Lokalplan nr. 3.89

Børnehus ved Munkholmvej


Rønnebærvænget
Baggesens Have
Baggesens Have
Baggesens Have
Baggesens Have
Baggesens Have
Baggesens Have
Rabbels Have
Rabbels Have
Munkholmvej
Munkholmvej
Munkholmvej

Baggrund og formål

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 oplever samtidig en stor interesse for at bygge nyt og bosætte sig i Holbæk Kommune. Således er nærværende lokalplan er udtryk for dette. Kommunen forventer at bygherrerne og borgerne i denne og kommende lokalplaner 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.

Lokalplanen skal muliggøre, at de to børneinstitutioner Munkevænget og Stormøllen, som begge er utidssvarende, lægges sammen til en ny fælles institution, der ønskes placeret på Stormøllevej 9. Der har været etableret et børnehus på Stormøllevej 9 i snart 40 år, som har karakter af flere sammenbyggede pavilloner, der er både nedslidte og ikke tidssvarende.

Holbæk Kommune har derfor igangsat en proces med henblik på nedrivning af det gamle børnehus på ejendommen Stormøllevej 9, og opførelse af et nyt samlet børnehus. Den eksisterende matrikel, som er ejet af Holbæk Kommune, udvides med nabogrunden Munkholmvej 123, der er i dag er en boligejendom med et fritliggende parcelhus. På denne måde skabes mere plads til beplantning og legearealer i den nye institution.

Realisering af projektet indebærer krav om udarbejdelse af en ny lokalplan med et tilhørende Kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget udlægger en ny kommuneplanramme, svarende til afgrænsningen af lokalplanforslaget, jf. markeret afgrænsning på nedenstående luftfoto.



Lokalplanområdet

Planområdet benyttes i dag til hhv. institutionsformål (matr. nr. 21cc) og boligbebyggelse (matr. nr. 21g).

Planområdet er lettere kuperet med beplantning af forskellig art. Blandt andet står et ældre flerstammet træ samt flere frugttræer i dag på grunden. Træerne vurderes at have positiv betydning for arealet naturtilstand. Lokalplanen stiller således krav til bevaring af disse træer, markeret med cirkler på billedet nedenfor, og angivet på kortbilag 5.



Billedet viser et udvalg af eksisterende træer på grunden i dag. Den farvede grønne prik angiver det store træ, som skal bevares. De resterende grønne cirkler angiver andre større og mellemstore træer på grunden i dag, som skal bevares, da disse tilmed bidrager positivt til arealets naturtilstand og potentielle skyggearealer.

Lokalplanen stiller krav til, at der kun plantes danske hjemmehørende træarter, med undtagelse af bevoksningen ud til Munkholmvej, hvor ikke-hjemmehørende arter kan plantes også.

Flere af de eksisterende træer på arealet skal indtænkes i den nye plan – også selvom de ikke lever op til kravene for et bevaringsværdigt træ. Alle ældre træer har en vis gavn for naturen. Med lokalplan stilles krav til bevaring af de gamle æbletræer, der står på eksisterende legeplads, samt den trold-hassel, der står som en del af hækken i skel til mat.nr 21g.



Billedet 1: ældre flerstammet bevaringsværdigt træ, som står på arealet i dag. Billede 2: ældre æbletræ, som står på arealet i dag.

Det foreslås yderligere at "Vild med vilje" indsatsen tænkes ind, ved f.eks. at bruge nogle af de gamle træstammer, der allerede i dag ligger til nedbrydelse på arealet. Disse kunne evt. placeres i den del af det grønne område, hvor der ønskes et udtryk af "vild" skov. Her kunne man også havde mindre arealer, hvor græsset ikke bliver slået/vildt bede eller lignende.



Billedet viser de gamle træstammer, der ligger til nedbrydelse på arealet i dag.

Tilgængelighed

Området ligger med god tilgængelighed for gående og cyklister på samme side af Munkholmvej - med Kirsebærstien langs det vestlige skel. Da to institutioner slås sammen jfm. opførelse af den nye institution, vil der angiveligt være borgere (børn og forældre), som skal krydse Munkholmvej på gåben eller på cykel. Lokalplanen stiller derfor krav om etablering af en sikker stiadgang fra Munkholmvej (udfor busstoppested) til områdets p-areal. Stien vil løbe mellem p-areal og legeområdet, vist på kortbilag 5.

Vejadgang til området skal ske via Stormøllevej, som den allerede gør i dag. Udvidelsen af daginstitutionen vil indebære en forøgelse af antallet af børn og brugere udenfor institutionens åbningstid, og heraf afledt forøget aktivitet relateret til de trafikale forhold m.v. Den eksisterende vejadgang vurderes at kunne bære dette, uden at medføre væsentlige afledte påvirkninger for omgivelserne.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til institutionsformål samt fastsætter rammer for en maksimal bebyggelsesprocent på 35, en maksimal bygningshøjde på 9 meter samt maksimalt etageantal på to etager, svarende til eksisterende rammebestemmelser. Lokalplanen fastsætter ligeledes bestemmelser om områdets anvendelse og indretning, herunder den nye bebyggelses placering, højde og ydre fremtoning, samt bestemmelser vedr. udearealer, parkering og trafikale forhold.

Den nye planlægning udarbejdes på Holbæk Kommunes foranledning. Byggeriet vil blive udformet som et samlet børnehus på op til 2.260 m2, i to etager samt tilhørende mindre bebyggelse og opholds- og aktivitetsarealer.

Holbæk Kommune ønsker at etablere et nyt børnehus med fokus på bæredygtige løsninger og sociale fællesskaber. Projektforslaget bygger på bæredygtige principper, og udvikles med fokus på projektets samlede energi- og ressourceforbrug, både når det gælder drift og anlæg. Holbæk Kommune har en målsætning om et CO_2-neutralt byggeri, der vil kunne opnå bæredygtighedscertificeringen DGNB Guld*.

Realisering af planen forudsætter nedrivning af den eksisterende bebyggelse, og lokalplanen sikrer at den nye bebyggelse dimensioneres og placeres således at skyggegener til nabobebyggelse begrænses. Bygningshøjde og udnyttelse af tagetage vil planlægges, så der ikke skabes indbliksgener til nabomatrikler på Stormøllevej.

Nedenfor ses eksempler på udnyttelse af tagetage til opholds- og legeareal.





Referencefotos: eksempler på udnyttelse af tagetage.

Parkeringsareal samt grøn beplantning vil ligge som en buffer mellem gaderummet og den nye bebyggelse. Derudover vil den nye planlægning indarbejde en stiforbindelse, så der sikres en god og sikker adgang for bløde trafikanter via Munkholmvej.

*)Note

En DGNB-certificering garanterer, at bygningen performer bedre og mere bæredygtigt end de nugældende lovmæssige krav og generel praksis, og medfører at der bliver stillet højere krav til materialer, udformning, indeklima og miljø end ved konventionelt byggeri.

Borgerinddragelse

Der blev af administrationens Byggeri og Infrastruktur afviklet en tidlig brugerinddragelse i april 2022, med to workshops i hhv. maj og juni 2022 mhp. at skabe visioner, mål og rammer for projektbeskrivelsen og byggeprogrammet. Procesbeskrivelsen kan ses her.

Forslag til lokalplan 3.89 var sendt i 8 ugers offentlig høring i 2022. Der blev afholdt borgermøde under høringsperioden. Referat fra borgermødet kan læses her. I perioden indkom to høringssvar. Høringssvarene gav bl.a. anledning til, at den maksimalt tilladte bygningshøjde blev reduceret fra 10,5 m til 9 m. Det samlede høringsnotat kan ses her.

Statslig og regional planlægning

Der vurderes ikke at være forhold, der strider mod statslig eller regional planlægning.

Kommuneplan 2021

Kommuneplan 2021 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer. Lokalplanområdet ligger indenfor et område, der i Holbæk Kommuneplan 2021 er udpeget som offentligt område.

I Holbæk by er der jf. befolkningsprognosen en stigning af tilflyttere og dermed yderligere mangel på institutionspladser. Holbæk Kommune ønsker derfor at etablere en større og permanent daginstitution ved Munkholmvej i Holbæk øst.

Institutionsgrunden er beliggende inden for rammeområde 3.C03, mens parcelhusgrunden er beliggende inden for kommuneplanramme 3.B01, som udlægger området til boligområde. Som hovedregel kan der indenfor kommuneplanlagte områder til boligformål også etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, som naturligt kan passes ind i boligområdet.
Anvendelse til børnehus vurderes at være i overensstemmelse med både retningslinjebestemmelser og rammebestemmelser i kommuneplanen. Der udarbejdes et nyt kommuneplantillæg for matr. 21g og 21cc.

Kommuneplanens generelle retningslinjer

Kommuneplan 2021 indeholder en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling. De emner, der er relevante i forhold til lokalplanen, er beskrevet og vurderet nedenfor:

Bebyggelsens omfang, placering og udtryk

Jf. kommuneplan 2021 skal ny bebyggelse, som opføres i allerede udbyggede områder, som hovedregel tilpasses facadelinjer, husdybder, etageantal, gesimshøjder, tagform og materialevalg ved den omgivende bebyggelse. Ny bebyggelse kan dog opføres med anden udformning og materialevalg, hvis dette efter en nærmere konkret vurdering skønnes at kunne bidrage positivt til det samlede bymiljø.

Den nye daginstitution placeres indenfor angivne byggefelt jf. kortbilag 5, og skal som hovedregel bestå af bæredygtige materialer og med et ensartet udtryk, der passer ind i området.

Parkeringsarealer

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der ifølge Kommuneplan 2021 sikres følgende antal p-pladser indenfor Offentlige formål:

1 p-plads pr. 50 m2 etageareal erhverv, kontor, institution m.v.

Parkeringskrav til offentlige formål fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt i kravet til kontor- og serviceerhverv.

Lokalplanen, som planlægger for en daginstitution, arbejder med p-norm på 1 parkeringsplads pr. 50 m2.

Opholds- og aktivitetsarealer

Lege- og aktivitetsarealerne skal være af god kvalitet med mulighed for ophold i både sol og skygge. Legepladsen skal så vidt muligt være afgrænset af beplantning i form af træer og buske.

I områder for offentlige formål, herunder daginstitution, skal der som udgangspunkt udlægges minimum 10 % af det samlede grundareal til opholds- og aktivitetsarealer. Lokalplanen stiller krav om min. 15% af det samlede grundareal udlægges til opholds- og aktivitetsarealer.

I områder til daginstitution er det særligt vigtigt, at der er friarealer, som har kvalitet i forhold til at fungere til ophold og lege-aktiviteter. Det vil sige opholdsarealerne skal indbyde til fysisk aktivitet og fungere som sociale rum for børnene. Området forbindes med god tilgængelighed, via stiforbindelsen Kirsebærstien, som fører til fjorden og grønne arealer i nærområdet. Her vil institutionen eks. kunne transportere sig sikkert til fjorden via Kirsebærstien, som ligger lige op ad planområdets vestlige skel.

Tekniske anlæg til områdets forsyning

Uanset rammebestemmelserne i øvrigt kan der i en lokalplan gives mulighed for anlæg, som er nødvendige til områdets forsyning. Det er en forudsætning, at anlæggene placeres, udføres og anvendes under størst mulig hensyntagen til det område, hvor de placeres. Bassiner til opsamling af regnvand indrettes, så de kan indgå som et rekreativt element i området. Lokalplanen sætter rammer for rekreative regnvands-løsninger på tagflader samt på parkeringsarealet.

