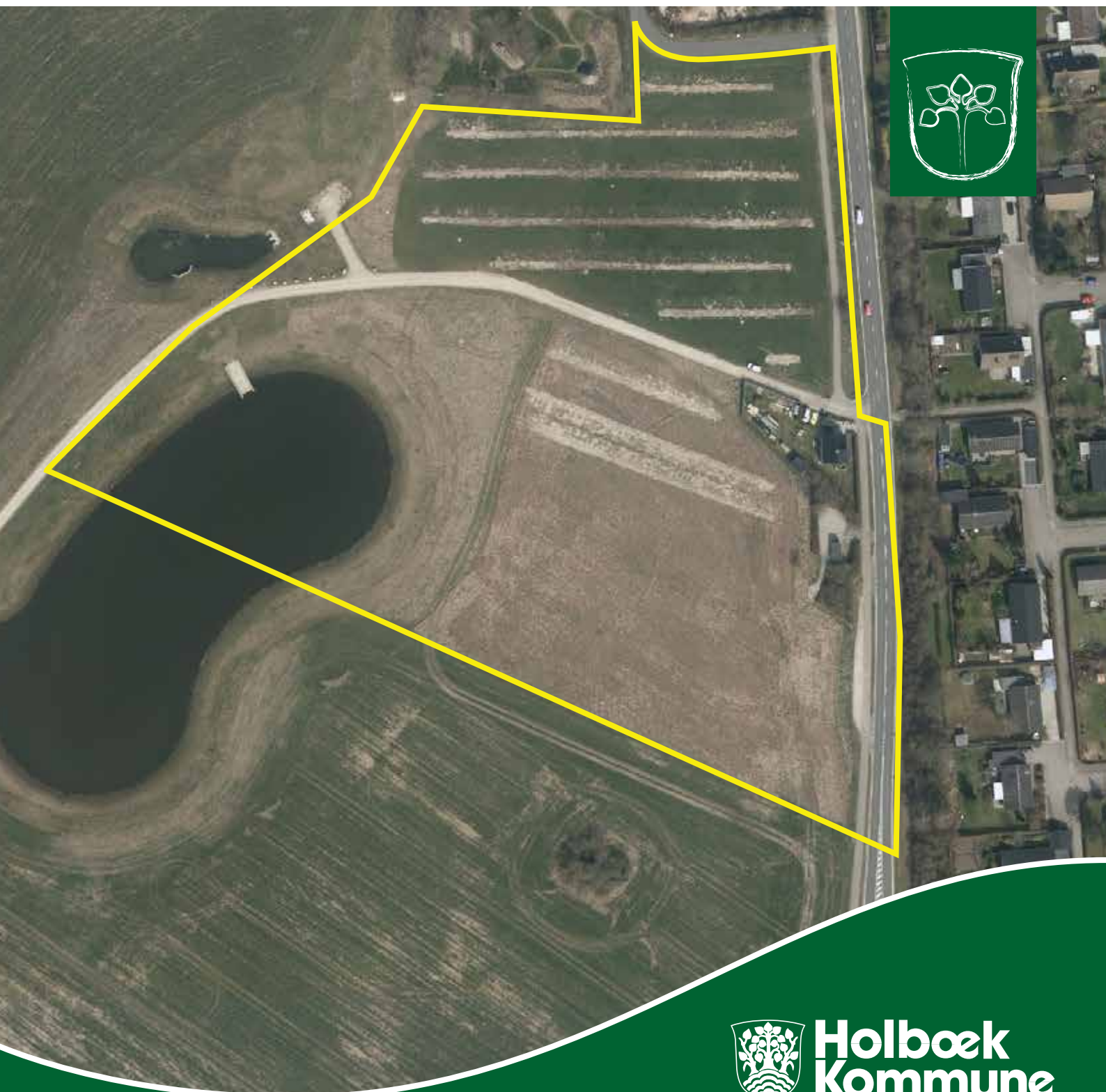
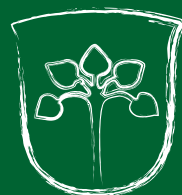


