående, der kommer fra den nordlige parkeringsplads.</p>		X
3 Arkitektonisk udtryk	Plan		X		<p>Planforslagene sikrer, at ny bebyggelse holder en afstand til eksisterende naboer og Sønderstrupvej.</p> <p>Lokalplanforslaget sikrer desuden en maksimal bygningshøjde på 8,5 m, som er målrettet eksisterende forhold (nabobyggeri og landskab).</p>		X
4 Kystlinjen, herunder visuel effekt	Plan	X			Planområdet ligger uden for kystnærhedszonen.		
5 Landskabets geologi	Plan	X			Der er ingen særlige geologiske forhold i planområdet.		
6 Lys og/eller refleksion	Plan		X		<p>Lokalplanforslaget fastlægger, at der ikke må anvendes reflekterende facade- eller tagmaterialer.</p> <p>Belysning som i tilsvarende boligområder.</p>		X
7 Oplag, materialer, maskiner.	Plan, Byg. (Landzone)	X			<p>I anlægsfasen vil der kunne være oplag af materialer eller maskiner, men det er en kortvarig periode, og vil derfor ikke være en konstant påvirkning. Det sikres at affaldsopbevaring afskærmes.</p> <p>Der vil ikke være egentlige oplag af materialer, maskiner el.lign. når området er udbygget.</p>		

8 Landbrugsinteresser	Plan (Landbrug)		X		En del af lokalplanområdet er landbrugsejendom med landbrugspligt. De landbrug der ligger i område er allerede med den nuværende byzone begrænset i forhold til større udvidelse. Ophævelse af landbrugspligt.		X
9 Lavbundsjorder	plan	X			Der er ikke registreret lavbundsarealer eller potentielle vådområder i planområdet.		
10 Råstofinteresser	Plan, virksom- hed	X			Området er ikke udpeget til et område med råstofinteresser jf. kommuneplanen.		
11 Skovbyggelinje, herunder visuel effekt		X			Planområdet ligger ikke inden for en skovbyggelinje.		
Befolkningens sundhed / sikkerhed							
12 Indendørs støj påvirkninger	Plan, Virksom- hed	X			Det vurderes, at planforslagene ikke medfører nogen indendørs støjpåvirkning. Ligeledes vurderes det, at der ikke vil være en støjpåvirkning i eksisterende boliger i området.		
13 Svage grupper f.eks. handicappede	Plan		X		Da området skal anvendes af ældre mennesker, sikrer lokalplanforslaget bl.a. at der etableres niveaufri adgang til byggeriet og friarealerne. De nære grønne opholdsarealer skal indrettes i forbindelse med plejeboligerne, hvor landskabet bearbejdes mht. beplantning, belægning og indhegning. Resten af lokalplanområdet skal ligeledes indrettes som bevægelsesvenligt område for borgere med begrænset bevægelighed.		X

15 Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller)	X	X	Planforslagene inddrager et grønt område, som i dag benyttes som fodboldbane og cirkusplads. En realisering af plangrundlaget vil forringe offentlighedens mulighed for adgang til arealet, men lokalplanforslaget sikrer, at ca. halvdelen af området friholdes til fælles opholdsarealer, og en del af disse vil fortsat være offentlig tilgængelig. En rekreativ sti kan blive berørt ved planforslagenes realisering, men lokalplanforslaget stiller krav om, at stien, i så fald, skal genetableres. Lokalplanforslaget fastlægger endvidere en ny rekreativ sti rundt om regnvandsbassinet. Ingen nationale eller regionale stier vil blive berørt.		X
16 Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	X		Ingen væsentlige gener som et direkte resultat af udviklingen på området.		
17 Sundhedstilstanden	Plan	X		Planforslagene medfører hverken midlertidige eller permanente sundhedsrisikoer.		
18 Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan	X		Planforslagene medfører ikke brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning.		
19 Ulykker	Beredskab, Plan	X		Planforslagene forventes ikke at udgøre en særlig risiko for uheld generelt.		
Natur						
20 Dyreliv	Natur	X		Området er beliggende delvist på en fodboldbane/cirkusplads og delvist på en dyrket mark. Det vurderes, at der ikke vil være nogen påvirkning af dyreliv.		
21 Planteliv	Natur	X		Det vurderes, at der ikke vil være nogen påvirkninger af planteliv.		
22 Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur	X		Der er ikke registreret bilag 4 arter indenfor eller i nærheden af området.		
21 Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	Natur	X		Området ligger ikke i nærheden af naturbeskyttelses- eller fuglebeskyttelsesområder.		

