

Screening for miljøvurdering

30.4.24/ version 3-do

Forslag til lokalplanforslag 8.09 for tæt-lav boliger ved Maglemosen, Gislinge

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lbk nr. 1225 af 25. oktober 2018 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

Projektområdet er beliggende i den vestlige del af Gislinge og vil danne en ny overgang mellem land og by. Området afgrænses mod øst af det eksisterende boligområde ved Tranekær, og den øvrige afgrænsning er jernbanesporet mod syd, mens vejen Lundemarken mod vest og Kundbystien mod nord danner en fælles afgrænsning.

Området er privatejet og har et areal på ca. 70.000 m² (svarende til 7 ha). Terrænet har en svag hældning fra vest (Lundemarken) i kote 6,0 mod øst i kote 4,5 (Tranekær). Området anvendes i dag til landbrug og fremstår uden beplantning, hvilket giver udsigt til det åbne land mod syd, vest og nord.



Området er beliggende i den vestlige del af Gislinge

Beskrivelse af planforslaget (se forslag næste side)

Bebyggelsesplanen er udarbejdet med afsæt i områdets risiko for oversvømmelser, og målsætningen er derfor, en bebyggelsesplan som er forberedt til at kunne modstå ekstreme regnhændelser.

Muligheden for nedsivning af regnvand besværliggøres af bl.a. højt grundvandsspejl og områdets sammensætning af jordarter. Beregninger har vist, at ca. 3 ha af området skal udlægges som skybrudsareal med forsinkelses- og nedsivningsbassiner for at kunne håndtere ekstreme regnhændelser.

Dette faktum resulterer i en bebyggelsesplan, hvor der kun placeres boliger mod syd og vest, mens arealet mod nord og øst (Tranekær) friholdes for bebyggelse. Denne udformning giver en plan med et særkende, idet man har et stort sammenhængende grønt område med mulighed for leg og ophold i tørre perioder, men som ændrer karakter ved større regnhændelser og afhjælper problemer med oversvømmelse af området.

Derudover er det grønne (skybruds)område en måde, hvorpå det åbne landskab fra nord trækkes med ind i planen som en grøn kile. Det sikrer både udsigt og nærhed til det åbne land.

At bygge efter forholdene og anvende områdets naturlige hældning mod nord-øst, udgør et oplagt areal til skybrudsområde. Men arealets eksisterende lavninger er ikke nok til at kunne håndtere ekstreme regnhændelser. Derfor vil der være behov for at terrænregulere og forme skybrudsarealet som en slags stor skål med fordybninger, og dette medfører en terrænregulering, med afgravning og påfyld af jord udvalgte steder.

Sideløbende med det videre arbejde skal udviklere redegøre for, hvordan de forventer kunne håndtere jordreguleringen – hvor meget jord genanvendes og hvordan? Og eventuel hvor meget bortkøres?

Bebyggelsesplanen indeholder i alt 68 rækkehuse med en fordeling på 24 boliger á 82 m² og 44 boliger á 95 m². De mindste boliger er placeret i rækker med 2- 4 boliger vinkelret på en slynget boligvej. Dette giver luft mellem boligerne og nærhed til det grønne (skybruds)område. Boligerne er organiseret omkring en ankomststi efter et dør-til-dør princip, som giver rammer for, at man naturligt møder sin nabo og genbo i dagligdagen. Parkeringen (1½ p-plads pr bolig) er samlet i fælles parkeringsarealer langs den slyngede boligvej.

De største boliger placeres i rækker med 3-5 boliger parallelt med boligvejene, så ankomst og parkering ligger i tilknytning til vejene. Som ved princippet ved de mindre boliger giver det mulighed for, at man naturligt møder sin nabo i dagligdagen. Parkeringen (2 stk.) placeret på egen grund.

Alle boliger skal placeres minimum 25 meter nord for fra jernbanesporets midte for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner, og boligerne forventes at blive opført i ét plan og skal fremstå som muret byggeri med sadeltage.

Området vejbetjenes fra Tranekær via en sydlig adgangsvej, som midt på strækningen forgrener sig i en slynget boligvej og en mindre boligvej mod vest. Vejene skal indrettes, så de indbyder til lav fart.

Mellem boligrækkerne er der plads til stier så man kan bevæge sig rundt internt i området, men også sikrer en let tilgængelighed til naboomgivelserne for gående og cyklister.