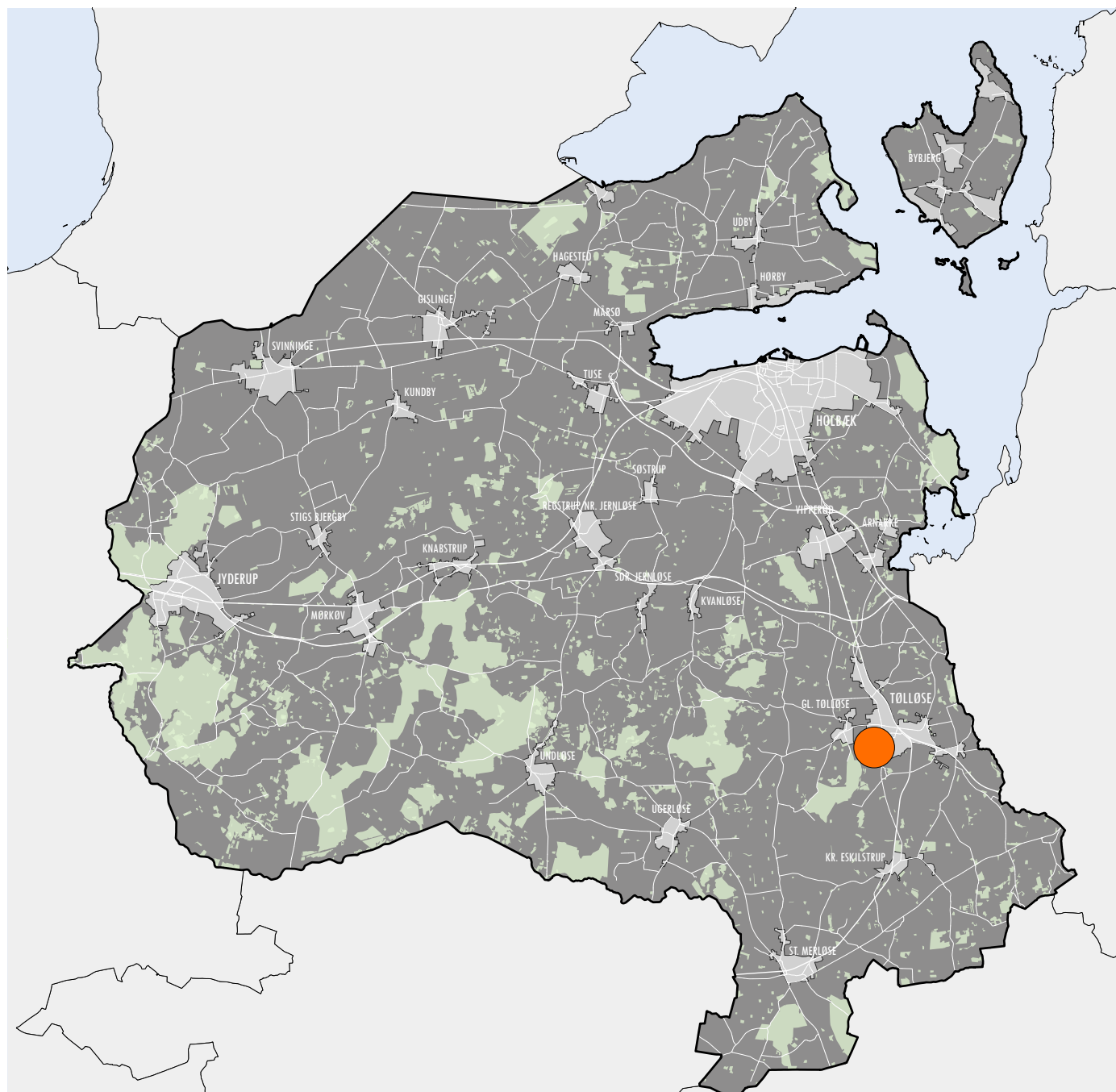
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

PLEJECENTER VED SØNDERSTRUPVEJ, TØLLØSE



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Kommuneplantillæg nr. 20 er vedtaget af Holbæk Kommune den 8. oktober 2015 og offentliggjort den 8. oktober 2015.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Formålet med kommuneplantillæg nr. 20 er at muliggøre opførelse af almene plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter og dagcenter.

