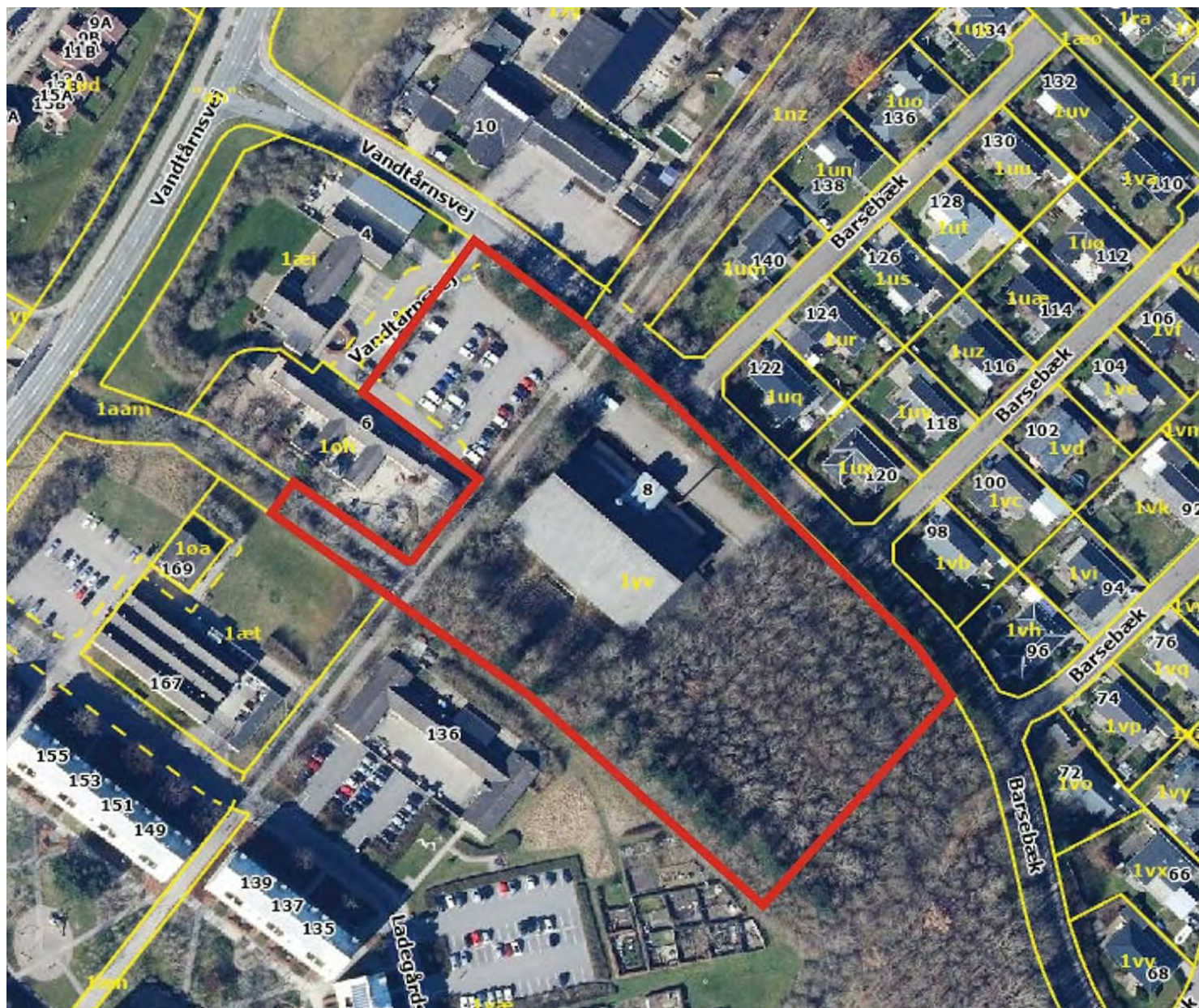


Lokalplan nr. 2.98

Plejecenter ved Vandtårnsvej



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 24. september 2021

Høringsperioden slut: 27. oktober 2021

Vedtagelsesdato: 15. december 2021

Ikrafttrædelsesdato: 14. januar 2022



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for, at et almennyttigt boligselskab kan opføre et plejecenter på Vandtårnsvej, herunder at arealet må anvendes til opførelse af bebyggelse til offentlige formål i form af et plejecenter med tilhørende fællesfaciliteter og parkeringsareal. Den gamle svømmehalsbygning, der ligger på arealet, er ikke længere i brug, og nedrives.

Holbæk kommune har en ambition om af udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FNs Verdensmål og den Strategiske Energiplan, som kommunen vedtog i 2020. Kommunen forventer, at bygherrer og borgere i dette og i kommende projekter vil implementere de nyeste forskrifter for energivenligt byggeri, når det kommer til materialevalg og opvarmning af huse og lejligheder. Kun på denne måde vil den fortsatte udbygning af Holbæk kommune kunne bidrage til implementeringen af såvel den kommunale som den nationale klimastrategi.

Lokalplanområdet

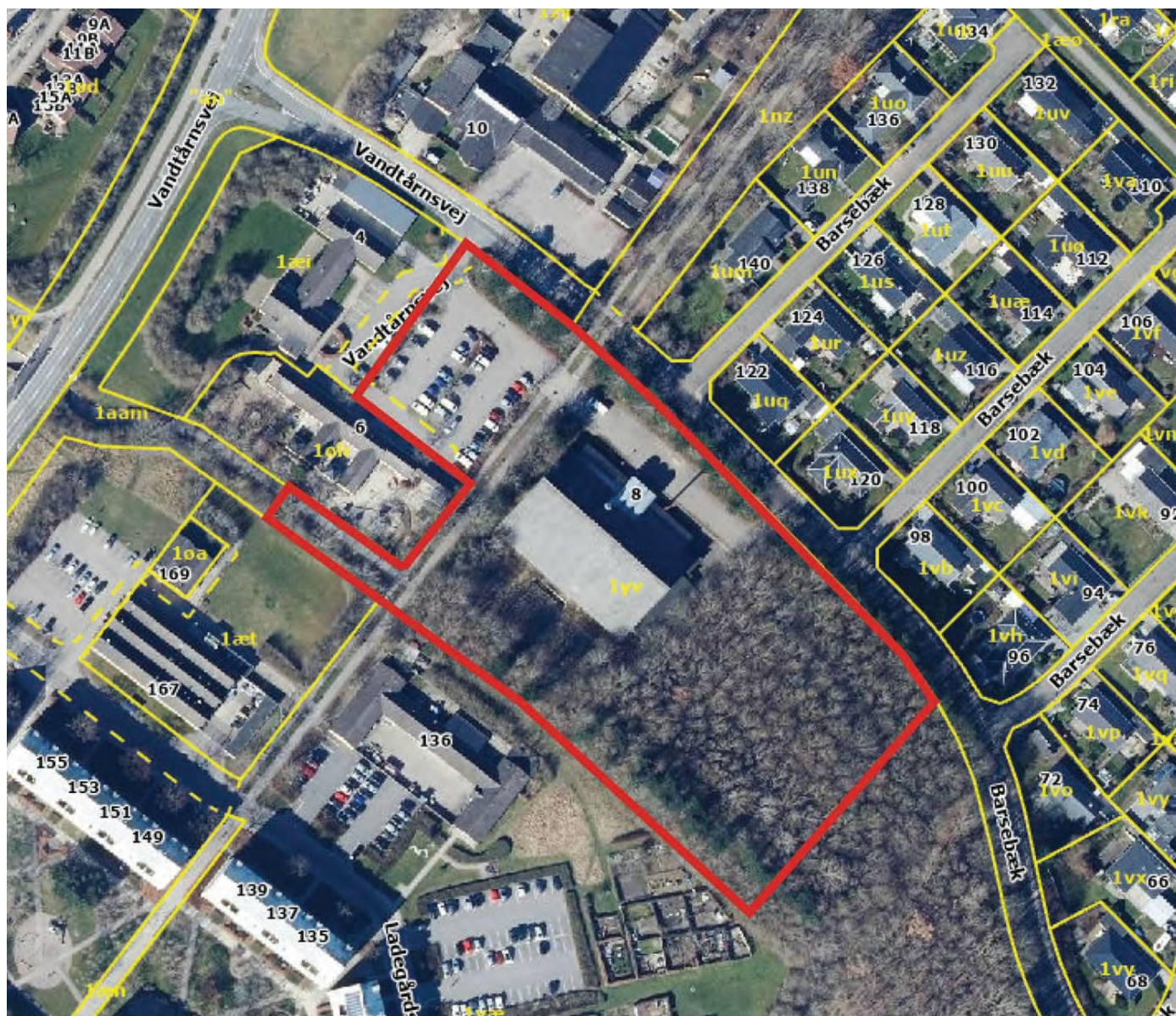
Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Holbæk By, i et fuldt udbygget byområde. Områdets tidligere anvendelse til svømmehalsformål er ophørt, da svømmehalsaktiviteterne er flyttet til Sportsbyen, og den eksisterende bygning er derfor overflødiggjort.

Den nuværende vejadgang til området fastholdes via Vandtårnsvej, ligesom parkeringspladsen (som også anvendes af fælleshus og børnehus) vil blive bibeholdt.

Planområdet ligger omkranset af boligområder af forskellig karakter. Øst for planområdet ved Barsebæk ligger et større åben-lav boligområde med fritliggende parcelhuse, hvoraf hovedparten er opført i 1970'erne. Mod syd og vest omkranses planområdet af boligkvarteret Ladegårdsparken med etageboliger i fire etager, ligeledes opført i 1970'erne. Mod nord støder planområdet op til en daginstitution, og mod nordøst ligger Ladegårdsskolen.

Der er i dag selvgroet træplantning på en del af arealet. Arealet er ikke udpeget som fredskov, men det har en størrelse og en karakter, som har foranlediget at Miljøstyrelsen er bedt om at afgøre, hvorvidt beplantningen er omfattet af fredsskovpligt. Styrelsen har meldt tilbage, at der ikke er tale om fredskov.

Upåagtet Miljøstyrelsens afgørelse, så vurderes det, at så meget af den eksisterende beplantning som muligt bør bevares. Et plejecenter, der opføres i tæt samspil med eksisterende træbeplantning, giver mulighed for at skabe en helt særegen arkitektur og stemning, hvor trækronerne trækkes med ind i rummene, og giver stedet sin helt egen ånd og karakter.



Luftfoto med afgrænsning af lokalplanområdet



Eksisterende stiforløb der bevares



Eksisterende svømmehalsbygning

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter den fremadrettede anvendelse af arealet til centerområde og område til offentlige formål, og danner det planlægningsmæssige grundlag for opførelse af et plejecenter med plejeboliger og dagcenter.