Landevejen 16, 4532 Gislinge

Matr. nr. 24f, Gislinge By, Gislinge

Areal ca. 70.135 m²

Tæt/lav bebyggelser:

68 stk.
Høst boliger på 82 m² 24 stk.
Høst boliger på 95 m² 44 stk.
Byggettes m² i alt 6.150 m²
Tæt/lav grundstørrelser min. 200 m²
Tæt/lav grundstørrelser i alt: 21.702 m²
Tæt/lav grundstørrelser gennemsnit: 319 m²

Parkeringsopgørelse tæt/lav

Parkeringskar 1,5 p-pladser pr. bolig: 102 stk.
Parkeringspladser på egen grund: 88 stk.
Ved parkering på egen grund - 2 stk.
Fællesparkering 37 stk.
Ved fællesparkering - 1,5 stk.
Parkeringspladser i alt: 125 stk.

Bebyggelsesprocent:

6.150 m² 9 %

Vejudlæg:

(ca. 7.949 m²) 11,2 %
Vejbredde, stamvej 6,5 m
Vejbredde, boligstikvej 3 m
Fortovsbredde 2 m
Sti/bredde, rekreative stier 2,5 m
Sti/bredde, øvrige stier 1,5 m

Friareal:

(eks. grunde, vejudlæg, forsyningsbassin og støvold) 51 %
35.858 m²
Tæt/lav krav (10 %) 7.015 m²

Regnvandshåndtering:

Forsyningsbassin ca. 1.650 m³
Nedsløvningsbassin ca. 1.800 m³
Skybrudsareal ca. 30.000 m²



Forslag til bebyggelsesplan

Forholdet til anden planlægning.

Området er omfattet af rammeområde 8.B11 i kommuneplanen, hvor anvendelsen primært er bestemt til tæt/lave boliger og i mindre grad åben/lave boliger. Den maksimale bebyggelsesprocent er 40, det maksimale antal etager er to, og bygningshøjden må højst være 8,5 meter.

Konfliktsøgning er vedlagt til orientering.

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)		X	Det er Holbæk Kommunes vurdering, at planforslaget ikke er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer
Kan planforslaget eller programmet påvirke et internationalt		X	Det er Holbæk Kommunes vurdering, at planforslaget ikke vil påvirke internationale beskyttelsesområder. Det nærmeste Natur 2000-område

beskyttelsesområde væsentligt? (§8, stk. 1, nr. 2)		(fuglebeskyttelsesområde) ligger ca. 10 km mod vest i nabokommunen.
Fastlægger planforslaget i øvrigt rammer for fremtidige anlægstilladelser (§8, stk. 2, nr. 2)	X	Det er Holbæk Kommunes vurdering, at udbygningen af området med boliger vil udløse fremtidige anlægstilladelser til bl.a. byggemodning, vej- og stianlæg anlæg til regnvandshåndtering, men at disse tilladelser er nødvendige for at kunne realisere udbygningen.

Konklusion	<p>Forslag til lokalplan nr. 8.09 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Den ønskede byudviklingen er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelse og området ligger som en naturlig forlængelse af byen mod vest.</i> - <i>Håndteringen af regnvandet medfører at, ca. 3 hektar af området (svarende til 40 % af området) skal udlægges som skybrudsareal med forsinkelses- og nedsvinningsbassiner for at kunne håndtere ekstreme regn-hændelser dvs. en 100 årshændelser.</i> - <i>Forud for udarbejdelsen af miljøscreeningen er der foretaget beregninger på støj fra jernbanen og fra nærmeste landbrugsejendomme. Støjberegningerne skal sikre at de fremtidige boliger placeres hensigtsmæssigt og i overensstemmelse med gældende vejledning.</i> <p><i>Beregningerne viser at boligerne mod syd, skal opføres min. 25 meter fra jernbanesporets midte og at nærmeste landmand vil ikke blive forhindret i fremtidige udvidelser, som følge af det nye boligområde.</i></p>
Dato for mv-høringsfrist internt	<p>Høringsfristen er onsdag den 20. marts/10. april 2024</p> <p>Høringsperiode start: onsdag den 6. marts 2024</p>
Dato for mv-høringsfrist af øvrige myndigheder	<p>Høringsfristen er onsdag den 20. marts/10. april 2024</p> <p>Høringsperiode start: onsdag den 6. marts 2024</p> <p>Det er vurderet, at der ikke er øvrige berørte myndigheder.</p>

Screening Planforslaget eller programmets indvirkning på miljøet	Ansvarlig faggruppe	Ikke relevant/ikke væsentlig påvirkning	Påvirkning	(Mulig) væsentlig miljøpåvirkning	Bemærkninger		
Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, f.eks. andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af, hvad der bør vurderes nærmere.					Indgår i miljøvurdering	Planforslag fastlægger bestemmelser herom	
Bymiljø & landskab							

