

Boliger på Hjortholmvej 7, Tølløse



Lokalplanen er vedtaget af Holbæk Kommune
den 3. september 2014 og offentliggjort den 5. september 2014

<u>19.09 Boliger på Hjortholmvej 7, Tølløse</u>	3
<u>19.09 Boliger på Hjortholmvej 7, Tølløse</u>	3
<u>Formål og indhold</u>	4
<u>Formål og indhold</u>	4
<u>Baggrund og formål</u>	5
<u>Baggrund og formål</u>	5
<u>Lokalplanområdet</u>	6
<u>Lokalplanområdet</u>	6
<u>Lokalplanens indhold</u>	7
<u>Lokalplanens indhold</u>	7
<u>Borgerinddragelse</u>	8
<u>Borgerinddragelse</u>	8
<u>Redegørelse</u>	9
<u>Redegørelse</u>	9
<u>Anden planlægning</u>	10
<u>Forhold til anden planlægning</u>	10
<u>Energi og forsyning</u>	11
<u>Energi og forsyning</u>	11
<u>Bæredygtighed</u>	12
<u>Bæredygtighed</u>	12
<u>Miljø</u>	13
<u>Miljø</u>	13
<u>Servitutter</u>	15
<u>Eksisterende servitutter</u>	15
<u>Lokalplanens gennemførelse</u>	16
<u>Lokalplanens gennemførelse</u>	16
<u>Bestemmelser</u>	17
<u>19.09 Bestemmelser</u>	17
<u>Bilag</u>	19
<u>Bilag</u>	19
<u>Kortbilag</u>	20
<u>Kortbilag</u>	20
<u>Kommuneplantillæg</u>	21
<u>Kommuneplantillæg</u>	21
<u>Miljøvurdering</u>	22
<u>Miljøvurdering</u>	22



Lokalplan 19.09 Boliger på Hjortholmvej 7, Tølløse og Kommuneplantillæg nr. 8

Hjortholmvej 7 i Tølløse var tidligere bibliotek og lokalhistorisk arkiv. Bygningen er privat ejet, og ejeren ønsker muligheden for at opføre op til fem udlejningsboliger eventuelt i kombination med udlejningslokaler til liberalt erhverv i bygningen. Den for området tidligere gældende lokalplan 1.40_345 gav kun mulighed for anvendelse til offentlige formål.



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
- udstyknin
- sikring af friarealer



Bilag

Her findes diverse kortbilag der vedrører lokalplanen. Eksempelvis lokalplanområdet, matrikler, anvendelse mv.

Spørgsmål til planerne

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

Planernes status

J YXHJ[Yh

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget af Holbæk Kommune den 3. september 2014. Planerne blev offentliggjort den 5. september 2014.



Baggrund

Lokalplanen blev udarbejdet med baggrund i et ønske fra bygningens ejer om at etablere boliger i det tidligere bibliotek og lokalhistoriske arkiv. Bygningen er i lokalplan 1.40_345 beliggende i et område, hvis anvendelse er begrænset til "bypark med eksisterende bebyggelse og mindre nybyggeri i forbindelse med eksisterende bebyggelse", hvilket er baggrunden for, at der er blevet udarbejdet en ny lokalplan.

Formål

Lokalplanen sikrer muligheden for at indrette boliger i den eksisterende bygning på ejendommen. Derudover sikrer lokalplanen et tilstrækkeligt antal parkeringspladser, et fælles friareal samt en byggelinje mod Hjortholmvej.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Tølløse tæt på Centralskolen, hallen og et større idrætsområde og dækker et areal på godt 1000 m². Den eksisterende bygning på ejendommen er opført i 1927 og har bl.a. fungeret som bibliotek og lokalhistorisk arkiv i den daværende Tølløse Kommune. Bygningen er opført i rød tegl og har en symmetrisk facade kendetegnet ved en midtrisalit og en kvist mod Hjortholmvej. En tilbygning i to etager (høj kælder og høj stue) blev tilføjet i 1972. Der er et befæstet parkeringsareal foran bygningen med plads til ca. 7 biler. På bagsiden af bygningen, hvor hovedindgangen befinder sig, findes et mindre græsareal. Terrænet skråner nedad mod vest.



Lokalplanområdet set fra øst (februar 2014).



Lokalplanområdet set fra vest (februar 2014).



Lokalplanens indhold

Hjortholmvvej 7, der før vedtagelsen af denne lokalplan hørte under lokalplan 1.40_345, kan udmatrikuleres og udlægges til boligområde. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af op til fem lejligheder samt mulighed for at drive liberalt erhverv fra ejendommen. Lokalplanen muliggør ikke yderligere byggeri på ejendommen udover mindre bygninger som redskabsskure, legehuse m.v. Der fastlægges bestemmelser om eventuelt fremtidigt byggeri på grunden. Bestemmelserne vedrører materialevalg, byggehøjder, byggelinjer, friarealer og parkeringspladser.



Borgerinddragelse

Lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg nr. 8 var i offentlig høring i perioden fra den 4. juli 2014 til den 29. august 2014. Holbæk Kommune modtog ingen høringsvar i høringsperioden.





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.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for 19.B11, der udlægger området vest for Hjortholmvej og nord for Tølløsevej til boliger og liberalt erhverv. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-25, der udlægger området til boliger i maksimalt 1,5 etage. For at muliggøre indretning af boliger i den eksisterende bygning, er der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer rammen for boligbyggeri således, at der fremover kan opføres boliger inden for rammeområdet i op til 2,5 etager.

Ramme for Tølløsevej vest 19.B11

Omr.no:	19.B11
Navn:	Tølløsevej vest
Arvsnr./del:	Boliger, liberalt erhverv
Maks. bebyggelsesprocent:	40 40
Maks. etageantal:	1,5 2
Maks. byggehøjde:	6,5 m 18 m
Maks. udvalknings:	1
Planens navn:	19.B11
Fremtidig zone:	Boliger



Eksisterende lokalplaner

Den del af Lokalplan 1.40_345, der omfattes af Lokalplan 19.09, aflyses ved den endelige vedtagelse af denne.

Diverse udpegninger

Lokalplanområdet ligger i udkanten af det i Kommuneplan 2013-25 udpegede kulturmiljø, Tølløse Stationsby. Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal lokalplaner beliggende inden for et kulturmiljø indeholde bestemmelser, som i videst muligt omfang sikrer områdets bevaringsværdier. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om byggelinjer, bygningens højde og materialebrug.