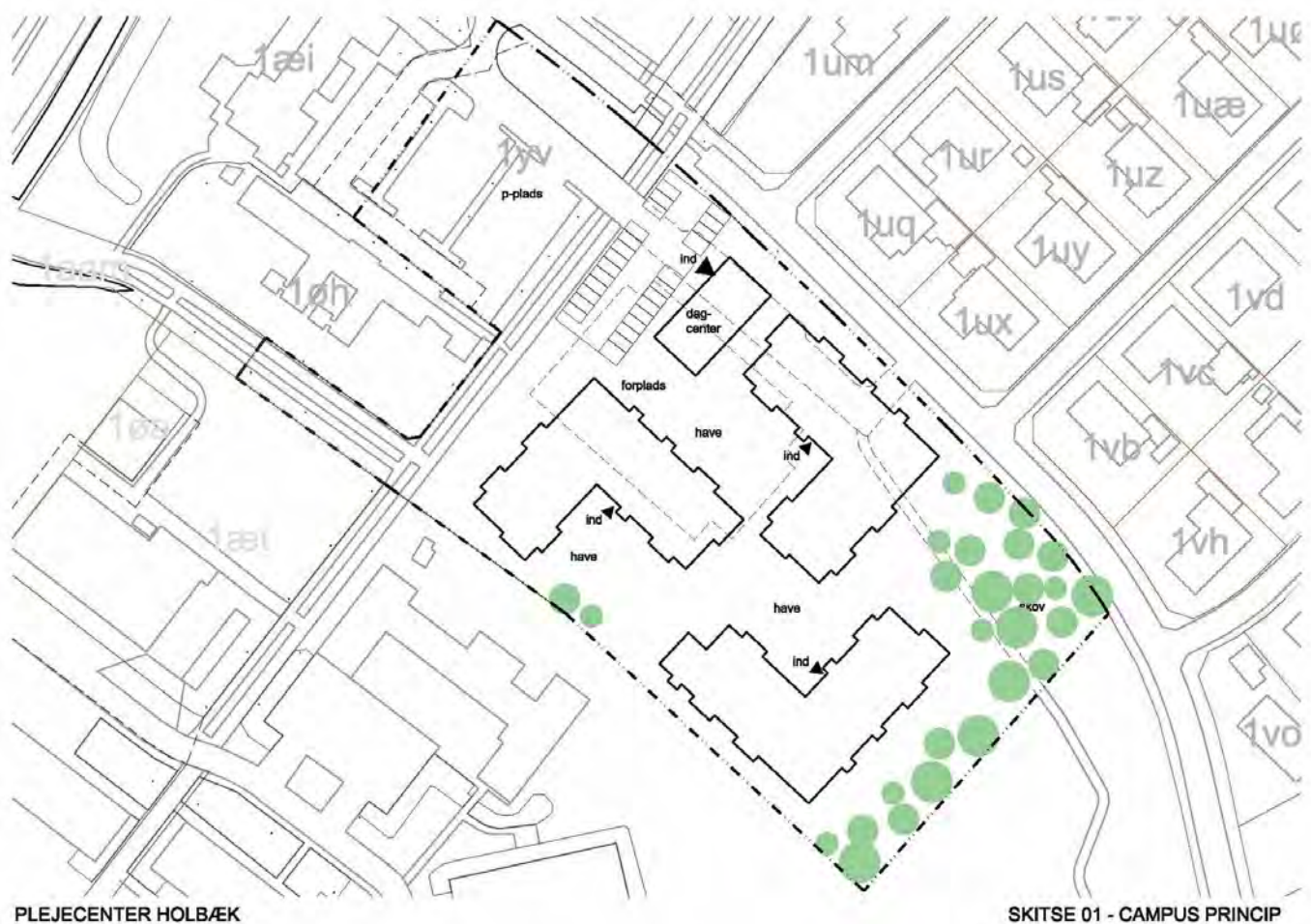
Planområdet skal i fremtiden anvendes til ca. 80 plejeboliger (almennyttige ældreboliger, som kommunen visiterer borgere til). De vil få en størrelse på ca. 75 m² inkl. fællesareal, og dertil kommer serviceareal i tilknytning til boligerne på ca. 1.280 m², samt et dagcenter på ca. 250 m². Samlet forventes et byggeri på ca. 7600 m².

Lokalplanen fastsætter endvidere bestemmelser om områdets indretning, herunder bygningernes placering, højde og ydre fremtoning, samt udearealer og parkering m.v. Bestemmelserne muliggør ny bebyggelse indenfor kommuneplanens retningslinjer, generelle rammebestemmelser og rammer for lokalområdet, herunder en maksimal bebyggelsesprocent på 55, og en maksimal bygningshøjde på 10,5 m.

Plejeboligerne vil blive udformet som etageboliger fordelt på ca. tre fritliggende volumener i to etager. Dagcenteret vil også blive opført som fritliggende bygning, opført i én etage.

Vejadgang skal ske via den eksisterende vejadgang ved Vandtårnsvej, og parkering skal ske i tilknytning til de eksisterende parkeringsarealer. Bebyggelsen skal placeres inden for de udlagte byggefeltet, jf. kortbilag 5. Realisering af ny bebyggelse indebærer en nødvendig rydning af dele af den eksisterende beplantning på grunden, men det tilstræbes, at så meget af den eksisterende beplantning som muligt bevares. Eksisterende randbeplantning mod nord skal fastholdes, men hvor det ikke er teknisk muligt, skal etableres ny randbeplantning.

Planlægningen vurderes ikke at ændre væsentligt ved eksisterende trafikale forhold, eller parkeringsmuligheder på ejendommen. Tilsvarende vurderes projektet ikke at indebære væsentlige påvirkninger af naboer i forhold til sol- og skyggepåvirkninger eller indbliksgener.



Borgerinddragelse

Der gennemføres en offentlig høring af lokalplanforslaget, og der blev afholdt borgermøde i forbindelse hermed.

Behandling af høringssvar

Indkomne høringssvar i den offentlige høringsperiode indgik i den videre behandling af sagen, og blev forelagt ved den endelige politiske behandling af sagen. Høringssvarene og den administrative behandling heraf kan ses her.

Statslig og regional planlægning

Lokalplanen vurderes ikke at indebære forhold i modstrid med eksisterende gældende statslig eller regional planlægning.

Kommuneplan 2021

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende Kommuneplanramme 2.C06, der udlægger arealet til centerområde, med en maks. bebyggelsesprocent på 55 og bygninger i maks. 11 m højde, 2,5 etager

2.C06 - Ladegården



Bestemmelser	
Omr. nr.	2.C06
Generel anvendelse	Centerområde
Notat: Generel anvendelse	Lokalcenter
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	02 Vestby
Max. bebyggelsesprocent	55%
Max. antal etager	2.5
Max. højde (m)	11
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3

Oversvømmelsestruede områder

I Kommuneplan 2021 er foretaget nye udpegninger af oversvømmelsestruede områder, hvoraf det fremgår, at en del af lokalplanområdet er udpeget. Det følger af retningslinje 8.7.6 i kommuneplanen, at oversvømmelsestruede arealer som udgangspunkt skal friholdes for nyt byggeri/anlæg. Dette kan kun fraviges, hvis det kan sandsynliggøres, at risikoen håndteres. Det er ved konkret rådgiver vurdering konkluderet, at der ikke inden for nærværende lokalplanområde er en risiko for oversvømmelse, og bestemmelse om, at området ikke må ibrugtages, før der er foretaget sikring af byggeri og anlæg mod oversvømmelsesrisikoen, er således udtaget.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør ikke indplacering af butikker.

Kystnærhedszone

Aralet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen, i en afstand af ca. 1 km fra fjorden. Den med lokalplanen muliggjorte bebyggelse afviger ikke væsentligt fra eksisterende bebyggelse i området, og er endvidere beliggende bag eksisterende bebyggelse, hvoraf noget er højere bebyggelse end nærværende. Bebyggelsen vurderes sammenfattende ikke at indebære visuelle påvirkninger af kysten.

Eksisterende lokalplaner

Aralet er omfattet af eksisterende lokalplan nr. 54, der udlægger arealet til offentlige formål, herunder svømmehalsformål for det pågældende delområde. Lokalplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Den eksisterende lokalplan aflyses for den del, der er sammenfaldende med nærværende lokalplanafgrænsning.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære forhold, der påvirker nabokommuner.

Diverse udpegninger

Der forefindes ikke beskyttelsesudpegninger, der afkaster bygge- eller beskyttelseslinjer inden for området.

Energi og forsyning

Området ligger i et udbygget byområde med eksisterende forsyning, herunder eksisterende forsyningsledninger.

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 ligger inden for et kollektivt varmforsyningsområde, udlagt med naturgasforsyning. Kommunalbestyrelsen ønsker at udfase brugen af fossile brændstoffer, og varmforsyningen kan i stedet udføres som fjernvarme, eller som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune. Opvarmning skal i så fald baseres på vedvarende energi. Holbæk Kommune gør opmærksom på, at opsætning af evt. ventilation/varmepumper skal leve op til miljøstyrelsens støjgrænser, og at de skal opsættes med størst mulig hensyntagen til naboer.

Der er ikke ved eksisterende forhold fjernvarme i nærområdet, og en tilslutning hertil derfor ikke for nuværende en mulighed, selvom fjernvarmeforsyning af lokalplanområdet og de omkringliggende etageboligbebyggelser m.v. samt institutioner vurderes potentielt at kunne være en bruger- og samfundsøkonomisk god, konkurrencedygtig og klimavenlig løsning.

Energistyrelsen har udarbejdet en vejledning vedr. støj og varmepumper - <https://ens.dk/ansvarsomraader/varme/stoeberegner-varmepumper>

- Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyrr (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. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

- I øvrigt gælder forbud jf. varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning.

- Der er endvidere forbud mod etablering af nye naturgasområder.

Note*: Jf. planlovens §19 stk. 4 skal Kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Fors A/S, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Området er omfattet af nugældende spildevandsplan og er i dag separatkloakeret dvs. spildevandet ledes til Holbæk renseanlæg og regnvand ledes til Holbæk Fjord. Ændres anvendelsen af et allerede kloakeret område, er det som udgangspunkt afløbskoefficienten for den eksisterende anvendelse, der er gældende, idet Fors A/S' eksisterende ledningssystem er dimensioneret hertil. Den maksimale afløbskoefficient i dette tilfælde er for et centerområde på 0,7. Ved ekstrem regn hændelser kan ledningssystemet ikke bortlede alt vand, derfor er det vigtigt, at ejendomme og områder indrettes sådan, at vandet samler sig i lavninger, hvor der ikke er bygninger, infrastruktur og andre værdifulde anlæg, der kan tage skade.

I Kommuneplan 2021 er foretaget nye udpegninger af oversvømmelsestruede områder, hvoraf det fremgår, at en del af lokalplanområdet er udpeget. Det følger af retningslinje 8.7.6 i kommuneplanen, at oversvømmelsestruede arealer som udgangspunkt skal friholdes for nyt byggeri/anlæg. Dette kan kun fraviges, hvis det kan sandsynliggøres, at risikoen håndteres.