<p>1 Landskabelig værdi, herunder visuel effekt</p>	<p>Plan</p>	<p>X</p>			<p>Området ligger i den vestlige del af Gislinge som en naturlig forlængelse af nabobebyggelsen Tranekær. Det nye boligområde vil blive synlig fra flere sider og vil danne en ny overgang mellem by og land.</p> <p>Områdets areal er ca. 70.000 m² (svarende til 7 ha) og terrænet har en svag hældning fra vest (kote 6) mod øst (kote 4)</p> <p>Bebyggelsesplanen er udarbejdet med afsæt i områdets risiko for oversvømmelse ved større regnmængder. Muligheden for nedsivning af regnvand besværliggøres af blandt andet højt grundvandsspejl og områdets sammensætning af jordarter.</p> <p>Beregninger har vist, at cirka 3 ha af området skal udlægges som skybrudsareal med forsinkelses- og nedsivningsbassiner for at kunne håndtere ekstreme regnhændelser.</p> <p>Dette faktum resulterer i en bebyggelsesplan, hvor der kun placeres boliger mod syd og vest, mens arealet mod nord og øst (Tranekær) friholdes for bebyggelse.</p> <p>For at få skabt den nødvendige dybde til skybrudsarealet og bassiner, vil det være behov for at terrænregulere området. Udviklere skal redegøre for hvordan de forventer at håndtere afgravning og påfyldning af jord. De forventer at arealet hvor der bygges boliger skal forhøjes, med ca. + 50/60 cm med jord evt. fra skybrudsarealet/bassiner.</p> <p>Beregninger har ligeledes vist, at boligerne minimum skal placeres i kote 5,2 for at kunne friholde boligerne for oversvømmelse.</p> <p>Det er administrationens vurdering, at disponering af området tager højde for fremtidige ekstreme regnhændelser og at</p>	<p>X</p>
---	-------------	----------	--	--	--	----------

				de nye boliger placeres oppe på den "tørre" del af området.		
2 Grønne områder	Plan, TRIN (Bestiller)	X		<p>Udformning af planen frembringer et stort sammenhængende grønt område med mulighed for leg og ophold. Området ændrer karakter og afhjælper problemer med oversvømmelse af området ved større regnhændelser.</p> <p>Derudover er det grønne (skybruds-)område en måde, hvorpå det åbne landskab fra nord giver en visuel sammenhæng mellem bebyggelsen og landskabet. Det sikrer både kig og nærhed til det åbne land.</p> <p>Der er placeret to lege- opholdsområder i planen – en i den sydlige del og en mindre i den nordlige del.</p> <p>Rådgiver er kommet med et bud på typer af forskellige beplantning er egner sig til området. På nuværende tidspunkt er der ikke taget endelige stilling til typer af beplantning i skybrudarealet, men dette afklares i det videre arbejde med lokalplanen.</p> <p>Forslag til det videre arbejde: De nordvestligste boliger, ligger meget tæt på den eksisterende bevoksning, hvilket giver risiko for selvtægt i form af indgreb på træerne. En bred sti bræmme kunne give lidt mere afstand til boligerne, alternativt et lavere busket eller krat som overgang til bevoksningen.</p> <p>Det er administrationens vurdering, at det store grønne område er en nødvendig "gevinst" for området, for at kunne håndtere regnvandet på sigt. Gevinsten vil være, at i de tørre perioder kan man bruge arealet til leg og ophold.</p>		X

3 Arkitektonisk udtryk	Plan, Byg	X			<p>Bebyggelsesplanen indeholder i alt 68 rækkehuse med en fordeling på 24 boliger á 82 m² og 44 boliger á 95 m². Størstedelen af boligerne er organiseret efter et dør-til-dør princip, der har stor lighed med traditionelle villaveje, og som giver rammerne for, at man naturligt møder sin nabo i dagligdagen. Alle boliger forventes at blive opført i ét plan med sadeltage.</p> <p>Området får vejadgang fra Tranekær via en sydlig adgangsvej, som midt på strækningen forgrener sig i en slynget boligvej og i en mindre boligvej mod vest. Alle vejene skal indrettes, så de indbyder til lav fart.</p> <p>Parkering til de større boliger er placeret på egen grund, mens den øvrige parkering fremstår som fælles parkering langs den slyngede boligvej.</p> <p>Planen indeholder et stisystem, der giver mulighed for at bevæge sig rundt internt, men som også sikrer let tilgængelighed til omgivelserne for cyklister og gående.</p> <p>På nuværende tidspunkt er der ikke taget endelig stilling til materiale- og farvevalg</p>		X
4 Kystlinjen, herunder visuel effekt	Plan	X			Planområdet er ikke beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen.		
5 Landskabets geologi	Plan	X			Det er administrationen vurdering, at der ikke er særlige geologiske formationer f.eks. hatbakker, skrænter eller lign. der skal indgå i bebyggelsesplanen.		
6 Lys og/eller refleksion	Plan BYG	X			Det er administrationens vurdering, at udbygningen af området ikke vil medføre lysforurening og/eller refleksionsgener for omkringliggende huse.		