Offentlig service

Lokalplanområdet ligger 200 meter fra Elverdamskolen og er nabo til Tølløse Bibliotek/Borgerservice. Afstanden til nærmeste indkøbsmulighed er ca. 300 meter, og der er 850 meter til Tølløse Station. Buslinje 540 (Holbæk-Ringsted) har et stoppested i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Se yderligere oplysning om offentlig service på www.holbaek.dk.

Energi og forsyning

Lokalplanområdet er tilsluttet eksisterende el- og vandforsyningsanlæg samt fælles anlæg til afledning af regn og spildevand.

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger i kollektivt varmforsyningsområde og forsynes med naturgas fra DONG Energy (www.dongenergy.dk). Lokalplan 19.09 fastsætter bestemmelser om tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning*.

Byrådet i Holbæk Kommune har besluttet, at alt nyt boligbyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse klasse 2015**. 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.).

I øvrigt gælder forbud jf. varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er 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

Området forsynes med vand fra Kvarmløse-Tølløse vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning fra ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Øst for lokalplanområdet løber to hovedledninger til afledning af henholdsvis regn og spildevand.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ" (i tilfælde af etablering af liberalt erhverv) for Holbæk Kommune.

Bæredygtighed

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

Byggeri og planlægning

Der stilles ikke krav om lavenergibebyggelse, da lokalplanen vedrører anvendelsen af en eksisterende bygning. Fremtidigt byggeri opføres i henhold til det enhver tid gældende bygningsreglement.

Transport

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til stinettet, som fører til både ældrecenter og skole. Afstanden til indkøbsmuligheder er kort, og der er gode offentlige transportmuligheder til og fra lokalplanområdet.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen sikrer, at min. 40 % af området udlægges som fælles friareal.

Støj

Lokalplanområdet er beliggende ud til Hjortholmvej, som er en den nordlige indfaldsvej til Tølløse. Bebyggelsen er dog beliggende inden for byskiltet, hvor hastigheden er lav. Det vurderes, at der ikke er støjmæssige gener, som kræver særlige foranstaltninger.

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

Lokalplanområdet er områdeklassificeret. Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlægning på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurenede jord.

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 eller kontakt os på tlf. 72 36 36 30. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund inden for lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan byggherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode 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 i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslag 19.09 og Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 foretaget en screening af planernes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 936 af 24. september 2009 med senere ændringer). Miljøscreeningen er vedlagt som bilag. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Forslag til Lokalplan nr. 19.09 og Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- planlægningen omfatter et allerede udbygget område og ikke udlægger nye arealer,
- den ændrede maksimale bygningshøjde for boliger inden for rammen ikke vurderes at udgøre en væsentlig miljømæssig påvirkning,
- kommuneplanrammen fortsat er omfattet af en maksimal bebyggelsesprocent på 40,
- lokalplanforslaget sikrer områdets fælles friarealer,

- lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser om maksimale befæstelsesgrader i henhold til den gældende spildevandsplan.



Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser. Følgende servitutter bliver ikke afløst, men kan have betydning for planområdets udnyttelse:

03.11.1976-28483-21 Dok om oversigt mv

Ovenstående servitut omhandler oversigtsforholdene ved udkørsel til Hjortholmvej fra matr.nr. 7000i. Inden for det på kortbilag 2 og 5 skraverede område må der hverken midlertidigt eller varigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 0,80 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.

25.06.1964-5718-21 Dok om adgangsbegrænsning mv

27.02.1973-3855-21 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servituten omhandler et nedlagt kabel på grænsen mellem matr.nr. 4ab og matr.nr. 4c.

11.06.1969-7668-21 Dok om transformerstation/anlæg mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv.

Servituten omhandler adgangsforhold til eksisterende transformerstation.

24.12.1969-16971-21 Dok om byggelinier mv

Servituten fastlægger en byggelinjeafstand fra vejmidte på 12 m. hvortil tillægges 1,5 gange højdeforskellen + 1,0 m. Byggelinjeafstanden sikres gennem byggefelterne, som er beskrevet i lokalplanens § 5 og som er angivet på kortbilag 5.

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 2 (bindingskort). Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.



Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra grundejer om at etablere boliger i det gamle bibliotek. Lokalplanen udlægger areal til fælles friareal samt parkering. Lokalplanen medfører ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.



19.09 Bestemmelser Boliger på Hjortholmvej 7, 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

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 at udlægge arealet til boligformål og liberalt erhverv,
- 1.2 at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering og udformning,
- 1.3 at sikre de nødvendige parkeringsarealer i tilknytning til bebyggelsen,
- 1.4 at sikre et fælles opholdsareal i tilknytning til bebyggelsen.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4 og omfatter en del af matr.nr. 7000i samt en del af matr.nr. 4c, Tølløse by, Tølløse.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og vil forblive i byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Området udlægges til boligformål og liberalt erhverv.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes til én ejendom med en størrelse på mellem 1000 og 1100 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for hele lokalplanområdet fastsættes til 40.
- 5.2 Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene vist på kortbilag 5.
- 5.3 Bebyggelse inden for byggefelt A jf. kortbilag 5 må maksimalt opføres i 2 etager med kælder og udnyttet tagetage. Den maksimale bygningshøjde er 12 meter.
- 5.4 Bebyggelse inden for byggefelt B jf. kortbilag 5 må maksimalt opføres i 1 etage med kælder. Den maksimale bygningshøjde er 5 meter.
- 5.5 Mindre bygninger såsom skure og udhuse skal opføres mindst 1 meter fra skel og kan opføres uden for de på kortbilag 5 viste byggefelter.
- 5.6 Inden for det på kortbilag 2 og 5 skraverede område må der hverken midlertidigt eller varigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 0,80 m over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte, jf. servitut 03.11.1976-28483-21.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Facader skal fremstå i blank mur eller overfladebehandlet materiale (kalket, filset, pudset eller vandskuret). Mindre bygningsdele og dele af facaden kan fremstå i andre materialer.
- 6.2 Tagbeklædning skal udføres i matte materialer med en maksimal glansværdi på 20. Dog kan der ophænges eller integreres solceller og solfangere i tagfladerne.
- 6.3 Solceller og solfangere kan ophænges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Ophængning eller integrering af solceller og solfangere må ikke ske på facader.
- 6.4 Solenergianlæg og ovenlysvinduer skal placeres og udformes på en sådan måde, at de ikke medfører blændingsgener for naboer og forbipasserende.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Der skal anlægges en overkørsel til Hjortholmvej med en bredde på 5 til 6 meter og med en omtrentlig placering som vist på kortbilag 5.
- 7.2 Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 5. Der kan desuden parkeres inden for afgrænsningen af byggefelt A.
- 7.3 Der skal inden for lokalplanområdet anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. boligenhed og mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m²

liberalt erhverv.