23 Spredningskorridorer	Natur	X			Planforslagene vil ikke påvirke muligheden for spredningen af dyr og planter i det åbne land.		
24 Naturbeskyttelse	Natur	X			Området indeholder ikke §3-registreringer.		
25 Grønne områder	Natur		X		Planforslagene påvirker grønne områder da området dækker over fodboldbaner/cirkusplads. Lokalplanforslaget sikrer fortsat grønne rekreative arealer og en sammenhæng mellem de eksisterende grønne arealer og boligområder.		X
26 Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	Natur	X			Planforslagene medfører ikke etablering af ny skov eller fjernelse af eksisterende skov. Der er ikke fredsskovspligt på området.		
27 Søbeskyttelseslinje og/eller åbeskyttelseslinje	Natur	X			Området ligger ikke indenfor søbeskyttelseslinje eller åbeskyttelseslinje.		
Forurening							
28 Lugt	Virksomhed	X			Umiddelbart vil der ikke fra det færdige anlæg eller i byggeprocessen ske aktiviteter, som vil medføre lugtgener.		
29 Støjbelastning og vibrationer	Virksomhed	X			I anlægsfasen vil der kunne opstå gener til omgivelserne i form af støj og vibrationer. Dog skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes. Det færdige anlæg forventes ikke at give anledning til gener på omgivelserne i form af støj eller vibrationer.		
30 Jordforurening, jordhåndtering og flytning	Jord	X			Der er ikke registreret forurenede eller mulige forurenede arealer i eller i nærheden af området.		
31 Risiko for jordforurening	Jord	X			Planforslagene medfører ikke en øget risiko for forurening, da der udelukkende muliggøres boligformål, herunder institutioner.		
Vand							
32 Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	Grundvan, Natur, Holbæk Forsyning	X			Se punkt 34.		X

33 Udledning af spildevand	Spildevan, Holbæk Forsyning	X			Planforslagene er i overensstemmelse med Spildevandsplanen.		
34 Grundvandsforhold	Grundvand	X	X		<p>Lokalplanområdet ligger i ”område med særlige drikkevandsinteresser” (OSD). I følge Statens Vandplaner, retningslinje 40, må særligt truende aktiviteter som udgangspunkt ikke placeres inden for OSD. Ved placering og indretning af anlæg indenfor allerede kommune- og lokalplanlagte erhvervsarealer, skal der tages hensyn til beskyttelse af grundvandet. Forsætningen for ændret arealanvendelse i OSD er, at den statslige kortlægning af grundvandet er gennemført.</p> <p>Vestsjællands Amt har gennemført en detaljeret hydrogeologisk kortlægning i området (Tølløse indsatsområde). Naturstyrelsen har efterfølgende foretaget en justering af kortlægningen og området er herefter udpeget som nitratfølsomme indvindingsområder (NFI-områder). Kortlægningen viser, en moderat beskyttelse med mellem 5 til 15 meter ler over det primære magasin. Der er ingen indvindingsboringer i nærheden af lokalområdet. Nærmeste vandværksboring er DGU nr. 205.233 som tilhører Nr. Eskilstrup Vandværk og er beliggende ca.700 meter sydøst for lokalplanområdet. Lokalplanområdet grænser op til indvindingsoplandet til Tølløse Kvarmløse Vandværk.</p> <p>De hydrogeologiske og topografiske forhold viser, at en eventuel afledning/nedsivning af overfladevand/vejvand i lokalplanområdet vil strømme mod i retning af regnvandsbassinet og Tysinge Å sydvest for lokalplanområdet. Håndtering af vejvand bør ske iht. kommunens OSD-Redegørelse.</p> <p>Det vurderes, at lokalplanen ikke vil medføre øget risiko for grundvandet eller være til risiko for vandindvindingen i området.</p>		X
35 Risiko for grundvandsforurening	Grundvand	X			Se punkt 34.		
Trafik							

