LOKALPLAN 1.50

UDDANNELSES- OG LÆRINGSCENTER VED MARKEDSPLADSEN, HOLBÆK

Holbæk Kommune

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING

Holbæk Byråd har den 19. april 2017 vedtaget Lokalplan 1.50 - Uddannelses- og Læringscenter ved Markedspladsen, Holbæk.

Baggrund

Den kommunalt ejede Østre Skole anvendes ikke længere som kommunal skole, og ejendommen skal overgå til anden anvendelse. Denne lokalplan er blevet udarbejdet for at skabe det planlægningsmæssige grundlag for den nye anvendelse.

Formål

Visionen for den tidligere Østre Skole er, at der skal etableres et uddannelse- og læringscenter, suppleret af relaterede offentlige funktioner, kursus- og konferencefaciliteter, medborgerhus, liberalt erhverv og fællesfaciliteter (i form af café, restaurant, servicefaciliteter). Det er tanken, at uddannelses- og læringscentret skal danne rammen for nye partnerskaber og samarbejder mellem videns- og uddannelsesinstitutioner, studerende, virksomheder og offentlige institutioner. Konkret etableres der ved projektstart statslige, kommunale og private arbejdspladser. Det er målet at opnå synergi og samspil imellem aktørerne i området.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre ny anvendelse af Østre Skole, samtidig med at det sikres, at ejendommens bevaringsværdier og rolle i det udpegede kulturmiljø fastholdes, og der kan etableres et attraktivt gårdmiljø med tilstrækkeligt med opholds- og parkeringsfaciliteter. Som en konsekvens heraf fastsætter lokalplanen bl.a. bevarende og retningsgivende bestemmelser i forhold til bygningernes ydre og gårdmiljøet, således at ydre ændringer kun kan ske i respekt for de bygningsmæssige og kulturmiljømæssige værdier i området. Ydre ændringer kan f.eks. være udskiftning af vinduer og døre, etablering af større vinduespartier eller nye døre, udskiftning af tag, isætning af kviste, eller etablering af elevator- eller trappetårne. Det bør bemærkes, at skolen allerede har gennemgået en del forandringer igennem tiden, og at forandringer er nødvendige af hensyn til de nye funktioner på stedet, samt af hensyn til bæredygtighed og miljø. Den tidligere lokalplan indeholdt ikke bevaringsbestemmelser.

Lokalplanområdet

Østre Skole er beliggende på Tidemandsvej 1 i Holbæk by, ud til Markedspladsen. Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 337, Holbæk Bygrunde, og udgør et samlet areal på 11218 m2. Østre Skole og Markeds-pladsen opfattes som en del af bymidten med en egen identitet, en høj grad af byliv, samt grønne og rekreative kvaliteter.

Foto med lokalplanområdets afgrænsning.
Østre Skole er opført i nationalromantisk stil fra 1901 til 1912, og er tegnet af arkitekt A. Haunstrup. Skolen er opført som en pavillonskole (skole bestående af fritliggende eller sammenbyggede

bygningsenheder), og er ét af få eksempler herpå i dansk arkitektur-historie. Skolen er bevaringsværdig i klasse tre (høj værdi) og indgår i sammenhæng med det omkringliggende oprindelige arbejderkvarter (Labæk, Seidelinsvej, Chr. Hansensvej, Fuglsvej og Skolegade) og Markedspladsen som et kulturmiljø. Skolen opfattes rumligt som områdets hovedbygning. De gennemgående oprindelige materialer er røde/rosa teglsten, skiffer og hvidt og rødmalet træ (vinduer og døre). Der er igennem tiden foretaget udskiftning af vinduer og døre m.v., så disse fremstår ikke originale i dag. Senest i 2008 gennemgik skolen en renovering, hvor der bl.a. blev tilført moderne kviste med mørke aluminiumsprofiler og meget glas.

Centralt for kulturmiljøet er:
- Skolens rolle som samlingspunkt for det omkringliggende arbejderkvarter.
- Bebyggelsesstrukturen (sammenhængen mellem skolens, arbejderkvarterets og
  Markedspladsens forskellige bygningstyper og måden hvorpå der dannes gadelinjer og byrum.
- De lokalt og nationalt forankrede bygninger af høj arkitektur- og kulturhistorisk værdi.

Kulturmiljøet fremstår generelt set autentisk.

Østre skole 2016. Kvistene blev tilføjet i 2008.

Østre skole 2016.

Østre skole i starten af 1900-tallet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan ske en ny anvendelse af bygningsanlægget, der er forenelig med ejendommens centrale beliggenhed i Holbæk by og ejendommens karakter og bygningsmæssige rammer. Lokalplanen giver også mulighed for, at der kan etableres et attraktivt gårdmiljø med tilstrækkeligt med opholds- og parkeringsfaciliteter. Lokalplanen er en bevarende lokalplan, der regulerer hvilke fysiske ydre ændringer, der tillades, f.eks. isætning af nye vinduer, etablering af nye dørhuller og lignende, men også hvilke ændringer, der ikke tillades, f.eks. etablering af solenergianlæg. Målet er, at der kan etableres et attraktivt samlet miljø, hvor bygninger, gårdanlæg og nye funktioner fungerer i samspil og med respekt for historien og de udpegede værdier. Lokalplanen fastsætter også bevaring af træer indenfor området, samt bestemmelser vedr. belysning, skiltning og lignende forhold, der påvirker stedets samlede attraktivitet.
Mulige anvendelser er privat og offentlig kontor- og servicevirksomhed, liberalt erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter, kursus og konferencevirksomhed, medborgerhus og lignende funktioner.
Området inddeles i to delområder. Delområde A omfatter bygningerne mod Seidelinsvej, samt tårnbygningen centralt i området. Delområde B omfatter de resterende bygninger. Indenfor delområde A kan kun etableres de indenfor lokalplanområdet mest udadvendte funktioner, samt de fælles funktioner (servicecenter, reception, café, restaurant, medborgerhus, kursus- og konferencefaciliteter, samt kulturelle aktiviteter, og de tilhørende opholdsarealer). Indenfor delområde B kan kun etableres undervisningsformål, liberalt erhverv, serviceerhverv, offentlige funktioner, samt kulturelle aktiviteter, og de tilhørende opholdsarealer. Parkeringspladser til alle funktioner skal tilvejebringes indenfor delområde B.
Det er ikke muligt at etablere detailhandel, beboelse (boliger) og hotel indenfor lokalplanområdet.