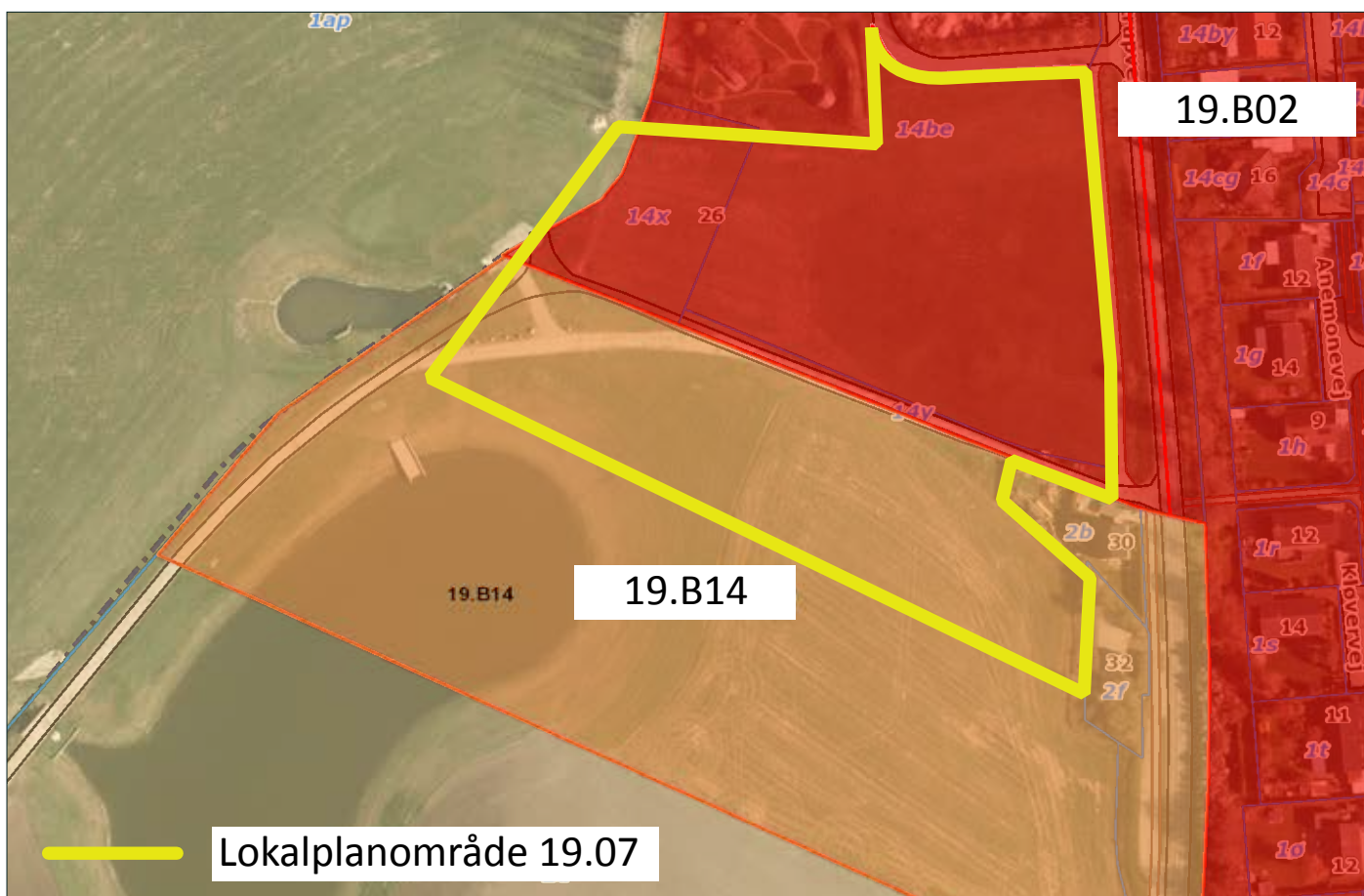
Byrådet igangsatte i 2011 projektet *Boligstrategi på Ældreområdet*. På den baggrund om- og udbygges nogle af de eksisterende plejecentre, mens andre skal erstattes af nye byggerier. Som led i strategien, har Byrådet besluttet, at der skal opføres et nyt plejecenter i den sydlige del af Tølløse.

