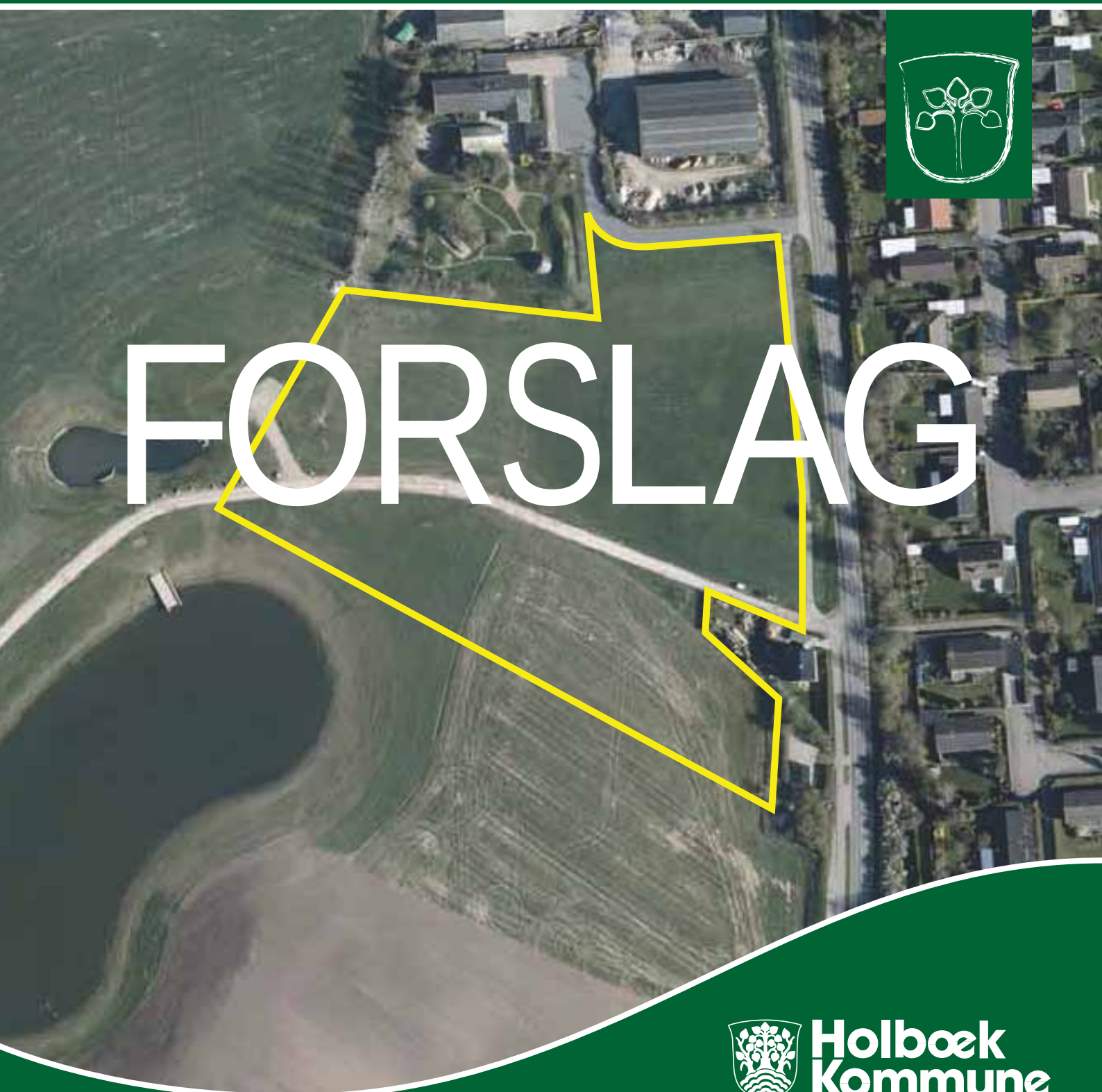
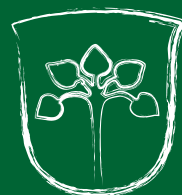