Borgerinddragelse

For at muliggøre en ny anvendelse af den tidligere Østre Skole, skal der ske ændring i kommuneplanrammen for området, samt tilvejebringes en ny lokalplan.

Den 20. oktober 2015 blev der afholdt et offentligt møde om skolens fremtidige anvendelse. Dette møde blev efterfulgt af en såkaldt forfase, hvor Holbæk Kommune, i henhold til planlovens § 23c, indledningsvist indkaldte bemærkninger, idéer og forslag til den forestående kommuneplanlægning for området. Forfasen løb fra den 20. juni til den 1. juli 2016.

Der indkom i perioden tre bemærkninger vedr. følgende emner:

- Bygningernes bevaringsværdi.
- De trafikale forhold, herunder parkering.
- Indhold/funktioner.

Bemærkningerne indgik i det videre arbejde med udarbejdelse af forslag til nærværende lokalplan og forslag til kommuneplantillæg nr. 30. Vedr. forslag
til kommuneplantillæg nr. 30, se nærmere under afsnit Kommuneplan 2013-2015.

Planforslagene har været er i offentlig høring fra den 13. oktober til den 9. december 2016.
Planen er vedtaget den 19. april 2017 og offentliggjort 20. april 2017.

Statslig og regional planlægning

Planlægningen konflikter ikke med statslige eller regionale udpegninger. Derfor er der ikke særlige redegørelseskrav til lokalplanen.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og er omfattet af rammeområde 1.O.02 - ramme for Østre Skole og Markedspladsen. Rammen muliggør, at området kan anvendes til "skole med tilhørende faciliteter, eventuelt beboelse i tilknytning hertil og bypark".

For at muliggøre nye og flere anvendelser af den tidligere Østre Skole, er der blevet udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 30, der ændrer rammeområde 1.O.02 til et centerområde, dog uden mulighed for detailhandel, beboelse (boliger) og hotel. I centerområder kan der typisk planlægges for boliger, pladser og grønne områder samt private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, detailhandel, parkeringsanlæg, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter, hotel- og konferencevirksomhed og lignende.

Der gives ikke mulighed for detailhandel, da området ikke er med i bymidteafgrænsningen, og ikke er omfattet af detailhandelsrammen for Holbæk by. Boliger og hotel tillades ikke, da det vurderes at det planlagte virksomheds-, kultur- og læringsmiljø understøttes bedst ved at muliggøre det i den samlede bygningsmasse.

Kommuneplantillægget fastholder rammeområdets afgrænsning og alle bestemmelser, bort set fra anvendelsesbestemmelsen, se kommuneplantillæg nr. 30 - Markedspladsen og Østre Skole.

Kommuneplanens rammeområde.

Sektorplaner/temaplaner
Helhedsplanen for Holbæk by beskriver et helhedsbillede for byens fremadrettede udvikling, i forlængelse af målsætningerne for hele den samlede kommunes udvikling. Holbæk by ses som kommunens hovedby, og målsætningen er en stærk og levende hovedby, rig på oplevelser, kultur og med et stærkt erhvervsliv og et innovativt synergiskabende uddannelsesmiljø. En omdannelse af Østre Skole til Uddannelses- og Læringscenter Nordvestsjælland m.v. understøtter målsætningen i helhedsplanen.

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af eksisterende lokalplaner nr. 1.10 - Holbæk Bymidte og nr. 42 - Østre Skole. Lokalplanerne udlægger anvendelsen af Østre Skole, matr.nr. 337, Holbæk Bygrunde, til offentlige formål, og begge aflyses derfor i sin helhed og erstattes af nærværende lokalplan, når denne er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Det er Holbæk Kommunes vurdering, at en virkeliggørelse af lokalplanens indhold ikke vil have en negativ påvirkning på nabokommunerne.

Kystnærhedszone

Planområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Der vil ikke ske bygningsmæssige ændringer indenfor lokalplanområdet, der vil påvirke kystnærhedszonen visuelt, idet der er tale om renovering/ombygning af eksisterende bebyggelse, hvor den samlede højde ikke ændres. Den gældende maks. højde for byggeri på 11 meter fastholdes.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af butikker.

Diverse udpegninger

Lokalplanområdet er beliggende i en tæt, bymæssig kontekst, og indenfor en kulturmiljøudpegning (Østre Skole og arbejderkvarteret). Østre Skole er opført i nationalromantisk stil fra 1901 til 1912. Østre Skoles bygninger er udpeget som bevaringsværdige i klasse 3, dvs. med en høj bevaringsværdi. Der skal sikres en særlig hensynstagen til de bestående bevaringsværdier og sammenhænge, jf. kommuneplanens retningslinjer 5.2.2 og 5.2.3. En omdannelse til nye funktioner på stedet vil betyde, at der vil ske ydre såvel som indre ændringer i bygningsmassen.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for de ydre ændringer, der sikrer, at Østre Skoles bevaringsværdier og rolle i det udpegede kulturmiljø fastholdes, og der kan etableres et attraktivt gårdmiljø med opholds- og parkeringsfaciliteter til de nye funktioner på stedet. Målet er, at der kan etableres et attraktivt samlet miljø, hvor bygninger, gårdanlæg og nye funktioner fungerer i samspil og med respekt for historien og de udpegede værdier.

Det gælder, jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 15, at eksisterende bevaringsværdig bebyggelse ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse. Planlovens § 49 fastlægger endvidere, at en ejer af en bevaringsværdig bygning, kan forlange en ejendom overtaget af kommunen mod erstatning, hvis tilladelse til nedrivning nægtes, dog kun jf. § 49 stk. 2 og 3.

Trafikforhold

Eksisterende trafikbetjening og vejadgang fra Tidemandsvej til Østre Skole fastholdes. Der skal sikres mulighed for parkering af ca. 100 biler i gården. De ca. 100 parkeringspladser er nye pladser. Tallet er baseret på kommuneplanens regler for parkering i centerområder, med udgangspunkt i kravet til kontor- og serviceerhverv, og fastsat efter et skøn ud fra det vidensniveau om indhold, der er på planlægningstidspunktet.