Drikkevandsinteresser

Området er ikke omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Den fremtidige anvendelse vurderes ikke at være grundvandstruende.

Oplande til Natura 2000 områder

Lokalplanområdet er beliggende ca. 4 km. fra Natura 2000 området; Udby Vig.

Anvendelsen indenfor planområdet vurderes ikke at påvirke naturbeskyttelsesinteresserne væsentligt, hverken direkte eller indirekte.

Kystnærhedszone

Planområdet er beliggende indenfor den kystnære del af byzonen. Planen muliggør ny bebyggelse i op til 2 etager, som ikke vil være synligt fra fjorden. De landskabelig-, de biologiske- og de rekreative værdier, der knytter sig til kysten, er således ikke i fare ifm. med byggeriet.

Realisering af projektforslaget vurderes ikke at indebære en væsentlig påvirkning af kystlinjen eller at ændre væsentligt ved det øvrige eksisterende bybillede fra fjorden, da planområdet ligger bag eksisterende bebyggelse og da den nye bebyggelse ikke afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.

Eksisterende lokalplaner

Den nuværende daginstitution er omfattet af gældende Lokalplan nr. 45, som udlægger området til boligformål og lokalt orienterede offentlige formål.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen påvirker ikke nabokommuner.

Diverse udpegninger

Administrationen har d. 9/2-2022 besigtiget arealet, og har foretaget en vurdering af Bilag 4 arter. Arealet indeholder ikke beskyttet natur eller bilag 4 arter. Den eneste relevante bilag 4 art for arealet er flagermus - der blev ikke konstateret nogle flagermus-egnede træer.

Træet (markeret med massiv grøn på kortet nedenfor) er et ældre flerstammet træ. Dette træ vurderes som bevaringsværdigt - og til at havde positiv betydning for arealet naturtilstand. Dette gælder ligeledes eksisterende æbletræer indenfor området, som skal bevares.

Alle ældre træer har gavn for naturen, herunder de gamle æbletræer, der står på legepladsen og trold-hassel træet, der står som en del af hækken til den private ejendom (mat.nr 21).

Det foreslås yderligere, at "Vild med vilje" idéen indtænkes ved f.eks. at bruge nogle af de gamle træstammer, der allerede i dag ligger til nedbrydelse på arealet. Disse kunne evt. placeres i den del af det grønne område, hvor der ønskes et udtryk af "vild" skov. Her kunne man også havde mindre arealer, hvor græsset ikke bliver slået/vildt bede eller lignende.

Lokalplanen stiller krav til, at der kun plantes ikke-giftige, danske hjemmehørende træarter indenfor planområdet - med mulig undtagelse af bevoksningen på ydersiden af støjmur (mod Munkholmvej), hvor de ønskede egenskaber af træerne passer bedre til en ikke-hjemmehørende art.

Der er ikke våde steder indenfor området og det vurderes derfor, at der ikke kan forefindes levesteder for beskyttede padder eller salamandre. Området vurderes ikke at rumme markfirben.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Sø- og åbeskyttelseslinje

Planområdet er ikke omfattet af sø- eller åbeskyttelseslinje.

Skovbyggelinje

Planområdet er ikke omfattet af skovbyggelinje.

Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder indenfor planområdet.

Kirkebyggelinje

Planområdet er ikke omfattet af kirkeomgivelser.

Strandbeskyttelseslinjen på 300 meter

Planområdet er ikke beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Energi og forsyning

Energiforsyning

Andel A/S 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

Matrikel 21c og 21gg ligger indenfor forsyning med naturgas, som udfases. Fors A/S udlægger fjernvarme-ledninger i tæt nærhed til lokalplanområdet fra omkring år 2025. Lokalplanen arbejder således med at etablere (midlertidig) grøn opvarmning med eks. varmepumper, hvorefter området kan kobles til fjernvarmenet. Opvarmningskilde skal koordineres med FORS A/S.

NB. Der er forbud mod etablering af nye naturgasområder samt af el-varme, jf. "Cirkulære nr. 5020 af 30. 11. 1988 om forbud efter varmeforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse beliggende i kollektive forsyningsområder".

Der er ikke længere hjemmel i Planloven til at pålægge tilslutningspligt til kollektiv forsyningen som forudsætning for ibrugtagning af nybyggeri. Området er i Holbæk Kommunens Varmeplan fra 1987 udlagt til individuel naturgasforsyning og pålagt tilslutningspligt. Tilslutningsbekendtgørelsens § 8 fastlægger tilslutningspligt for nybyggeri i forbindelse med byggetilladelsen, men Holbæk Kommune skal jf. Tilslutningsbekendtgørelsens § 17. stk. 3 dispenserer fra tilslutningspligten hvis den nye bebyggelse opføres som lavenergi jf. gældende bygningsreglement. Tilslutningspligt medfører ikke aftagepligt for naturgas.

Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr. I øvrigt gælder forbud jf. varmeforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmeforsyning.

Elvarmeforbuddet gælder ikke for varmepumper og lign. Såfremt varmeforsyning etableres som en blokvarmecentral kræver dette godkendelse jf. Projektbekendtgørelsen. Opførelse, udvidelse og nedlæggelse af blokvarmecentraler med en varmekapacitet på 0,25 MW eller mere skal godkendes af Kommunalbestyrelsen jf. Projektbekendtgørelsen § 15 (Bekendtgørelse nr. 818 af 4. maj 2021).

Vandforsyning

Daginstitutionen ligger indenfor forsyningsområdet til det almene vandforsyningsanlæg, FORS A/S. Ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Vandforsyningen til den nye børneinstitution forventes håndteret inden for vandværkets nugældende indvindingstilladelse, idet der allerede i dag er institution på ejendommen.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret, og er koblet på Holbæk rensningsanlæg. Spildevand skal ledes til den offentlige spildevandsledning.

Afløbskoefficienten er på 0,7 - alt regnvand derudover skal forsinkes indenfor området. 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.

Det skal bemærkes, at afløb for regnvand jf. bygningsreglementet skal udføres, så bortledning, nedsivning eller vandansamling ikke medfører risiko for skader på bygninger eller bygningsdele eller andre ulemper, f.eks. gener for trafik og at tagvand - i så fald det ikke ledes til afløb - skal holdes på egen grund.

Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse lavet en undersøgelse af nedsivningsforholdene i området. Rapporten konkluderer, at størstedelen af lokalplanområdet ikke er egnet til nedsivning pga. jordforholdene. Der vil således arbejdes med regnvandsforsinkelse i form af eks. faskiner og beplantning.

Læs den geotekniske rapport her

Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

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

Med klimaforandringer kommer også oftere ekstreme regnhændelser som f.eks. skybrud. Det offentlige ledningssystem er udformet til et serviceniveau svarende til T5 – og ledningssystemet vil derfor ikke i alle tilfælde af større regnhændelser, kunne bortlede alt vand fra terræn. Grundejeren skal derfor selv sørge for, at byggeri mv. sikres mod den forøgede risiko for ekstreme regnvandshændelser, ved at indrette og placere byggeriet på en hensigtsmæssig måde.

I Holbæk Kommune ønsker vi at fremtidssikre nye områder samt begrænse udledning til oversvømmelsestruede arealer i oplandet. Der er indenfor lokalplanområdet ingen udpegede oversvømmelsestruede arealer jf. gældende kommuneplan. Det vurderes derfor ikke nødvendigt at stille yderligere krav.

Det skal dog bemærkes, at afløb for regnvand jf. bygningsreglementet skal udføres, så bortledning, nedsivning eller vandansamling ikke medfører risiko for skader på bygninger eller bygningsdele eller andre ulemper, f.eks. gener for trafik og at tagvand - i så fald dette ikke ledes til afløb - skal holdes på egen grund.

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. I lokalplanen stilles krav om placering indenfor angivne byggefelt, jf. kortbilag 5 samt krav om lavenergibyggeri.

Transport

Lokalplanområdet ligger i Holbæk by i cykelafstand fra Holbæk station og har gode kollektive trafikforbindelser fra busstoppesteder på Munkholmvej.
Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til Kirsebærstien, en offentlig tilgængelige cykel-og gangsti, der er en del af det sammenhængende stinet i Holbæk.

Parkering skal ske indenfor angivne flet jf. kortbilag 5.

Ressourcer og miljø

Det er hensigten, at daginstitutionen skal udvikles med fokus på projektets samlede energi- og ressourceforbrug, både når det gælder anlæg og drift. Byggeriet vil designes med henblik på brug af bæredygtige og miljøvenlige materialer, med mindst muligt CO2-aftryk og størst mulig genanvendelighed.

Energiforsyning og -forbrug

Den nye bebyggelse vil blive opført iht. energikravene for nybyggeri i BR18. Bygningerne vil blive efter planen forsynes med energivenlige varmepumper, som omdanner luft til varme i bygningerne, og varmt vand i hanerne.
Herudover giver lokalplanen mulighed for at montere solceller på bebyggelsens tag. Solcellerne vil fungere som energiforsyning af bebyggelsen.

På alle fællesarealer vil der anvendes LED-belysning med dagslysstyring, zoneopdeling og PIR-sensorer.

Affaldshåndtering og affaldssortering

Affaldshåndtering og affaldssortering skal følge de til enhver tid gældende affaldsregulativer i Holbæk Kommune:
Regulativ for husholdningsaffald
Tillæg til regulativ for husholdningsaffald
Regulativ for erhvervsaffald

Affaldssortering i det offentlige rum skal fremmes, især de steder, hvor der er flest mennesker og mest affald. Der indføres en ordning for indsamling af plastikaffald i det offentlige rum, og vil senest gælde fra 1. januar 2025 som en del af det udvidede producentansvar for emballage. Det analyseres om visse dele af håndteringen af affald i det offentlige rum, kan gebyrfinansieres".

Sortering i de offentlige institutioner skal følge reglerne for borgerne i Holbæk Kommune – således at der skal sorteres i de samme 10 fraktioner som ved husstande. Glas, Restaffald, Bioaffald, Metal, Tekstiler, Plast, Mad og Drikkekartoner (sorteres sammen med plast), Papir, Farligt Affald og Pap.

Regnvandshåndtering og klimasikring

Med klimaforandringer kommer også oftere ekstreme regnhændelser, som f.eks. skybrud. Forsyningens ledningssystem er udformet til et serviceniveau svarende til T5 – ledningssystemet vil derfor ikke i alle tilfælde af større regnhændelser kunne bortlede alt vand fra terræn. Lokalplanen stiller derfor krav til regnvands-løsninger, således byggeriet og opholds- og legearealer sikres mod den forøgede risiko for ekstreme regnvandshændelser. Dette ved tilmed at indrette og placere byggeriet på en hensigtsmæssig måde.