- 7.4 Der skal etableres en forbindelse til det eksisterende stinet nord for lokalplanområdet som vist på kortbilag 5.
- 7.5 Henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg, opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 8 Skiltning

- 8.1 Skiltning skal følge kommunens til enhver tid gældende skiltevejledning.

§ 9 Øvrige ubebyggede områder

- 9.1 Der udlægges fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 5.
- 9.2 Der må plantes hæk mod skel eller inden for de på kortbilag 5 viste fælles opholdsarealer. Hækken skal til enhver tid holde sig inden for matriklen. Eventuel afgrænsning mod Hjortholmvej skal ske med hækbeplantning, dog jf. § 5.6.
- 9.3 Den maksimale befæstelsesgrad for lokalplanområdet er 0,35.

§ 10 Belysning

- 10.1 Belysningsarmaturer må kun opstilles i forbindelse med parkeringsarealet og stierne angivet på kortbilag 5.
- 10.2 Højden på belysningsarmaturerne må ikke overstige 1 meter og lyskilden skal være nedadrettet.

§ 11 Støj

- 11.1 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 dB.

§ 12 Lavenergibebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse skal udføres som lavenergibyggeri i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglements regler herfor.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning

- 13.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal parkeringsarealer, veje, stier og fælles opholdsarealer være anlagt og eventuelt beplantede. Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

§ 14 Aflysning af lokalplaner

- 14.1 Lokalplan 1.40_345 aflyses for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i § 2 og som vist på kortbilag 4.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 Efter Holbæk Kommunes 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.
- 15.2 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.
- 15.3 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 3. september 2014.



