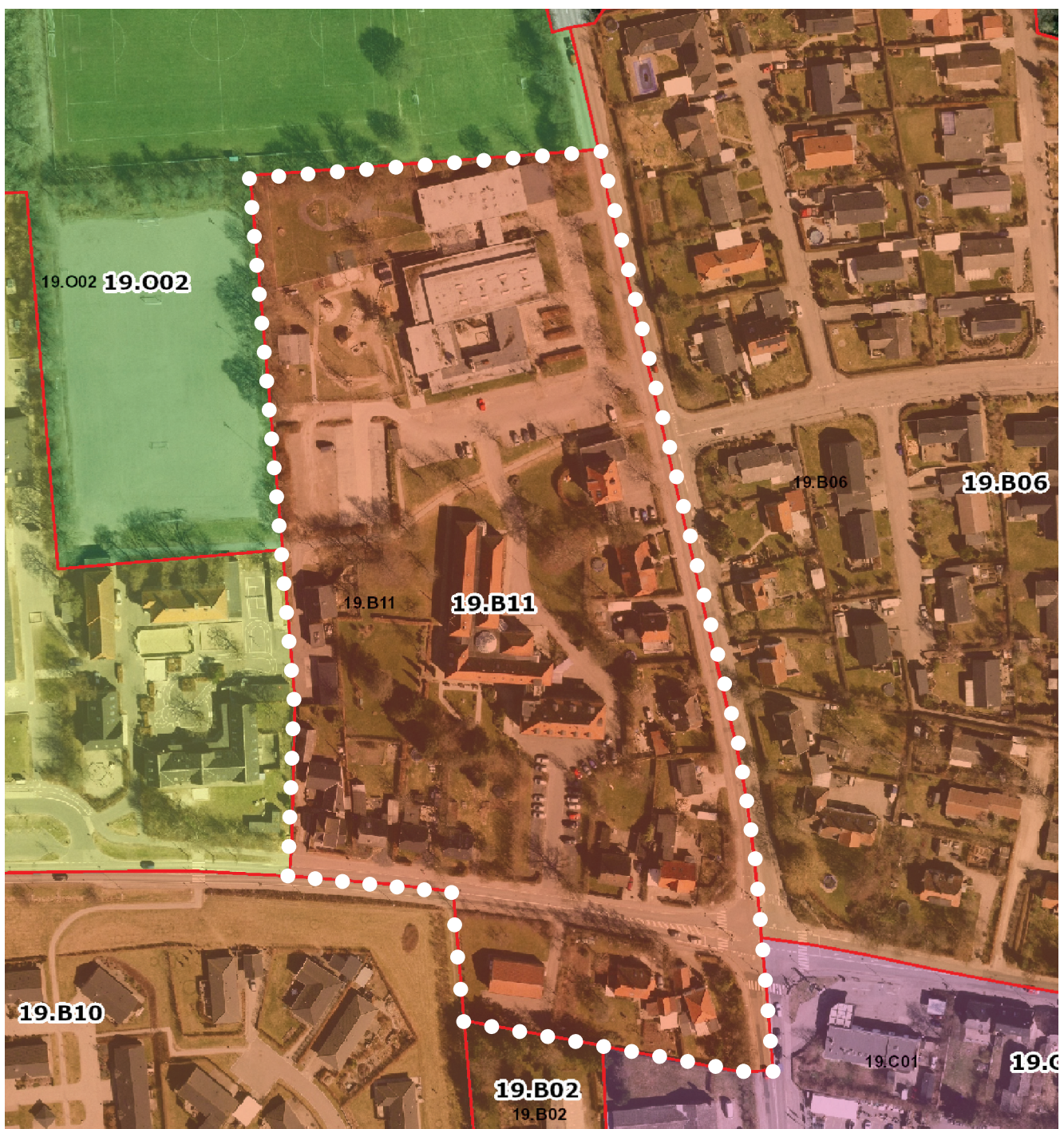