LOKALPLAN 19.07

PLEJECENTER VED SØNDERSTRUPVEJ, TØLLØSE

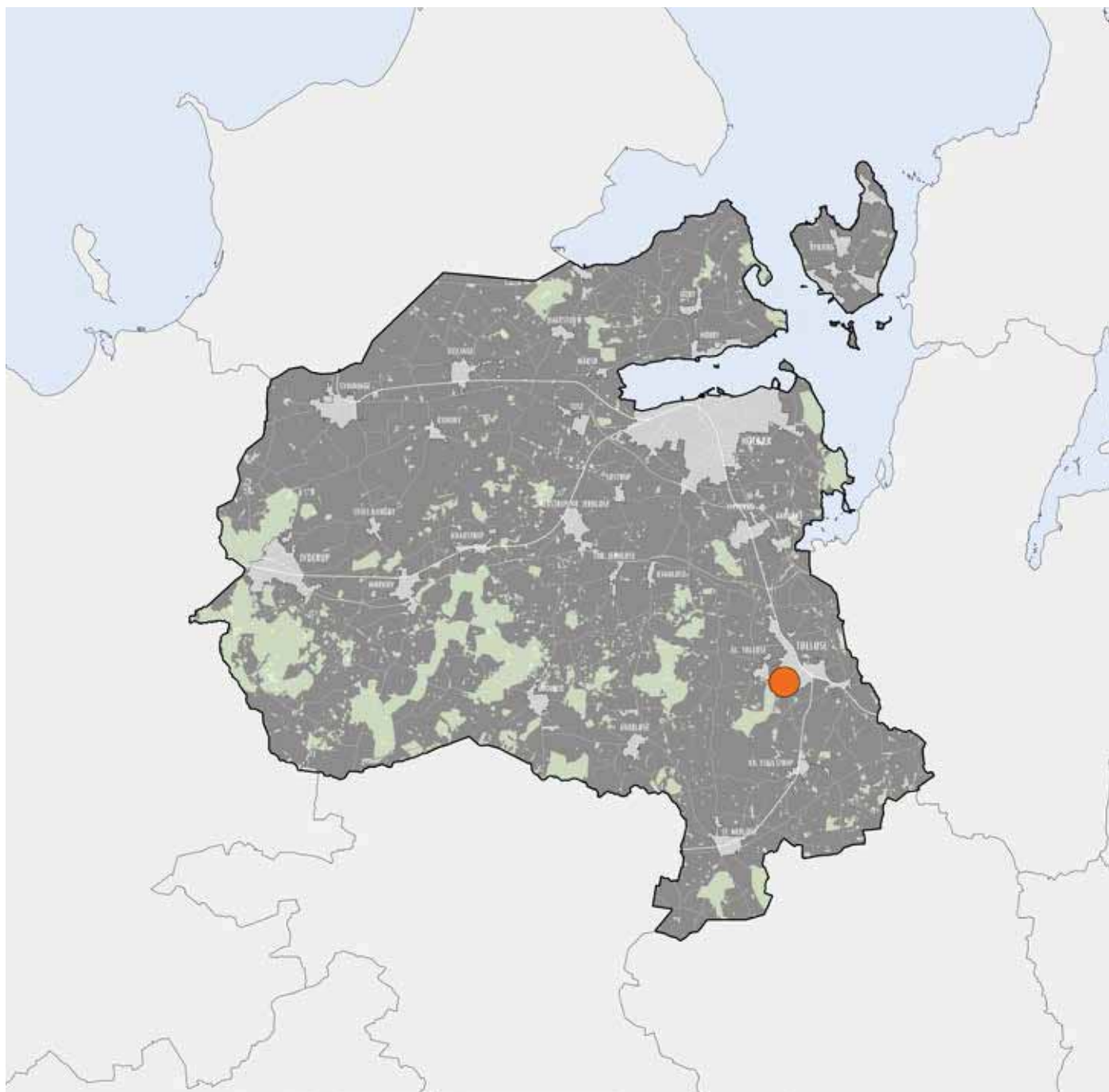


FORSLAG



**Holbæk
Kommune**

VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG STRATEGISK FORSYNING



Holbæk Kommune har den 7. juli 2015 vedtaget Forslag til Lokalplan 19.07 Plejecenter ved Sønderstrupvej, Tølløse til udsendelse i offentlig høring.

Lokalplanforslaget er i offentlig høring fra d. 9. juli 2015 til d. 3. september 2015.

Baggrund	2
Formål	2
Lokalplanområdet	2
Lokalplanens indhold	3
Borgerinddragelse	4
Statslig og regional planlægning	4
Kommuneplan 2013-2025	4
Eksisterende lokalplaner	5
Planlægning i forhold til nabokommuner	5
Kystnærhedszone	5
Trafikforhold	5
Offentlig service	6
Energi og forsyning	6
Bæredygtighed	7
Miljø	8
Servitutter	10
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	10
Lokalplanens gennemførelse	10
19.07 Plejehjem ved Sønderstrupvej, Tølløse	11

Baggrund

Byrådet igangsatte i 2011 projektet Boligstrategi på Ældreområdet. På den baggrund om- og udbygges nogle af de eksisterende plejecentre, mens andre skal erstattes af nye byggerier. Som led i strategien, har Byrådet besluttet, at der skal opføres et plejecenter i den sydlige del af Tølløse. Det nye plejecenter skal afløse plejecentre i St. Merløse, Tølløse og et dagcenter i Tølløse.

Lokalplanen tager udgangspunkt i Holbæk Kommunes værdiprogram for fremtidens plejebolig i Holbæk Kommune. Det er visionen, at bygge Fremtidens Plejebolig, som er et visionært og fremtidssikret byggeri, der kan modsvare fremtidens krav og forventninger. Både i forhold til beboernes behov, men også i forhold til den arbejdsplads, som plejecentret udgør. Der ønskes et byggeri, som er i samspil med de lokale omgivelser. Stedet skal være den gode omvej for dem der bor i området og fremstå som en integreret del af byen.