Det vurderes, at den ny anvendelse af området og etablering af de ca. 100 nye parkeringspladser vil generere ny trafik i området. Dog vurderes det, at denne mængde trafik ikke får nævneværdig betydning for lokalområdet, da der tidligere har været en del trafik langs Tidemandsvej, da området var skole. Det formodes i øvrigt, at mange af de nye brugere vil benytte offentlig transport i form af de gode tog- og busforbindelser i nærområdet.

Offentlig service

Oplysninger om offentlig service kan findes på kommunens hjemmeside www.holbaek.dk
Med hensyn til butiksforsyning og offentlige transportforbindelser er planområdet beliggende i bymidten og tæt på Holbæk Station, hvorfra der er gode tog- og busforbindelser.

Energi og forsyning

Inden gravearbejde skal det undersøges, hvor der er nedlagt

ledninger m.v. Se f.eks. på www.ler.dk

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

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Området er beliggende inden for kollektivt varmeforsynings område og opvarmes med naturgas fra Dong Energy. Ejendomme inden for lokalplanområdet er pålagt tilslutningspligt ved nybyggeri. Opvarmningen må ikke ske ved etablering af oliefyr.

Der kan dog, såfremt man ikke ønsker at anvende naturgas, etableres anlæg baseret på vedvarende energi i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 904 af 24/06/2016, §19 stk. 3 og som er nævnt i §15 stk. 1, pkt. 2 og 3. Vedvarende energikilder, evt. supplerende varmekilde, kan være varmepumpe, jordvarme, træfyr eller lign. Dog tillades der ikke opsætning af solenergianlæg, hverken på bygninger eller som selvstændige anlæg, grundet hensyn til kulturmiljøet og arkitekturen i området, se § 12.4.

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området vandforsynes af Fors A/S.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Jf. kommuneplanens retningslinje 8.4.2 skal der så vidt muligt ske lokal nedsivning af regnvand, og befæstelse skal begrænses i henhold til spildevandsplanen. Se også under afsnit Bæredygtighed.

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" for Holbæk Kommune.

Telekommunikation

Bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles

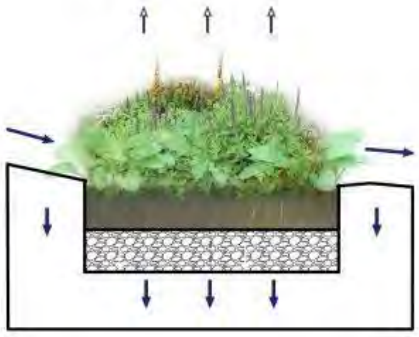
signalanlæg. Der må ikke opsættes udvendige tv- og radioantenner, herunder parabolantenner, indenfor lokalplanområdet.

Bæredygtighed

Holbæk Kommunens strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten. Projekter/planer vurderes derfor i forhold til en række typiske bæredygtighedsparametre.

I dette tilfælde er der tale om renovering og ombygning af eksisterende bygninger med en høj bevaringsværdi, der indgår i et udpeget kulturmiljø i en tæt bymæssig kontekst, og på et grundareal med en lav grad af friareal. Det medfører, at mulighederne for at fremme bæredygtighed med lokalplanen er begrænsede. Opgaven består derfor i at sikre en meningsfuld balance mellem hensyn til bæredygtighed og hensyn til et bebygget bevaringsværdigt miljø, når Østre Skole skal renoveres/ombygges og overgå til nye anvendelser, og et nyt gårdanlæg skal etableres.

Af hensyn til kulturmiljøet og arkitekturen i området tillades det ikke, at der kan etableres solenergianlæg indenfor lokalplanområdet. Af hensyn til bæredygtighed stiller lokalplanen krav om, at regnvand så vidt muligt skal indgå som en ressource i gårdanlægget. Der kan derfor anlægges regnbede eller bassiner og etableres ikke-befæstede arealer, som en del af det nye gårdanlæg. Desuden tillades der etablering af "grønne tage", dvs. f.eks. belagt med sedum-måtter, på mindre bygninger til driftsformål.



Regnbed, princip.

Byggeri og planlægning

Byggeriet indenfor lokalplanområdet er udført af kvalitetsmaterialer (tegl, skiffer og træ), der har lang levetid. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der sikrer fortsat brug af overvejende de samme kvalitetsmaterialer ved renovering m.v., men nyere materialer (aluminium) tillades også, bl.a. da dette allerede blev indført ved renovering i 2008.

Transport

Lokalplanen ligger i Holbæk bymidte ca. 500 meter fra Holbæk station, og i et område med mange buslinjer og et velforbundet vej-

og stinet.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer.

Natur

Området er i tæt bymæssig kontekst. Udover enkelte træer, er der ikke planteliv af betydning i området. Det skal undersøges om der lever flagermus i disse, hvis det overveje sat fælde træer indenfor lokalplanområdet (flagermus er en bilag IV art). De såkaldte bilag IV-arter er arter, som er beskyttet efter EU's naturbeskyttelsesdirektiverne. Reglerne indebærer, at myndigheder skal sikre sig, at de ikke tillader eller planlægger aktiviteter, der kan skade dyrenes yngle- eller rasteområder.

Sundhed og trivsel

Lokalplanområdet giver ikke mulighed for, at der kan etableres nye større offentligt tilgængelige grønne arealer, der kan gavne befolkningens sundhed og trivsel. Men lokalplanen giver mulighed for, at der i bygningskomplekset kan ske læring og aktiviteter, der kan fremme ny viden generelt, hvilket kan være relevant for fremme af sundhed og trivsel blandt befolkningen.

Gårdmiljøet bliver offentligt tilgængeligt. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres private og semiprivate opholdsarealer i tilknytning til de individuelle funktioner indenfor lokalplanområdet.

Miljø

Støj

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder m.v. er omtalt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder". Der er forskellige vejledende grænseværdier for dagperioden, aftenperioden og natten.