36 Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg	X	X	<p>Planforslagene vil ikke generere en mærkbar forøgelse af biltrafik til området, da det primært vil være trafik fra personale og besøgende samt til vareindlevering.</p> <p>Parkeringskrav til offentlige formål fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt i kravet til kontor- og serviceerhverv, som lyder på 1 p-plads pr. 50 m².</p> <p>I tilsvarende lokalplaner for plejecentre har vi fastsat et krav på mellem 0,6 og 0,8 p-pladser pr. bolig.</p>	X
37 Trafikstøj	Trafik og anlæg	X		<p>I forhold til gældende planlægning vil der ikke være en væsentligt øget trafikstøj jf. punkt 36.</p> <p>Der skal være taget højde for støj i forhold til Sønderstrupvej.</p>	X
38 Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan	X		<p>I forhold til gældende planlægning vil planforslagene ikke medføre en væsentligt øget udledning af emissioner.</p>	
39 Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg			<p>Planforslagene vil ikke medføre et øget energiforbrug som konsekvens af en øget trafikbelastning i forhold til gældende planlægning.</p>	
40 Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg	X	X	<p>Lokalplanen skal sikre gode afsætningsforhold omkring plejecentrets indgang (uden behov for bakkemanøvrer).</p> <p>Planforslagene medfører ikke øget risiko for trafikulykker.</p> <p>Bløde trafikanter skal sikres.</p>	X
Kulturarv					
41 Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Holbæk museum	X		<p>Planområdet er ikke af særlig kulturhistorisk interesse og er ikke registreret som kulturmiljø jf. Kommuneplan 2013 - 2025 for Holbæk Kommune. Det nærmeste kulturmiljø er Tølløse Stationsby – området omkring Tølløsevej, Kvarmløsevej og Jernbanevej.</p>	
42 Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	Plan	X		<p>Der er hverken registreret kirkebyggelinjer eller kirkeomgivelser i planområdet.</p>	
43 Fredede eller bevaringsværdige bygninger	Plan, Holbæk museum	X		<p>Der er ikke registreret fredede eller bevaringsværdige bygninger i området eller i områdets nærhed jf. Kulturstyrelsens hjemmeside.</p>	

44 Fortidsminder og arkæologi	Plan, Holbæk museum	X		Der er ikke registreret fortidsminder i området eller i områdets umiddelbare nærhed.		
Ressourcer og affald						
45 Arealforbrug	Plan	X		Planforslagene udlægger arealer inden for eksisterende rammeområde i hhv. byzone og landzone. Området er rammeplanlagt til boliger i Kommuneplan 2013-25. Kommuneplantillægget udarbejdes for at udvide rammeområde 19.B14 kommer til at omfatte hele planområdet.		
46 Energiforbrug	Plan	X		Energiforbrug som i tilsvarende områder.		
47 Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning	X		Planområdet ligger inden for Kvarmløse-Tølløse Vandværks forsyningsområde. Vandværket har i de seneste år indvundet mellem 220.000 til 260.000 m ³ . Da vandværket har tilladelse til indvinding af op til 300.000 m ³ grundvand pr. år, kan de kommende boliger godt forsynes inden for vandværkets nuværende indvindingstilladelse.		
48 Produktion, materialer og råstoffer	Plan	X		Brug af materialer og råstoffer i forbindelse med byggeri – som i tilsvarende områder.		
49 Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan	X		Brug af kemikalier som i tilsvarende områder.		
50 Affald og genbrug	Plan, spildevand, Holbæk forsyning	X		Håndtering i henhold til Holbæk Kommunes affaldsplan.		
Sammenfatning						
				<i>Ingen miljøvurdering</i>		