Det er ved konkret rådgiver vurdering konkluderet, at der ikke inden for nærværende lokalplanområde er en risiko for oversvømmelse, upåagtet kommuneplanens udpegning, og der er inden for nærværende lokalplanområde således ikke fastsat bestemmelse om, at området ikke må ibrugtages, før der er foretaget sikring af byggeri og anlæg mod oversvømmelsesrisikoen.

Jf. Spildevandsplanen for Holbæk Kommune fastsættes afløbskoefficienten for et område til centerformål til 0,7. Afløbskoefficienten angiver, hvor meget overfladevand, der direkte må afledes til regnvandsledningen. Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal der anvendes andre metoder til håndtering af den vandmængde, der er større end den tilladte. Disse regnvandsmængder skal håndteres / forsinkes på egen grund, før eventuel afledning til regnvandsledning. Håndteringen /forsinkelsen kan ske ved forskellige LAR-løsninger eksempelvis ved underjordiske regnvandsfaskiner.

Der er foretaget jordbundsprøver og infiltrationstest i forhold til at belyse mulig nedsivning ved håndtering af større regnhændelse. Testresultatet kan tilgås her: Infiltrationstest

Mere information:

Generelt om etablering af spildevandsanlæg: Spildevandsanlægget skal etableres på privat anledning, og det kræver forsyningsselskabets godkendelse. Det forventes, at det udførte kloakanlæg kan overtages af forsyningsselskabet på visse vilkår. Tilslutning og overtagelse skal betragtes som et hele i forbindelse med tilladelsen til udførelsen. Inden kloakanlægget udføres, skal der være truffet en aftale mellem forsyningsselskabet og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med forsyningsselskabets overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi. Der skal yderligere træffes aftale om dimensioneringen af anlægget, før det eventuelt kan overtages af forsyningsselskabet. Det er forsyningsselskabet, der afgør, om det ønsker at overtage et privat fælles spildevandsanlæg.

Opfordring til bygherre: Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning. Holbæk Kommunes myndighedsopgaver på spildevandsområdet, f.eks. spildevandstilladelser, varetages af Natur, Miljø og Vand. Tilslutning til den offentlige kloak skal færdigmeldes af autoriseret kloakmester til Holbæk Kommune. Tilladelse til etableringer af LAR-løsninger skal søges hos Natur, Miljø og Vand i Holbæk Kommune.

Eksempler på LAR: Se flere eksempler på løsninger til lokal håndtering af regnvand på www.laridanmark.dk

Bæredygtighed

Etablering af plejecenteret i et eksisterende udbygget byområde vurderes at være udtryk for fortætning i overensstemmelse med de overordnede principper om bæredygtighed.

Byggeri og planlægning

Ny bebyggelse kan orienteres frit i forhold til verdenshjørnerne, hvilket giver mulighed for at udnytte fx sollyset aktivt i forbindelse med opvarmning og lysindfald.

Transport

Lokalplanområdet ligger tæt ved eksisterende offentlig transport med ca. 100 m til nærmeste busstop, og i direkte tilknytning til et sammenhængende stinet.

Ressourcer og miljø

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

Lokalplanen giver mulighed for at regnvand kan håndteres på egen grund ved nedsivning, jf. ovenstående afsnit om energi og forsyning.

Natur

Den nye bebyggelse placeres i et område uden udpegede naturbeskyttelser. Der er eksisterende træer på grunden, hvoraf en del må fjernes, for at gøre plads til den nye bebyggelse, men eksisterende træer søges bevaret i videst muligt omfang.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at min. 15 % af området udlægges som fælles opholdsareal. Bebyggelsen etableret i et samspil med eksisterende træer på grunden, der kan medvirke til at skabe fornemmelsen af et nyt byggeri i samspil med de grønne omgivelser.

Arealet er ikke belastet af støj fra nærliggende veje, virksomheder eller andre identificerede støjkilder, og der vurderes ikke at være behov for etablering af støjafskærmning.

Miljø

Støj

Området ligger ikke i nærheden af større veje, baner, støjende virksomhed eller lignende. Der er følgelig ikke i medfør af lokalplanen fastsat krav om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv.

Jordforurening

Der er ikke registreret forurening på grunden. Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette godkendes af Holbæk Kommune, som kan kontaktes på jord@holb.dk

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Museum Vestsjælland har udarbejdet en udtalelse efter Museumslovens § 25 hvori det konstateres, at det ikke vurderes at være sandsynligt, at der skulle konstateres fund inden for området. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder alligevel 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 screening af planforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 1225 af 25-10-2018). Miljøscreeningen blev offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse

1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller

2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 2 skal planer dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forslag til lokalplan nr. 2.98 vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planforslaget ikke medfører væsentlige ændringer ift. bestående planmæssige forhold, da planområdet allerede er udlagt til byzone og centerområde.
- Da planområdet er omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde, og projektforslaget muliggør en naturlig byfortætning af centralt beliggende byområde efter tidligere anvendelse af arealet er ophørt.
- Den med lokalplanen muliggjorte bebyggelse opføres i maksimalt 2 etager, og indebærer ikke væsentlige genepåvirkninger for omkringboende
- Lokalplanforslaget ikke medfører væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område.
- der ikke er væsentlige bindinger eller naturinteresser indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.

miljøscreeningen kan tilgås her: Mv-screening

Bilag IV-arter

Der vurderes ikke med planforslaget at ville ske en væsentlig påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.

Der er foretaget en besigtigelse af arealet, og der er ikke fundet bilag IV-arter indenfor området, men arealet vurderes at kunne have betydning for arter af flagermus, der alle er bilag 4-arter. Hvis nogle træer bevares, og får lov til at blive gamle (evt. bliver stående dødt ved) vurderes det at flagermusene vil have gavn af dette.

En del af de eksisterende træer inden for området forudsættes fjernet ved realisering af et nyt plejecenter. Der er ikke konstateret fund af flagermus, men hvis der alligevel konstateres, at der er træer med flagermus, som skal fældes, må fældningen kun ske efter udslusning og på et tidspunkt, hvor træer ikke huser ynglende eller overvintrende flagermus, dvs. i perioden mellem d. 1. september og d. 1. november og mellem slut-april til slut-juni.

Servitutter

Ejer- og rådighedshaver har forpligtelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst på matr.nr. 1yv Ladegården, Holbæk Jorder:

Dokument lyst den 30.9.1949

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 1A

Servitut til sikring af manøvrerabel fra filteranlægget, Hovedvej 4A til Søndre Vandværk.

Kan ikke stedfæstes.

Er formodentlig ikke i konflikt med kommende lokalplan pga. placering, men også fordi det pågældende område er udviklet siden servitutens tinglysning. Kablet må være omlagt.

Bør aflyses ved tiltrædelse fra Fors A/S og Holbæk Kommune fordi servituten vurderes uaktuel.

Dokument lyst den 30.9.1949

Dok om forsynings-/afløbsledninger samt om brønde mv., Vedr. 1A

Servitut til sikring af vandledning fra filteranlægget, Hovedvej 4A til Søndre Vandværk.

Kan ikke stedfæstes.

Ejer af ejendommen (matr.nr. 1a) og Holbæk Vandværk, nu Fors A/S

Er formodentlig ikke i konflikt med kommende lokalplan pga. placering, men også fordi det pågældende område er udviklet siden servitutens tinglysning. Vandledningen må være omlagt.

Bør aflyses ved tiltrædelse fra Fors A/S og Holbæk Kommune fordi servituten vurderes uaktuel.

Dokument lyst den 17.1.1975

Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Servitut om vilkår, herunder vilkår for tilbageskødning, i forbindelse med Holbæk Kommunes overdragelse af matr.nr. 1yv som gave til den selvejende institution Holbæk Hallerne.

I konflikt med kommende lokalplan, idet servituten fastsætter ejendommens anvendelse til friluftaktiviteter mm.

Bør og kan aflyses ved Holbæk Kommunes tiltrædelse, idet servituten er åbenlyst forældet.

Dokument lyst den 20.11.1975

Dok om svømmehallen mv.

Servitut om at Indenrigsministeren er berettiget til at kræve svømmehallen lukket i påkommende civilforsvarsmæssige tilfælde.

Ej i konflikt med kommende lokalplan, idet svømmehallen nedrives. Men uaktuel.

Bør aflyses ved tiltrædelse fra Civilforsvarsstyrelsen idet svømmehallen nedrives, og servituten derfor er helt uaktuel.

Dokument lyst den 20.1.1976

Dok om parkering mv., forsynings/ afløbsledninger mv.

Servitut om bebyggelse, benyttelse, forsynings-/afløbsledninger og tilbageskødning.

I konflikt med kommende lokalplan, idet bestemmelserne er rettet mod nuværende anvendelse.

Bør aflyses fsva bestemmelserne, der knytter sig til svømmehal/friluftsbad. Bestemmelser om parkering samt forsynings-/afløbsledninger kan ikke aflyses, da de fortsat gælder.

Dokument lyst den 14.5.1981

Dok om forsynings- /afløbsledninger mv.

Servitut om forsynings-/afløbsledninger

Ej i konflikt med lokalplan. Ligger udenfor området.

Kan ej aflyses.

Se samlet servitutredegørelse her

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Efter planlovens § 16, stk. 2, skal redegørelsen angive om gennemførelse af lokalplanen er afhængig af tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelse.

Det vurderes ikke, at realisering af projektet forudsætter tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Lokalplanens gennemførelse

Aralet er oprindeligt kommunalt ejet, men i forbindelse med realisering af projektplanerne frasælges dette til et alment boligselskab, Lejerbo, der forestår opførelsen og driften af det kommende plejecenter.

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Formål

Formålet med lokalplanen er:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til centerformål og offentlige formål i form af et plejecenter med tilhørende fælles faciliteter, friarealer og parkering
- 1.2 at sikre vejadgang til området fra Vandtårnsvej

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 1yv Ladegården, Holbæk Jorder
- 2.3 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål i form af et plejecenter med tilhørende fælles faciliteter, parkering og friarealer

§4 Udstykninger

- 4.1 Området kan ikke udstykkes yderligere, dog kan det på kortbilag 5 viste stiforløb udstykkes særskilt.