For bykerner / centerområder gælder følgende.
Mandag -fredag kl. 07 - 18, og lørdag kl. 07 - 14: 55 dB(A).
Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, og søn- og helligdag kl. 07 - 22: 45 dB(A).
Alle dage kl. 22 - 07: 40 dB(A).

Ovenstående er de vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder, målt udendørs, og skal anvendes jf. tekst i vejledningen.

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

Region Sjælland har ingen oplysninger om jordforurening indenfor lokalplanområdet. Området er i byzone, hvorfor det pr. definition er områdeklassificeret som lettere forurenet. Flytning af jord fra områdeklassificerede områder skal altid anmeldes til Holbæk Kommune.
Hvis der ved grave og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles, og kan først genoptages, når der gives tilladelse til dette. Fundet skal anmeldes til Holbæk Kommune, jf. jordforureningslovens § 71. Ændret anvendelse af kortlagt forurenet jord kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenet jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der foreligger ingen konkrete registreringer af fund eller fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med grave- og anlægsarbejder.

Der gøres opmærksom på, at bygherre/entreprenør før jordarbejder altid har mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25. Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27. Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5. En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

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 foretaget en samlet screening af de miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lov nr. 425 af 18. maj 2016) af kommuneplantillæg nr. 30 og lokalplanforslag nr. 1.50. Miljøscreeningen er offentliggjort sammen med forslag til kommuneplantillæg nr. 30 og forslag til lokalplan 1.50.

Ifølge lovens § 8, stk. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planerne vurderes, på baggrund af en screening jf. § 8, stk. 2, til ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og vurderes derfor til ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer.

Begrundelsen er:
- Planerne fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og angiver kun mindre ændringer i forhold til gældende planlægning.
- Planerne sikrer via deres bestemmelser, at projektet ikke får en væsentlig indvirkning på miljøet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslagene.

Servitutter

Der er ikke servitutter, som er indholdsmæssigt uforenelig med lokalplanen. Lokalplanen aflyser derfor ingen servitutter. Ejer og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Der skal ikke indhentes tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Holbæk Kommune for at virkeliggøre lokalplanen. Holbæk Kommune er myndighed vedr. bevaringsværdige bygninger, der ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse. Holbæk Kommune er også myndighed vedr. bevaringsværdig beplantning.

Lokalplanens gennemførelse

Østre Skole er kommunalt ejet. Holbæk Kommune er således bygherre på renovering og ombygning af ejendommen. Holbæk Kommune har til hensigt at gennemføre renovering og ombygning af ejendommen, således at ejendommen kan tages i brug i 2017.

1.50 Uddannelses- og Læringscenter ved Markedspladsen, Holbæk

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanens formål er:
- at fastlægge områdets anvendelse, således at lokalplanområdet kan rumme funktioner, der er forenelig med ejendommens centrale beliggenhed i Holbæk by og ejendommens karakter og bygningsmæssige rammer,
- at fastlægge retningslinjer for mulige facade- og tagændringer i den eksisterende bebyggelse for at sikre, at bygningernes bevaringsværdier og rolle i det udpegede kulturmiljø fastholdes, dvs. at helhedsindtrykket af bebyggelsen er enkelt, harmonisk og velproportioneret i overensstemmelse med principperne for bedre byggeskik-traditionen,
- at fastlægge retningslinjer for opførelse af eventuelt nyt mindre byggeri for at sikre, at eventuelt nyt byggeri opføres i harmoni med den eksisterende bebyggelse,
- at fastlægge retningslinjer for friarealernes udformning og benyttelse, således at det sikres, at der kan etableres et attraktivt gårdmiljø med opholds- og parkeringsfaciliteter indenfor lokalplanområdet.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 4, og omfatter matr.nr. 337, Holbæk Bygrunde.

2.2 Området er beliggende i byzone.

2.3 Området opdeles i to delområder, som vist på kortbilag 5:
- delområde A omfatter bygningerne mod Seidelinsvej, samt tårnbygningen centralt i området.
- delområde B omfatter de resterende bygninger.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til typiske centerfunktioner, så som undervisningsformål, kursus- og konferencefaciliteter, liberalt erhverv, medborgerhus, kulturelle aktiviteter, caféer, restauranter, serviceerhverv og offentlige

funktioner, dog ikke detailhandel, beboelse (boliger) og hotel. Se også § 3.3 og § 3.4.

3.2 I området må der desuden etableres de tilhørende nødvendige faciliteter som opholdsarealer og parkeringspladser, samt enkelte mindre bygninger til driftsformål. Endvidere kan der etableres udvendige ramper, hvis hensyn til handicap- eller redningsforhold betinger dette.

3.3 Delområde A må kun anvendes til fællesfaciliteter, servicecenter, reception, café, restaurant, medborgerhus, kursus- og konferencefaciliteter, samt kulturelle aktiviteter, og de tilhørende opholdsarealer. Se afgrænsning af delområdet på kortbilag 5.

3.4 Delområde B må kun anvendes til undervisningsformål, liberalt erhverv, serviceerhverv, offentlige funktioner, samt kulturelle aktiviteter, og de tilhørende opholdsarealer. Se afgrænsning af delområdet på kortbilag 5.

3.5 Parkeringspladser til alle funktioner indenfor lokalplanområdet skal tilvejebringes indenfor delområde B. Se afgrænsning af delområdet på kortbilag 5.

§ 4 Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet må udstykkes dog ikke mindre end 400 m^2 pr matrikel.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsen udgøres af den eksisterende bebyggelse, som vist på bilag 4. Foruden den eksisterende bebyggelse kan tillades mindre bebyggelse til driftsformål. Disse bygninger m.v. må maksimalt opføres i en etage med en maksimal højde på 3,5 meter målt efter bygningsreglementets regler (bygninger til driftsformål) eller to etager, og jf. § 6.7.

5.2 Bebyggelsesprocenten for området under ét fastsættes til 50.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Eksisterende bebyggelse må efter ombygning/renovering kun fremtræde som de oprindelige bygninger. Proportioner og omfang skal fastholdes. Dog må der udføres mindre facade- og tagændringer, jf. §§ 6.4 og 6.5. Ændringer skal fremtræde ensartede og som en samlet løsning for hele ejendommen, og skal være harmonisk tilpasset og underordnet den oprindelige arkitektur. Nedenstående bestemmelser skal følges for at sikre dette.