Formål

Lokalplanens formål er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for etablering af et plejecenter på Sønderstrupvej i Tølløse samt at fastlægge principper og retningslinjer for områdets udbygning, herunder

- at sikre byens befolkning adgang til de rekreative områder syd og vest for plejecenteret;
- at plejecenteret opføres i en skala, der er tilpasset omgivelserne;
- hensyn til naboer bl.a. gennem afstand og beplantningsbælter, samt
- at der anlægges udendørs opholdsarealer til brug for plejecenterets beboere og brugere.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er et areal på ca. 1,8 ha. Områdets hidtidige anvendelse er fodboldbane og årlig cirkusplads. Nord for området ligger den tidligere børnehav Troldehytten samt en bygning, der benyttes af Holbæk Kommune til opbevaring af maskiner mm. Disse bygninger ligger i et ældre erhvervsområde, som på sigt skal omdannes til boligområde.

Øst for området, mod Sønderstrupvej, ligger et parcelhus og på den anden side af Sønderstrupvej samt nordvest for området er der større parcelhusområder. Syd for området ligger et regnvandsbassin, som har udseende af en sø. Længere mod syd er der et hundetræningsområde, mens der mod sydvest findes et mindre skovområde.

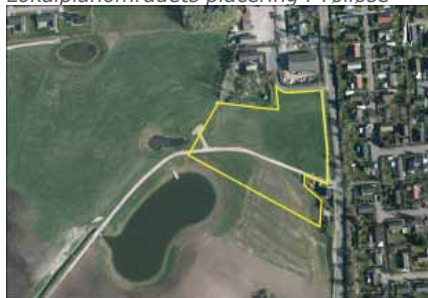


Syd for lokalplanområdet er der udlagt et rammeområde til åben-lav boliger.