Kortbilag 1



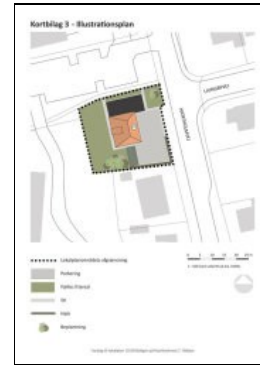
Luftfoto

Kortbilag 2



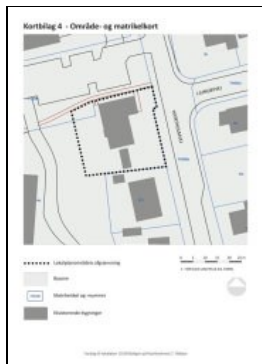
Bindingskort

Kortbilag 3



Illustrationsplan

Kortbilag 4



Område- og matrikelkort


Kortbilag 5



Anvendelsesplan

Kortbilag 1 - Luftfoto



 Lokalplanområdets afgrænsning

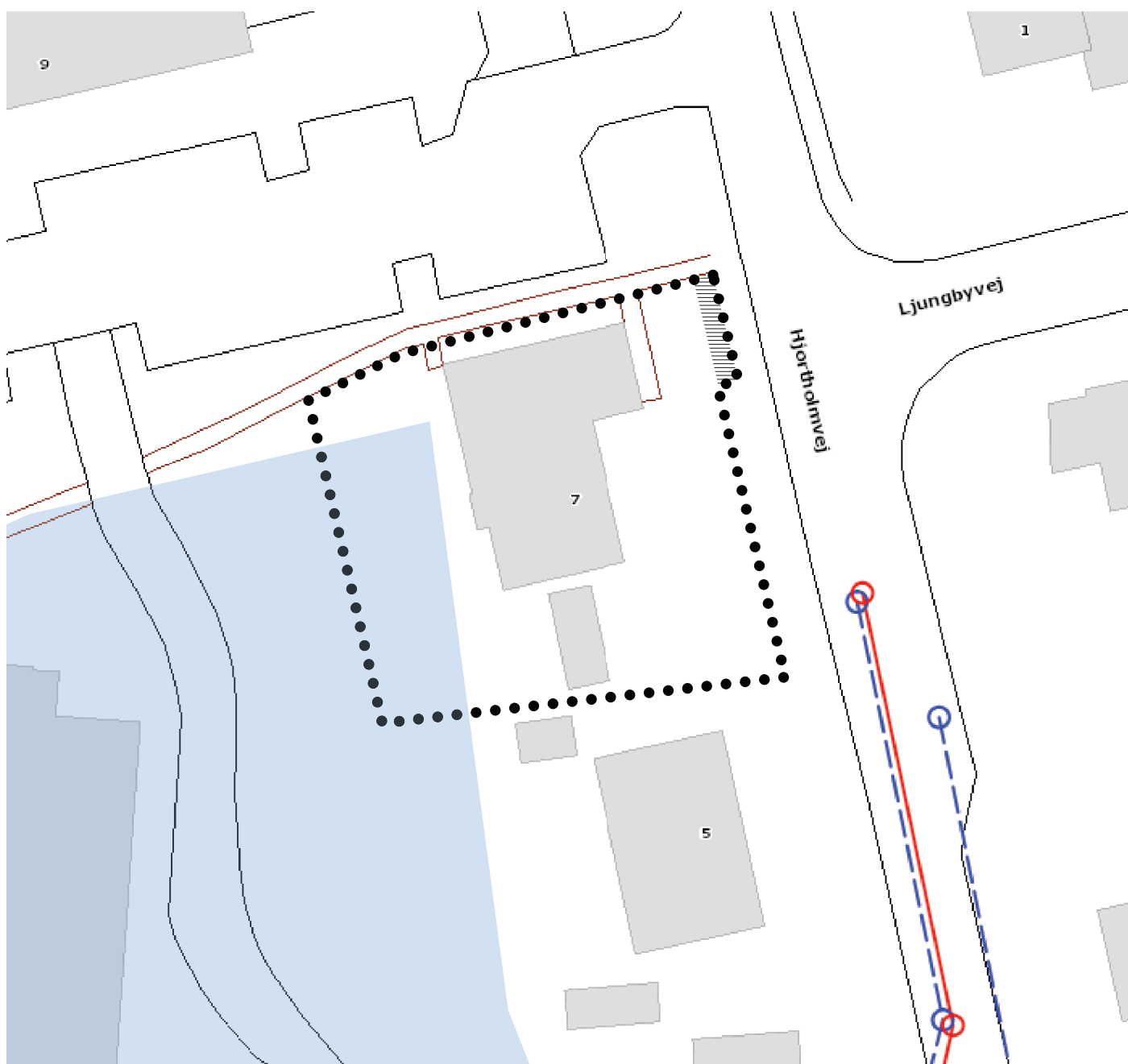
0 5 10 15 20 25 m



1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 2 - Bindingskort



●●●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

— Spildevandsledning

- - - Regnvandsledning

Værdifuldt kulturmiljø - udpeget i
Kommuneplan 2013-25

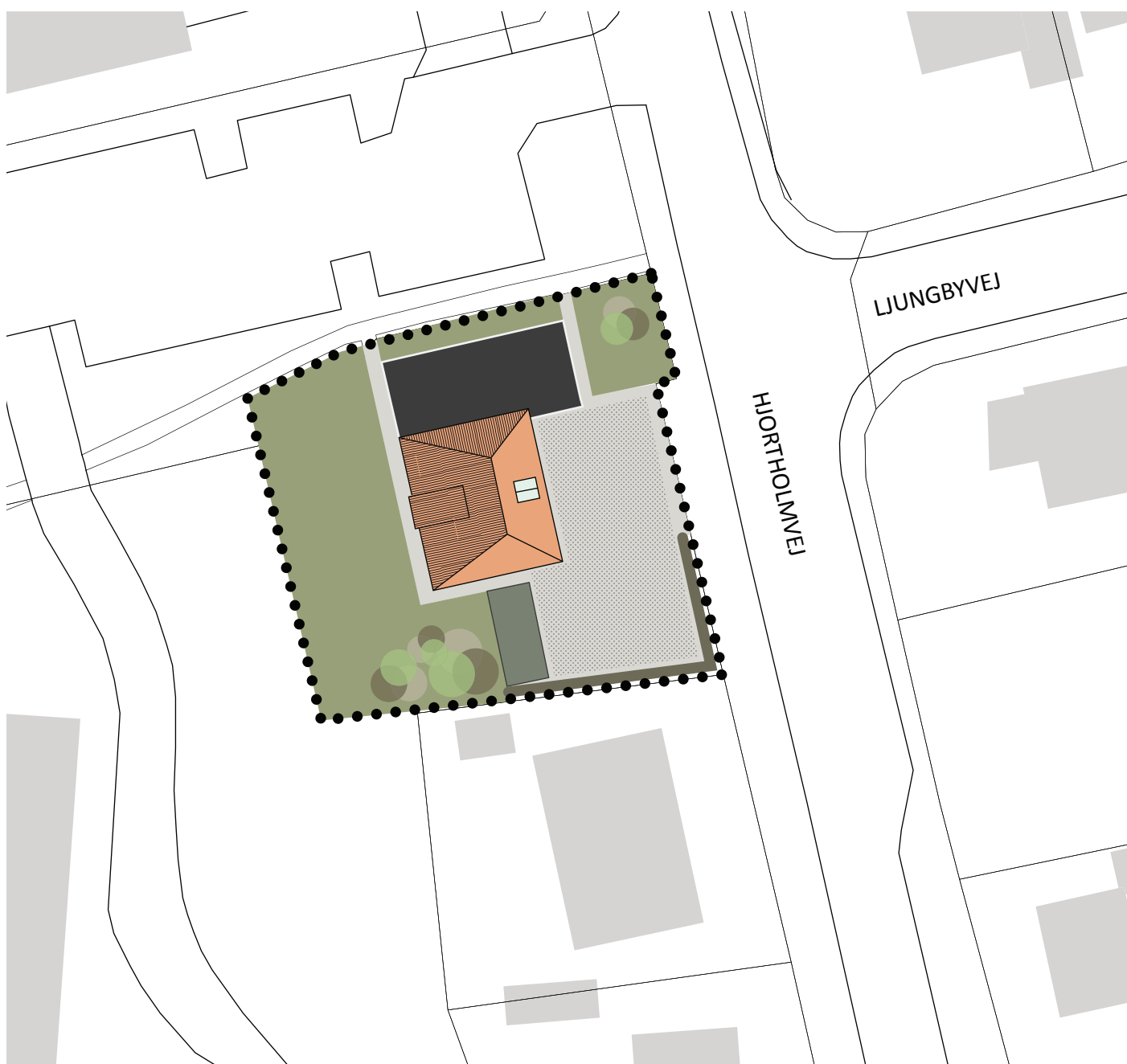
▨ Område, der skal friholdes for bebyggelse eller beplantning over 0,80 m. jf. servitut 03.11.1976-28483-21

0 5 10 15 20 25 m

1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 3 - Illustrationsplan



●●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning



Parkering



Fælles opholdsareal



Sti



Hæk



Beplantning

0 5 10 15 20 25 m

1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 4 - Område- og matrikelkort



