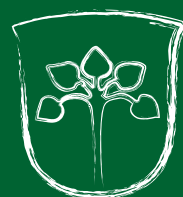


# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 20

PLEJECENTER VED SØNDERSTRUPVEJ, TØLLØSE

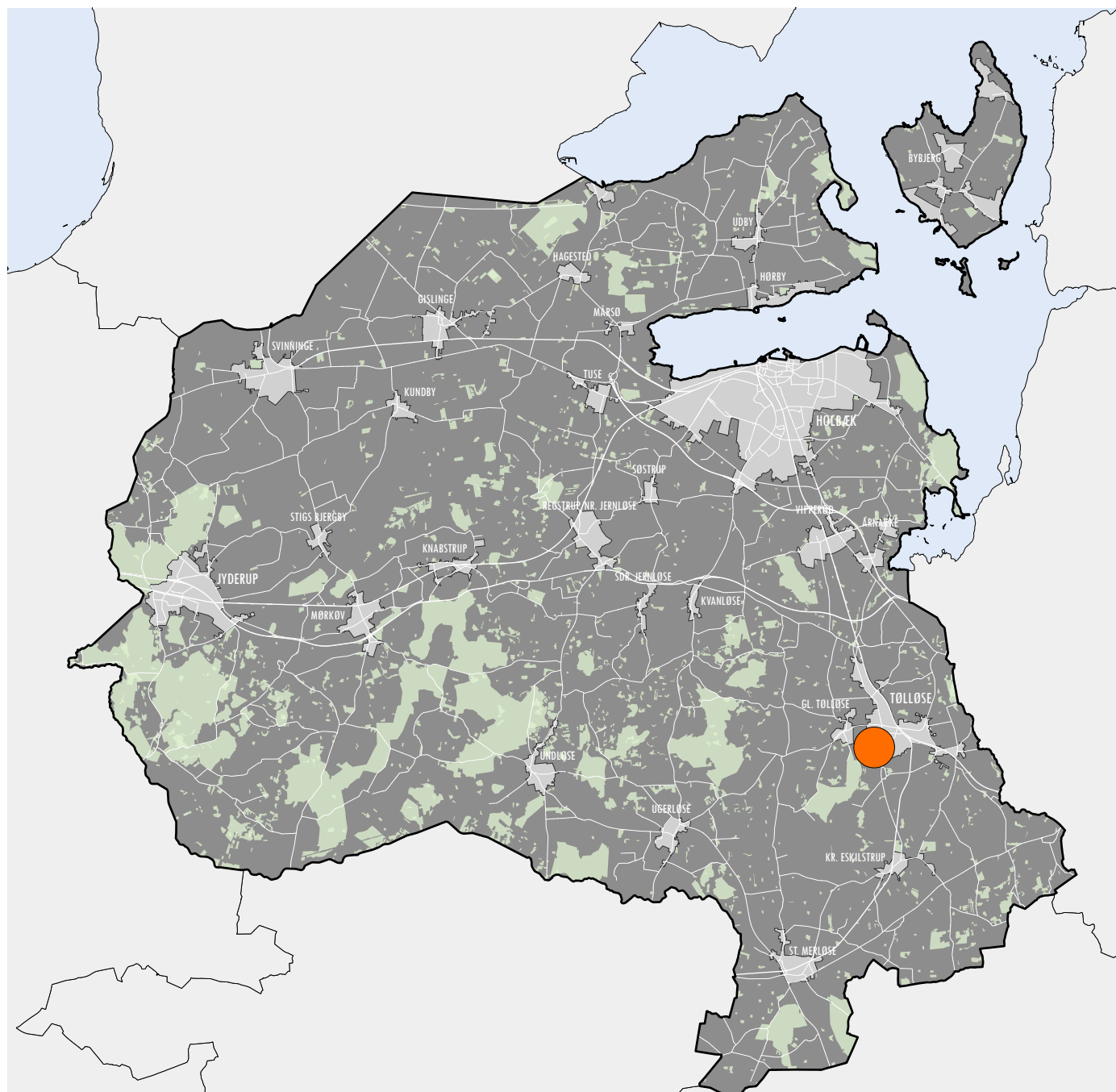
An aerial photograph of a landscape. A large, irregularly shaped plot of land is outlined in yellow. The plot is situated next to a road and a pond. The land within the yellow outline appears to be a mix of bare earth and some vegetation. The word "FORSLAG" is overlaid in large white letters across the bottom half of the image.