6.2 Eksisterende bebyggelse må kun fremstå i blank mur som de eksisterende forhold. Ornamenter, bygningsudsmykning, altaner, reliefvirkning, pudsede felter og bånd, samt øvrige detaljer på facaderne må kun fremstå originale, og må ikke fjernes.

6.3 Tage på eksisterende bebyggelse, se kortbilag 4, må kun fremstå beklædt med skiffer. Inddækninger ved kviste, karnapper og lign. må kun fremstå i zink. Oprindelige skorstene skal bevares. Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink.

6.4 Eksisterende oprindelige murhuller skal respekteres, dog må der enkelte steder og ud fra en helhedsbetragtning etableres større murhuller, såfremt der af funktionelle hensyn skal isættes døre eller vinduer. Nye murhuller må kun etableres på en sådan måde, at facadens karakter og rytme fastholdes.

6.5 Ved isætning af nye vinduer og/eller døre, kviste og ovenlysvinduer, herunder ved udskiftning af sådanne, skal det sikres:
- at vinduer og døre i facaden er underopdelte, så de fremtræder med plant glas og fine sprosser, eller syner som gennemgående sprosser, og at rammer, lod- og tværpost og sprosser fremtræder velproportioneret i forhold til hinanden,
- at vinduer og døre i facaden udføres enten i rød- og hvidmalet træ, som det oprindelige princip og farvevalg,
- at sålbænke udføres som skifferplader,
- at kviste og ovenlysvinduer udføres som de eksisterende kviste. Der må maksimalt opsættes kviste og ovenlysvinduer til, hvad der svarer til 1/3 af facadens længde.

6.6 Der må ikke opsættes markiser, skodder og lign.

6.7 Ny mindre bebyggelse m.v. jf. § 5.1 må kun udføres, så de i sit formsprog, materialevalg og farveholdninger er tilpasset og underordnet øvrig bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Mindre bygninger til driftsformål må kun opføres i træ, malet i enten hvid, svenskrød eller sort, og tage må udføres enten med "flade" tage, med en ensartet hældning, som pyramideform eller som et saddeltag, og udført i tagpap eller som "grønne tage", dvs. belagt med sedum-måtter.

§ 7 Bevaring af bebyggelse

7 Bevaring af bebyggelse

7.1. Eksisterende bebyggelse, vist på kortbilag 4, er udpeget som bevaringsværdig i klasse 3, og må ikke nedrives.

7.2 Ombygning og/eller ændringer må kun ske i overensstemmelse med §§ 6.1 - 6.6.

§ 8 Vej, sti og parkeringsforhold

- 8.1 Vejadgang til og fra lokalplanområdet skal ske fra Tidemandsvej, som anvist på kortbilag 5. Vejforløb, p-pladser og overkørsel skal etableres efter vejmyndighedens nærmere anvisning, således at der sikres gode oversigtsforhold mod Tidemandsvej, samt god funktionalitet i lokalplanområdet med hensyn til at sikre optimale vendeforhold for renovationsvogne,

brand- og redningskøretøjer m.v.

8.2 Køre- og parkeringsarealet må kun fremtræde, så det tydeligt adskiller sig fra den øvrige belagte flade i gårdanlægget, med henblik på, at det skal være nemt at opfatte, hvor kørende og gående trafik må ske.

8.3 Der udlægges ikke stier indenfor lokalplanområdet, men der sikres adgang for gående og cyklister fra Tidemandsvej, som vist på kortbilag 5.

8.4 Der skal anlægges 80 parkeringspladser, principielt som vist på kortbilag 5.

§ 9 Skiltning

9.1 Skiltning, henvisningsskiltning og navneskiltning inden for området og på bygninger må kun finde sted, så det fremtræder ensartet og som en samlet og diskret løsning for hele ejendommen, samt harmonisk tilpasset og underordnet den oprindelige arkitektur. Enkeltbogstaver må gerne opsættes på mur, efter ovenstående kriterier.

9.2 Belysning af skilte må kun ske på en sådan måde, at belysningen er diskret og blændfri.

9.3 Bannere, pyloner, reklameflag m.v. tillades ikke indenfor lokalplanområdet.

§ 10 Friarealer

10.1 Gårdanlægget må kun udformes, anlægges og beplantes i henhold til kortbilag 5, og så det fremtræder ensartet og som en samlet løsning for hele ejendommen, også med hensyn til belægning, byrumsinventar og belysning.

10.2 Der skal sikres etablering af opholdsarealer indenfor lokalplanområdet. Opholdsarealer må kun etableres i form af træterrasser på terræn eller/og grønne arealer. Afskærmning af opholdsarealer må kun ske i form af plantekasser i corten stål, evt. suppleret med espaliers med beplantning, eller som bøgehække. Afskærmning af opholdsarealer må maksimalt gives en samlet højde fra terræn på 1, 5 meter. Opholdsarealerne kan være private, semiprivate og offentlige. Det øvrige gårdanlæg skal være offentlig tilgængeligt.

10.3 Det skal sikres, at der etableres anlæg, så regnvand så vidt muligt udnyttes som en rekreativ ressource. Bassiner og regnbede må kun udformes, så de fremstår som rekreative anlæg. Der udlægges areal til håndtering af regnvand, som vist på kortbilag 4.

10.4 Eksisterende lindetræer, der står som porte ud mod Tidemandsvej, som vist på kortbilag 4, skal bevares og må ikke fældes.

10.5 Eksisterende fire hestekastanietræer, placeret i et kvadrat midt i den vestlige skolegård, som vist på kortbilag 4, skal bevares og må ikke fældes. Se § 10.8.

10.6 Centralt i den østlige skolegård må kun plantes 4 store træer i et kvadrat, matchende beplantningen beskrevet i § 10.5, således at der skabes en landskabelig sammenhæng i området, sammen med den "grønne ø", beskrevet i § 10.7. Se § 10.8 og kortbilag 5.