7 Oplag, materialer, maskiner.	Plan, VEJ, Byg (Landzone)	X			I byggemodnings- og den efterfølgende anlægsfase må det forventes, at der kan ske oplag af materialer og opstilling af maskiner, der i den periode kan være til gene for de omkringboende. Det skal sikres at opstilling af materiel ikke forringer oversigt eller trafiksikkerhed, og bør derfor kun undtagelsesvis ske på veje og stier efter aftale.		
8 Landbrugsinteresser	Plan (Landbrug)	X			I forbindelse med forarbejdet er der udarbejdet en nota om Støj fra Landbrug af 6. juli 2023. Konklusion: <i>På baggrund af oplysninger fra ejerne af landbrugene på Lundemarken 15 og Lundemarken 19 samt udførte støjmålinger og -beregninger vurderer rådgiver, at støjen fra landbrugsejendommene ikke er betydende for det planlagte boligområde.</i> Derfor er det administrationens vurdering, at den nærmeste landmand vil ikke blive forhindret i fremtidige udvidelser af det nye byområde.		X
9 Lavbundsjorder	plan	X			Inden for området er der ikke registreret lavbundsarealer.		
10 Råstofinteresser	Plan, virksomhed	X			Området er ikke udpeget med råstofinteresser og derfor er det administrationens vurdering, at udbygningen af området ikke vil begrænse udnyttelse af råstoffer.		
11 Skovbyggelinje, herunder visuel effekt		X			Området er ikke omfattet af skovbyggelinjer.		X
Befolkningens sundhed / sikkerhed							

12 Indendørs støj påvirkninger	Plan, Virksom- hed, Byg	X			Planforslaget muliggør støjfølsom anvendelse i form af boliger. På den baggrund vurderer administrationen, at det ikke vil medføre væsentlige påvirkninger på indendørs støjforhold for naboejendommen mod øst.		
13 Svage grupper f.eks. handicappede	Plan, Byg	X			Udvikler forventer at alle boligerne bliver opført i et plan. Det sikrer at man kan tilbyde boliger som er let tilgængelige til den ældre del af befolkningen og evt. kørestolsbrugere. Ved de større boliger er der anlagt to parkeringsplads på egen grund, mens den øvrige parkering anlægges som fælles parkeringsareal langs boligvejen. Derudover skal tiltag for at imødekomme folk med et handicap følge byggerelementets forskrifter omkring tilgængelighed, mv.		

14 Friluftsliv og rekreative interesser	Plan, TRIN (Bestiller), Byg	X		<p>Det administrationens målsætning, at bebyggelsesplanen skal fremstå åben og let, dvs. at der skal være god plads til større grønne områder mellem boligerne. Derudover skal området "tilkobles" Gislinge by gennem gode stiforbindelser, både internt og eksternt (eksisterende stier i Gislinge og omegn).</p> <p>På grund af områdets risiko for oversvømmelse ved større regnmængder, vil ca. 3 ha af grundarealet bliver udlagt til skybrudsareal med bassiner. Denne udformning giver en plan med et stærkt særkende, idet man har et stort sammenhængende grønt område med mulighed for leg og ophold.</p> <p>Der er på nuværende tidspunkt ikke taget endelig stilling til udformningen af skybrudsarealet, men ønsket er at det indbyder til aktiviteter og ophold for områdets kommende beboere. Derudover er der vist to legepladser i området.</p> <p>Der bør også sikres arealer som egner sig til ophold og leg, på de grønne friarealer øst for bygningerne. Det er store grønne arealer, og en del af disse bør kunne benyttes hele året.</p>		X
15 Begrænsninger og gener overfor befolkningen	Plan	X		Det er administrationens vurdering, at planen ikke vil medføre midlertidige eller permanente gener overfor befolkningen.		
16 Sundhedstilstanden	Plan	X		Det er administrationens vurdering, at planen ikke vil medføre midlertidig eller permanent sundhedsrisiko for befolkningen		
17 Brand, eksplosion, giftpåvirkning	Beredskab, Plan, Byg	X		Det er administrationens vurdering, at planen ikke vil medføre brandfare eller risiko for eksplosion eller giftpåvirkning		
18 Ulykker	Beredskab, Plan, Byg	X		Det er administrationens vurdering, at anlægsfasen og det færdige anlæg ikke vil medføre en forøget risiko for ulykker generelt.		