§5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 5 viste byggefelt, jf. dog § 5.7.
- 5.2 Bebyggelse inden for byggefeltet må maksimalt opføres i 2 etager foruden eventuel kælder. Dagcentret må maksimalt opføres i 1 etage. Bebyggelsen må maksimalt have en højde på 10,5 meter over terræn.
- 5.3 Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 55.
- 5.4 Tekniske anlæg og solcelleanlæg må maksimalt opføres 1 meter over bygningens tagflade.
- 5.5 Der må kun etableres tagterrasser på tagfladen over bebyggelsens stueetage og ikke på taget af 1. sal.
- 5.6 Hvis bygningen etableres som flere mindre bygningsenheder, skal det sikres, at der er en funktionel og tilgængelighedsmæssig sammenhæng imellem bygningsenhederne, herunder eksempelvis forbindelsesgange via kælder, stiforbindelser på terræn, evt. overdækket med pergolaer eller lignende.
- 5.7 Uden for byggefeltet må der ikke opføres bebyggelse udover mindre bygninger/anlæg til teknisk forsyning, og til drift af området samt mindre havepavilloner og overdækninger. Der må højst opføres 20 m² etageareal til bygninger/anlæg til teknisk forsyning og drift af området, og bygningers højde må ikke overstige 3,5 m. Der kan etableres maks. 3 havepavilloner og overdækninger á maks. 16 m². Disses højde må ikke overstige 3,5 m. Dele af stierne kan overdækkes, og overdækninger kan etableres i forbindelse med havepavillonerne. Den maksimalt tilladte højde på overdækning over stier er 3 meter.

§6 Nedrivning af bebyggelse

6.1 Den eksisterende svømmehalsbygning på arealet kan nedrives.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Byggeriet skal udføres med høj arkitektonisk kvalitet. Det skal tilpasses grunden og friarealerne, og skal tage hensyn til naboområdet. Så meget af den eksisterende beplantning som muligt skal bevares, og inddrages i bygningernes arkitektur, så de bliver en del af oplevelsen fra bygningernes rum.

7.2 Bebyggelsens facader skal fremstå med overflade i tegl, træ, beton, metal eller glas. Facader udført i tegl kan fremstå som blank mur eller med pudset eller vandskuret overflade. På bygningers facader må kun anvendes jordfarver og disses blanding med sort og hvid. I mindre partier kan der dog anvendes andre farver.

7.3 Bebyggelsens tag skal udføres med en taghældning mellem 0 og 35 grader. Tage må ikke udføres med hel valm. Alle tage skal fremstå som sorte, brune, røde eller grå tage, eller som vegetationstag. Tagbeklædningsmaterialer skal være tagsten af tegl, metal, tagpap eller vegetationstag. Der må ikke anvendes betontagsten og tyndpladeprofiler, der efterligner andre tagmaterialer, eller lignende materialer.

7.4 Materialer på tage og facader må ikke være reflekterende eller give anledning til væsentlige gener for omgivelserne. Glanstallet for tag- og facadematerialer må maksimum være 10, dog kan solcelleanlæg tillades.

7.5 Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte, havepavilloner, overdækninger og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer end hovedbebyggelsen og med en anden taghældning. Havepavilloner og overdækninger skal have et let udtryk.

7.6 De mindre bygninger/anlæg til teknisk forsyning og bygninger til drift af området må kun opføres med facader i mørke farver, så de ikke dominerer det rekreative område.

7.7 Anlæg til indvinding af solenergi skal monteres på tage eller facader, således at synlige fritstående konstruktioner undgås. Solenergianlæg skal sikres en arkitektonisk indpasning på tagfladen. Såfremt anlæg til indvinding af solenergi placeres på bebyggelsens tag, må anlægget højst rage 1 m op over taget, og anlægget skal placeres mindst 1 m fra tagkant, således at anlægget ikke er synligt fra fælles grønne gårdrum og stisystemer. Såfremt anlægget skjærmes bag en brystning, må anlægget placeres nærmere tagkant end 1 m.

§8 Vej, sti og parkeringsforhold

8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vandtårnsvej, via eksisterende vejadgang, som i princippet vist på kortbilag 5.

8.2 Vej- og parkeringsområde skal befæstes med asfalt eller anden hård belægning. Permeable belægninger kan anvendes hvor dette ikke er til hinder for bevægelsehæmmede. Kørebanen skal afgrænses med kantsten eller bånd af granit- eller betonsten.

8.3 Den eksisterende offentlige sti, der gennemløber området som vist på kortbilag 5, skal bevares.

8.4 Der skal udlægges parkering svarende til 0,6 parkeringspladser pr. boligenhed. Parkeringspladser skal etableres inden for det anviste p-område på kortbilag 5. Der skal pr. 25. p-plads etableres en handicap p-plads. Disse skal placeres nær hovedindgangen, og der skal sikres areal til ind- og udstigning. Der skal anlægges cykel-parkeringspladser til min. 20 cykler.

8.5 Der skal etableres belysning langs veje og stier. Belysningen skal udformes med en nedadrettet lyskilde, som maksimalt sidder 4 meter over terræn, så belysningen ikke virker blændende for omgivelserne.

8.6 Det skal sikres, at renovationsbiler uhindret kan køre og vende indenfor lokalplanområdet og let komme til og fra containere og eventuelle miljøstationer.

8.7 Det skal sikres, at brandbiler kan tilgå byggeriet. Brandredningsarealer skal sikres rundt om byggeriet og med hensyntagen til brandsikkerhed og brandstrategi.

§9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

9.1 Hegn i skel må kun udføres som levende hegn i form af træer og buske, og skal i videt muligt omfang udgøres ved bevaring af eksisterende beplantning. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn, dog max 1,8 meter højt. Hegning inden for området skal fremstå, så det er skjult af beplantning set fra omgivende veje og stier.

9.2 Der må ikke ske terrænregulering ud over 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 meter. Der kan foretages terrænregulering på mere end 0,5 m, hvis reguleringen er nødvendig for etablering af forsinkelsesbassin relateret til ekstreme regnhændelser.

9.3 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der normalt hører til i et offentligt område.

9.4 Højst 70 % af grundarealet på ejendommen må befæstes og afvandes til regnvandssystemet. Der skal sikres mulighed for håndtering af regnvand ved ekstrem regnhændelser, herunder mulighed for evt. nedsivning herfra.

9.5 Udearealerne, herunder belægning og beplantning, skal etableres, så de er tilgængelige for handicappede og demente, set i sammenhæng med krav om, at der skal sikres niveaufri adgang til samtlige døre iht. gældende handicapregler.

9.6 De eksisterende træer mod sti mod nord skal bevares og sikres i forbindelse med anlægsfasen. Hvis der skulle ske skade på træerne skal der efterfølgende plantes erstatningstræer inden for området, jf. Holbæk Kommunes politisk vedtagne regulativ vedr. bygningsforanstaltninger.

9.8 Anlæg af ubebyggede arealer skal ske efter en samlet plan. Så meget af den eksisterende beplantning som muligt skal bevares. Planen skal redegøre for terrænregulering, evt. vandrender, beplantning, aktivitets- og opholdsmuligheder, stier samt belægningstyper. Hensyn til brandsikkerhed ved byggeriet skal tages med hensyn til indkørsel, beplantning mm.

9.9 Affaldscontainere skal placeres samlet og skal være skjult af beplantning eller anden afskærmning.

§10 Tekniske anlæg

10.1 Tekniske anlæg og installationer skal være indarbejdet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur. Varmepumper, der af tekniske årsager er nødt til at være placeret uden på bygninger, skal på anden vis afskærmes visuelt, så der skabes sammenhæng til bygningernes visuelle udtryk. Afskærmning kan f.eks. udføres som espalier med beplantning eller i materialer og farver svarende til anvendte farver på facader. Evt. transformerstation skal indpasses i området under hensyntagen til, at den bliver så lidt synlig som muligt fra bebyggelsens opholdsarealer og tilpasses bygningernes arkitektur.

10.2 Alle ledninger, herunder el-ledninger til udvendig belysning, skal udføres som jordkabler.

§11 Forudsætninger for ibrugtagen

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Veje, stier, parkering og belysning er etableret.
- De fælles friarealer, afskærmende beplantning og evt. erstatningsbeplantning jf. er anlagt.

§12 Aflysning af lokalplaner

12.1. Lokalplan 54 aflyses for den del, der er sammenfaldende med lokalplanområdet i nærværende lokalplan.

§13 Aflysning af servitutter

§13 Følgende servitutter, der er lyst på matr.nr. 1yv Ladegården, Holbæk Jorder, kan aflyses med lokalplanens vedtagelse:

Dokument lyst den 30.9.1949
Dok om forsynings/afløbsledninger mv. Vedr. 1A
Servitut til sikring af manøvrækabel fra filteranlægget, Hovedvej 4A til Søndre Vandværk.
Kan ikke stedfæstes.
Kan aflyses ved tiltrædelse fra Fors A/S og Holbæk Kommune fordi servitутten vurderes uaktuel.

Dokument lyst den 30.9.1949
Dok om forsynings-/afløbsledninger samt om brønde mv., Vedr. 1A
Servitut til sikring af vandledning fra filteranlægget, Hovedvej 4A til Søndre Vandværk.
Kan ikke stedfæstes.
Kan aflyses ved tiltrædelse fra Fors A/S og Holbæk Kommune fordi servitутten vurderes uaktuel.

Dokument lyst den 17.1.1975
Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Servitut om vilkår, herunder vilkår for tilbageskødning, i forbindelse med Holbæk Kommunes overdragelse af matr.nr. 1yv som gave til den selvejende institution Holbæk Hallerne.
Kan aflyses ved Holbæk Kommunes tiltrædelse, idet servitутten er åbenlyst forældet.

Dokument lyst den 20.11.1975
Dok om svømmehallen mv.
Servitut om at Indenrigsministeren er berettiget til at kræve svømmehallen lukket i påkommende civilforsvarsmæssige tilfælde.
Kan aflyses ved tiltrædelse fra Civilforsvarsstyrelsen idet svømmehallen nedrives, og servitутten derfor er helt uaktuel.

Dokument lyst den 20.1.1976
Dok om parkering mv., forsynings/ afløbsledninger mv.
Servitut om bebyggelse, benyttelse, forsynings-/afløbsledninger og tilbageskødning.
I konflikt med kommende lokalplan, idet bestemmelserne er rettet mod nuværende anvendelse.
Kan aflyses fsva bestemmelserne, der knytter sig til svømmehal/friluftsbad. Bestemmelser om parkering samt forsynings-/afløbsledninger kan ikke aflyses, da de fortsat gælder.

§14 Midlertidige retsvirkninger

14.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må området ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Det gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsættes som hidtil.

14.2 Når fristen for fremlæggelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til, at ejendommen ændres eller bebygges i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil et år efter offentliggørelsen.

§15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Efter Holbæk Kommunalbestyrelses 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.