Vest om Tølløse er der i Kommuneplan 2013 - 2025 fastlagt en arealreservation til en ny omfartsvej, med det formål at mindske den gennemkørende trafik i Tølløse, herunder på Sønderstrupvej. Desuden er der i kommuneplanen udlagt perspektivarealer vest og syd for området, som forventes inddraget til byudvikling efter 2025. Kommuneplanens Landskabsplan beskriver landskabet omkring lokalplanområdet som kulturpræget landbrugsland med en struktur, der er tilstrækkelig robust til at rumme den begyndende byudvikling ud i området fra Tølløse.

Planlægning for et nyt plejecenter ved Sønderstrupvej vurderes hensigtsmæssig, da plejecenteret med denne beliggenhed er tæt på indkøbsmulighederne på Sønderstrupvej, og der er nærhed til det byliv, der udspiller sig i relation hertil. Beliggenheden i sammenhæng med store åbne grønne arealer og stiforbindelse til skoven giver desuden muligheder for naturoplevelser.

Lokalplanområdets placering i Tølløse



Lokalplanområdet

Lokalplanens indhold

Byrådet har besluttet, at det nye plejecenter i Tølløse skal indeholde 65 boliger med tilhørende dagcenter, fællesarealer og servicefunktioner svarende til et samlet areal på ca. 6.400 m². Dertil tillægges arealer til parkering samt udendørs opholdsarealer.

Bebyggelsen

Lokalplanen sikrer, at den nye bebyggelse tilpasses omgivelserne bl.a. gennem krav om et beplantningsbælte mod Sønderstrupvej og nærmeste nabo, en bebyggelsesprocent på maks. 40 samt krav til udendørs opholdsarealer. Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Således sikres, at bebyggelsens højde tilpasses de eksisterende boliger omkring lokalplanområdet, og det sikres, at nabogener i form af skygge og indblik minimeres. Lokalplanen udlægger et byggefelt, som desuden sikrer at den nye bebyggelse ikke opføres nærmere skel mod eksisterende naboer end 6 m.

Den nye bebyggelse vil indplacere sig som den første bymæssige bebyggelse når man ankommer fra det store, åbne landskabsrum. Disponeringen skal derfor ske med et særligt hensyn til overgangen mellem by og land.

Beplantningsbæltet mod Sønderstrupvej skærmer af for parkeringspladserne og tilbyder samtidig aktiviteter såsom legeplads. Ved byggefeltet åbnes der op således at plejecenteret vil være synligt fra Sønderstrupvej og agere med resten af byen.

Mod nord og nordvest kan der etableres beplantning, mens der åbnes op mod syd og sydvest for at trække det åbne landskab med ind.

Opholdsarealer

Lokalplanen sikrer offentlig adgang med sti- og vejforbindelse til de rekreative områder syd og vest for lokalplanområdet med adgang fra Sønderstrupvej. Lokalplanen inddrager et grønt område, som i dag benyttes som fodboldbane og cirkusplads. Det sikres, at ca. halvdelen af området friholdes til fælles opholdsarealer, og en del af disse vil fortsat være offentlig tilgængelig.

Lokalplanen sikrer to typer af udendørs opholdsarealer.

Offentligt rekreativt område. Langs den sydlige og vestlige del af lokalplanområdet udlægges arealer til rekreativt grønt område med offentlig adgang. En rekreativ sti kan blive berørt ved planforslagernes realisering, men lokalplanforslaget stiller krav om at stien, i så fald, skal genetableres (Sti C₁-C₂).

Det nære udendørs opholdsareal. De nære udendørs opholdsarealer skal være en aktiv del af plejecenteret og skal placeres tæt ved bygningen. Disse opholdsarealer orienteres således, at de placeres mest hensigtsmæssigt ift. solorientering og i læ for vinden.