I Holbæk Kommune ønsker vi at fremtidssikre nye områder i fremtiden – samt begrænse udledning til oversvømmelsestruede arealer i oplandet. Der er indenfor lokalplanområdet ingen udpegede oversvømmelsestruede arealer jf. gældende Kommuneplan 2021. Det vurderes derfor ikke nødvendigt at stille yderligere krav. Det skal dog bemærkes, at afløb for regnvand jf. bygningsreglementet skal udføres, så bortledning, nedsivning og vandansamling ikke medfører risiko for skader på bygninger eller bygningsdele eller andre ulemper, f.eks. gener for trafik - og at tagvand, i så fald det ikke ledes til afløb, skal holdes på egen grund. Såfremt afløbskoefficienten overskrides skal der anvendes vandbremse til at forsinke regnvandet, der er større end det tilladte afløbstal.

Der skal søges om tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens regler til udformning af nedsivningsanlæg eller andre LAR-løsninger.

Lokalplanen sætter krav om grønne arealer og flader for at sikre forsinkelse af regnvand. Lokalplanen giver mulighed for at etablere fx regnvandsbassin og stiller krav om vegetationstage, såfremt der ikke etableres tage af tagpap med solceller. Der opfordres ligeledes til opsamling af regnvand til vanding af beplantning i tørre perioder.

Vejledning til dimensionering af forsinkelsesvolumen jf. Spildevandsplanens krav:

Forsinkelsesvolumenet udregnes for det reducerede areal jf. Spildevandsplanens beskrivelse om beregning af afløbskoefficienter og heraf det afledte maksimale afløbstal, samt efter Spildevandskomiteens anvisninger i bl.a. Skrift 30.

Natur

Området rummer ikke udpegninger efter Naturbeskyttelsesloven eller anden natur i væsentligt omfang.
Da planområdet har eksisterende beplantning, noget mere tilgroet indenfor matr. nr. 21g, vil lokalplanen opfordre til i det omfang, det er muligt og giver mening, at bevare eksisterende randbeplantning.
Der er fokus på biodiversitet på opholds- og legearealer, og lokalplanen stiller derfor krav til, at ny beplantning skal bestå af og understøtter oprindelige lokale plantearter og den egnsspecifikke fauna.

Sundhed og trivsel

Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til offentlig tilgængelig cykel-og gangsti som er en del af det sammenhængende stinet i Holbæk by. Mod nord grænser planområdet op til et boligområde, mod øst til dagligvarebutikken Netto, mod syd til Munkholmvej og mod vest til Kirsebærstien. I projektforslaget indarbejdes en ny sti fra busstoppestedet på Munkholmvej, som vil løbe langs det østlige skel og forbindes til planområdets parkeringsareal. Der skal etableres en beplantet støjafskærmning mod Munkholmvej samt langs noget af det vestlige samt østlige skel (markeret på kortbilag 5), og det skal dokumenteres, at støjkravene kan overholdes.

Lokalplanen indebærer, at min. 15 % af området udlægges som fælles opholdsareal / naturlegeplads. Der udover er vej og parkeringsareal.

Social bæredygtighed

Projektet er tegnet ud fra principper om social bæredygtighed, som har at gøre med gode opholds- og legearealer samt et godt indeklima i bygningerne. Derudover er der taget højde for øget tilgængelighed, tryghed og sikkerhed.

Daginstitutionen vil blive udformet som bebyggelse i to etager med mulighed for udnyttelse af 2. etage til tagterasse indenfor angivne byggefelt, jf. kortbilag 5, samt tilhørende mindre bygninger og lege- og aktivitetsarealer. Det er tanken at skabe et grønt og dejligt område, der er åben for opholds- og legeaktiviteter for offentligheden udenfor dagsinstitutionens åbningstider.

På de grønne arealer er der rig mulighed for at indrette små læringsmiljøer, såsom en mindre nyttehave/ urtehave o.lign.

Miljø

Støj

Planområdet er beliggende tæt på Munkholmvej, som er en større trafikeret indfaldsvej i Holbæk by. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udført støjmålinger og beregninger, der viser, at der skal udføres støjafskærmning for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. Se den fulde støjrapport her

Støjbelastning fra vejtrafik må ikke overstige 58 dB(A) på udendørs opholdsarealer. For at leve op til dette, er det nødvendigt at etablere et 2 m højt støjværn langs Munkholmvej. Dette værn skal lige ledes føres langs legepladsens østlige og vestlige grænse, sådan at støj på udearealer ikkeoverstiger 58 dB. Såfremt der etableres opholdsarealer på tagfladen, er det nødvendigt at etablere et lukket værn, fx glasværn. Højden af værnet skal jf. støjrapport være mindst 1,2 m og værnet skal lukke tæt til murkrone/tagflade.

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Jordforurening

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til børneinstitution, og der er ikke registreret affaldsdepoter eller kortlagte forureninger efter lov om forurenet jord. Holbæk Kommune forventer derfor, at området ikke er forurenet.

Hvis der i forbindelse med 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. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25-10-2018).

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. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslagene 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:

- Planområdet allerede er delvist udlagt til offentlige formål, og planforslaget ikke medfører væsentlige ændringer ift. bestående planmæssige forhold.
- Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde, og projektforslaget muliggør bedre institutionsforhold for børn i Holbæk øst.
- Lokalplanforslaget ikke medfører væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område.
- Der ikke er væsentlige bindinger eller naturinteresser indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.

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

Miljøscreeningen kan downloades her

Bilag IV-arter

Der er foretaget en screening af planområdet og der er ikke fundet bilag IV-arter indenfor området. Der forventes ingen påvirkning af beskyttede arter direkte eller indirekte.

Servitutter

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har certificeret landinspektør udarbejdet en servitutredegørelse for matr.nr. 21cc og matr.nr. 21g, Holbæk Markjorder, Holbæk. Servitutredegørelsen findes her

Nedenstående servitutter aflyses af lokalplanen:
Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang.

Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el, telefon, tele- og tv-kabler samt vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Følgende servitut er lyst på matriklen matr.nr. 21cc, Holbæk Markjorder, Holbæk.

Dokument lyst den 24.04.1995 nr. 8131-21 om master mv.

Servitut om stålgittermast med fast sireneinstallation og underjordiske kabler. Servitutten er i strid med lokalplanen og skal aflyses - dog med forud afklaring af problemstillingen med påtaleberettiget; Beredskabsstyrelsen/ Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

Påtaleberettiget er Beredskabsstyrelsen Sjælland.

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen:

Følgende servitutter er lyst på matriklen matr.nr. 21g, Holbæk Markjorder, Holbæk

Dokument lyst den 14.06.1830 nr. 904117-21 om hegn, hegnsmur mv., vej mv.

Servitut om skøde med vilkår om vedligeholdelse og rejsning af hegn samt vilkår om pligt til at afgive vej. Servitutten vurderes at være forældet, og det bør derfor undersøges om det er muligt at aflyse servitutten. Servituttens er ikke i strid med lokalplanen.

Påtaleberettiget er sælger Peder Christian Sørensen.

Dokument lyst den 24.08.1942 nr. 2522-21 om byggelinjer mv., vedr. 50A og 50BF.

Servitut om vejbyggelinje fastsat til 12,5 meter fra vejmidten af Munkholmvej. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 27.05.1975 nr. 10068-21 om adgangsbegrænsning mv., vedr. 50A og 50BF.

Servitut om adgangsbegrænsning til Munkholmvej. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Følgende servitutter er lyst på matriklen matr.nr. 21cc, Holbæk Markjorder, Holbæk.

Dokument lyst den 24.08.1942 nr. 2522-21 om byggelinjer mv., vedr. 50A og 50BF.

Servitut om vejbyggelinje fastsat til 12,5 meter fra vejmidten af Munkholmvej. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 27.05.1975 nr. 10068-21 om adgangsbegrænsning mv., vedr. 50A og 50BF.

Servitut om adgangsbegrænsning til Munkholmvej. Servitutten er ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Dokument lyst den 08.10.1976 nr. 25977-21 om byggelinjer mv.

Servitut om vejbyggelinje 15 meter fra vejmidte af Stormøllevej. Servitutten vedrører ikke matr.nr. 21cc, er derfor ikke i strid med lokalplanen og skal respekteres.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Lokalplanens gennemførelse

Holbæk Kommune er ejer af arealet.

Bestemmelser

Hjemmel

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1 Formål

Det er lokalplanens formål:

1.1 at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål i form af eks. daginstitution, med tilhørende friarealer.

1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, friarealer, stier, vejadgang og parkering.

1.3 at udlægge areal og etablere anlæg til lokal håndtering af regnvand.

2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet udgør ca. 0,7 ha. og afgrænses som vist på kortbilag 4. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 21c og 21gg Holbæk Markjorde, Holbæk.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Bonusvirkning

3 Anvendelse

3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til offentlige formål med tilhørende fælles friarealer, anlæg til lokal håndtering af regnvand, veje, stier og parkering, samt sekundære småbygninger, såsom affaldsstation og overdækket cykelparkering.

3.2 Lokalplanområdet må kun anvendes til institutionsformål i form af f.eks. en daginstitution.

4 Udstykninger

4.1 Matriklerne indenfor lokalplanområdet (matr. nr. 21g og 21cc, Holbæk Markjorde, Holbæk), som vist på kortbilag 4, må sammenlægges til én samlet matrikel, og må efterfølgende ikke udstykkes i mindre dele.

5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelse må kun placeres indenfor det på kortbilag 5 anviste byggefelt. Undtaget herfra er mindre bygninger, såsom skur, hytte eller andre mindre bygninger, som har en tilknytning til institutionen.

5.2 Renovationsstation(er) samt tekniske anlæg, såsom varmepumper skal placeres på fast belægning indenfor angivne felt, jf. kortbilag 3 og 5.

5.3 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35.

5.4 Bygninger må opføres i to etager med en maksimal højde på 9 meter. Bygningshøjden måles fra eksisterende terræn fastsat efter reglerne i bygningsreglementet. Bygninger skal følge det naturlige terræn.

Det er muligt at indrette tagterasse mod syd såfremt den nødvendige støjafskærmning jf. støjrapport overholdes. Tagterasse må kun indrettes på tag af stueetage afskærmet af 1.sal, således der ikke skabes indbliksgener for nabobebyggelse mod nord, som vist på kortbilag 3.

6 Nedrivning af bebyggelse

For hele lokalplanområdet gælder:

6.1 Eksisterende bygninger kan nedrives.

7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bygningsfacader må kun udføres i tegl, træ, glas og naturskifer. Mindre dele af bygningsfacaden kan udføres i metal. Facader skal opbygges på en måde, så det sikres, at materialer skal kunne genanvendes, såsom at murstensfacader opmures med kalkhydraulisk mørtel. Træfacader skal fremstå i træets naturlige farve eller i jordfarver efter Farveskala, kortbilag 6 eller en blanding heraf med sort eller hvidt. Træfacader må ikke fremstå som bjælkehytter af rundtømmer el.lign.

7.2 Vinduer, døre og større glaspartier i facader skal udføres med karme og rammer udført i træ, aluminium eller en kombination af disse.

7.3 Materialer må ikke anvendes på en sådan måde, at de kan give blændingsgener til naboer, bebyggelse på samme grund eller på opholdsarealer.

7.4 Tagflader må kun udføres med tagpap, tagdug, tegl, naturskifer eller metal. Tagflader kan udføres som vegetationstag, såsom sedumtag.

7.5 Solceller og solfangere kan oplægges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Ophængning eller integreringen af solceller og solfangere må ikke ske på facader eller på fælles friareal.