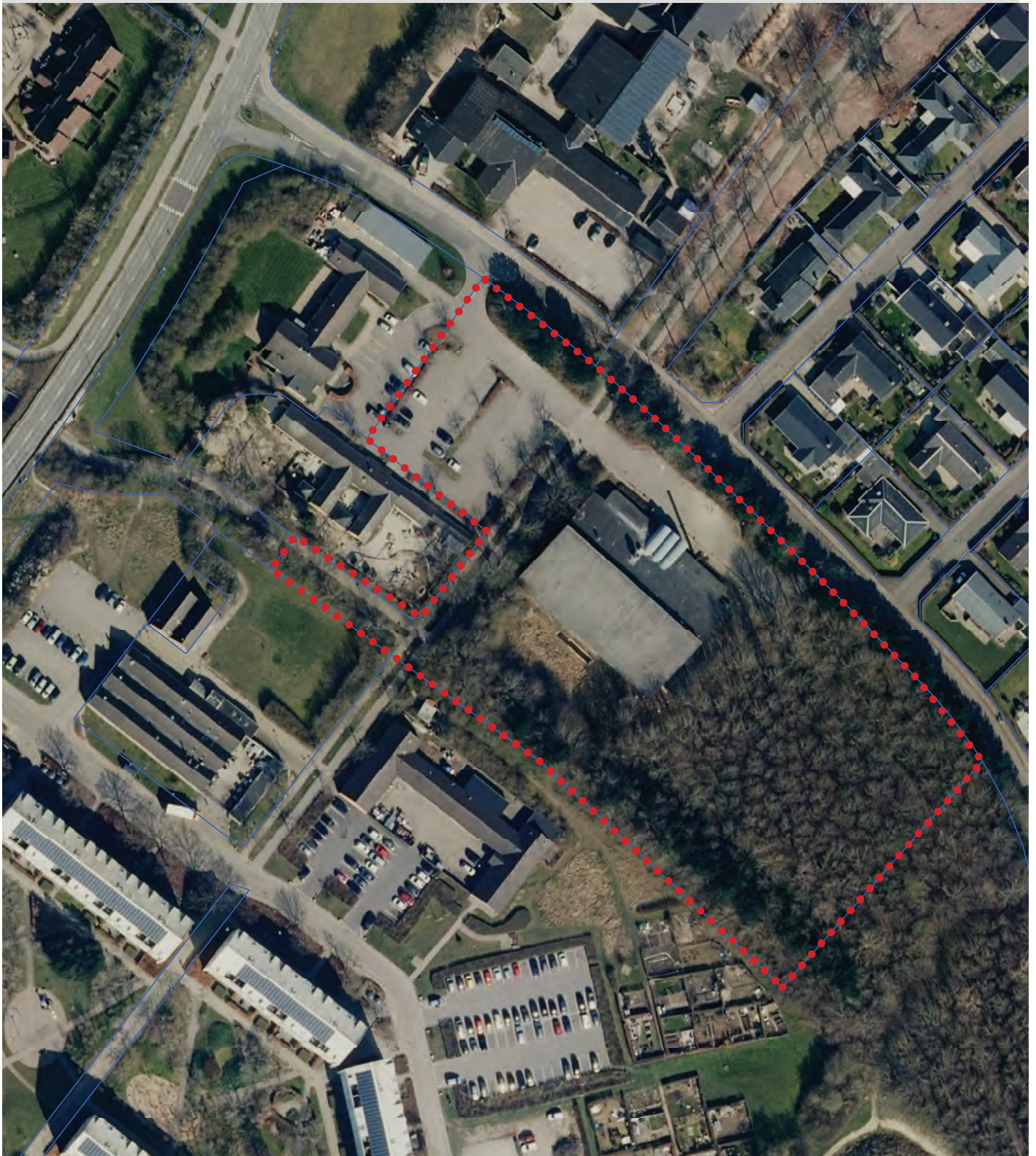
15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.

15.3 Kommunalbestyrelsen 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

Lokalplan 2.98 er vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen den 15.12.2021

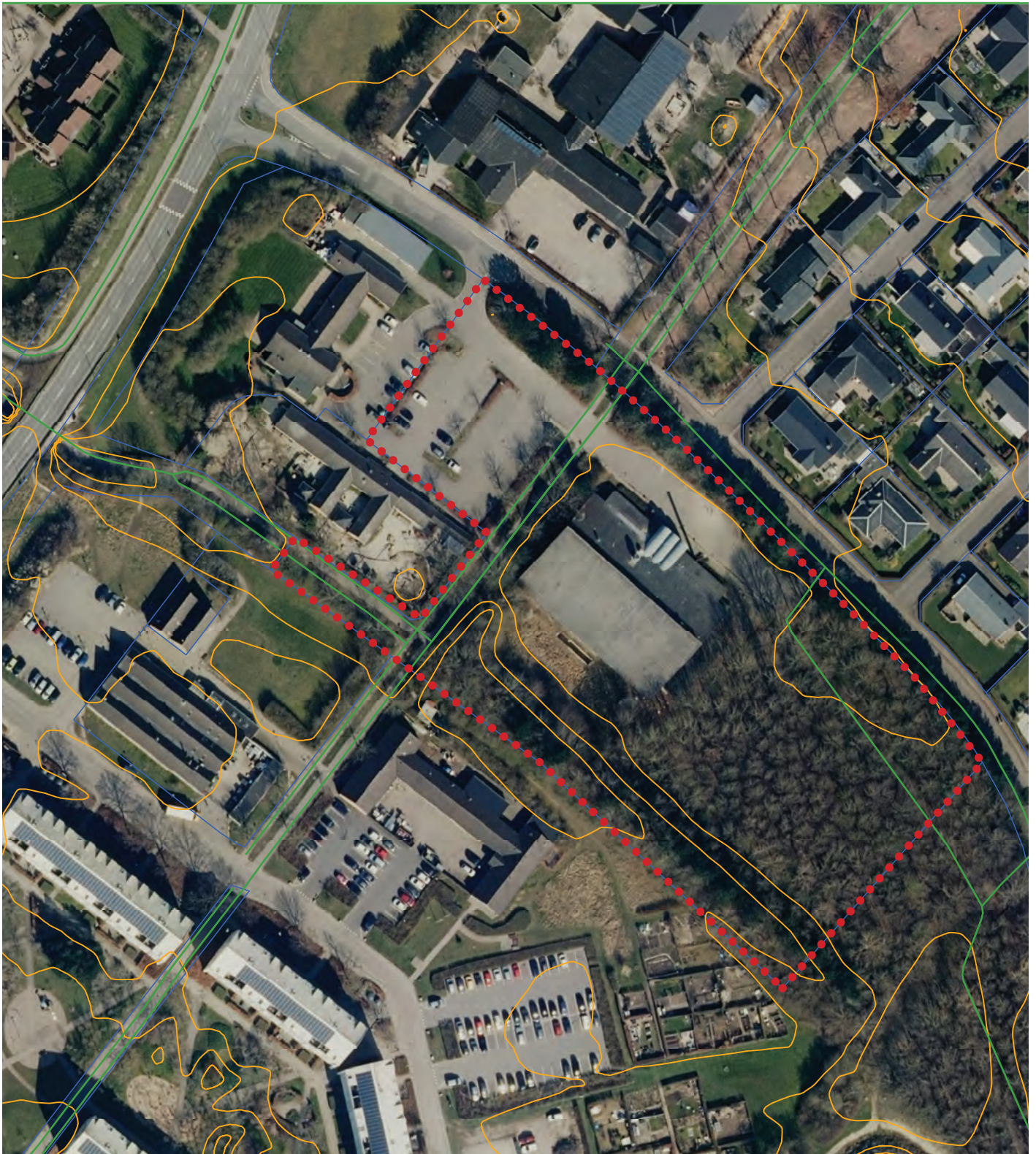


••• Lokalplanafgrænsning

1:1500

Kortbilag 1 Luftfoto





- Lokalplanafgrænsning
- Højdekurver
- Matrikelskel
- Stier

1:1500



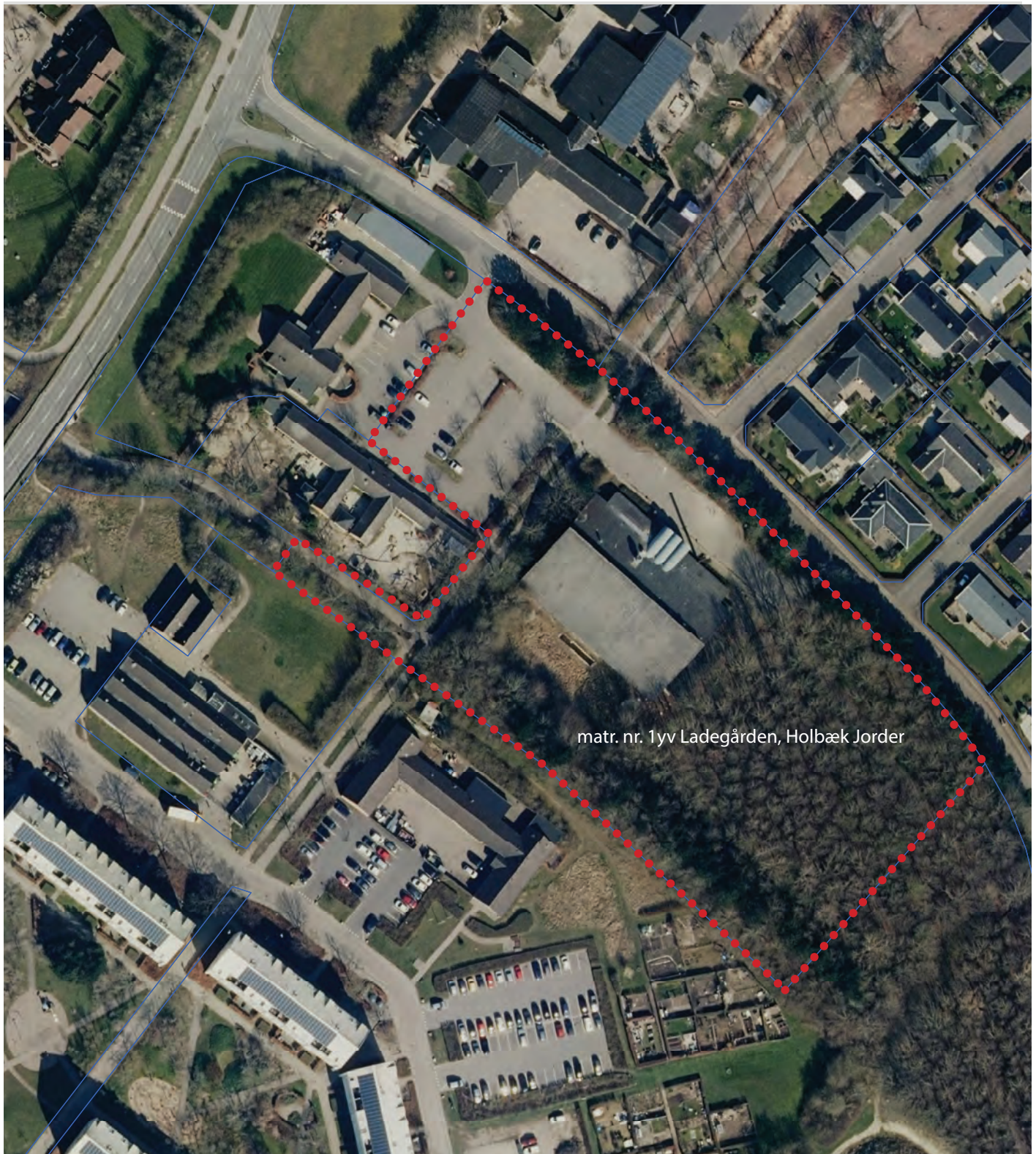
Kortbilag 2 Bindingskort



●●● Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 3 Illustrationsplan





- Lokalplanafgrensning
- Matrikelskel

1:1500

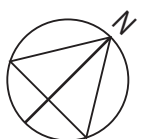


Kortbilag 4 Matrikelkort



- Lokalplanafgrensning
- ▨ Byggefelt
- ▨ Parkering
- ▭ Eksisterende stiforløb, der skal bevares
- Eksisterende randbeplantning der skal bevares