Natur							
19 Dyreliv	Natur	X			Lokalplanområdet er i dag dyrket mark, og det vurderes derfor ikke at påvirke dyrelivet negativt.		
20 Planteliv	Natur	X			Lokalplanområdet er i dag dyrket mark, og det vurderes derfor ikke at påvirke plantelivet negativt. Anbefaling: At der indsættes § i lokalplanen om at der kun må plantes hjemmehørende arter af buske og træer på fællesarealer. Evt. Også frugttræer og buske, der ikke nødvendigvis er hjemmehørende.		
21 Sjældne, udryddelsestruede el. fredede dyr, planter el. naturtyper	Natur	X			Der er ikke registreret bilag IV-arter, fredede arter eller truede arter i nærhed af lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes ikke at kunne påvirke beskyttede arter, da lokalplanområdet i dag er dyrket mark		X
22 Internationale naturbeskyttelsesområder dvs. habitatområder og fuglebeskyttelsesområder	Natur	X			Lokalplanområdet er placeret 10 km fra nærmeste Natura 2000-område, Sejerø Bugt og Saltbæk Vig i Odsherred og Kalundborg Kommuner. Lokalplan vurderes ikke at kunne påvirke et Natura 2000-område på grund afstanden til nærmeste område, og fordi de ikke er hydraulisk forbundne.		X
23 Spredningskorridorer	Natur	X			Lokalplanområdet er i dag dyrket mark, og det vurderes derfor ikke at påvirke spredningskorridorer negativt.		
24 Naturbeskyttelse	Natur	X			Der er flere beskyttede søer i nærområdet, men disse vurderes ikke at blive negativt påvirket af lokalplanen.		
25 Skovrejsning og/eller skovnedlæggelse, fredskov	Natur	X			Der etableres eller fjernes ikke skov.		

26 Søbeskyttelseslinje og/eller åbeskyttelseslinje	Natur, evt. landzone	X			Området ligger ikke indenfor søbeskyttelseslinjen og/eller åbeskyttelseslinjen.		
Forurening							
27 Lugt	Virksom- hed	X			Det er administrationens vurdering at der i byggeprocessen eller i det færdige boligområde ikke vil ske aktiviteter, som kan medføre lugtgener		
28 Støjbelastning og vibrationer	Virksom- hed	X			<p>For at sikre at gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om støj og vibrationer fra jernbaner overholdes, skal alle boligerne + opholdsarealer placeres i afstand af minimum 25 meter nord for jernbanen (spormidte) Der kan suppleres med en vold langs med jernbanen for at videreføre den eksisterende vold ved Trankær.</p> <p>Administrationen kan ikke udelukke, at der i forbindelse med byggemodningen og/ eller i anlægsfasen vil kunne forekomme gener på omgivelserne i form af støj eller vibrationer.</p> <p>Holbæk Kommune henviser til, at <i>Forskrift for bygge- og anlægsarbejder i Holbæk Kommune</i> skal overholdes i anlægsfasen.</p>		X

<p>29 Jordforurening, jordhåndtering og flytning</p>	<p>Jord</p>	<p style="background-color: #90EE90;">X</p>	<p>X</p>	<p>Lokalplanområdet har været anvendt til landbrugsjord og der er ikke registreret affaldsdepoter eller kortlagte forureninger efter lov om forurennet jord.</p> <p>Administrationen forventer derfor, at området ikke er forurennet.</p> <p>Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Holbæk Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.</p> <p>Som følge af anlægget til håndtering af regnvandet, vil der blive behov for at regulere terrænet. Der skal skabes en fordybning med plads til skybrudsareal og forsinkelses- og nedsivningsbassin. Overskudsjorden herfra forventes at bliver flyttet ovenpå arealet hvor der skal bygges boliger eller bortkøres. Dette skal afklares i det kommende arbejde med lokalplanen.</p> <p>Det er administrationens vurdering, at terrænreguleringen er nødvendigt for at området kan bebygges uden risiko for eventuelle oversvømmelser ved større regnhændelser.</p> <p>NB: Hvis der skal tilkøres jord til terrænreguleringen, skal Holbæk Kommune lave en konkret vurdering af, om projektet kræver en miljøgodkendelse.</p>	<p>X</p>
<p>30 Risiko for jordforurening</p>	<p>Jord</p>	<p style="background-color: #90EE90;">X</p>	<p></p>	<p>Det er administrationens vurdering, at de fremtidige planer ikke vil medføre en øget risiko for jordforurening</p>	<p></p>
<p>Vand</p>	<p></p>	<p></p>	<p></p>	<p></p>	<p></p>