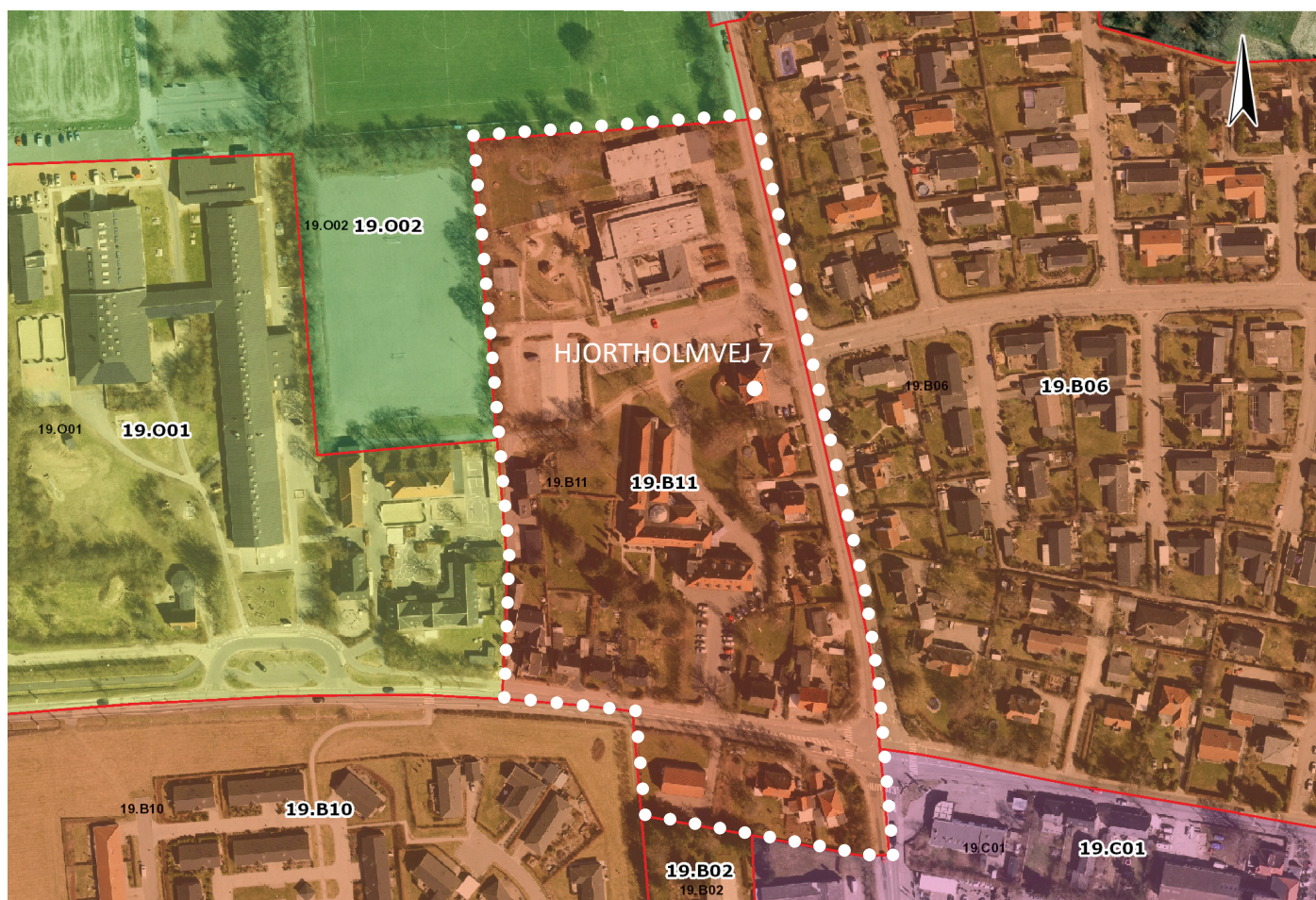