Kortbilag 5 Anvendelsesplan



Screening for miljøvurdering

Forslag til lokalplan nr. 2.98, Plejecenter ved Vandtårnsvej

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lbk nr. 244 af 22. februar 2021 med senere ændringer), skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer indenfor fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 1 eller 2, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Planområdet i dag

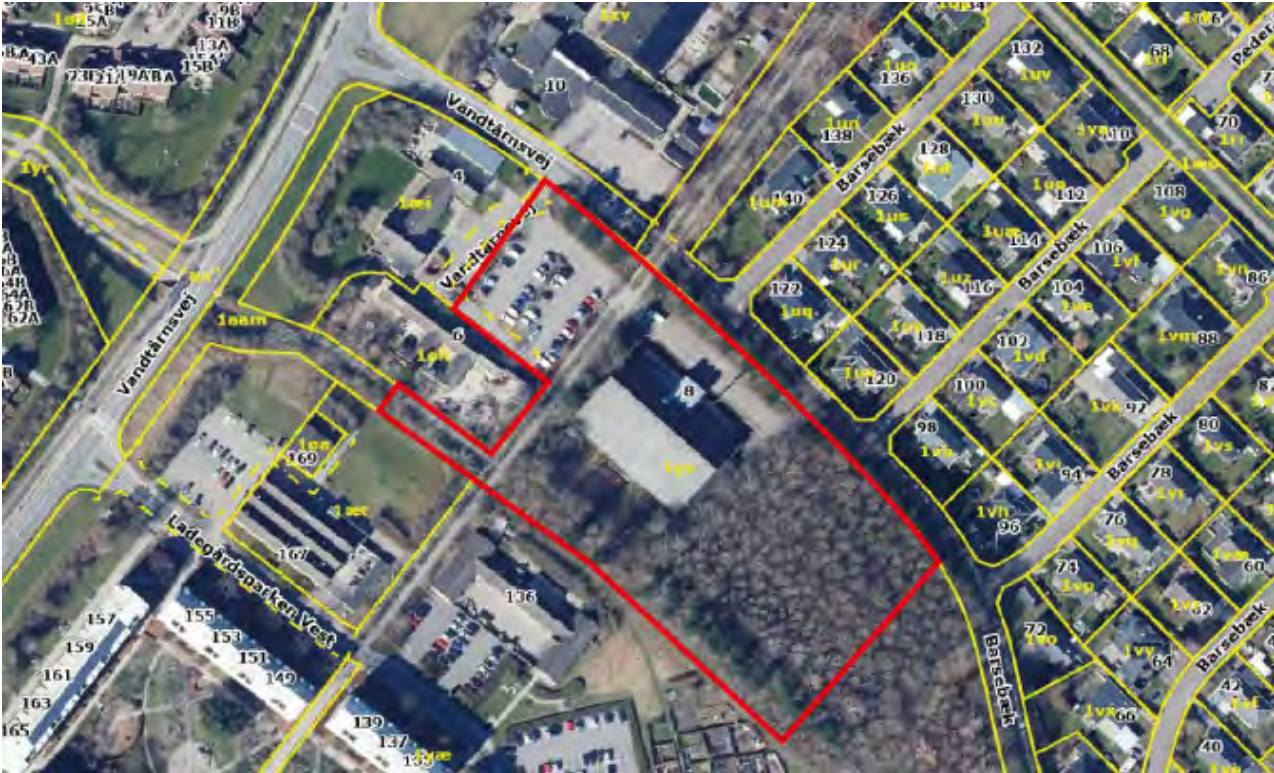
Lokalplanområdet er beliggende i byzone i Holbæk Vestby, og omfatter matr.nr. 1yv, Ladegården, Holbæk Jorder, beliggende Vandtårnsvej 8. Matriklen er 15.383 m².

Planområdet rummer den tidligere offentlige svømmehal, der i dag ligger ubenyttet hen efter udflytning af svømmehalsaktiviteter til Holbæk Sportsby.

Planområdet ligger omkranset af boligområder af forskellig karakter. Øst for planområdet ved Barsebæk ligger et større åben-lav boligområde med fritliggende parcelhuse, hvoraf hovedparten er opført i 1970'erne. Mod syd og vest omkranses planområdet af boligkvarteret Ladegårdsparken med etageboliger i fire etager, ligeledes opført i 1970'erne. Mod nord støder planområdet op til en daginstitution, og mod nordøst ligger Ladegårdsskolen.

I dag omfattes området af kommuneplanramme 2.C06, der udlægger arealet til centerområde med en maks. bebyggelsesprocent på 55 og en maksimal bygningshøjde på 11 m. Se kommuneplanrammen her: <https://kommuneplan2017.holbaek.dk/lokalomraader/holbaek/02-vestby/2c06/>

Arealet er endvidere omfattet af eksisterende lokalplan nr. 54, der udlægger arealet til offentlige formål, herunder svømmehalsformål for det pågældende delområde. Lokalplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Eksisterende lokalplan kan tilgås her: https://dokument.plandata.dk/20_1080484_APPROVED_1208431218051.pdf



Planområdet omfatter mat.nr. 1yv, Ladegården, Holbæk Jorder, som her på kortudsnittet ses markeret med rødt.

Beskrivelse af planforslaget

Formålet med planforslaget er at muliggøre opførelse af et plejecenter med plejeboliger og dagcenter i form af etageboliger, samt tilhørende fælles friarealer og færdsels- og parkeringsarealer.

Planforslagets indhold

Lokalplanforslag nr. 2.98 kommer til at fastsætte bestemmelser om områdets anvendelse og indretning, herunder bygningernes placering, højde og ydre fremtoning, samt udearealer og parkering m.v.

Planområdet skal i fremtiden anvendes til ca. 80 plejeboliger (almennyttige ældreboliger, som kommunen visiterer borgere til). De vil få en størrelse på ca. 75 m² inkl. fællesareal, og dertil kommer serviceareal i tilknytning til boligerne på ca. 1.280 m², samt et dagcenter på ca. 250 m². Samlet forventes et byggeri på ca. 7600 m².

Plejeboligerne vil blive udformet som etageboliger fordelt på ca. tre fritliggende volumener i to etager. Dagcenteret vil også blive opført som fritliggende bygning, og forventes opført i én etage.

Projektet skal holdes indenfor kommuneplanens retningslinjer, generelle rammebestemmelser og rammer for lokalområdet, herunder en maksimal bebyggelsesprocent på 55, og en maksimal bygningshøjde på 11m.

Den nuværende vejadgang til området fastholdes, ligesom parkeringspladsen (som også anvendes af fælleshus og børnehus) vil blive bibeholdt.

Realisering af planforslaget forudsætter nedrivning af den eksisterende bygningsmasse.

Der er i dag selvgroet træplantning på en del af arealet. Arealet er ikke udpeget som fredskov, men det har en størrelse og en karakter, som har foranlediget at Miljøstyrelsen er bedt om at afgøre, hvorvidt beplantningen er omfattet af fredsskovpligt. Miljøstyrelsen har meldt tilbage 21.1.2021, at der ikke vurderes at være tale om fredskov.

Upåagtet Miljøstyrelsens afgørelse, så vurderes det, at så meget af den eksisterende beplantning som muligt bør bevares. Et plejecenter, der opføres i tæt samspil med eksisterende træbeplantning, giver mulighed for at skabe en helt særegen arkitektur og stemning, hvor trækronerne trækkes med ind i rummene, og giver stedet sin helt egen ånd og karakter. Realisering af bebyggelse vil rent teknisk forudsætte, at der gives nogen afstand til de eksisterende træer, som kan indebære, at bebyggelsen enten skal trækkes lidt tilbage fra eksisterende beplantning, eller at der evt. skal fældes i kanten heraf. Dertil kommer, at bebyggelsen vil forudsætte en disposition af byggefeltet i forhold til at trække dagslys ned centralt i bygningerne m.v.

Styregruppen for det nye plejecenter har ikke på nuværende tidspunkt besluttet sig for en endelig bebyggelsesstruktur, men det forventes at blive nærmere fastlagt i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget. Denne miljøscreening tager derfor udgangspunkt i to forskellige bebyggelsesstrukturer, som fremgår af illustrationsplanerne på side 4.



PLEJECENTER HOLBÆK

SKITSE 01 - CAMPUS PRINCIP



PLEJECENTER HOLBÆK

SKITSE 03 - BOLIGLYNGER

Forhold til anden planlægning

Det vurderes, at planforslagene er i overensstemmelse med nationale interesser.

Lovgrundlag & Indledende screening	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planforslaget eller programmet omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, bilag 1 og/eller 2? (§8, stk. 1., nr. 1)			Lokalplanforslaget dækker et areal på ca. 15.383 m ² , hvor der planlægges for et nyt plejecenter i form af etageboliger fordelt på ca. tre bygningsvolumener samt dagcenter, og tilhørende fællesfaciliteter og færdsels- og parkeringsarealer. Området er beliggende i byzone i Holbæk, og udlagt til centerområde. Projektforslaget vil overholde kommuneplanens retningslinjer, generelle rammebestemmelser og rammer for lokalområdet. Den nye planlægning er igangsat, da projektforslaget ikke vil kunne holdes inden for rammerne af eksisterende lokalplan ift. bebyggelsesprocent. Af denne grund vurderes der at være tale om mindre ændringer ift. gældende planlægning.
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt? (§8, stk. 1, nr. 2)			Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af naturbeskyttelses-, fuglebeskyttelsesområder eller lignende. Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 7 km sydøst for Holbæk, og planerne muliggør ikke tiltag, der kan påvirke Natura 2000-områderne.
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§8, stk. 2, nr. 2)			Ja, lokalplanforslaget muliggør anlæg af plejecenter med etageboliger og dagcenter, samt dertilhørende udeareal, vejstruktur og parkeringsareal.