<p>31 Overfladevand, herunder påvirkningerne af søer, vandløb og vådområder</p>	<p>Natur, Holbæk Forsyning</p>		X		<p>Det er et krav fra administrationen at alle nye udstykninger/bebyggelsesplaner skal kunne håndtere en 5 års hændelse, indenfor afgrænsede regnvandsløsninger (f.eks. regnvandsbassiner).</p> <p>Ligeledes skal planen kunne håndtere en 100-årshændelse indenfor området (f.eks. ved forsinkelse i lavninger/skybrudsarealer)</p> <p>Muligheden for nedsivning af regnvand besværliggøres af blandt andet højt grundvandsspejl og områdets sammensætning af jordarter. Derfor er der i forbindelse med det indledende arbejde blevet udarbejdet et notat omkring regnvandshåndtering af dato 16. august 2022. Notatet er revideret den 24. august 2023 og tilpasset efter forslag til bebyggelsesplan.</p> <p>Notatets opsummering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Hverdagsregn håndteres på grunden ved nedsivning i strategisk placerede bassiner.</i> - <i>Der skal etableres forbassin, sandfang og olieudskiller, der skal forhindre nedsivning af uønskede forureninger.</i> - <i>Ved dimensionering af nedsivningsbassiner skal der gennemføres nedsivningsforsøg samt pejlinger af grundvand.</i> - <i>Gulvkoter skal sikres over kote 5,2 grundet store vandmængder på grunden ved skybrud.</i> - <i>Sikring af gulvkoter, vil kræve relativt store terrænreguleringer på dele af grunden, der planlægges derfor ikke bebyggelse af grundens østlige del.</i> - <i>Der skal sikres løsninger til gennemstrømning fra ekstremregn på grunden, udenom planlagt bebyggelse.</i> - <i>Magasinering af 30-32.000 m3 besværliggør udnyttelsen af hele grunden til bebyggelse. Den østlige del af grunden disponeres til opstuvning af skybrudsregn.</i> - <i>Vand fra tage, veje og andre overflader ledes via ledninger til forbassin.</i> 	X
--	--------------------------------	--	----------	--	--	----------

				<p>De eksisterende dræn under udstykningen bliver ikke omlagt eller på anden vis ændret, i forbindelse med bebyggelsen af området. Der er udarbejdet et notat for regnvandshåndtering i området.</p> <p>Regnvandshåndteringen kommer ikke til at resultere i en øget afledning af vand til dræne i udstykningen eller en øget belastning på Fors' regnvandssystem, som dræne er koblet på.</p> <p>Det er administrationens vurdering at håndteringen af regnvand kan løses på en forsvarlig måde, trods store terrænreguleringer.</p> <p>Terrænreguleringerne på området må ikke forårsage at der kommer mere vand på naboarealerne, som også er vandlidende. Da der i forvejen er problemer med overfladevand i området, er det vigtigt at den ønskede terrænmodel for området bliver vurderet inden projektet igangsættes for at sikre at projektet ikke kommer til at overtræde vandløbslovens § 6.</p> <p>På gamle målebordsblade ser det ud til at der tidligere har været en lille sø midt på matriklen. Desuden ses at der har været grøfter i matrikelskel mod vest, øst og nord samt en grøft, der går nord-sydgående midt på matriklen. Da der ikke ses synlige grøfter på luftfotos i dag, er det ikke usandsynligt at en eller flere af grøfterne i dag ligger som rørlagte vandløb.</p> <p>NB: Der skal redegøres for hvor der evt. er rørlagte vandløb og hvordan rørlagte vandløb håndteres i forbindelse med udstykningen. Hvis området kloakeres og de rørlagte vandløb mister sin funktion skal det fremgå af spildevandsplanen at vandløbene nedlægges (og optages i spildevandsplanen) desuden skal det undersøges om der evt. er vandløbsstrækninger opstrøms matriklen, som skal sikres uændret afstrømning - under og efter udstykningen af området -</p>	
--	--	--	--	---	--