●●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

Byzone

7000b Matrikelskel og -nummer

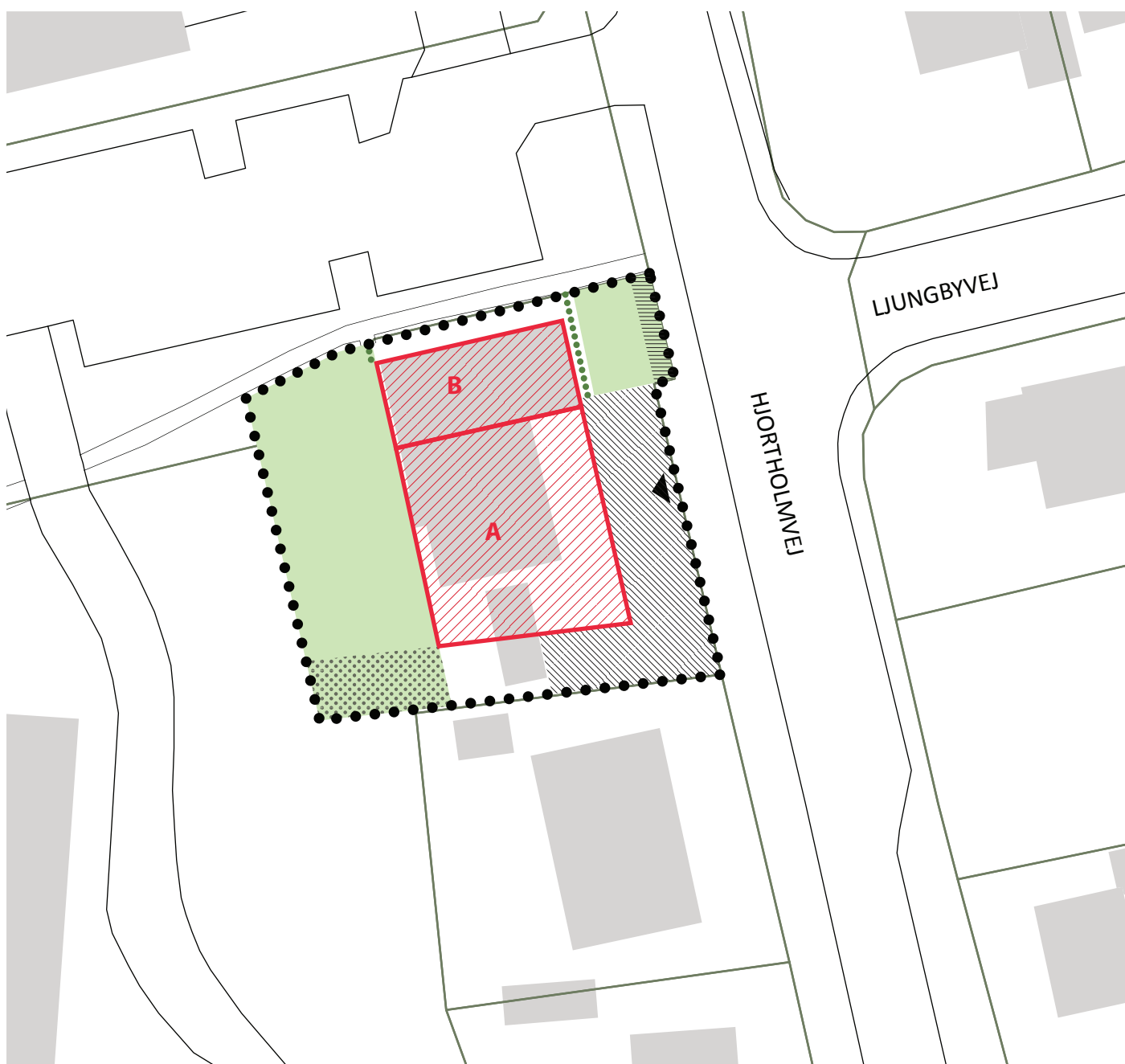
Eksisterende bygninger



1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 5 - Anvendelsesplan



●●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygninger

▨ Byggefelt

▧ Parkering

■ Fælles opholdsareal

▤ Legeområde

▲ Vejadgang til lokalplanområdet

0 5 10 15 20 25 m

1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)


●●●●●● Sti

— Eksisterende matrikelskel

▨ Område, der skal friholdes for bebyggelse eller beplantning over 0,80 m. jf. servitut 03.11.1976-28483-21

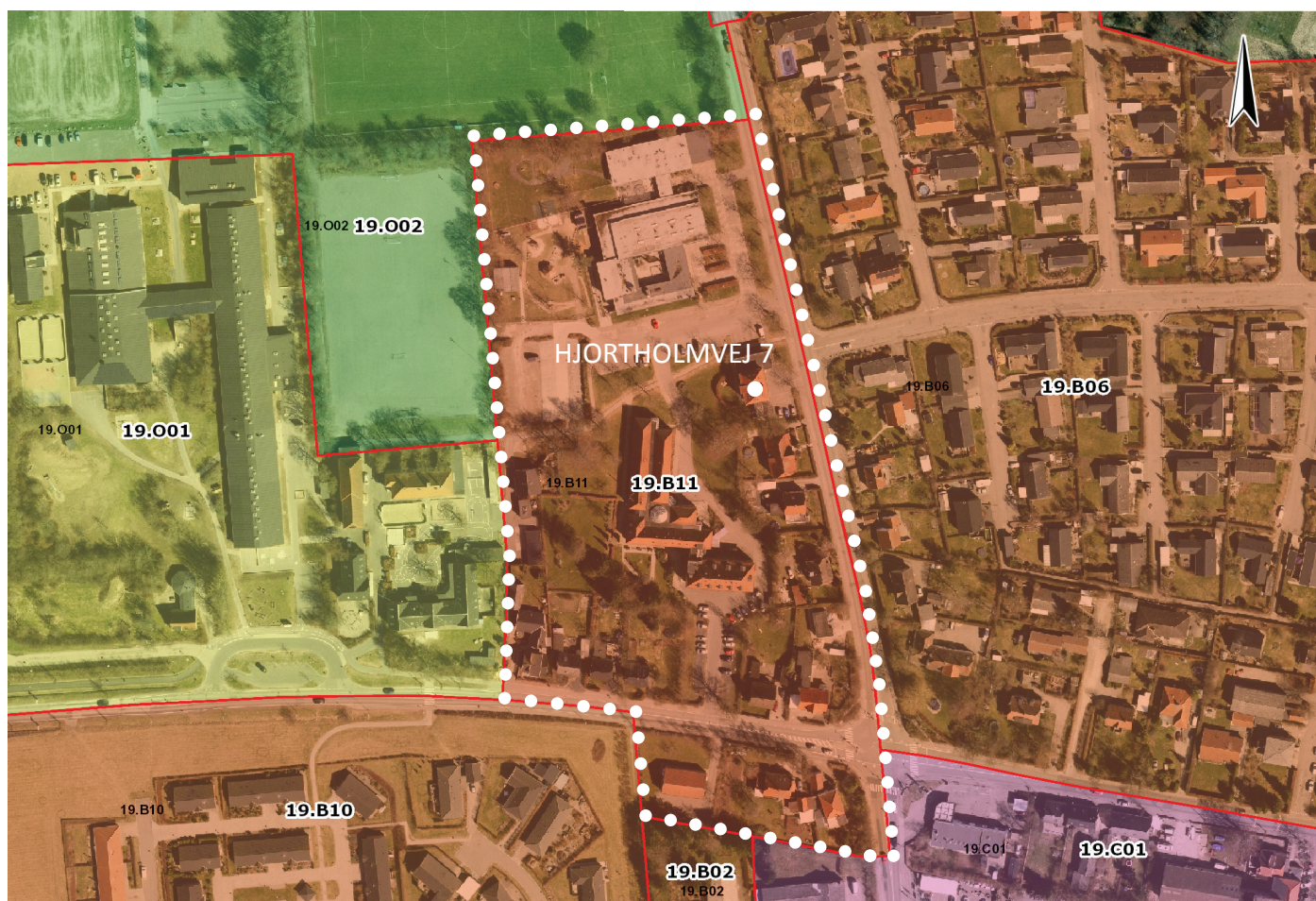
Kommuneplantillæg

Se Kommuneplantillæg nr. 8 her:

 [Kommuneplantillæg nr 8 vedtaget.pdf](#) (5.4 MB)



Eksisterende rammer



Rammeafgrænsningen for 19.B11 Tølløsevej vest er ikke ændret i forbindelse med endelig vedtagelse.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Formålet med Kommuneplantillæg nr. 8 er at muliggøre boligbyggeri i 2,5 etager med en maksimal højde på 12 meter. Baggrunden for udarbejdelsen af tillægget er, at Holbæk Kommune ønsker at imødekomme et konkret ønske om at etablere boliger i bygningen Hjortholmvej 7. Bygningen er opført i 2 etager med udnyttet tagetage, og kommuneplantillæg nr. 8 vil således muliggøre etablering af boliger i den eksisterende bygning.

Nuværende planforhold

Området er i Kommuneplan 2013-25 udlagt til boligformål og liberale erhverv. Det maksimale etageantal for boliger er 1,5 (1 etage med udnyttet tagetage) og den maksimale bygningshøjde for boliger er 8,5 meter.

Fremtidige planforhold

Kommuneplantillægget justerer rammebestemmelserne for 19.B11 i Kommuneplan 2013-25, så de muliggør boligbyggeri i 2,5 etager med en maksimal højde på 12 meter.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 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 er vedlagt som bilag. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- planlægningen udelukkende muliggør ændret anvendelse af Hjortholmvej 7 til boliger
- den ændrede maksimale bygningshøjde for boliger inden for rammen ikke vurderes at udgøre en væsentlig miljømæssig påvirkning
- rammen fortsat er omfattet af en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER

Omr. nr.	19.B11	
Navn	Tølløsevej vest	
Anvendelse	Boliger	Liberale erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	40	45
Maks. etageantal	2,5	2
Maks. bygn. højde	12 m	10 m
Maks. miljøklasse	1	
Nuværende zone	Byzone	
Fremtidig zone	Byzone	

HØRING OG VEDTAGELSE

Forslag til kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Forslag til Lokalplan 19.09 var i offentlig høring fra den 4. juli 2014 til den 29. august 2014.

Forslagene blev vedtaget af Holbæk Kommune den 3. september 2014 og offentliggjort den 5. september 2014.

Miljøvurdering

Forslag til lokalplan nr. 19.09 og Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 vurderes på baggrund af en miljøscreening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- planlægningen omfatter et allerede udbygget område og ikke udlægger nye arealer,
- planlægningen udelukkende muliggør ændret anvendelse af Hjortholmvej 7 til boliger,
- lokalplanforslaget sikrer områdets fælles friarealer og det nødvendige antal p-pladser,
- lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser om maksimale befæstelsesgrader i henhold til den gældende spildevandsplan,
- den ændrede maksimale bygningshøjde for boliger inden for kommuneplanrammen ikke vurderes at udgøre en væsentlig miljømæssig påvirkning,
- kommuneplanrammen fortsat er omfattet af en maksimal bebyggelsesprocent på 40

Se miljøscreeningen af planforslagene her:

 [miljøscreening_hjortholmvej_7.pdf](#) (512 KB)

Screening for miljøvurdering

Forslag til lokalplan nr. 19.09 Boliger på Hjortholmvej 7, Tølløse og Forslag til kommuneplantillæg nr. 8.

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

Beskrivelse af planforslagene

Lokalplanforslag

Hjortholmvej 7 i Tølløse er opført i 1927 og har bl.a. fungeret som bibliotek og lokalhistorisk arkiv i den daværende Tølløse Kommune, men er nu privat ejet.

Bygningen er opført i rød tegl og har en symmetrisk facade kendetegnet ved en midtrisalit og en kvist mod Hjortholmvej. En tilbygning i to etager blev tilføjet i 1972, den nederste etage er registreret som kælder i BBR. Der er et befæstet parkeringsareal foran bygningen med plads til ca. 7 biler. På bagsiden af bygningen, hvor hovedindgangen befinder sig, er der et lille stykke have.

Ejeren af ejendommen ønsker muligheden for at opføre op til fem udlejningsboliger samt mulighed for et eventuelt udlejningslokale til liberalt erhverv i bygningen. Den nuværende lokalplan 1.40_345 giver ikke mulighed for opførelse af boliger eller liberalt erhverv.

Lokalplanforslaget sikrer, at bygningen kan anvendes til boligformål og liberalt erhverv samt de nødvendige friarealer og parkeringsarealer. Samtidig stiller planforslaget krav om materialebrug, byggefelter og byggehøjder, som svarer til de nuværende forhold.

Byggefelterne på bilag 2 er opdelt i A og B med udgangspunkt i den eksisterende bygning. Der vil i lokalplanforslaget blive fastlagt bestemmelser om byggehøjder svarende til hovedbygningen i felt A og tilbygningen i felt B. Byggefelterne er fastlagt ud fra den eksisterende facadelinje mod Hjortholmvej og med afstande til skel på hhv. 2,5 meter mod nord og 5 meter mod syd.