Konklusion	Forslag til lokalplan nr. 2.98 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: <ul style="list-style-type: none">- Planforslaget ikke medfører væsentlige ændringer ift. bestående planmæssige forhold, da planområdet allerede er udlagt til byzone og centerområde.
-------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Da planområdet er omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde, og projektforslaget muliggør en naturlig byfortætning af centralt beliggende byområde efter tidligere anvendelse af arealet er ophørt. - Lokalplanforslaget ikke medfører væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område. - der ikke er væsentlige bindinger eller naturinteresser indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.
Dato for mv-høringsfrist internt	<p>Fristen for at indsende bemærkninger er til og med 21. juni 2021.</p> <p>Følgegruppemøde afvikles 23. juni 2021.</p>
Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder	<p>Det er vurderet, at der ikke er øvrige berørte myndigheder.</p>

Screening	Planforslaget eller programmets indvirkning på miljøet	Miljøparametre	Ansvarlig faggruppe	Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning	Påvirkning	(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning	Bemærkninger		
							Indgår i miljøvurdering	Planforslag fastlægger bestemmelser herom	
Bymiljø & landskab									
1	Landskabelig værdi, herunder visuel effekt	Plan	X				<p>Lokalplanforslaget muliggør ny bebyggelse, der indplaceres i byzone på matrikel udlagt til centerformål, der tidligere har rummet en offentlig svømmehal.</p> <p>Planområdet er beliggende i eksisterende fuldt udbygget byområde, og projektforslaget muliggør en naturlig byfortætning af centralt beliggende byområde efter tidligere anvendelse af arealet er ophørt.</p> <p>Nærmeste naboer er en daginstitution, samt større boligområder i form af hhv. åben-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.</p> <p>Der vurderes ikke at være en afledt landskabelig påvirkning.</p>		

2 Grønne områder	Plan, TRIN (Bestiller)		X	<p>Realisering af planforslaget kræver en ny disponering af planområdet, og i den forbindelse udlægges nye grønne opholdsarealer internt i området. Planforslaget vil sikre god tilgængelighed til de grønne områder fra plejeboliger, samt dagcenter.</p> <p>Der er i dag selvgroet træplantning på en del af arealet. Arealet er ikke udpeget som fredskov, men det har en størrelse og en karakter, som har foranlediget at Miljøstyrelsen er bedt om at afgøre, hvorvidt beplantningen er omfattet af fredsskovpligt. Miljøstyrelsen har meldt tilbage 21.1.2021, at der ikke vurderes at være tale om fredskov.</p> <p>Upåagtet Miljøstyrelsens afgørelse, så vurderes det, at så meget af den eksisterende beplantning som muligt bør bevares. Realisering af bebyggelse vil rent teknisk forudsætte at der gives nogen afstand til de eksisterende træer, som kan indebære at bebyggelsen enten skal trækkes lidt tilbage fra eksisterende beplantning eller at der evt. skal fældes i kanten heraf. Dertil kommer, at bebyggelsen vil forudsætte en disposition af byggefeltet i forhold til at trække dagslys ned centralt i bygningerne.</p>		X
------------------	---------------------------	--	---	--	--	---

3 Arkitektonisk udtryk	Plan, Byg	X		<p>Planforslaget muliggør opførelse af et plejecenter i form af etageboliger fordelt på ca. tre bygningsvolumener i to etager, og et dagcenter, som forventes opført i én etage, samt tilhørende fælles friarealer og færdsels- og parkeringsarealer.</p> <p>Planforslaget er udtryk for en bymæssig fortætning og omdannelse af centralt beliggende byområde efter tidligere anvendelse af arealet er ophørt.</p> <p>Det omkringliggende bymiljø består af boligområder af forskellig karakter. Øst for planområdet ved Barsebæk ligger et større åben-lav boligområde med fritliggende parcelhuse, hvoraf hovedparten er opført i 1970'erne. Mod syd og vest omkranses planområdet af boligkvarteret Ladegårdsparken med etageboliger i fire etager, ligeledes opført i 1970'erne. Mod nord støder planområdet op til en dagsinstitution, og mod nordøst ligger Ladegårdsskolen.</p> <p>Det vurderes at et plejecenter i form af etageboliger fordelt på ca. tre bygningsvolumener i to etager, og et dagcenter, fint vil kunne indpasses ift. omgivelserne.</p> <p>I forbindelse med den politiske prioritering af igangsættelsen af den nye planlægning har det været administrationens anbefaling at så meget af den eksisterende beplantning som muligt bør bevares.</p> <p>Realisering af bebyggelse vil rent teknisk forudsætte at der gives nogen afstand til de eksisterende træer, som kan indebære at bebyggelsen enten skal trækkes lidt tilbage fra eksisterende beplantning eller at der evt. skal fældes i kanten heraf. Dertil kommer, at bebyggelsen vil forudsætte en disposition af byggefeltet i forhold til at trække dagslys ned centralt i bygningerne.</p> <p>Styregruppen for det nye plejecenter har ikke på nuværende tidspunkt besluttet sig</p>	X
------------------------	-----------	---	--	---	---

					for en endelig bebyggelsesstruktur, men det forventes at blive nærmere fastlagt i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget. Denne miljøscreening tager derfor udgangspunkt i to forskellige bebyggelsesstrukturer, som fremgår af illustrationsplanerne på side 4.		
4 Kystlinjen, herunder visuel effekt	Plan	X			Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen, men området ligger bag eksisterende bebyggelse og planforslagene vil derfor ikke medføre en væsentlig påvirkning af kystlinjen.		
5 Landskabets geologi	Plan	X			Der er ikke særlige geologiske formationer inden for området.		
6 Lys og/eller refleksion	Plan BYG	X			Planforslaget vurderes ikke at indebære lysmæssige påvirkninger eller refleksioner, udover almindelig påvirkning i en bymæssig bebyggelse. Der indskrives bestemmelser i lokalplanen, som hindrer refleksionsgener for omkringliggende huse.		X
7 Oplag, materialer, maskiner.	Plan, VEJ, Byg (Landzone)	X			Der vurderes ikke i forbindelse med det færdige byggeri eller i byggeprocessen at ske oplag af materialer eller opstilling af maskiner, som indebærer påvirkninger udover det almindeligt forventelige i en bymæssig bebyggelse eller ved indretning af en byggeplads.		X
8 Landbrugsinteresser	Plan (Landbrug)	X			Lokalplanområdet ligger i Holbæk by og påvirker ikke landbrugsinteresser.		
9 Lavbundsgrunde	plan	X			Lokalplanområdet er ikke udpeget som lavbundsareal.		

10 Råstofinteresser	Plan, virksomhed	X			<p>Der er ingen råstofsinteresser inden for planområdet.</p> <p>For at understøtte en grøn omstilling bør man, i det omfang der skal bruges råstoffer til byggeriet, undersøge om der i kommunen er projekter, der genererer overskudsjord, grus, brokker eller andet der med fordel kan genanvendes i nye byggeprojekter i stedet for at indhente jomfruelige materialer.</p>		
11 Skovbyggelinje, herunder visuel effekt		X			Lokalplanområdet er ikke omfattet af en skovbyggelinje.		
Befolkningens sundhed / sikkerhed							
12 Indendørs støj påvirkninger	Plan, Virksomhed, Byg	X			<p>Lokalplanforslaget indplacerer ny boligbebyggelse i Holbæk by på en matrikel, der tidligere har været anvendt til offentligt formål i form af en offentlig svømmehal. Planforslaget indebærer en bymæssig fortætning, men indplacerer ikke ny anvendelse, der ikke er naturligt hjemmehørende i byzone, og vurderes således ikke at indebære væsentlige påvirkninger af indendørs støj udover det forventelige i et bymæssigt boligområde.</p> <p>Ved opsætning af ventilation/varmepumper skal et sådant anlæg indarbejdes som en integreret del af arkitekturen med mulighed for åben, perforeret inddækning f.eks. i strækmetal el.lign. Ventilation/varmepumper skal leve op til miljøstyrelsens støjgrænser, samt opsættes med størst mulig hensyntagen til naboer.</p> <p>Energistyrelsen har udarbejdet en vejledning hertil: https://ens.dk/ansvarsomraader/varme/stoeberegner-varmepumper</p>		

13 Svage grupper f.eks. handicappede	Plan, Byg	X			<p>Lokalplanforslaget indplacerer ny bebyggelse til plejecenter med plejeboliger og dagcenter, og projektet vil skulle leve op til krav om tilgængelighed mv. i gældende lovgivning, gennem bygningsreglementet.</p> <p>Da planforslaget muliggør opførelse af et plejecenter vil der i planprocessen være et særligt fokus på at sikre tilgængelighed.</p>		
14 Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller), Byg	X			<p>Realiseringen af projektforslaget kræver en ny disponering af planområdet, og i den forbindelse etableres nye grønne friarealer til gavn for de kommende beboere og brugere af plejecenteret.</p> <p>Der er i dag selvgroet træplantning på en del af arealet mod sydøst, og det vurderes at så meget af den eksisterende beplantning som muligt bør bevares.</p> <p>I dag går der en offentlig tilgængelig stiforbindelse igennem det tilgroede skovareal mod sydøst, og denne vil lokalplanforslaget sikre videreført i den nye planlægning. Den nye planlægning vil dog ikke stille krav om at stiforbindelsen skal fastholdes i den nuværende placering.</p>		X
15 Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	X			<p>Den nye bebyggelse vurderes ikke at indebære væsentlige indblik-/udsynsgener ift. det forventelige i bymæssig bebyggelse.</p> <p>Planforslaget vurderes ikke at medføre hverken midlertidige eller permanente gener overfor befolkningen.</p>		
16 Sundhedstilstanden	Plan	X			<p>Lokalplanforslaget medfører ingen midlertidig eller permanent sundhedsrisiko for befolkningen.</p>		
17 Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan, Byg	X			<p>Lokalplanforslaget vurderes ikke at indebære øget brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning.</p>		

18 Ulykker	Beredskab, Plan, Byg	X			Lokalplanforslaget vurderes ikke i anlægsfasen eller ved det færdige anlæg at medføre en forøget risiko for ulykker generelt, udover det almindeligt forekommende ved byggepladser eller fortætning i almindelighed.		
Natur							
19 Dyreliv	Natur	X			Lokalplanforslaget vurderes ikke at indebære en væsentlig påvirkning af dyrelivet i området. Som beskrevet fjernes en del af den eksisterende træplantning, men der er tale om et meget begrænset areal, og der vil fortsat bestå et restareal med træplantning i sammenhæng med træplantning uden for matriklen. Forslaget vil resultere i et mindre skovareal, hvilket vil give mindre plads til det tilknyttede dyre- og planteliv. Der vurderes dog ikke at der er arter, der vil forsvinde som følge heraf, ligesom der ikke findes sjældne arter.		
20 Planteliv	Natur	X			Lokalplanforslaget vurderes ikke at indebære en væsentlig påvirkning af plantelivet i området. Forslaget vil resultere i et mindre skovareal, hvilket vil give mindre plads til det tilknyttede dyre- og planteliv. Der vurderes dog ikke at der er arter, der vil forsvinde som følge heraf, ligesom der ikke findes sjældne arter.		
21 Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur	X			Der er foretaget en besigtigelse af arealet. Arealet vurderes at kunne have betydning for arter af flagermus, der alle er bilag 4-arter. Hvis nogle træer bevares, og får lov til at blive gamle (evt. bliver stående dødt ved) vurderes det at flagermusene vil have gavn af dette. Der vurderes ikke med planforslaget at ville ske en væsentlig påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.		