					dvs. evt. Opstrøms beliggende bredejere af vandløb skal sikres uændret afstrømningsforhold. (Bygherre skal desuden redegøre for hvordan byggepladsvand håndteres i anlægsfasen mhp at tage hensyn til naboer, beskyttet natur og eventuelle vandløb, men det hører vist til i et spildevandspunktet)		
32 Udledning af spildevand	Spildevand Holbæk Forsyning, Virksom- hed	X			Udstykningen vil blive tilsluttet den offentlige spildevandskloak.		X
33 Grundvandsforhold	Grundvand	X			Området er af staten udpeget som område med drikkevandsinteresse (OD) og ligger inden for Gislinge Vandværks indvindingsopland.		X
34 Risiko for grundvandsforurening	Grundvand	X			Den planlagte aktivitet vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsforurening		
Trafik							
35 Trafikafvikling / belastning	Trafik og anlæg	X			Det er administrationens vurdering, at den fulde udbygning af område vil medføre en øget trafikmængde på Trankær. Da Tranekær er en meget lige vej, kan der være behov for hastighedsdæmpende tiltag på den eksisterende del af Tranekær for at sikrer lave hastigheder. Der skal også vurderes om tiltag for bløde trafikanter i "svinget" ved Byvej er nødvendigt.		X

36 Trafikstøj/Togstøj	Trafik og anlæg	X			<p>Det er administrationens vurdering, at udbygningen af området vil kunne medføre en øget trafikstøj fra Tranekær.</p> <p>Rådgiver har den 30.6.2023 fået udarbejdet et støjnotat omkring togstøjbelastning. Notatets konklusion: Der er beregnet for to scenarier</p> <p>A. Nuværende terræn samt etablering af vej langs jernbane (forlængelse af eksisterende vej).</p> <p>B. Som A suppleret med en støjvold i forlængelse af den eksisterende øst for arealet. Volden har kronehøjde på 1,5 meter.</p> <p>Begge scenarier viser at med en byggelinje 25 meter fra midt jernbane, opfyldes kravet fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og tillæg fra juli 2007.</p>		X
37 Emissioner fra eks. trafik til og fra området?	Trafik og anlæg, Plan	X			<p>Det er administrationens vurdering, at udbygningen af området med 68 boliger vil give anledning til en øget udledning af drivhusgasser/co2.</p>		
38 Energiforbrug (trafik)	Trafik og anlæg	X			<p>Det er administrationens trafikfaglige indstilling, at der skal etableres et sammenhængende stinet internt i bebyggelsen og at dette skal kobles til eksisterende interne omgivelser.</p> <p>Bebyggelsesplanen indeholder interne stier samt 3 stikobliger til Tranekær mod syd, Lunkemarken mod vest og "Kundbystien" mod nord.</p> <p>Med en øget bilmængde kan det ikke undgås at der vil være et øget energiforbrug fra trafikken.</p> <p>Det er administrationens vurderer, at den samlede påvirkningen af miljøet vil kunne accepteres.</p>		X

39 Trafiksikkerhed	Trafik og anlæg	X			<p>Området vejbetjenes fra Tranekær via en sydlig adgangsvej, som midt på strækningen forgrener sig i en slynget boligvej og en mindre boligvej mod vest. Vejene skal indrettes, så de indbyder til lav. Der skal indtænkes bump eller lignende foranstaltninger på lige veje for at sikre den lave hastighed.</p> <p>For at øge sikkerheden skal T-krydset forsynes med en hævet flade.</p> <p>Hvor veje og stier mødes, skal der laves en hævet flade (bump) på vejen, som er niveaufri for fodgængere.</p> <p>Der skal ved ALLE vejsider med bebyggelse udføres fortove (i en ordentlig størrelse).</p> <p>Der skal skelnes mellem "trafikstier" som udføres som delte stier i asfalt eller anden fast belægning og "rekreative stier" der er forbeholdt fodgængere og kan anlægges i grus, asfalt eller anden fast belægning.</p> <p>Der sikres gode og sikre forbindelse for alle bløde trafikanter ud til alle mulige forbindelse udenfor lokalplanområdet.</p> <p>NB: Det er administrationens vurdering, at udviklingen af boligområdet kan realiseres uden at påvirke trafiksikkerheden på Tranekær væsentligt. Det ville være optimalt hvis der blev placeret foranstaltninger på den eksisterende del af Tranekær.</p>		X
Kulturarv							
40 Kulturhistorisk værdi, herunder kulturmiljøer	Plan, Byg, Holbæk museum	X			Det er administrationens vurdering, at området ikke har særlig kulturhistorisk interesse og/eller er udpeget som kulturmiljø.		X