7.6 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med undtagelse af vinduer, glaspartier, transparente materialer og solceller eller solfangere. Glansværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 20. Reflekterende byggematerialer som eks. solceller, glas el.lign. skal være antirefleksbehandlede og opsættes på en måde, hvor de ikke giver blændingsgener for omkringliggende naboejendomme samt internt mellem bygninger og deres opholdsarealer.

7.7 Vinduesrammer og døre skal fremstå med overflader af træ eller træ/metal. Inddækninger, sålbænke og vinduesrammer skal fremtræde i jordfarver efter Farveskala, kortbilag 6 eller en blanding heraf med sort eller hvidt og må ikke fremstå i blanke og reflekterende materialer.

For sekundære bebyggelse gælder:

7.8 Sekundær bebyggelse, såsom skure, skal udføres i i træ. Træ skal fremstå i naturlige farver eller i jordfarver efter Farveskala, kortbilag 6 eller en blanding heraf med sort eller hvidt. Træfacader må ikke fremstå som bjælkehytter af rundtømmer el.lign., og skal fremstå i træets naturlige farve, sort eller i jordfarver efter Farveskala, kortbilag 6 eller en blanding heraf med sort eller hvidt.

7.9 Tage på sekundær bebyggelse, såsom skure og udhuse, skal udføres som flade tage eller tage med ensidig taghældning. Tagflader må kun udføres med tagpap, tagdug, tegl, naturskifer eller metal. Tagflader på sekundær bebyggelse skal udføres som vegetationstag, såsom sedumtag.

8 Vej, sti og parkeringsforhold

8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Stormøllevej.

8.2 Der udlægges vejareal til ankomst og parkering, som vist på kortbilag 5.

8.3 Der skal udlægges 1 p-plads pr. 50 kvm. etageareal, heraf min. 2 handicap p-pladser.

8.4 Der skal anlægges min 10 cykel p-pladser, heraf skal halvdelen være overdækket. Cykel p-pladser skal anlægges indenfor byggefelt og ankomst- / og parkeringsområde jf. kortbilag 5.

8.5 Vejarealer skal udføres som fast belægning, der kan arbejdes med LAR-løsninger. Parkeringsareal skal udføres som fast belægning.

8.6 Der skal anlægges ny sti fra Munkholmvej til p-areal, som vist på kortbilag 5.

9 Øvrige ubebyggede områder

9.1 Der udlægges fælles friareal i form af opholds- og legeareal. Anlæg af ubebyggede arealer skal ske efter en samlet plan i henhold til principperne vist på kortbilag 5. Landskabsplanen skal redegøre for terrænregulering, beplantning, vej- og parkeringsareal, sti, belysning og belægningstyper samt LAR-løsninger såsom vandrender, regnvandsbassin og tage, enten som tage til solceller eller vegetationstage.

9.2 Fælles friareal i form af opholds- og legearealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes blandt andet, at terrænet kan reguleres, så det fremtræder med organiske former. Opholds- og legearealer skal henligge som græsflade med beplantning, der har en rumgivende funktion. De enkeltstående høje træer skal indbyde til ophold og skygge. Dele af fælles friareal skal have overdrevskarakter, dvs. en bund af naturgræs, som skaber øget biodiversitet.

9.3 Ny beplantning i området skal etableres med udgangspunkt i danske, hjemmehørende arter - dog med undtagelse af beplantning ud mod Munkholmvej langs det sydlige skel. Beplantning i det sydlige skel kan bestå af arter som Malus hybrid 'street parade', Malus tschonoskii, Prunus avium 'plena', Sorbus aucuparia 'fastigata', Sorbus incana og Sorbus thuringiaca 'fastigata'.

9.4 Af eksisterende træer og buske er der registreret et flerstammet træ, markeret på kortbilag 5, samt udpegede frugttræer, som qua deres størrelse og naturpotentiale skal bevares.

9.5 Parkeringspladser, der grænser op mod opholdsarealer, skal afgrænses med hæk, buske eller flerårige urter, der afskærmer udsigt til parkering og omkringliggende byggeri. De tekniske anlæg i området skal så vidt muligt skjules ved terrænregulering og beplantning.

9.6 Randbeplantningen, supplerende til trådhegn og støjafskærmning, skal have en volumen på min. 1 meter i bredden og have en tæt afskærmende karaktér mod Munkholmvej.

9.7 Hegn i skel skal udføres som trådhegn med beplantning. Dette med undtagelse af hegn i det sydlige skel mod Munkholmvej samt tilstødende vestlige og østlige skel jf. støjrapport, som skal udføres i form af 2 meter høj beplantet støjafskærmning.

9.8 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering. Eksempelvis må henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg opstilling af fritidsbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

10 Terræn

10.1 Indenfor lokalplanens område må der ikke ske terrænregulering udover 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter.

10.2 Indenfor parkeringsareal, markeret på kortbilag 5, kan der i forbindelse med LAR-løsninger og byggemodning ske terrænregulering +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn.

10.3 Indenfor friareal til leg og ophold kan terrænreguleres med +3 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1 meter, angivet på kortbilag 5. Der må maks. laves 3 forhøjninger og med maks. stigning på 1:3, således der skabes bløde kurver.

12 Belysning

11.1 Der skal etableres belysning i form af pullertbelysning på parkeringsareal samt på stiforbindelse langs det østlige skel.

11.2 Belysningen må ikke virke blændende og skal placeres i en sådan afstand fra naboejendomme, at lyskegle ikke lyser ind på naboejendomme. Pullertbelysning skal udføres med nedadrettet lyskilde og i max lyspunkthøjde på 0,5 meter over terræn.

Armaturer skal være med vandret skærm med en hældning på max. 3 grader. Armaturer kan monteres på arme med en maksimal længde på 80 cm.

13 Tekniske anlæg

13.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder elskabe samt ventilation, skal være indesluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur, således disse inddækkes på alle sider i tilsvarende materialer som bygninger. Her undtaget stålgittermast. Der kan f.eks. anvendes trælameller eller perforerede metalplader, hvor tekniske anlæg har ind- og udtag, der ikke må tillukkes. Transformerstation, elfordelingsskabe o.lign. skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

Stålgittermast, som i dag står på grunden, kan flyttes og opstilles indenfor angivne felt jf. kortbilag 5. Endelige placering skal ske i samarbejde og efter aftale med Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

13.2 Solceller må ikke placeres på jorden jf. § 7.10. Placering af varmepumper skal overholde de nugældende krav til støjgrænseværdier fra miljøstyrelsen.

Note: Via linket findes energistyrelsens støjberegner for varmepumper
https://ens.dk/ansvarsomraader/varme/stoejberegner-varmepumper

13.3 Ledninger skal føres i jorden.

13.4 Renovationsbeholdere skal placeres i mindre bygninger eller afskærmes med materialer jf. § 7.8, således at beholdere syner mindst muligt og fremtræder tilpasset områdets karakter.

14 Miljø

14.1 Al regnvand og tagvand fra befæstede arealer, der ikke opsamles og anvendes til andet formål, skal nedsives indenfor området eller ledes til regnvandskloak i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Spildevandsplan.

15 Forudsætninger for ibrugtagen

15.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal landskabsplanen jf. § 9.1 være godkendt og fælles friarealer samt beplantning skal være anlagt.

15.2 Bebyggelsen må ikke tages i brug før spildevandsplanens bestemmelser er overholdt og der er foretaget den nødvendige klimasikring. Bebyggelsen skal være tilsluttet offentlig anlæg for regn- og spildevand inden ibrugtagning.

15.3 Inden ibrugtagning skal bebyggelse være tilsluttet kollektiv vandforsyning.

15.4 Inden ibrugtagning skal vejadgang og parkeringsareal være anlagt.

16 Aflysning af lokalplaner

16.1 Lokalplan nr. 45 aflyses delvist, for så vidt angår denne lokalplans område, som anført i § 2.

17 Aflysning af servitutter

17.1 Flg. servitutter skal aflyses i sin helhed / for så vidt angår dette lokalplanområde

Dokument lyst den 24.04.1995 nr. 8131-21 om master mv.

Servitut om stålgittermast med fast sireneinstallation og underjordiske kabler. Servitutten er i strid med lokalplanen og skal aflyses - dog med forud afklaring af problemstillingen med påtaleberettiget; Beredskabsstyrelsen/ Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

18 Midlertidige retsvirkninger

18.1 Indtil planforslaget 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.

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

19 Lokalplanens retsvirkninger

19.1 Efter Kommunalbestyrelsens 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.

19.2 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.

19.3 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.

20 Vedtagelsespåtegnelse

20.1 Lokalplan 3.89, for Børnehus ved Munkholmvej er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 14. december 2022.



1: 960

Kortbilag 1 Luftfoto

0 50 100 150 200 m



Lokalplanafgrænsning
Højdekurver 1 meter
Kloakledninger
Gasforsyning
Lavbundsarealer

1: 1500

0 50 100 150 200 m

Kortbilag 2 Bindingskort



SIGNATURFORKLARING:

- Lokalplangrænse
- Matrikelgrænser
- P — Parkeringsplads
- Ankomst og P-plads område/Regnvandshåndtering/LAR
- Friareal/Legeplads/Regnvandshåndtering/LAR
- Sti
- Bevaringsværdige træer
- Træer/Beplantninger
- Bygning
- Belægning ved bygning
- SK, GY, RU, SH — Eksempler på placering af lege/skyggeområder
- Støjhegn

1:1000

0 50 100 150 200 m

Kortbilag 3 Illustrationskort



Lokalplanafgrænsning
Byzone
Matrikler

1: 750

0 50 100 150 200 m

Kortbilag 4 Matrikelkort



SIGNATURFORKLARING:

- Lokalplangrænse
- Matrikelgrænser
- Byggefelt
- Ankomst og P-plads område/Regnvandshåndtering/LAR
- Friareal/Legeplads/Regnvandshåndtering/LAR
- Bevaringsværdige træer
- Støjhegn
- Sti
- Område for placering af gittermast med sirene

1: 1000

0 50 100 150 200 m

Kortbilag 5 Anvendelsesplan

Jordfarver	NCS-kode
	Okker S 1040 - Y10R
	Lys okker S 1530 - Y20R
	Terra di Siena S 2020 - Y70R
	Engelsk rød S 4050 - Y80R
	Svensk rød S 5040 - Y80R
	Mørkebrun S 7020 - Y80R
	Brun umbra S 8010 - Y30R
	Dodenkop S 8010 - Y90R
	Grågrøn S 4010 - G50Y
	Grøn umbra S 7005 - G20Y
	Hvid S 0500 - N
	Lysegrå S 2500 - N
	Mørkegrå S 5000 - N
	Sort S 9000 - N

Andre farver	NCS-kode
	Svagt cremegul S 0505 - Y50R
	Rød S 5040 - Y70R
	Rødbrun S 6030 - Y90R
	Brun S 8010 - Y70R
	Grønjord S 4550 - G60Y
	Grøn S 6010 - G30Y
	Vognrgrøn m.fl. S 8010 - G30Y
	Ultramarinblå S 4550 - R80B
	Blå S 8010 - R70B
	Grå S 4502 - G
	Antracitgrå RAL 7016
	Sort S 8505 - B20G

Note

Farverne er her defineret ud fra NCS systemet (se evt. nærmere på http://www.ncscolour.com/), en enkelt er fra RAL systemet.

Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

Den samme farve vil desuden kunne fremtræde ret forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment. For eksempel findes okkergul og svenskrødt fra gammel tid i flere udgaver.

Farver, der åbenlyst afviger fra skemaet eller ikke på anden vis, fx i Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2013), kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala, må ikke anvendes.

Af trykketekniske årsager kan de viste farver aldrig blive gengivet helt korrekt på tryk eller print, og slet ikke set på en skærm.

Prøver på „de rigtige farver“ kan bl.a. ses hos kommunen, en malermester, en farvehandler eller et byggemarked.

Traditionelle betegnelser for jordfarver er bl.a.

Gul - Gul(d) okker, Jernoxydgult, (Jernvitriolkalk)

Brun - Terra di Siena, Rå og brændt Umbra, Capu Mortuum

Rød - Rød okker, Engelsk-, Svensk- og Italienskrødt, Brændt Terra di Siena, (Falurød)

Grøn - bjerg-, malikit-, kobber-, mineral-, tyroler- og skifergrønt

Blå - bjerg-, kobber-, mineral- og hamburgerblåt

Hvid - danskhvidt, wienerhvidt og perlehvidt, (hvidtekalk)

Sort - sortgrafit, sortkridt, spansk kridt, skifersort og tegneskifer

Traditionelle betegnelser for andre farver er bl.a.

Gul - (Kadmiumgul).

Brun - Rå umbra, Brændt umbra,

Rød - .

Grøn - Grønjord, Kromoxidgrøn, Hollandsk grøn, Portgrøn,

Blå - Ultramarinblå, Lapis Lazuli, Koboltblå, Berlinerblå, Pariserblå

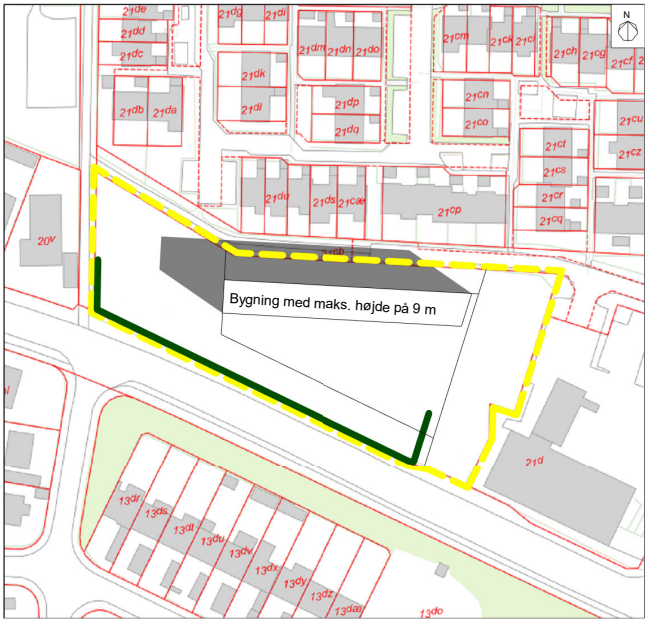
Hvid - Kridt, Titanhvidt,

Grå - Varm grå, Kold grå, Grafitgrå

Sort - Oxydsort, Sodsort, Kønrøg, Bensort.

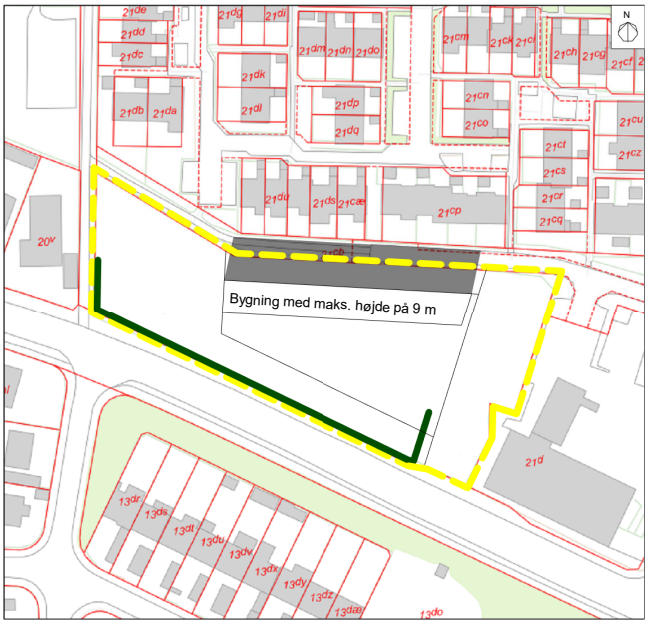
Kortbilag 6 Farveskala

Skyggediagram for bygning på 9 meter, Marts



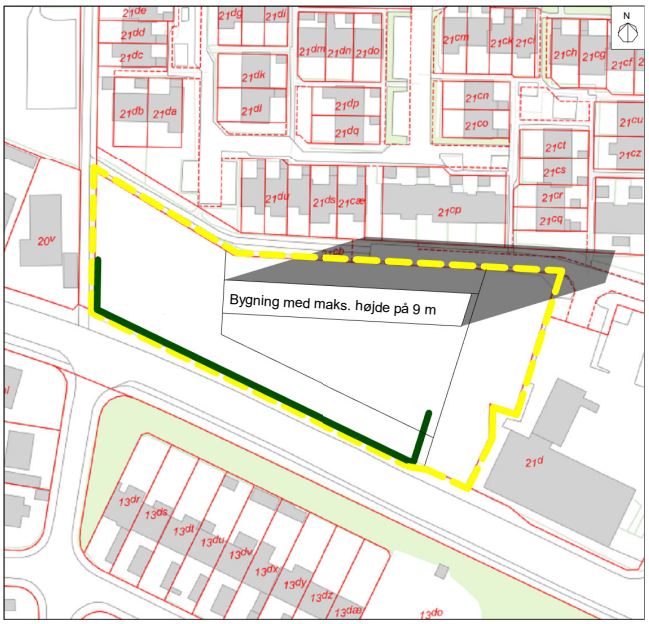
Skyggediagram - 21. marts kl. 09:00

Solopgang: kl. 06:17
Solnedgang: kl. 19:24



Skyggediagram - 21. marts kl. 13:00

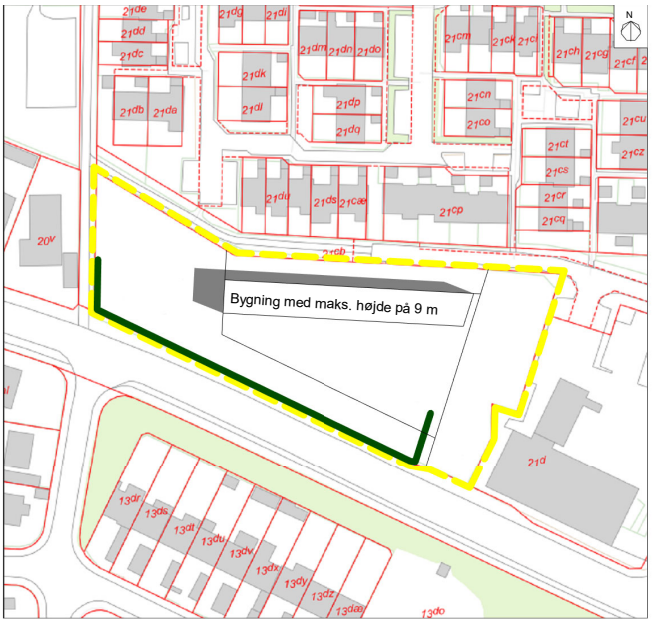
Solopgang: kl. 06:17
Solnedgang: kl. 19:24



Skyggediagram - 21. marts kl. 17:00

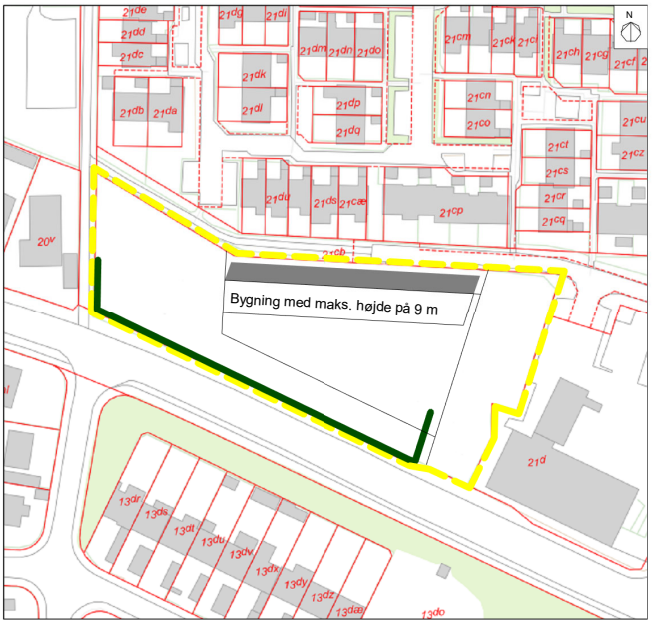
Solopgang: kl. 06:17
Solnedgang: kl. 19:24

Skyggediagram for bygning på 9 meter, Juni



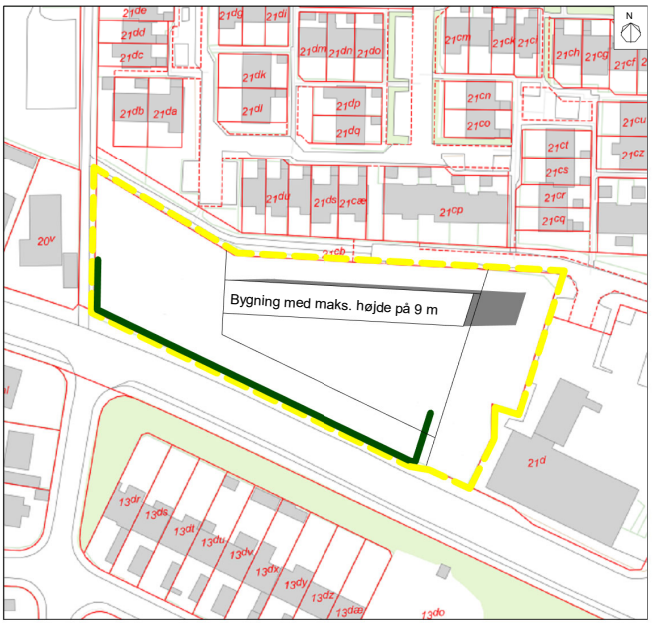
Skyggediagram - 21. juni kl. 09:00

Solopgang: kl. 03:33
Solnedgang: kl. 20:56



Skyggediagram - 21. juni kl. 13:00

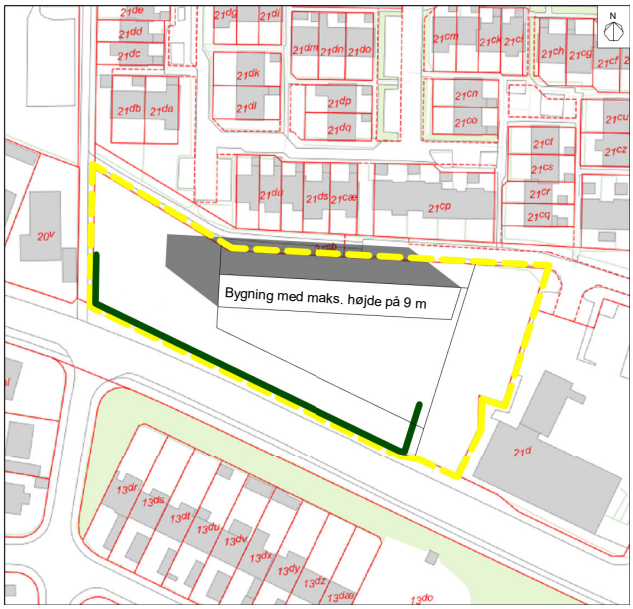
Solopgang: kl. 03:33
Solnedgang: kl. 20:56