<p>22 Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder</p>	Natur	X			<p>Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af naturbeskyttelses-, fuglebeskyttelsesområder eller lignende.</p> <p>Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 7 km sydøst for Holbæk, og planerne muliggør ikke tiltag, der kan påvirke Natura 2000-områderne.</p>		
<p>23 Spredningskorridorer</p>	Natur	X			<p>Det vurderes at planforslaget ikke indebærer væsentlig påvirkning af dyr og planters muligheder for spredning og passager i det åbne land.</p>		
<p>24 Naturbeskyttelse</p>	Natur	X			<p>Der er ikke §3-registreringer jf. Naturbeskyttelsesloven indenfor området eller i nærheden af området.</p> <p>Der er i dag selvgroet træplantning på en del af arealet. Arealet er udpeget som Kategori 3 Natur Skov, men ikke udpeget som fredskov, men det har en størrelse og en karakter, som har foranlediget at Miljøstyrelsen er bedt om at afgøre, hvorvidt beplantningen er omfattet af fredsskovpligt. Miljøstyrelsen har meldt tilbage 21.1.2021, at der ikke vurderes at være tale om fredskov.</p> <p>Der vurderes derfor ikke at ske påvirkninger af beskyttede områder, direkte eller indirekte.</p>		

<p>25 Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov</p>	Natur	X	X	<p>Der er i dag selvgroet træplantning på en del af arealet. Arealet er udpeget som Kategori 3 Natur Skov, men ikke udpeget som fredskov, men det har en størrelse og en karakter, som har foranlediget at Miljøstyrelsen er bedt om at afgøre, hvorvidt beplantningen er omfattet af fredsskovpligt. Miljøstyrelsen har meldt tilbage 21.1.2021, at der ikke vurderes at være tale om fredskov.</p> <p>Upåagtet Miljøstyrelsens afgørelse, så vurderes det, at så meget af den eksisterende beplantning som muligt bør bevares.</p> <p>Realisering af ny bebyggelse vil rent teknisk forudsætte, at der gives nogen afstand til de eksisterende træer, som kan indebære at bebyggelsen enten skal trækkes lidt tilbage fra eksisterende beplantning eller at der evt. skal fældes i kanten heraf.</p> <p>Dertil kommer, at bebyggelsen vil forudsætte en disposition af byggefeltet i forhold til at trække dagslys ned centralt i bygningerne m.v.</p>		
<p>26 Søbeskyttelseslinje og/eller åbeskyttelseslinje</p>	Natur	X	X	<p>Lokalplanområdet ligger ikke indenfor søbeskyttelseslinje og/eller åbeskyttelseslinje.</p>		
Forurening						
<p>27 Lugt</p>	Virksomhed	X	X	<p>Lokalplanforslaget giver ikke anledning til øgede lugtgener.</p>		

<p>28 Støjbelastning og vibrationer</p>	<p>Virksomhed</p>	<p>X</p>			<p>Lokalplanforslaget vil i anlægsfasen potentielt indebære støj eller vibrationer i forbindelse med opførelse af nybyggeri. Planforslaget vurderes dog ikke at indebære væsentlig støj eller vibrationer udover det forventelige i et bymæssigt boligområde.</p> <p>Bygge og anlægsarbejder skal finde sted efter retningslinjerne i forskrift for bygge og anlægsarbejder: https://holbaek.dk/media/12190707/forskrift-for-bygge-og-anlaegsarbejder-i-holbaek-kommune.pdf</p> <p>Såfremt arbejdet ikke kan finde sted inden for forskriftens bestemmelser, er der mulighed for at søge om dispensation hos virksomhed@holb.dk</p> <p>Hvis der skal nedknuses materiale i forbindelse med byggeriet, skal aktiviteten anmeldes: https://holbaek.dk/erhverv/tilladelser-og-bevillinger/midlertidige-aktiviteter/</p>		
<p>29 Jordforurening, jordhåndtering og flytning</p>	<p>Jord</p>				<p>Der er ikke registreret forurenede eller mulige forurenede arealer i eller i nærheden af lokalplanområdet. Der er ikke registreret jordforurening på ejendommen.</p> <p>Hvis der findes jordforurening på grunden, så skal der udarbejdes en §19 tilladelse.</p>		
<p>30 Risiko for jordforurening</p>	<p>Jord</p>				<p>Lokalplanforslaget vurderes ikke at indebære en øget risiko for forurening.</p>		
<p>Vand</p>							
<p>31 Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder</p>	<p>Natur, Holbæk Forsyning</p>	<p>X</p>			<p>Afledning af overfladevand vurderes ikke at kunne påvirke naboarealer eller have væsentlig indvirkning på grøfter, vandløb eller søer, herunder mængde, miljøpåvirkning eller materialetilførsel.</p>		<p>X</p>

32 Udledning af spildevand	Spildevan, Holbæk Forsyning, virksomhed	X			Området er omfattet af nugældende spildevandsplan og er i dag separatkloakeret, dvs. spildevandet ledes til Holbæk renseanlæg og regnvand ledes til Holbæk Fjord. Ændres anvendelsen af et allerede kloakeret område, er det som udgangspunkt afløbskoefficienten for den eksisterende anvendelse, der er gældende, idet Fors A/S` eksisterende ledningssystem er dimensioneret hertil. Den maksimale afløbskoefficient i dette tilfælde er for et centerområde er på 0,7. Ved ekstrem regn hændelser kan ledningssystemet ikke bortlede alt vand, derfor er det vigtigt, at ejendomme og områder indrettes sådan, at vandet samler sig i lavninger, hvor der ikke er bygninger, infrastruktur og andre værdifulde anlæg, der kan tage skade. Som udgangspunkt skal der kunne håndteres en 100 års regn hændelse på egen grund.		X
33 Grundvandsforhold	Grundvand	X			Lokalplanområdet ligger i "Område med drikkevandsinteresser" (OD) Der er ingen vandværksboringer i nærheden. Nærmeste vandværksboringer tilhører Fors A/S og ligger af en afstand af ca.1600 meter sydøst for lokalplanområdet.		
34 Risiko for grundvandsforurening	Grundvand	X			Et nyt plejecenter vurderes at være en mindre forurenende aktivitet som ikke medfører forøget risiko for forurening af grundvandet og der vurderes derfor ikke at være behov for, at fastlægge særlige bestemmelser til grundvandsbeskyttelse i lokalplanen.		
Trafik							
35 Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg	X			Det færdige anlæg vil med sine ca. 80 plejeboliger, samt brugere til dagcenteret potentielt medføre en øget trafikmængde, men der vurderes ikke at være tale om væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område. Arealet har tidligere fungeret som svømmehal, med en dertilhørende trafik, der ikke længere er til stede.		

36 Trafikstøj	Trafik og anlæg	X			Planområdet er beliggende i Holbæk by, og indplacerer nyt plejecenter med plejeboliger og dagcenter. Afledt trafikstøj fra projektet vurderes ikke at give anledning til særlige støjgener udover det almindeligt forekommende i boligområder i byzone.		
37 Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan	X			Lokalplanforslaget vurderes ikke at give anledning til væsentligt øget udledning af drivhusgasser midlertidigt eller permanent, udover det almindeligt forekommende i byområder.		
38 Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg	X			Lokalplanforslaget vurderes ikke at medføre et væsentligt øget energiforbrug som konsekvens af en øget trafikbelastning. Planområdet er beliggende ca. 125 meter fra et busstoppested, der betjenes af en busrute, der fører ind til Holbæk by og station, og er derfor godt beliggende ift. eksisterende kollektiv infrastruktur.		
39 Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg	X			Det færdige anlæg vurderes ikke at medføre en væsentligt øget trafikmængde eller væsentlige ændringer i det givende område, og vurderes derfor ikke at medføre en øget risiko for trafikulykker.		
Kulturarv							
40 Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Byg, Holbæk museum	X			Området er ikke af særlig kulturhistorisk interesse, og der er ingen udpegede kulturmiljøer indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.		
41 Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	Plan	X			Lokalplanforslaget medfører ikke byggeri inden for kirkeomgivelser og/eller kirkeindsigtslinjer.		
42 Fredede eller bevaringsværdige bygninger	Plan, Byg, Holbæk museum	X			Der er ingen udpegede fredede eller bevaringsværdige bygninger indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.		

43 Fortidsminder og arkæologi	Plan, Holbæk museum	X			<p>Der er ikke gjort fund af fortidsminder ligesom der heller ikke er udpeget arealer af arkæologisk interesse indenfor lokalplanområdet.</p> <p>Museum Vestsjælland har udformet en udtalelse jf. museumslovens § 25 vedrørende risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder forud for jordarbejder. Af denne fremgår at museet vurderer at arealet i sin helhed er uden bevarede arkæologiske interesser.</p> <p>Museet redegør for at arealet ligger bebygget og stærkt terrænreguleret jf. aktuel terrænmodel og kortmateriale. Derfor kan der ikke med større sandsynlighed være bevaret arkæologiske interesser på arealet, der også ligger udenfor Holbæks middelalderlige udstrækning.</p> <p>Skulle der ved anlægsarbejder på området alligevel blive fundet arkæologiske fund skal arbejdet straks standses og det arkæologisk ansvarlige museum orienteres - jf. museumslovens § 27.</p> <p>Udgiften til evt. nødvendig arkæologisk undersøgelse vil dog med baggrund i denne udtalelse fra det arkæologisk ansvarlige museum skulle betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.</p>		
Ressourcer og affald							
44 Arealforbrug	Plan	X			Planforslaget er udtryk for en bymæssig fortætning og omdannelse af centralt beliggende byområde efter tidligere anvendelse af arealet er ophørt.		
45 Energiforbrug	Plan	X			Lokalplanforslaget indplacerer ny bebyggelse til plejecenter med plejeboliger og dagcenter, og projektet vil skulle leve op til energikrav i gældende lovgivning, gennem bygningsreglementet.		

46 Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning, Grundvand	X			Området ligger indenfor et eksisterende forsyningsområde (FORS A/S) og en begrænset kapacitetsudvidelse vil kunne håndteres i Fors A/S indvindingstilladelse.		
47 Produktion, materialer og råstoffer	Plan	X			Planforslaget vurderes ikke at indebære særlige problemstillinger i forhold til forbruget af materialer og råstoffer.		
48 Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan	X			Planforslaget vurderes ikke rumme risiko for udslip af miljøfremmede stoffer.		
49 Affald og genbrug	Plan, spildevand, Holbæk forsyning, virksomhed	X			Planforslaget foreskriver at affaldshåndtering skal ske efter gældende forskrifter og regulativer. Affaldscontainere skal placeres, så de let kan afhentes af renovationsbiler. Se gældende regulativ for husholdningsaffald eller kontakt FORS A/S for yderligere info.		
Sammenfatning							
		X			Sammenfattende vurderes at der ikke er behov for udarbejdelse af en miljørapport, jf. ovenstående konklusion i nærværende screening, side 5.		