10.7 Grønt karaktergivende element, placeret centralt som en "grøn ø" i lokalplanområdet, som vist på kortbilag 4, skal bevares. De eksisterende fire birketræer må dog gerne erstattes af andre træarter, så som eg, lind eller løn. Se § 10.8.

10.8 Såfremt bevaringsværdige træer jf. §§ 10.4 og 10.5, bevaringsværdig grønt karaktergivende element jf. § 10.7, samt nyplantede træer jf. § 10.6, går ud, skal der genplantes træer i en stor størrelse, for at bevare det grønne bæltes sammenhængende funktion. Arten skal være hestekastanie, lind, eg eller løn.

10.9 Herudover kan plantes yderligere træer indenfor lokalplanens område.

10.10 Der må ikke foretages yderligere terrænregulering indenfor lokalplanområdet.

10.11 Lokalplanområdet må ikke benyttes til nogen form for oplag, samt henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg, opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende.

§ 11 Belysning

11.1 Udendørs belysning indenfor lokalplanområdet må kun udføres, så det fremtræder ensartet og som en samlet, diskret løsning for hele ejendommen. Belysning må kun være blændfri, og må ikke være til gene for naboejendomme.

§ 12 Tekniske anlæg

12.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation, skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

12.2 Ledninger skal føres i jorden.

12.3 Der må ikke opsættes tv - og radioantenner, herunder parabolantenner, indenfor lokalplanområdet.

12.4 Der må ikke opsættes solenergianlæg indenfor lokalplanområdet, hverken på bygninger eller som selvstændige anlæg.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagen

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

§ 14 Aflysning af lokalplaner

14.1 Lokalplan nr. 1.10 - Holbæk Bymidte aflyses, for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i § 2.1.

14.2 Lokalplan nr. 42 - Østre Skole aflyses i sin helhed.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Efter Holbæk Byråds 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.

Vedtagelsespåtegnelse

Lokalplan 1.50 - Uddannelses- og læringscenter ved Markedspladsen er vedtaget af Holbæk Byråd den 19. april 2017.

Kortbilag 1 - Luftfoto

●●●● Lokalplanområdets afgrænsning

0 10m 20m 30m 40m

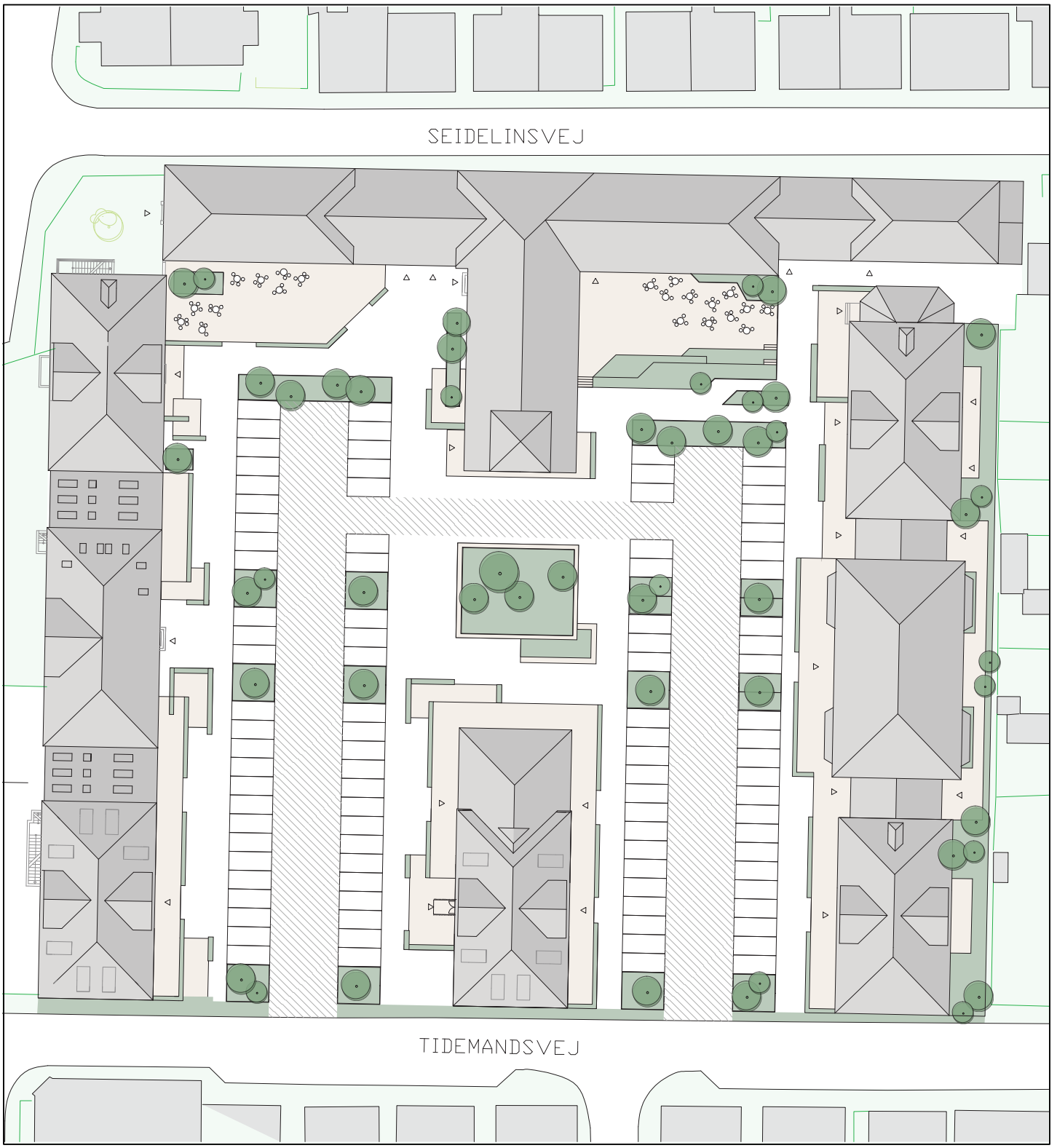
Mål 1:1.000

Kortbilag 2 - Bindingskort

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Bevaringsværdige bygninger
- Kystnærhedszone/drikkevandsinteresse