Opholdsarealerne skal indrettes med forskellige aktiviteter såsom sansehaver, frugttræer og buske samt hyggekrege. Det er muligt at etablere de nære opholdsarealer som lukkede haver.



Et eksempel på placering og udformning af plejehjem



Principsnit som viser den maksimale tilladte højde i forhold til omgivelserne



Et eksempel på det nye plejehjem (set fra Sønderstrupvej)

Syd for lokalplanområdet er der udlagt en ramme til boligformål. Det rekreative grønne område og den offentlige sti vil formidle en naturlig overgang til det fremtidige boligområde. Et nyt stisystem vil let kunne koble sig på og derigennem sikre en god adgang til både byen og landskabet.

Borgerinddragelse

Planforslagene kommer i offentlig høring i otte uger fra den 9. juli 2015 til den 3. september 2015. Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og Holbæk Kommune vil tage stilling hertil, inden planerne kan vedtages endeligt.

Statslig og regional planlægning

De statslige vandplaner

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). På den baggrund er lokalplanlægningen omfattet af retningslinje 40 og 41 i de statslige vandplaner.

De særlige drikkevandsinteresser medfører dog ingen særlige redegørelseskrav til lokalplanforslaget, og der er heller ikke behov for at fastsætte retningslinjer for grundvandsbeskyttelse i et tillæg til kommuneplanens OSD-redegørelse. Dels fordi planlægningen vedrører et eksisterende rammeområde til boligformål (herunder mulighed for institutioner), dels fordi institutioner (herunder plejecenter) og boliger optræder på tilladelseslisten i de statslige vandplaner.

De statslige vandplaner fastlægger dog særlige krav til byvækst i disse områder. Retningslinjerne, der er relevante for denne lokalplan, er:

- Afvanding af veje og parkeringsarealer skal ske til kloak.
- Der må ikke etableres bygninger med metaltag. Regnvand fra tage skal så vidt muligt nedsives.

Lokalplanen fastlægger derfor bestemmelser om, at belægning på parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer skal etableres med fast belægning (beton, asfalt el. lign.) og overfladevand herfra skal ledes til et regnvandsbassin via kloak (regnvandsledning). Indenfor lokalplanområdet findes en eksisterende grusvej, som omlægges ved lokalplanens realisering. Grusvejen må genetableres med grusbelægning da det er vurderet at lokalplanen ikke genererer mere kørsel på vejen, og at brugen af vejen i øvrigt er begrænset.

Lokalplanen muliggør nedsivning af tagvand. Af hensyn til drikkevandsinteresserne er det ikke muligt at etablere bygninger med metaltag og metaltagrender.

Der kan ske en lokal håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet - eksempelvis ved overfladeafstrømning til grøfter eller ved nedsivning i faskine.

På den baggrund vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med vandplanernes retningslinjer.

Det er derudover vurderet, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den øvrige statslige og regionale planlægning.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 - 2025 for Holbæk

Kommune omfattet af rammeområde 19.B02, Industrivej og 19.B14, Skovbakkegård. I forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan vil der parallelt blive udarbejdet et kommuneplantillæg. Kommuneplantillægget skal ændre på afgrænsningen mellem rammeområde 19.B14 og 19.B02 således, at rammeområde 19.B14 kommer til at omfatte hele lokalplanområdet. Rammebestemmelserne for 19.B02 fastholdes uforandret. Rammebestemmelserne for 19.B14 opdeles i to anvendelser, åben/lav og institution. For institutionsbyggeri fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent på 40, et maksimalt etageantal på 2 samt en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Rammebestemmelserne for åben/lav fastholdes uforandret. Del af matr. nr. 2d, vil blive overført fra landzone til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Helhedsplan for Tølløse

I forbindelse med Kommuneplan 2013-2025 blev der udarbejdet en Helhedsplan for Tølløse. Helhedsplanen belyser de indsatsområder, som vil være væsentlige at fokusere på i Tølløse for at indfri de væsentligste målsætninger i Udviklingsstrategi 2013. I helhedsplanen beskrives det, at Byrådet vurderer, at placeringen ved Sønderstrupvej er god til et nyt plejecenter, bl.a. fordi området ligger tæt på Tølløse Center.