41 Kirker herunder kirkeomgivelser og kirkeindsigt.	Plan	X			<p>Planområdet ligger inden for kirkeomgivelser fra Gislinge Kirke og Kundby Kirke.</p> <p>Byggeriet forventes at blive opført i et plan og derfor vurdere administration, at byggeriet vil kunne opføres med hensyn til kirkerne</p>		X
42 Fredede eller bevaringsværdige bygninger	Plan, Byg, Holbæk museum	X			Inden for området er der ikke registreret fredede eller bevaringsværdige bygninger.		
43 Fortidsminder og arkæologi	Plan, Holbæk museum, evt. Landzone	X			<p>På nuværende tidspunkt er der ikke foretaget arkæologiske forundersøgelser med henblik på arkæologisk eller kulturhistoriske interesser.</p> <p>Administrationen anbefaler at der før byggemodningen foretages prøveboringer.</p> <p>Udtalelse fra Museum Vestsjælland (i uddrag):</p> <p><i>Nyere tids interesser:</i> Ingen bemærkninger.</p> <p><i>Arkæologi/jordfund:</i> Vores kontrol i arkiver og kort viser, at der i det lavtliggende område er registreret oldsager fra en boplads fra bondestenalderen og i omegnen en stor mængde fund fra store dele af oldtiden.</p> <p>NB: Der er derfor stor sandsynlighed for at der på området er bevaret væsentlig arkæologisk information.</p> <p>Vi anbefaler bygherre at indhente udtalelse jf. museumslovens §25 i god tid før jordarbejder og byggeri for at undgå uplanlagte udgifter og forsinkelser ved standsninger p.g.a. arkæologiske fund.</p>		X
Ressourcer og affald							

44 Arealforbrug	Plan	X		<p>Området (rammeområde 8:b11 – Maglemose) er i gældende kommuneplan udlagt til fremtidigt boligområde. Rammen giver mulighed for boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på op til 40, op til 1½ etage og en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.</p> <p>Det er administrationens ønske at området udvikles i tæt dialog med udviklere og på den måde varetage byens/offentlighedens interesser.</p>		X
45 Energiforbrug	Plan	X		<p>Det er administrationens vurdering, at planen ikke vil medføre et øget energiforbrug.</p> <p>I forbindelse med udbygningen ser HK gerne, at udvikler søger at skabe tiltag, som kan reducere energiforbruget f.eks. jordbalance, anvende nye byggemetoder, valg af materialer mm.</p>		
46 Vandforbrug	Plan, Holbæk Forsyning, Grundvand	X		<p>Området ligger indenfor Gislinge Vandværks forsyningsområde og det forventes vandværket kan honorere det antal boliger som udbygningen giver mulighed for.</p>		X
47 Produktion, materialer og råstoffer	Plan	X		<p>I forbindelse med udbygningen ser HK gerne, at udvikler søger at skabe tiltag som kan reducere energiforbruget f.eks. jordbalance, anvende nye byggemetoder, valg af materialer mm.</p> <p>Det er administrationens vurdering, at det nye boligområde ikke vil påvirke efterspørgslen på materialer og råstoffer væsentligt.</p>		
48 Kemikalier, miljøfremmende stoffer	Plan	X		<p>Det er administrationens vurdering, at der ikke er risiko for udslip af miljøfremmede stoffer, som følge af udbygningen af området.</p>		

49 Affald og genbrug	Plan, spildevand, Holbæk forsyning, Virksom- hed	X			<p>Affaldshåndtering og genbrug skal følge de til enhver tid gældende ordninger på området.</p> <p>Regulativ for Husholdningsaffald</p> <p>Da der er tale om rækkehuse, skal der arbejdes på at etablere fælles affaldssortering, dvs. at de enkelte husstande ikke skal have individuelle affaldsløsninger.</p> <p>Det kan enten være i molokker eller være i på affaldsøer med affaldsbeholdere.</p> <p>Affaldsafdelingen i Fors bør kontaktes for at finde den optimale løsning, der tilgodeser både renovatøren og beboerne</p>		X
Sammenfatning							
	47		2		<p>Der er i screeningen ikke fundet parametre, som giver anledning til yderligere miljøvurdering.</p> <p>Sammenfattende vurderes, at der ikke er behov for udarbejdelse af en miljørapport, jf. ovenstående konklusion i nærværende screening, side 4.</p>		