0 10m 20m 30m 40m

Mål 1:1.000



Kortbilag 3 - Illustrationsplan

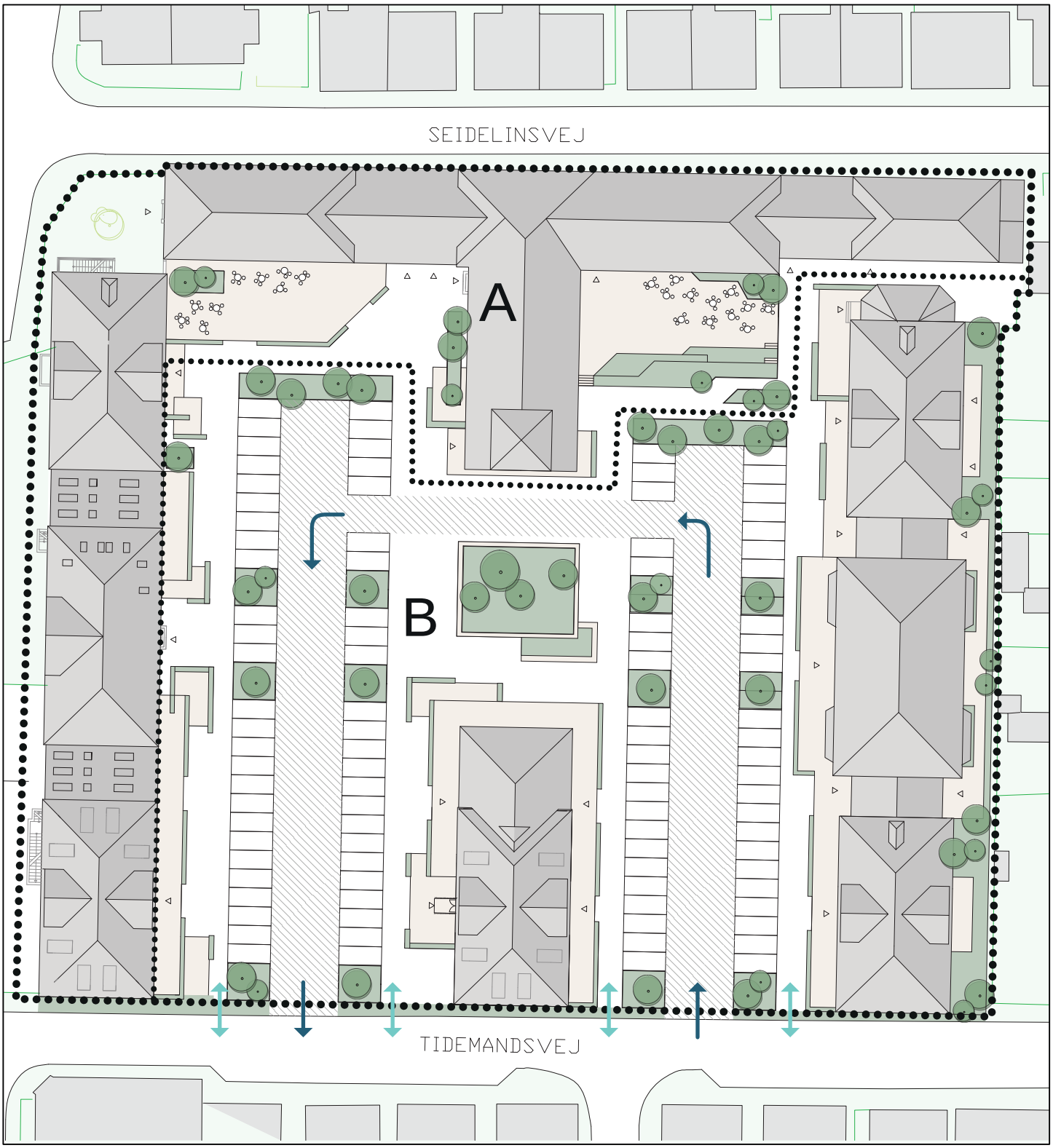
0 10m 20m 30m 40m

Mål 1:1.000

Kortbilag 4 - Område og matrikelkort

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Princip for nyt matrikelskel jf. §4.1
- 2be Matrikel nr.
- Område med mulighed for lokal afledning af regnvand
- Bevaringsværdige træer jf. §§ 11.4 og 11.5
- Bevaringsværdige bygninger jf. § 8.1
- Bevaringsværdig "grøn ø" jf. § 11.7

Mål 1:1.000



Kortbilag 5 - Anvendelsesplan

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Delområde opdeling
- Vejadgang, gående
- Vejadgang, kørselsretning, biler

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 30

MARKEDSPLADSEN OG ØSTRE SKOLE

Holbæk Kommune

vækst og bæredygtighed
plan og strategisk forsyning

Holbæk Byråd har den 19. april 2017 vedtaget kommuneplantillæg nr. 30. Kommuneplantillæg nr. 30 er offentliggjort den 20. april 2017. Forslag til kommuneplantillægget var i offentlig høring i perioden den 13. oktober 2016 til den 8. december 2016.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Kommuneplantillæg nr. 30 er udarbejdet samtidig med forslag til Lokalplan 1.50.
Formålet med planerne er at muliggøre ny anvendelse af den tidligere Østre Skole, da skolefunktionen er ophørt. Området grænser op til centerområderne i bymidten. Området udlægges som et centerområde, dog uden mulighed for detailhandel, hotel og beboelse. Lokalplan 1.50 fastlægger de konkrete anvendelsesmuligheder.

Forhold til anden planlægning

Det er vurderet, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med den statslige og regionale planlægning.

Kommuneplanrammen hed tidligere 1.O.02, og udlagde området til offentligt område (skole med tilhørende faciliteter, eventuelt beboelse i tilknytning hertil og bypark). Den ny anvendelse fastsættes med nærværende kommuneplantillæg til centerområde, dog uden mulighed for detailhandel, hotel og beboelse. Alle andre bestemmelser fra ramme 1.O.02 fastholdes. Derfor udarbejdes dette forslag til kommuneplantillæg. Den ny ramme hedder 1.C.21.

Det er vurderet, at kommuneplantillægget i øvrigt er i overensstemmelse med den kommunale planlægning.