Planlægning for et nyt, større plejecenter vil muliggøre en lukning af det eksisterende plejecenter på Tølløsevej.

Eksisterende lokalplaner

Der er ingen eksisterende lokalplaner inden for området.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Ifølge Planlovens § 29, skal der i lokalplanen redegøres for planens eventuelle påvirkninger på nabokommuner. Det er Holbæk Kommunes vurdering, at den, af denne lokalplan muliggjorte, nye bebyggelse ikke vil have en påvirkning på nabokommunerne.

Kystnærhedszone

Planområdet ligger uden for kystnærhedszonen.

Trafikforhold

Veje og parkering

Adgangs- og tilkørselsforhold skal ske via den eksisterende tilkørselsvej med forbindelse til Sønderstrupvej, der blev benyttet til den tidligere børnehave (nu afhændet).

Lokalplanen udlægger et parkeringsareal mod øst i forbindelse med ankomstareale ved det nye plejecenter.

Antallet af parkeringspladser fastsættes til minimum 0,6 p-pladser pr. bolig (svarende til 39 p-pladser ved 65 boliger).

Antallet af cykelparkeringspladser fastsættes til minimum 0,3 cykelpladser pr. bolig (svarende til 20 p-pladser ved 65 boliger).

Antallet af handicap-pladser bestemmes i henhold til bygningsreglementets bestemmelser. Derudover sikrer lokalplanen minimum 2 pladser til minibusser.

Der skal være let og sikker adgang til lokalplanområdet for renovationskøretøjer samt øvrige køretøjer fra leverandører handicap busser mv., ligesom der også skal sikres gode afsætningsforhold.

Området gennemskæres af en grusvej, som skaber forbindelse mellem Sønderstrupvej og Hundetræningsklubben syd for området. For at muliggøre det nye plejecenter skal grusvejen omlægges, således at denne kobles til adgangsvejen mod nord. Således er det fortsat muligt, at komme fra Sønderstrupvej til Hundetræningsklubben i bil.

Planforslagene vil ikke generere en mærkbar forøgelse af biltrafik til området, da det primært vil være trafik fra personale og besøgende samt til vareindlevering.

Stier

Tværs over lokalplanområdet er der en rekreativ sti (grusvej). Fra parcelhusområdet øst for området er der et stisystem, som har en udmundning ved eksisterende sti. Stien benyttes ofte af gående, og muligheden for fortsat at bevæge sig til fods ned til hundetræningsklubben og skoven sikres i lokalplanen, samtidig med at der muliggøres en omlægning af stiens forløb. Således kan der gives plads for det nye plejecenter samtidig med, at stien bliver en integreret del af et nyt offentligt tilgængeligt grønt område.

Derudover kan der etableres yderligere interne stier, som indgår i områdets opholdsarealer.

Offentlig service

Området hører under Elverdamsskolens Skoledistrikt, Elverdamsskolen. Holbæk Kommune har frit skolevalg i det omfang, der er plads til eleverne uden for eget skoledistrikt. Med hensyn til børneinstitutioner hører området under dagtilbudsdistrikt Elverdam. Der kan vælges/tilbydes institutioner i andre distrikter. For mere information se kommunens hjemmeside www.holbaek.dk. Området ligger ca. 400 meter fra nærmeste daginstitution og omkring 800 meter fra Elverdamsskolen. Udover de kommunale skoler er der to private skoler i Tølløse og en privat daginstitution. Nærmeste butiksområde, Tølløse Centerområde, ligger ca. 400 meter fra bebyggelsen.