# FORSLAG



**Holbæk  
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED  
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Forslag til kommuneplantillæg nr. 20 er vedtaget af Holbæk Kommune den 7. juli 2015 og udsendt i offentlig høring i perioden den 9. juli til 3. september 2015.

## REDEGØRELSE

## Formål og baggrund

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

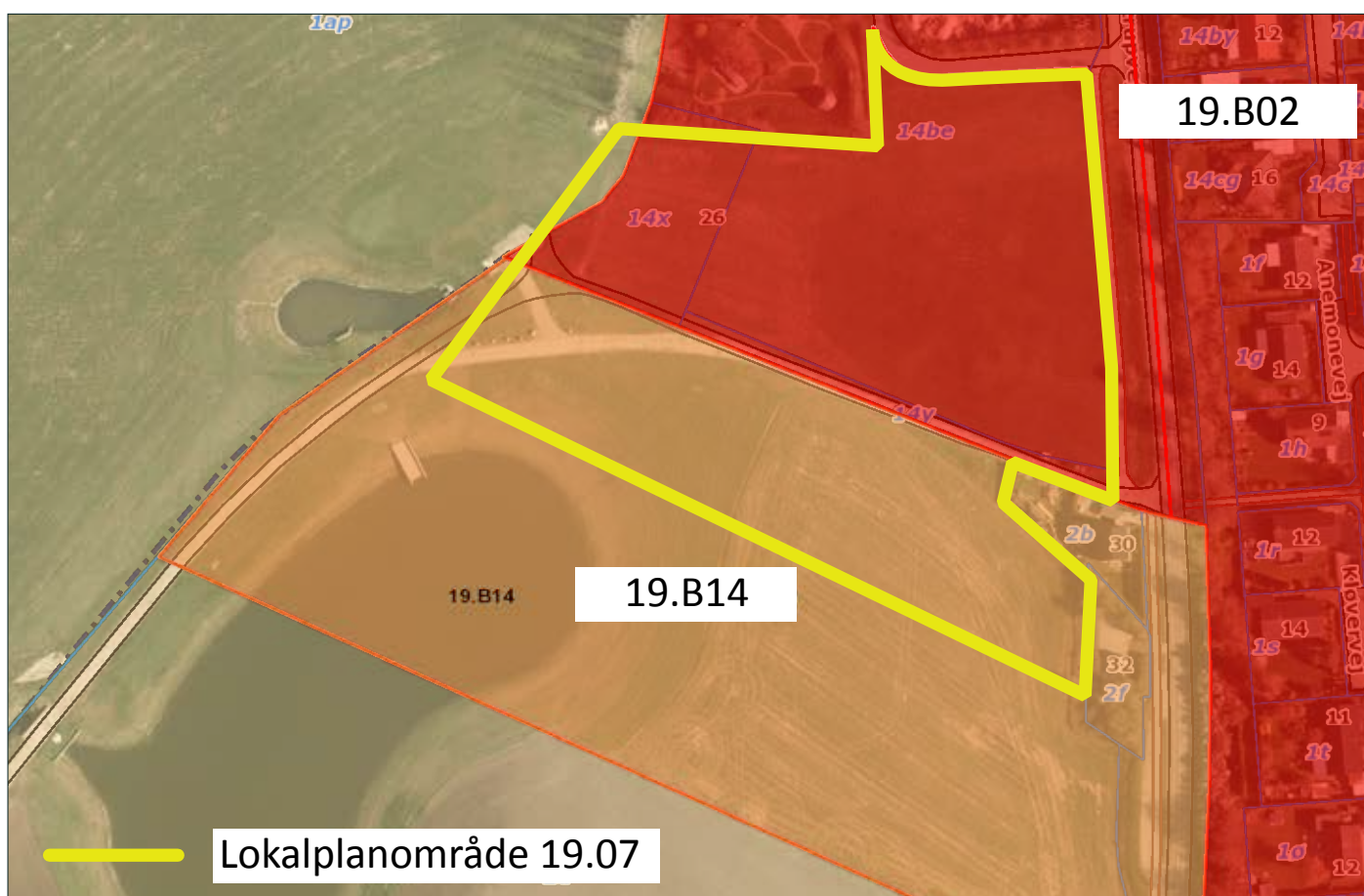
Byrådet igangsatte i 2011 projektet Boligstrategi på Ældreområdet. På den baggrund om- og udbygges nogle af de eksisterende plejecentre, mens andre skal erstattes af nye byggerier. Som led i strategien, har Byrådet besluttet, at der skal opføres et nyt plejecenter i den sydlige del af Tølløse.

### 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.

Lokalplan19.07 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.