Kommuneplantillæg

Den nuværende kommuneplanramme 19.B11 muliggør boligbyggeri i 1,5 etage og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

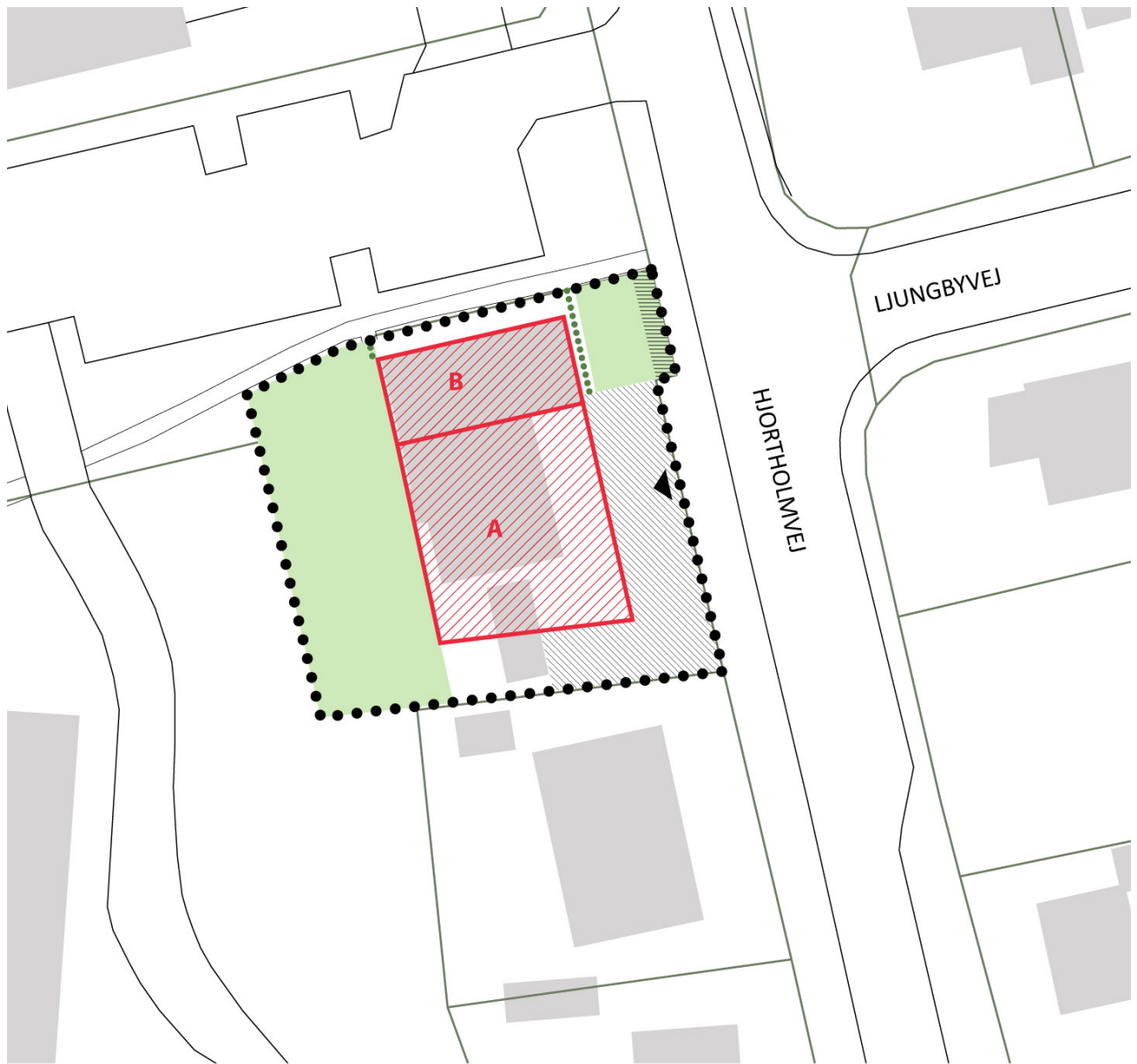
Kommuneplantillæg nr. 8 muliggør boligbyggeri i op til 2,5 etager og en maksimal bygningshøjde på 12 meter. Baggrunden for de ændrede rammebestemmelser er at muliggøre etablering af boliger i den eksisterende bygning på 2,5 etager.

Den gældende rammeafgrænsning ændres ikke.

Bilag 1: Luftfoto med lokalplanens afgrænsning



Bilag 2: Byggefelter, parkering og friarealer



●●●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

■ Eksisterende bygninger

▨ Byggefelt

▨ Parkering

■ Fælles friareal

▨ Område, der skal friholdes for bebyggelse eller beplantning over 0,80 m. jf. servitut 03.11.1976-28483-21

●●●●●● Sti

▲ Vejadgang til lokalplanområdet

— Eksisterende matrikelskel



1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)



Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslagene eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 3 og/eller 4? (§3, stk. 1., nr. 1)		x	
Kan planforslagene eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§3, stk. 1, nr. 2)		x	
Fastlægger planforslagene i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§3, stk. 1, nr. 3)	x		Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget muliggør etablering af boliger og liberalt erhverv i den eksisterende bygning og i fremtidigt byggeri på ejendommen. Der skal kun udarbejdes en egentlig miljøvurdering, hvis det vurderes, at planforslaget kan medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Konklusion	<p>Forslag til lokalplan nr. 19.09 og kommuneplantillæg nr. 8 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"> • Planerne muliggør byggeri af et omfang svarende til allerede eksisterende forhold. • De nødvendige parkerings- og friarealer sikres.
Dato for mv-høringsfrist internt	30-06-2014
Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder	Det er vurderet, at der ikke er øvrige berørte myndigheder.

Scoping Planforslagene eller programmets indvirkning på miljøet Miljøparametre	Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning	Påvirkning	(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning	Indgår i miljøvurdering	Planforslag fastlægger bestemmelser herom	Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør undersøges nærmere.
Bymiljø & landskab						
Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	x				x	Bygningen ligger i Tølløse by og påvirker derfor ikke det omkringliggende landskab. Planforslaget fastsætter byggefeltet og – højder samt brug af materialer, som svarer til det eksisterende byggeri. Ændringen af kommuneplanramme 19.B11 muliggør byggeri i op til 2,5 etager for hele rammeområdet. På baggrund af omfanget af det eksisterende byggeri i rammeområdet, vurderes ændringen ikke væsentlig.
Grønne områder	x				x	Der sikres et grønt friareal vest for bygningen og et mindre friareal ud mod Hjortholmvej, samlet set svarende til ca. 40 % af ejendommens samlede grundareal.
Arkitektonisk udtryk	x				x	Bygningen er allerede en del af bymiljøet i Tølløse. Planforslagene fastsætter bestemmelser om bygningens udtryk og placering, som svarer til de nuværende forhold. Dog vil fremtidigt boligbyggeri inden for rammeområdet tillades i op til 2,5 etager.
Kystlinjen, herunder visuel effekt	x					Lokalplanområdet ligger ikke inden for kystlinjen.
Landskabets geologi	x					Lokalplanområdet er beliggende i byzone.
Lys og/eller refleksion	x				x	Lokalplanen fastlægger bestemmelser om placering af solcelleanlæg.
Oplag, materialer, maskiner.	x				x	Oplag af materialer og maskiner vil ikke være muligt efter byggeriets færdiggørelse.
Landbrugsinteresser	x					Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Der forudses ingen mulige konflikter ift. afstandskrav mv.
Lavbundsjord	x					Der er ikke registreret lavbundsjord