Forhold til anden planlægning

Området er omfattet af Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune, og ligger delvis inden for rammeområde 19.B02 og delvis inden for rammeområde 19.B14. Med indeværende kommuneplantillæg ændres afgrænsningen mellem de to rammeområder således, at rammeområde 19.B14 kommer til at omfatte hele området. Planlægningen kan derudover ske i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser, der fastlægger, at der kan planlægges for institutioner i boligområder.

Området ligger i dag delvist i landzone. Dette areal overføres ved lokalplanlægning til byzone.

Lokalplan 19.07 er udarbejdet samtidig med indeværende kommuneplantillæg. Lokalplanen har til formål at tilvejebringe det planmæssige grundlag for etablering af et plejecenter på Sønderstrupvej i Tølløse samt at fastlægge principper og retningslinjer for områdets udbygning, herunder at sikre byens befolkning adgang til de rekreative områder syd og vest for plejecenteret; at plejecenteret opføres i en skala, der er tilpasset omgivelserne og at der anlægges gode udendørs opholdsarealer til brug for plejecenterets beboere og brugere.



Nuværende kommuneplanrammer og afgrænsning af lokalplan 19.07

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 20 foretaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009 med senere ændringer). Miljøscreeningen kan ses i **lokalplan 19.07**. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

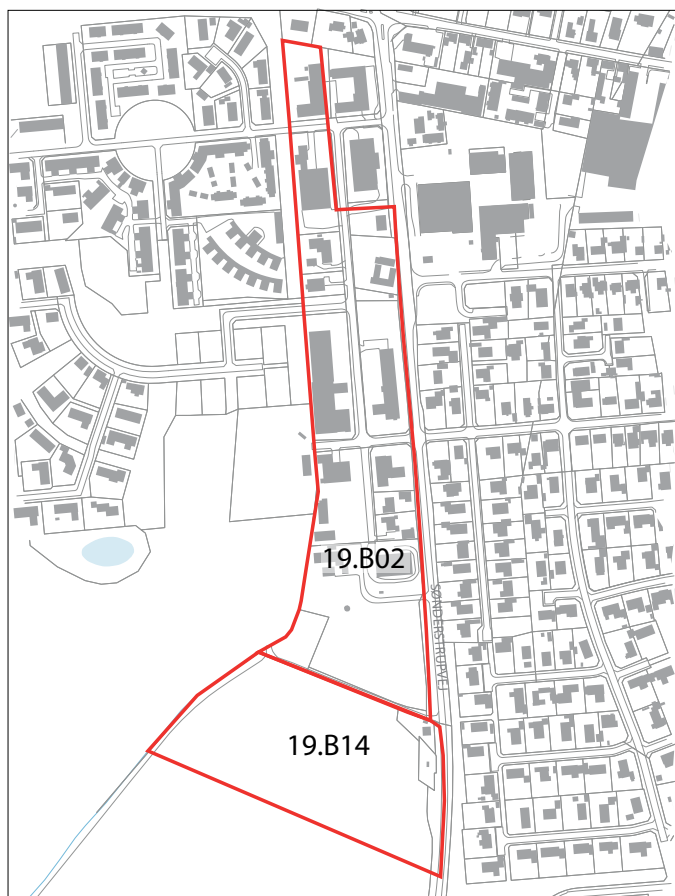
Kommuneplantillæg nr. 20 vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer da:

- planforslagenes 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.