Skyggediagram - 21. juni kl. 17:00

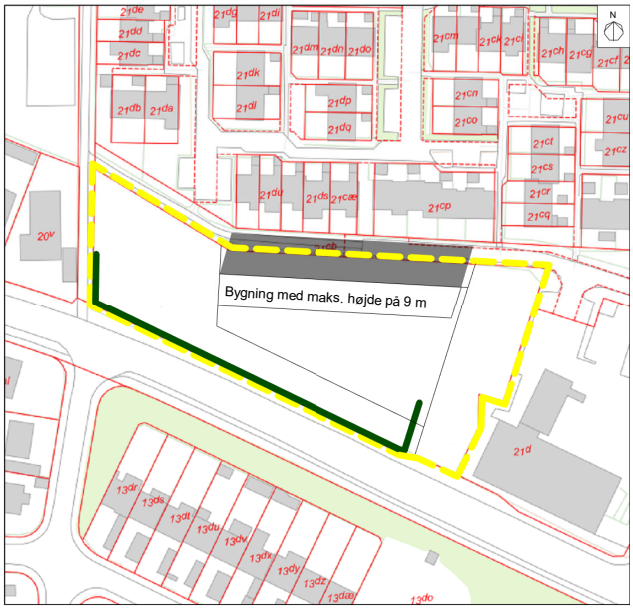
Solopgang: kl. 03:33
Solnedgang: kl. 20:56

Skyggediagram for bygning på 9 meter, September



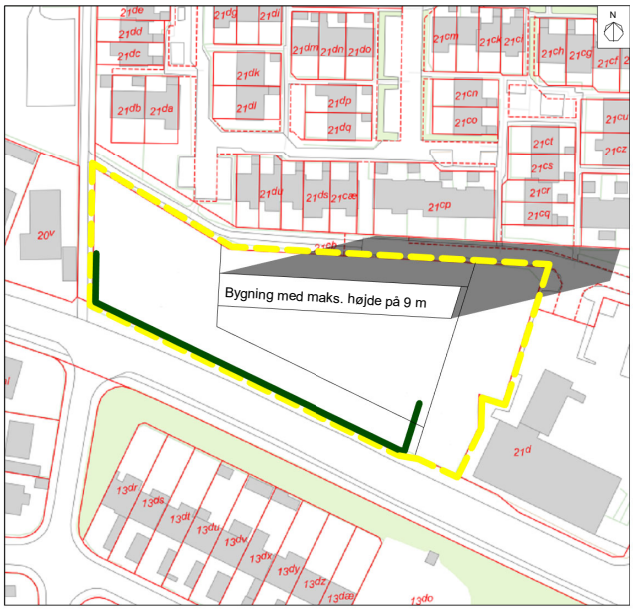
Skyggediagram - 21. september kl. 09:00

Solopgang: kl. 05:59
Solnedgang: kl. 19:15



Skyggediagram - 21. september kl. 13:00

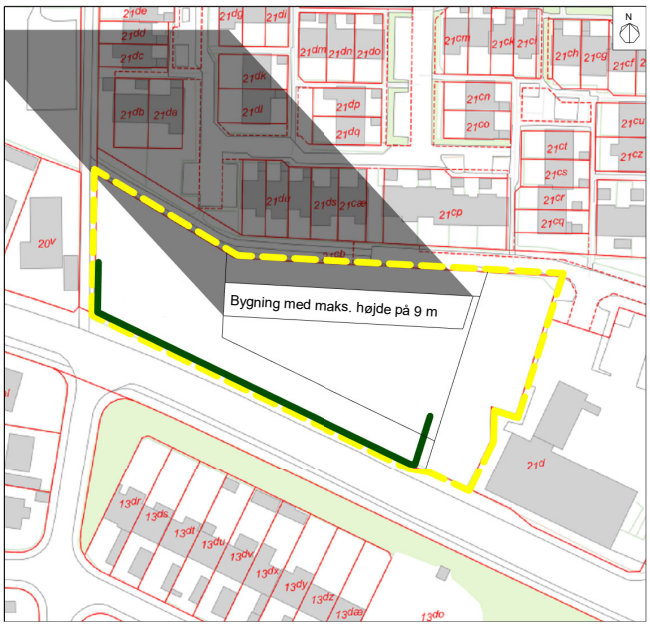
Solopgang: kl. 05:59
Solnedgang: kl. 19:15



Skyggediagram - 21. september kl. 17:00

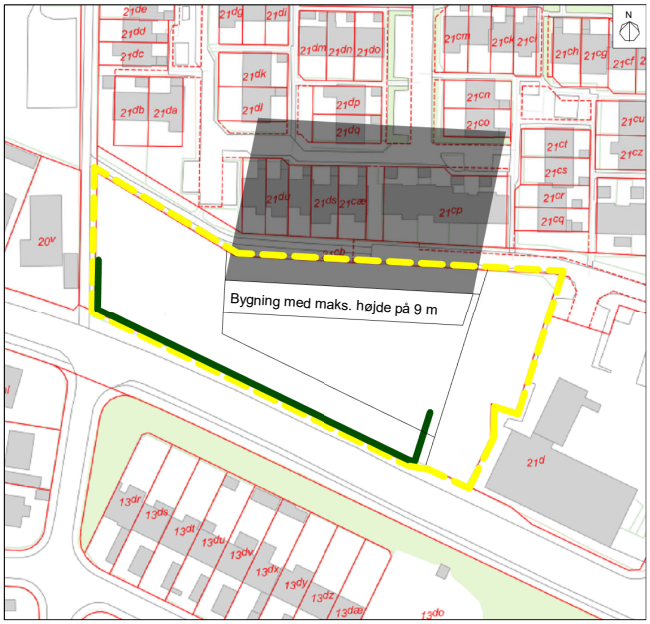
Solopgang: kl. 05:59
Solnedgang: kl. 19:15

Skyggediagram for bygning på 9 meter, December



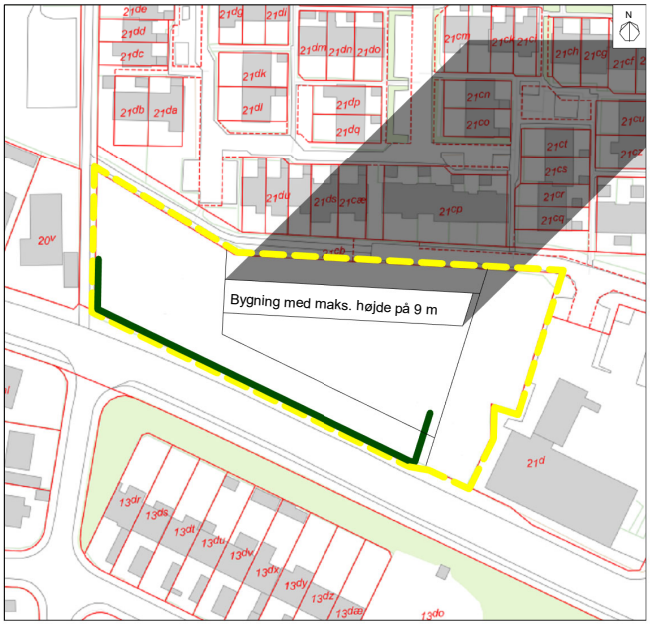
Skyggediagram - 21. december kl. 09:00

Solopgang: kl. 08:45
Solnedgang: kl. 15:36



Skyggediagram - 21. december kl. 13:00

Solopgang: kl. 08:45
Solnedgang: kl. 15:36



Skyggediagram - 21. december kl. 17:00

Solopgang: kl. 08:45
Solnedgang: kl. 15:36

Kommuneplantillæg nr. 4

Børnehus ved Munkholmvej



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 29. august 2022
Høringsperioden slut: 24. oktober 2022
Vedtagelsesdato: 14. december 2022
Ikraftrædelsesdato: 22. december 2022

Holbæk Kommune
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

4 - Børnehus Munkholmvej

Formål

Realisering af et nyt børnehus på Stormøllevej 9 indebærer krav om udarbejdelse af en ny lokalplan med et tilhørende Kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget udlægger en ny kommuneplanramme, svarende til afgrænsningen af lokalplanforslaget.

Indhold

Den nye planlægning udarbejdes på Holbæk Kommunes foranledning.

Kommuneplanrammen skal sammen med lokalplan 3.89 muliggøre etablering af en ny børneinstitution, og fastsætter områdets anvendelse til offentlige formål. Kommuneplanrammen fastsætter rammer for en maksimal bebyggelsesprocent på 35, en maksimal bygningshøjde på 10,5 meter samt maksimalt etageantal på to etager, svarende til eksisterende rammebestemmelser.

Forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet ligger indenfor et område, der i Holbæk Kommuneplan 2021 er udpeget som offentligt område.

I Holbæk by er der jf. befolkningsprognosen en stigning af tilflyttere og dermed yderligere mangel på institutionspladser. Holbæk Kommune ønsker derfor at etablere en større og permanent daginstitution ved Munkholmvej i Holbæk øst.

Institutionsgrunden er beliggende inden for rammeområde 3.C03, mens parcelhusgrunden er beliggende inden for kommuneplanramme 3.B01, som udlægger området til boligområde. Som hovedregel kan der indenfor kommuneplanlagte områder til boligformål også etableres institutioner, faciliteter til fritids- og kulturformål og lignende, som naturligt kan passes ind i boligområdet.
Anvendelse til børnehus/ institution vurderes at være i overensstemmelse med både retningslinjebestemmelser og rammebestemmelser i kommuneplanen. Der udarbejdes et nyt kommuneplantillæg for matr. 21g og 21cc.

Parkeringsarealer

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der ifølge Kommuneplan 2021 sikres følgende antal p-pladser indenfor Offentlige formål:

1 p-plads pr. 50 m2 etageareal erhverv, kontor, institution m.v.

Parkeringskrav til offentlige formål fastsættes i hvert enkelt tilfælde med udgangspunkt i kravet til kontor- og serviceerhverv.

Lokalplanen, som planlægger for en daginstitution, arbejder med p-norm på 1 parkeringsplads pr. 50 m2.

Drikkevandsinteresser

Området er ikke omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Den fremtidige anvendelse vurderes ikke at være grundvandstruende.

Bilag 4 arter

Administrationen har d. 9/2-2022 besigtiget arealet, og har foretaget en vurdering af Bilag 4 arter. Arealet indeholder ikke beskyttet natur eller bilag 4 arter. Den eneste relevante bilag 4 art for arealet er flagermus - der blev ikke konstateret nogle flagermus-egnede træer.