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplantillæg nr. 30 fortaget en screening af planens miljømæssige påvirkninger i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 425 af 18. maj 2016). Miljøscreeningen er vedlagt som bilag. Ifølge lovens § 8 stk. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommuneplantillæg nr. 30 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:

- Planerne fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og angiver kun mindre ændringer i forhold til gældende planlægning.
- Planerne sikrer via deres bestemmelser, at projektet ikke får en væsentlig indvirkning på miljøet.

Høring

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-25 for Holbæk Kommune samt Forslag til Lokalplan 1.50 - Uddannelses- og læringscenter ved Markedspladsen var i offentlig høring fra den 13. oktober 2016 til den 8. december 2016.

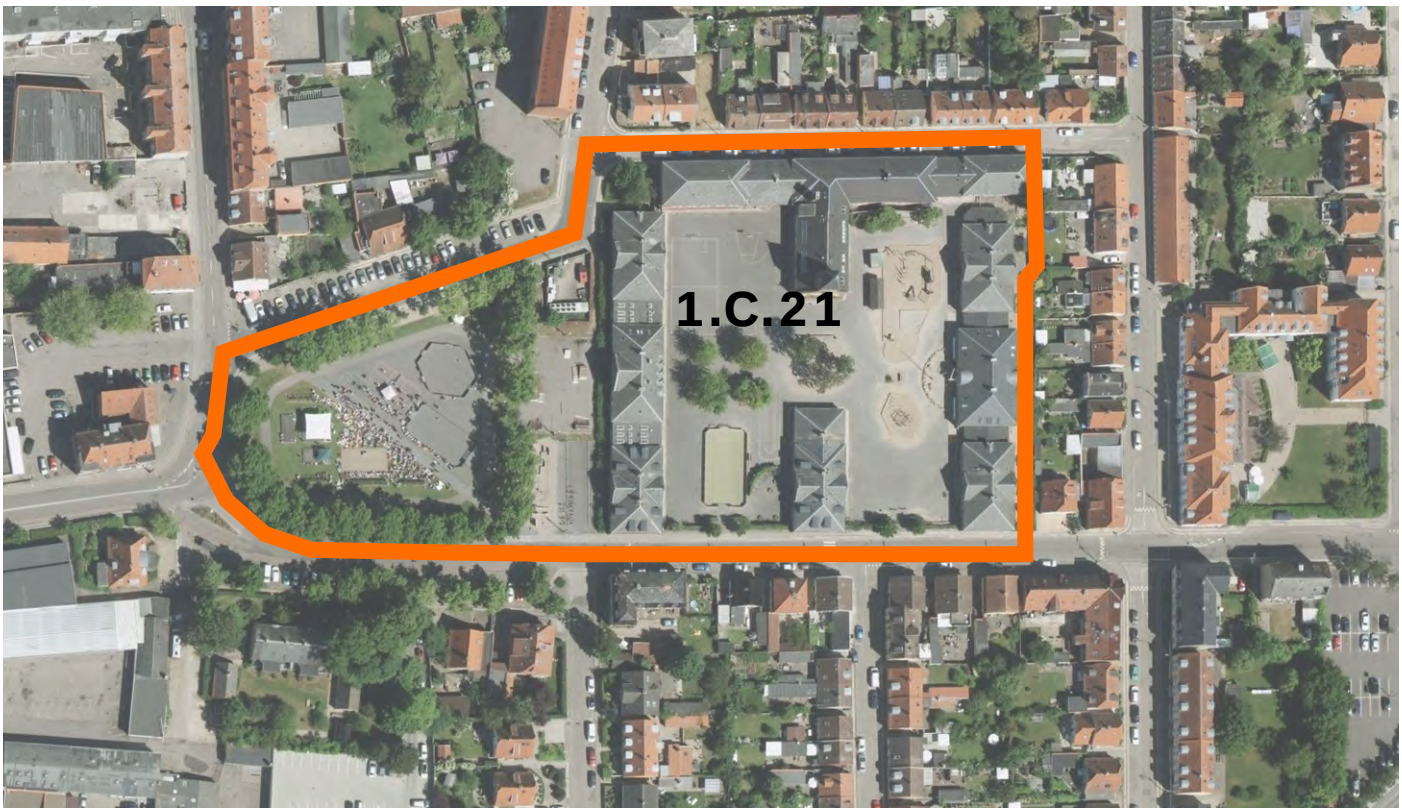
Før dette forslag til kommuneplan er udarbejdet, har der været indkaldt ideer og forslag til områdets fremtidige anvendelse. Der indkom tre henvendelser vedr. emnerne bygningernes bevaringsværdi, trafikale forhold (herunder parkering) og indhold/funktioner. Forfasen løb fra den 20. juni til den 1. juli 2016. Emnerne og bemærkningerne hertil indgik i arbejdet med udarbejdelse af forslag til lokalplan 1.50.

EKSISTERENDE RAMME

Omr. nr.	1.O.02
Navn	Østre skole, Markedspladsen
Anvendelse	Skole med tilhørende faciliteter, eventuelt beboelse i tilknytning hertil og bypark
Maks. bebyggelsesprocent	55% for området under ét
Maks. etageantal	2,5
Maks. bygn. højde	11 m
Supplerende bestemmelser	Ny bebyggelse må kun opføres efter forudgående lokalplanlægning og skal udformes under hensyntagen til omgivende bebyggelse. Markedspladsen friholdes for bebyggelse
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i eksisterende rammebestemmelser for 1.O.02

FREMTIDIG RAMME

Omr. nr.	1.C.21
Navn	Østre skole, Markedspladsen
Anvendelse	Centerområde, dog uden mulighed for detailhandel, hotel og beboelse.
Maks. bebyggelsesprocent	55% for området under ét
Maks. etageantal	2,5
Maks. bygn. højde	11 m
Supplerende bestemmelser	Ny bebyggelse må kun opføres efter forudgående lokalplanlægning og skal udformes under hensyntagen til omgivende bebyggelse. Markedspladsen friholdes for bebyggelse
Nuværende zone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone

Indhold i fremtidig rammebestemmelser for 1.C.21