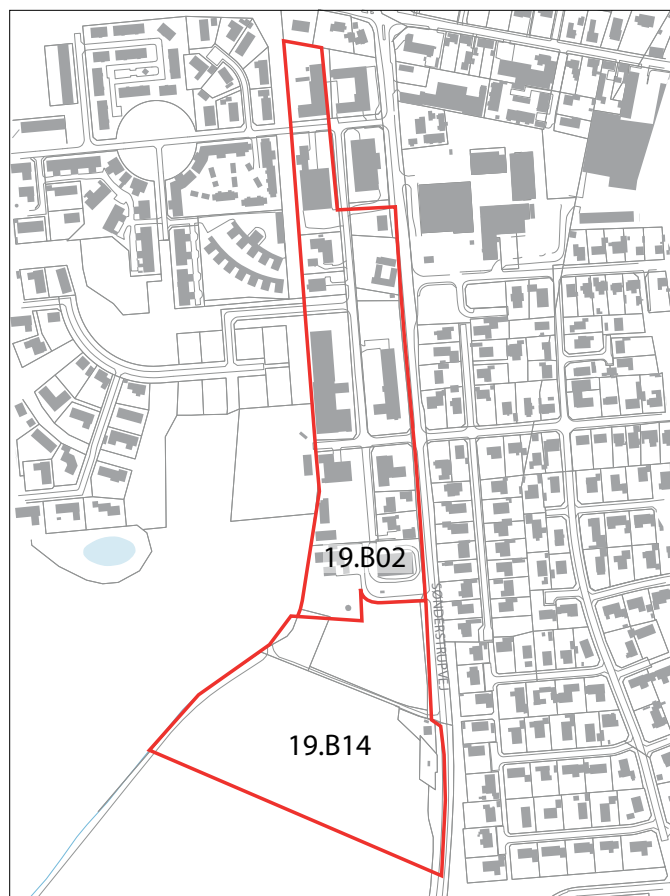
NUVÆRENDE RAMMEBESTEMMELSER

Omr. nr.	19.B02
Navn	Industrivej
Anvendelse	Etageboliger
Maks. bebyggelsesprocent	80
Maks. etageantal	3
Maks bygningshøjde	12,5 m
Supplerende bestemmelser	Opholdsareal skal udgøre min. 30 % af boligarealet.
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Omr. nr.	19.B14
Navn	Skovbakkegård
Anvendelse	Åben/lav
Maks. bebyggelsesprocent	30
Maks. etageantal	2
Maks bygningshøjde	8,5 m
Supplerende bestemmelser	Der skal etableres et beplantningsbælte mod Sønderstrupvej. Lokalplanlægningen for boliger i rammeområdet kan først igangsættes, når byggeriet er påbegyndt på halvdelen af grundene i rammeområde 19.B13.
Nuværende zone	Landzone
Fremtidig zone	Byzone



Nuværende kommuneplanrammer 19.B02 og 19.B14



Fremtidige kommuneplanrammer 19.B02 og 19.B14

FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplantillægget ændrer afgrænsningen mellem de to rammeområder således at rammeområde 19.B14 kommer til at omfatte hele området for lokalplan 19.07.

Rammebestemmelserne for 19.B02 fastholdes uforandret.

Rammebestemmelserne for 19.B14 opdeles i to anvendelser og for institutionsbyggeri fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent på 40, et maksimalt etageantal på 2 samt en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Kravet om beplantningsbælte mod Sønderstrupvej udtages af de supplerende bestemmelser, da der på en del af strækningen ønskes åbenhed og visuel kontakt mellem plejecenter og by. Rammebestemmelserne for åben/lav fastholdes uforandret.

Omr. nr.	19.B14	
Navn	Skovbakkegård	
Anvendelse	Åben/lav	Institution
Maks. bebyggelsesprocent	30	40
Maks. etageantal	2	2
Maks. bygningshøjde	8,5 m	8,5 m
Supplerende bestemmelser	Lokalplanlægningen for boliger i rammeområdet kan først igangsættes, når byggeriet er påbegyndt på halvdelen af grundene i rammeområde 19.B13.	
Nuværende zone	Landzone	
Fremtidig zone	Byzone	