§3 område/ Oplande til Natura 2000 områder

Lokalplanområdet er beliggende ca. 4 km. fra Natura 2000 området; Udby Vig.

Anvendelsen indenfor planområdet vurderes ikke at påvirke naturbeskyttelsesinteresserne væsentligt, hverken direkte eller indirekte.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 1225 af 25-10-2018).

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. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslagene 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:

- Planområdet allerede er delvist udlagt til offentlige formål, og planforslaget ikke medfører væsentlige ændringer ift. bestående planmæssige forhold.
- Planområdet ligger omkranset af eksisterende fuldt udbygget byområde, og projektforslaget muliggør bedre institutionsforhold for børn i Holbæk øst.
- Lokalplanforslaget ikke medfører væsentlige ændringer af trafikken i det omgivende område.
- Der ikke er væsentlige bindinger eller naturinteresser indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.

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

Høring

Forslag til kommuneplantillæg nr. 4 er i høring sammen med forslag til Lokalplan 3.89 for børnehus ved Munkholmvej i perioden fra den 29. august 2022 - 24. oktober 2022.

Herefter vil Holbæk Kommune tage endelig stilling til planforslagene.

Rammer

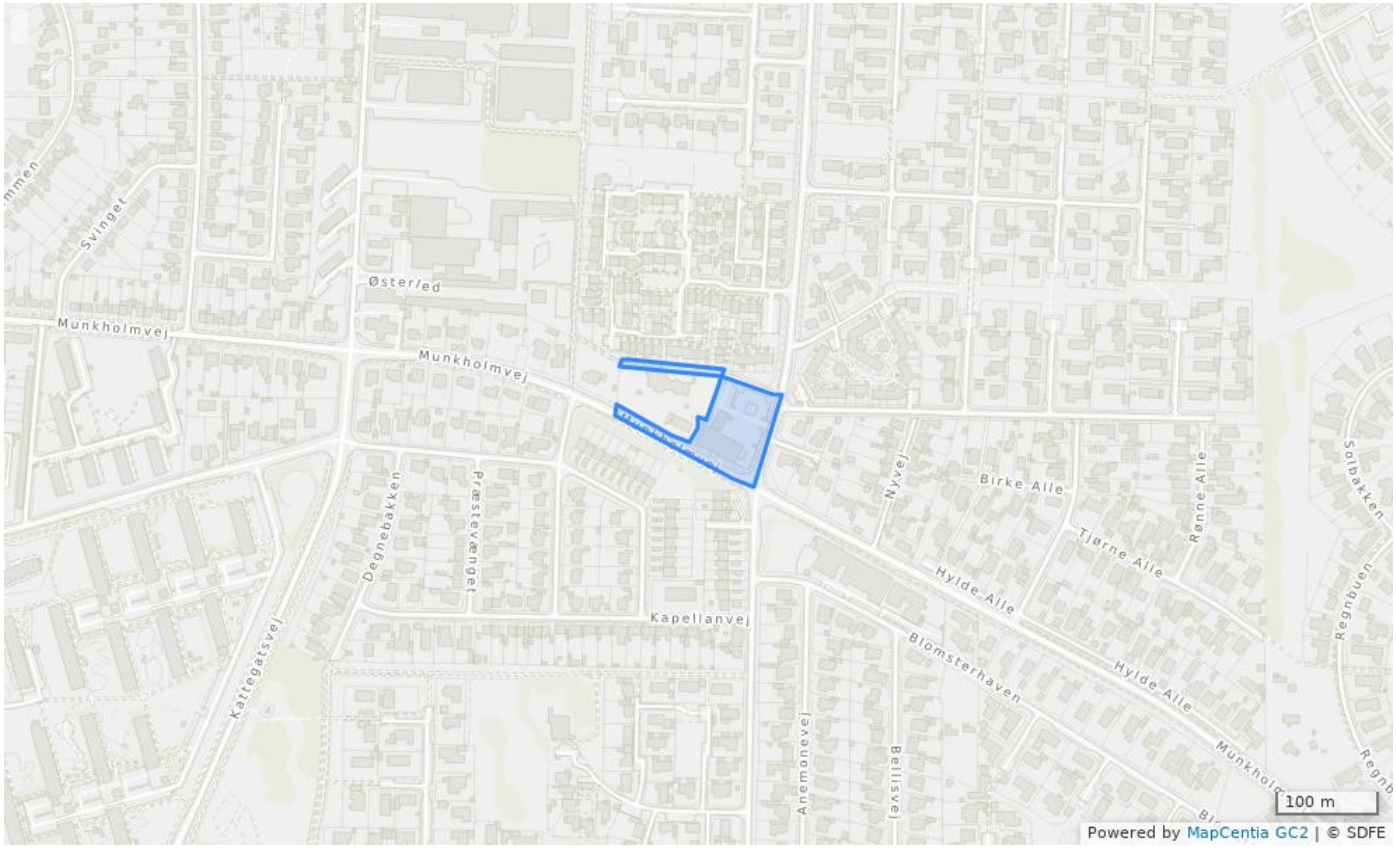
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

3.C03 (T4) - Munkholmvej

3.B01 (T4) - Bakkekammen, Stormøllevej m.fl.

3.O05 (T4) - Børnehus ved Munkholmvej

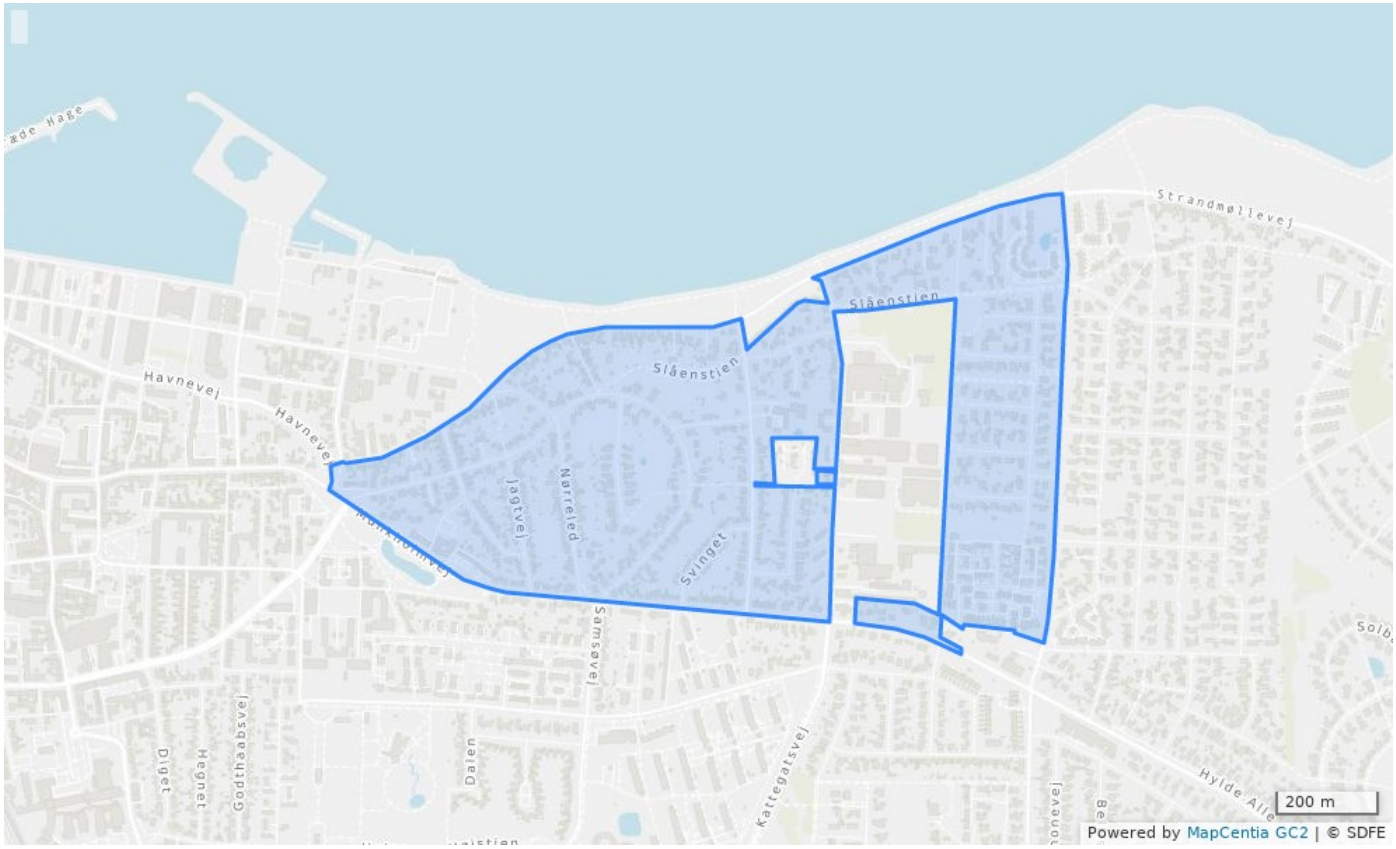
3.C03 (T4) - Munkholmvej



Bestemmelser

Omr. nr.	3.C03 (T4)
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Max. bebyggelsesprocent	45%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
Detailhandel	Mulighed for detailhandel , jf. retningslinjerne
Specifik anvendelse	Lokalcenter

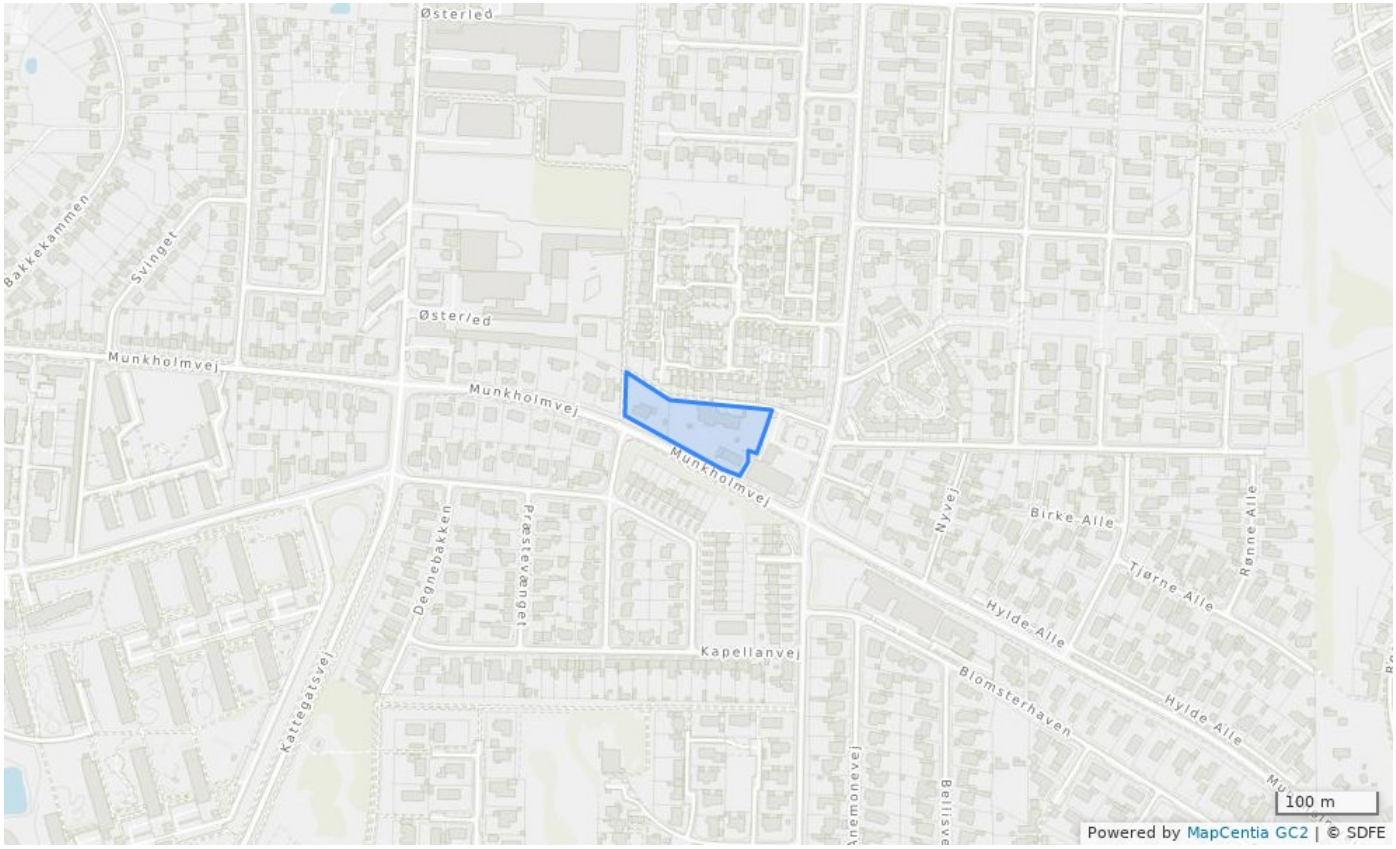
3.B01 (T4) - Bakkekammen, Stormøllevej m.fl.