Holbæk Kommune

					inden for lokalplanområdet.
Råstofinteresser	x				Ikke relevant.
Befolkningens sundhed / sikkerhed					
Indendørs støj påvirkninger	x			x	Planforslagene medfører ikke øgede indendørs støjpåvirkninger.
Svage grupper f.eks. handicappede	x			x	Indretningen for svage grupper varetages af Bygningsreglementets bestemmelser.
Friluftsliv og rekreative interesser	x			x	Lokalplanforslaget udlægger et fælles friareal i tilknytning til ejendommens bebyggelse.
Begrænsninger og gener overfor befolkningen	x			x	Planforslagene medfører ingen gener. Kommuneplantillægget muliggør byggeri i 2,5 etager i hele rammeområdet, hvilket kan medføre øget skyggedannelse. Dette forhold vurderes ikke væsentligt.
Sundhedstilstanden	x			x	Planforslagene medfører ingen sundhedsrisiko.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x				Planforslagene medfører ingen risiko for brand, eksplosion eller giftpåvirkning.
Ulykker	x				Planforslagene medfører ingen øget risiko for ulykker.
Natur					
Dyreliv	x				Ikke relevant.
Planteliv	x				Ikke relevant.
Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	x				Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for eller i nærheden af lokalplanområdet.
Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	x				Lokalplanområdet er ikke omfattet af internationale naturbeskyttelsesområder eller andre beskyttelseslinjer.
Spredningskorridorer	x				Ikke relevant.
Naturbeskyttelse	x				Der er ingen §3-registreringer inden for eller i nærheden af lokalplanområdet.
Grønne områder	x			x	Lokalplanforslaget udlægger et grønt friareal på hovedbygningens vestside og sikrer, at en evt. afgrænsning mod Hjortholmvej sker i form af hækbeplantning.
Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	x				Ikke relevant.
Forurening					
Lugt	x				Lokalplanen udlægger området til boliger og liberalt erhverv i maks. miljøklasse 1, og der vil således ikke ske aktiviteter, som kan medføre lugtgener.
Støjbelastning og vibrationer	x			x	Der kan ske enkelte gener i anlægsfasen i form af støj og vibrationer. Lokalplanforslaget stiller krav om, at området skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan

Holbæk Kommune

					overholdes.
Jordforurening, jordhåndtering og flytning	x				Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen, men Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlægning på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurenede jord.
Risiko for jordforurening	x				Planforslagene vil ikke medføre øget risiko for jordforurening.
Vand					
Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder	x			x	Afledning af overfladevand vil ske til kloak.
Udledning af spildevand	x			x	Spildevand ledes til offentlig kloak.
Grundvandsforhold	x			x	Området er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomt indvindingsopland (NFI). Det vurderes, at planlægningen ikke medfører en væsentlig påvirkning af grundvandet. Nærmeste indvindingsboring tilhører Kvarmløse-Tølløse vandværk. Der er ca. 400 m til boringen.
Risiko for grundvandsforurening	x				Planlægningen vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet. De 15 – 30 m tykke lerlag udgør en naturlig beskyttelse af grundvandsmagasinet.
Trafik					
Trafikafvikling / belastning	x			x	Planforslagene muliggør boliger og liberalt erhverv. Det vurderes, at planforslagene ikke vil medføre en stigning i trafikmængden i forhold til områdets tidligere anvendelse.
Trafikstøj	x			x	Planforslagene vil ikke medføre øget trafikstøj. Lokalplanrådets grønne områder er udlagt således, at bygningen fungerer som støjskærm mod Hjortholmvej. Lokalplanforslaget stiller krav om, at området skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.
Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	x				Planforslagene vil ikke give anledning til øget udledning af drivhusgasser.
Energiforbrug	x				Der er gode busforbindelser til Ringsted (via Tølløse Station) og Holbæk fra busstoppestedet ved Ljungbyvej.
Trafiksikkerhed	x				Det vurderes, at planforslagene ikke medfører en øget risiko for trafikulykker.
Kulturarv					
Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	x			x	Området er delvist omfattet af kulturmiljøet Tølløse Stationsby. Lokalplanforslaget sikrer et hensyn til dette gennem bestemmelser om brug af materialer, bygningshøjder og byggelinjer.
Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	x			x	Lokalplanområdet er ikke beliggende i kirkeomgivelser eller i kirkeindsigtlinjer. Planen muliggør nybyggeri i samme skala og med samme placering som

Holbæk Kommune

					eksisterende byggeri.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x			x	Planforslagene muliggør ny anvendelse af den eksisterende bygning fra 1927. Bygningen er ikke registreret som bevaringsværdig. Der vil ikke ske en negativ påvirkning af de omkringliggende bygninger og områder.
Fortidsminder og arkæologi	x				Der er ikke registreret fortidsminder eller lignende i eller i nærheden af lokalplanområdet.
Ressourcer og affald					
Arealforbrug	x			x	Området er rammeplanlagt til boliger og liberalt erhverv i Kommuneplan 2013-25 og udnytter således eksisterende arealreservation.
Energiforbrug	x			x	Boligerne opføres i henhold til gældende bygningsreglement.
Vandforbrug	x			x	Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende forsyning (Kvarmløse-Tølløse vandværk). Det vurderes, at vandværket kan levere det vand, der er behov for.
Produktion, materialer og råstoffer	x			x	Planforslagene muliggør ændret anvendelse af eksisterende byggeri.
Kemikalier, miljøfremmende stoffer	x				Planforslagene medfører ikke en risiko for udslip af miljøfremmede stoffer.
Affald og genbrug	x			x	Planforslagene medfører ingen umiddelbare ændringer af den nuværende affaldsordning.