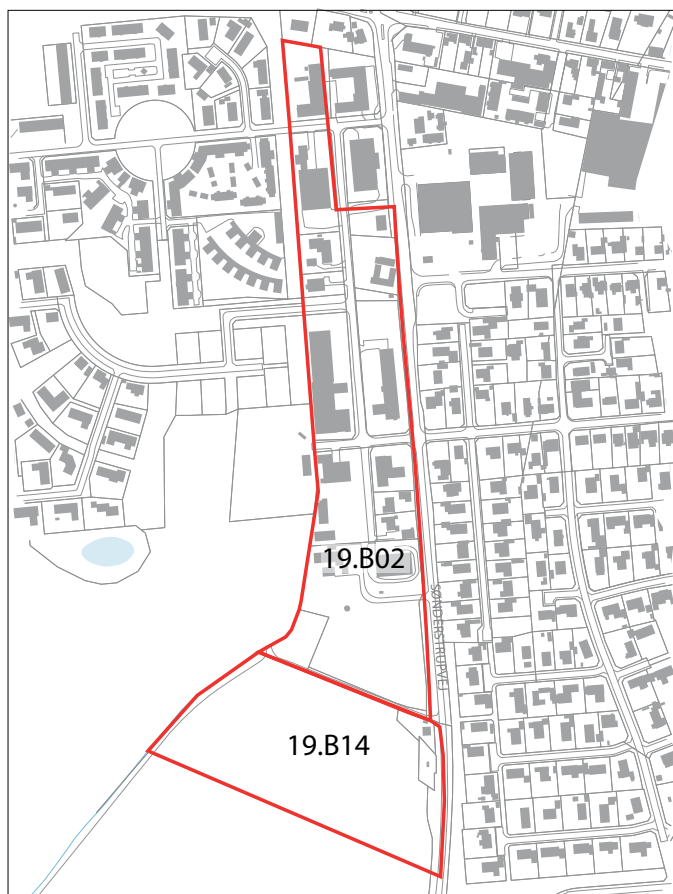
Kommuneplantillæg nr. 20 vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer da:

- 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.

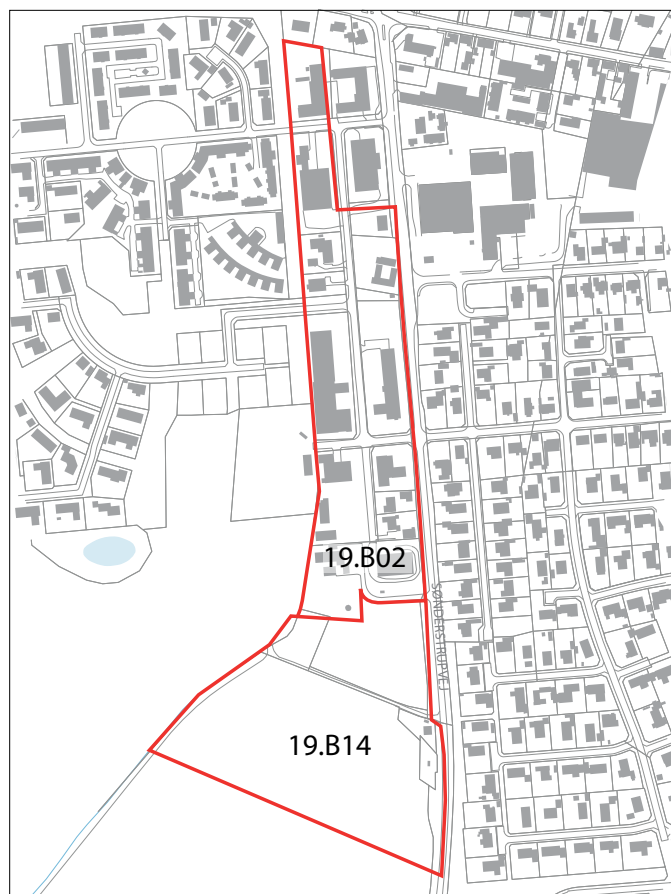
**NUVÆRENDE RAMMEBESTEMMELSER**

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

|                                 |                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Omr. nr.</b>                 | 19.B14                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Navn</b>                     | Skovbakkegård                                                                                                                                                                                              |
| <b>Anvendelse</b>               | Åben/lav                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Maks. bebyggelsesprocent</b> | 30                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Maks. etageantal</b>         | 2                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Maks bygningshøjde</b>       | 8,5 m                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Supplerende bestemmelser</b> | 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. |
| <b>Nuværende zone</b>           | Landzone                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fremtidig zone</b>           | 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                                                                                                                                         |             |