Bestemmelser

Omr. nr.	3.B01 (T4)
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Åben/Lav og etagebolig
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Særlige bebyggelsesforhold	Åben/lav: maks bebyggelsesprocent 30, 2 etage, 8,5 m højde - Etageboliger: maks bebyggelsesprocent 35, 3 etage, 11 m højde. Bebyggelsesprocent på 45 på ejendommen Isefjordsvej 38 - den gamle bygmesterskole.
Miljø	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse

3.O05 (T4) - Børnehus ved Munkholmvej



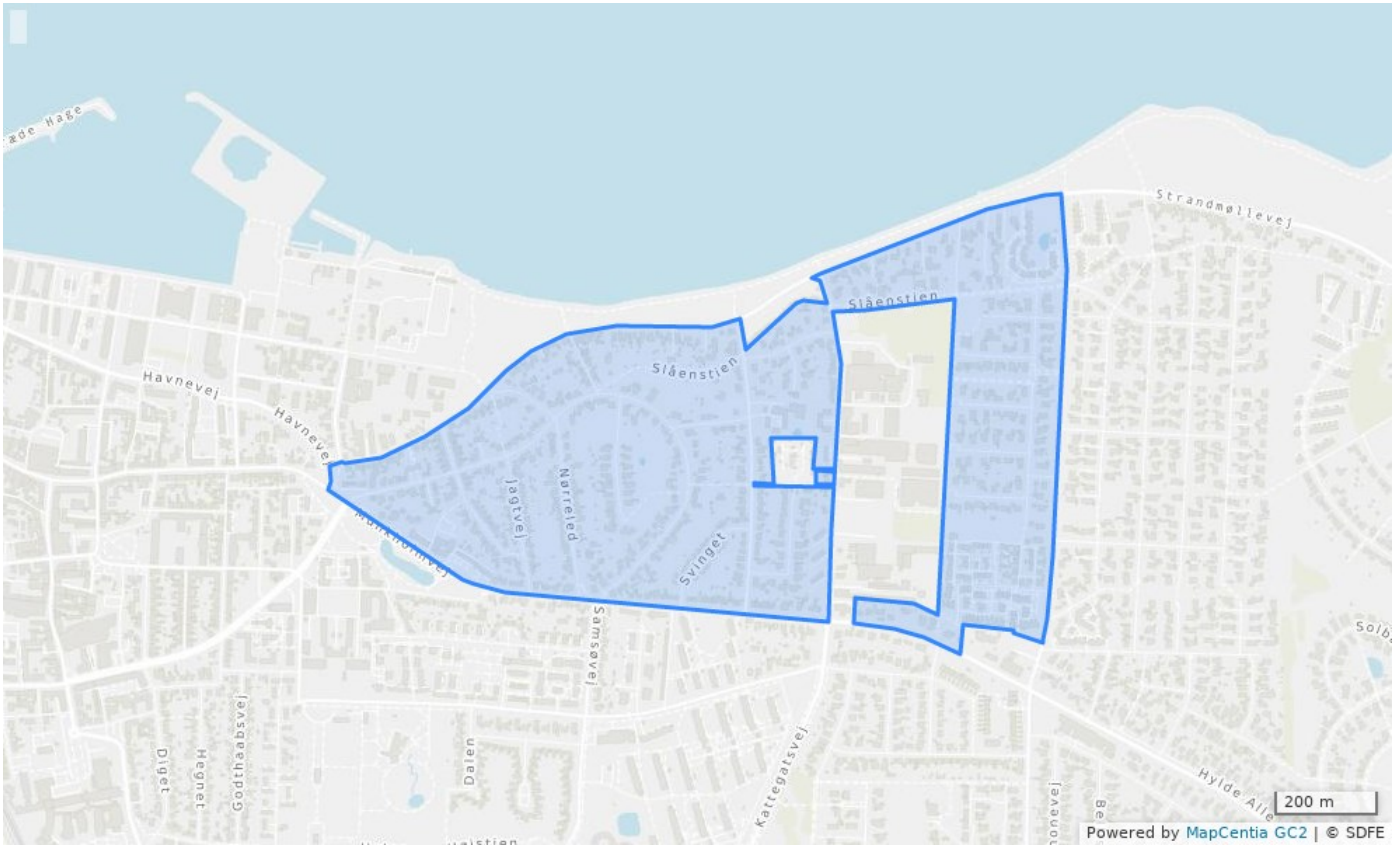
Bestemmelser

Omr. nr.	3.O05 (T4)
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Notat: Generel anvendelse	Offentligt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Max. bebyggelsesprocent	35%
Højeste andel af grundarealet, der må bebygges	35%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	10.5
Øvrige forhold	Byzone

Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

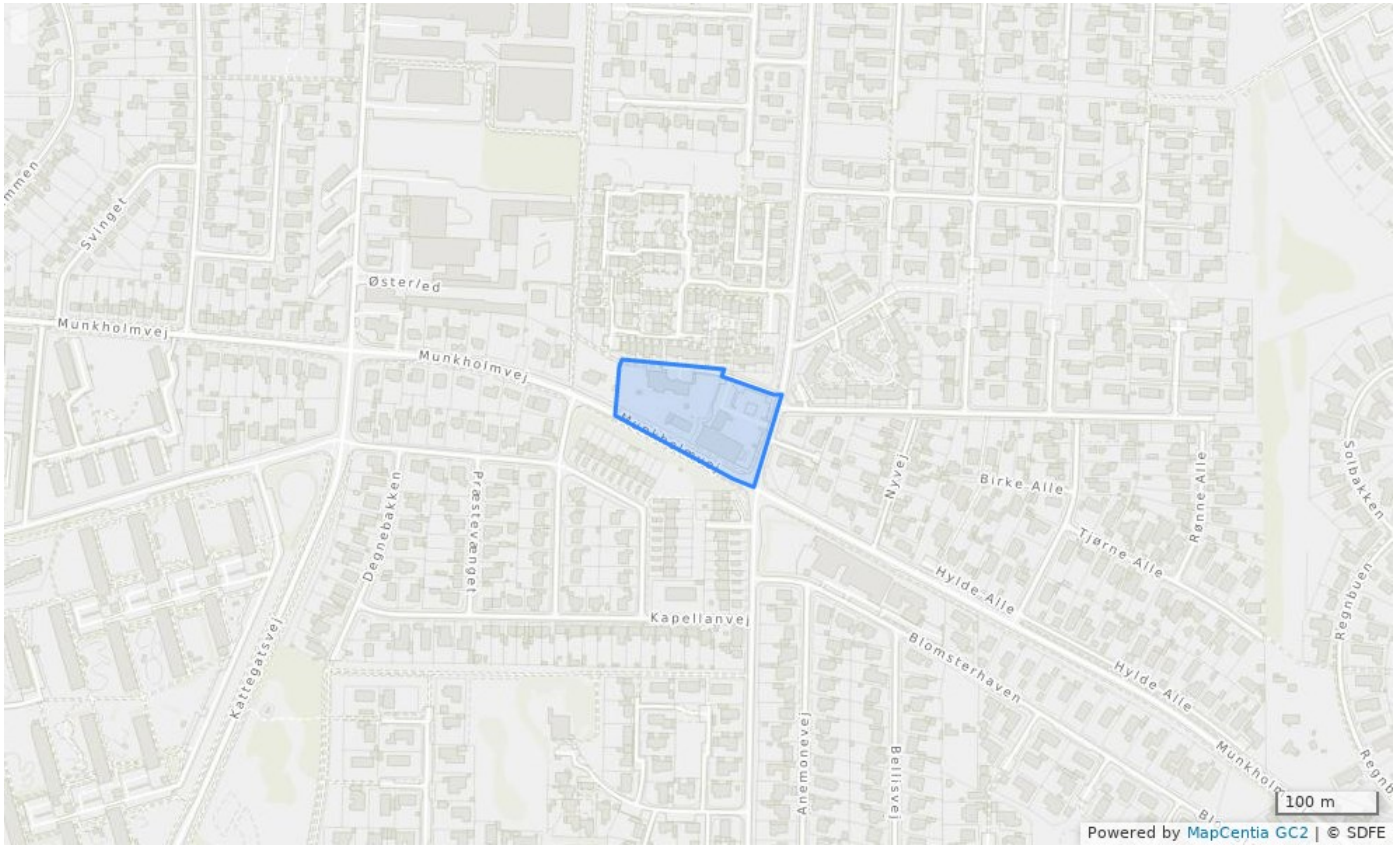
3.B01 - Bakkekammen, Stormøllevej m.fl.



Bestemmelser

Omr. nr.	3.B01
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Åben/Lav og etagebolig
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Særlige bebyggelsesforhold	Åben/lav: maks bebyggelsesprocent 30, 2 etage, 8,5 m højde - Etageboliger: maks bebyggelsesprocent 35, 3 etage, 11 m højde. Bebyggelsesprocent på 45 på ejendommen Isefjordsvej 38 - den gamle bygmesterskole.
Miljø	Hele eller dele af rammeområdet er udpeget som område med risiko for oversvømmelse. Ny planlægning eller ændret anvendelse indenfor området skal derfor ske jf. retningslinjerne for arealer med risiko for oversvømmelse.
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse

3.C03 - Munkholmvej



Bestemmelser

Omr. nr.	3.C03
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	03 Østby
Max. bebyggelsesprocent	45%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
Detailhandel	Mulighed for detailhandel , jf. retningslinjerne
Specifik anvendelse	Lokalcenter