Bud på relevante instanser som kan/skal bidrage til udarbejdelsen af miljøvurderingen:

Holbæk Kommune internt:

Natur og miljø

natur@holb.dk : Hvis der er naturområder i spil enten inden for eller lige uden for planområdet.

landbrug@holb.dk : Mulige problemer med lugt fra stald og udbringning af husdyrgødning, fluer, og transport til og fra landbruget.

spildevand@holb.dk afledning af spildevand (+ Holbæk Forsyning)

grundvand@holb.dk: Ved aktiviteter som er grundvandstruende eller ligger i et nitratfølsomt område eller ligger tæt på vandindvindingsboringer, jordforurening.

jord@holb.dk : jordforurening mv.

virksomhed@holb.dk :lugt, røg, støv mv.

beredskab@holb.dk: Beredskabet, brand, oplag mv.

Gruppepostkassen vil kvittere ved at svare, hvem der har fået sagen.

Undlad at sende til alle grupper 'for en sikkerheds skyld'. De enkelte sagsbehandlere er selv opmærksomme på om andre grupper burde være inddraget.

Byggeri og landzone

kirso@holb.dk; (Team Byggesag): Byggeri, bymiljø.

Landzone@holb.dk :

Vej, park og grønne områder

trafikogejendomme@holb.dk: eller direkte til majbk@holb.dk Veje og byggemodning. (Primær kontakt: Maj-Britt Køppen Andersen)

kkl@holb.dk (Kirsten Kingo Lundin): Beplantning og friarealer.

Center for ejendomme

kommunaldrift@holb.dk: Kommunale ejendomme (grunde og bygninger. SKAL have ALLE screeninger og lokalplanforslag)

Eksterne:

Holbæk Forsyning

kundeservice@holfor.dk (Camilla Hay: ch@holfor.dk): Regnvand (ledninger, bassiner og nedsivning) og spildevand samt kommunal vand- og varmforsyning

Museum Vestsjælland

plan@vestmuseum.dk Arkæologi, fredede bygninger, bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Holbæk Kommune

Gunner@post3.tele.dk (v/ formand Gunner Nielsen): Bevaring, vedligeholdelse eller restaurering, bevarelse af æstetiske og kulturhistoriske værdier ved bygninger, bybilleder og landskaber, udbredelse af bygningers bevaringsværdi såvel historisk som miljømæssigt

Bud på relevante myndigheder

OBS! Berørte myndigheder er myndigheder, hvis tilladelser, dispensationer m.v. efter anden lovgivning er en forudsætning for planforslagets mulige realisering.

Naturstyrelsen

nst@nst.dk

: Strandbeskyttelse, naturbeskyttelse (Natura 2000)

Region Sjælland

regionsjaelland@regionsjaelland.dk

Forurening, råstofudpegninger (skal have min. 2-3 mdr. til sagsbehandling eks. if. m. jordprøver)

Kystdirektoratet

kdi@kyst.dk

Ændringer i havneanlæg, kystdiger i søterritoriet.

Kulturarvsstyrelsen

post@kulturstyrelsen.dk

Ombygninger af fredede bygninger, arkæologi, detailhandel

Stiftsøvrigheden

kmros@km.dk

Kirkebyggelinje, kirkeoplevelsen, indsigt, Exner-fredning

Trafikstyrelsen

info@trafikstyrelsen.dk

Alle faste fysiske genstande over 25 meter i nærheden af en lufthavn eks. vindmøller, kornsiloer, radiosendemaster, jernbane.

Danmarks naturfredningsforening

dn@dn.dk : Naturfredninger

Vejdirektoratet

Alle Statsveje

Bane Danmark

Arealer ejet af Bane Danmark, arealet optil en jernbane.