Kommuneplantillæg nr. 8 er vedtaget af Holbæk Kommune  
den 3. september 2014 og offentliggjort  
den 5. september 2014.





## 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

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

# 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.

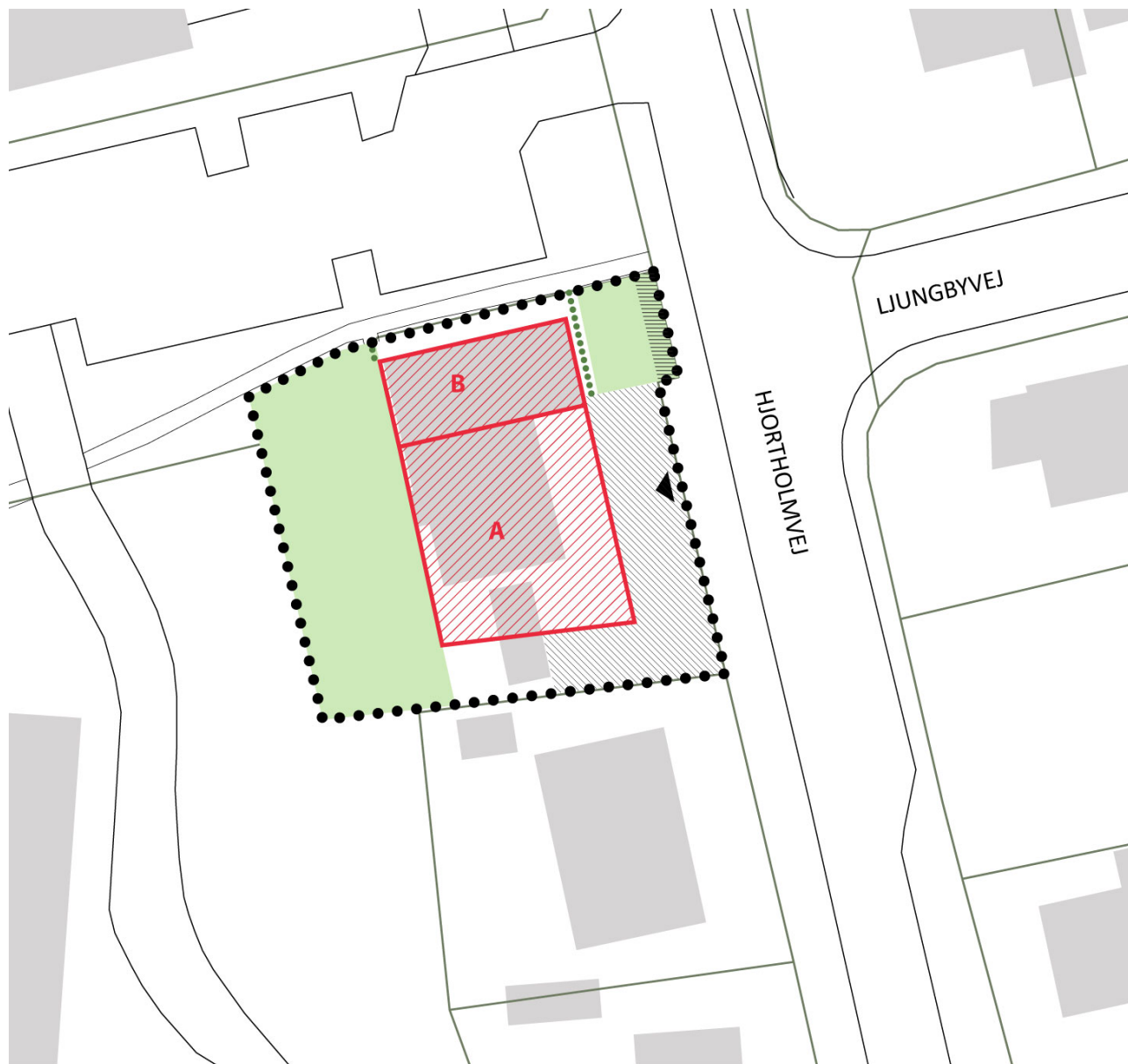
Den gældende rammeafgrænsning ændres ikke.



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

0 5 10 15 20 25 m

1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)

●●●●●● Sti

▲ Vejadgang til lokalplanområdet

— Eksisterende matrikelskel



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.

<b>Konklusion</b>	<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"> <li>• Planerne muliggør byggeri af et omfang svarende til allerede eksisterende forhold.</li> <li>• De nødvendige parkerings- og friarealer sikres.</li> </ul>
<b>Dato for mv-høringsfrist internt</b>	30-06-2014
<b>Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder</b>	Det er vurderet, at der ikke er øvrige berørte myndigheder.

<b>Scoping</b>  <b>Planforslagene eller programmets indvirkning på miljøet</b>  <b>Miljøparametre</b>	Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning	Påvirkning	(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning	Indgår i miljøvurdering	Planforslag fastlægger bestemmelser herom	<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.
<b>Bymiljø &amp; landskab</b>						
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.
<b>Befolkningens sundhed / sikkerhed</b>					
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.
<b>Natur</b>					
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.
<b>Forurening</b>					
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.
<b>Vand</b>					
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.
<b>Trafik</b>					
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.
<b>Kulturarv</b>					
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.
<b>Ressourcer og affald</b>					
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, miljøfremmede 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.