Energi og forsyning

Eksisterende ledninger er indtegnet på kortbilag 3.

- Spildevandsledning
- Kabel, SEAS-NVE
- Afløbsledninger
- Gasledning (syd for lokalplanområde)

Energiforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger inden for kollektivt varmforsyningsområde. Ejendomme inden for lokalplanområdet er pålagt tilslutningspligt*. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 31 af 29. januar 2008, § 15 stk. 2.).

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

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

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

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Kvarmløse-Tølløse Vandværk. Vandforsyning skal ske efter den til enhver tid gældende vandforsyningsplan.

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

Regn- og spildevand

Området er delvist separatkloakeret. Den resterende del skal separatkloakeres jf. Spildevandsplanen. Tilladelse til kloaktilslutning skal søges hos Holbæk Kommune.

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

Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune.

Bæredygtighed

Holbæk Kommunens strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten.

For at indfri disse mål er planen vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre, som beskrevet nedenfor:

Byggeri og planlægning

Af hensyn til en sund driftsøkonomi er det nye plejecenter tænkt at indeholde 65 plejeboliger. For at opnå dette er bebyggelsesprocenten sat til maksimalt at være 40 %.

Lokalplanen ligger i direkte tilknytning til det sammenhængende stinet som fører til bl.a. rekreative områder, skole og institutioner. Lokalplanområdet ligger i tæt tilknytning til Tølløse Station, der er et trafikalt knudepunkt. Dobbeltsporet til København og Holbæk blev indviet i august 2014 med halvtimesdrift mellem de respektive stationer. Derudover er der togforbindelse mod Slagelse samt busforbindelse til bl.a. Ringsted og Ugerløse.

Ressourcer og miljø

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

Lokalplanen giver mulighed for lokal afledning af regnvand (LAR) hvad angår tagvand i henhold til statens vandplaner og kommuneplanens OSD-redegørelse.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at der udlægges to typer af udendørs opholdsarealer; et offentligt tilgængeligt rekreativt område og private fælles opholdsarealer (haver for plejecenterets beboere).

Der er fra lokalplanområdet god tilgængelighed til:

- grønne områder (i umiddelbar nærhed)
- indkøb (ca. 400 m)
- offentlig transport - (bus ca. 400 m og tog ca. 1 km)

Tilgængelighed

Da området skal anvendes af ældre mennesker, sikrer lokalplanforslaget bl.a. at der etableres niveaufri adgang til byggeriet og friarealerne. De nære grønne opholdsarealer skal indrettes i forbindelse med plejeboligerne, hvor landskabet bearbejdes mht. beplantning, belægning og indhegning. Resten af lokalplanområdet skal ligeledes indrettes som bevægelsesvenligt område for borgere med begrænset bevægelighed.

Det vurderes, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig sundhedsrapport eller iværksætte særlige foranstaltninger for i øvrigt at fremme sundhed indenfor lokalplanens område.

Miljø

Støj

Ved ny bebyggelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende

OBS. Se evt. Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra

grænseværdier for det udendørs støjniveau i boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende:
Vejtrafikstøj: Lden 58 dB.

virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Jordforurening

Region Sjælland har ingen oplysninger om kortlægning på vidensniveau 1 eller 2 i henhold til lov om forurennet jord eller oplysninger omfattet af den indledende kortlægning. Hvis der ved grave og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages når dette meddeles. Fundet anmeldes til Natur, Miljø og Landskab Holbæk Kommune jordogvand@holb.dk eller tlf. 72364041, jf. jordforureningslovens § 71. Ændret anvendelse af kortlagt forurennet jord kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

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

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 Holbæk Museum 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 Holbæk Museum, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 939 af 03. juli 2013). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget. Ifølge lovens § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanforslaget 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:

- planforslagernes anvendelse ligger i direkte forlængelse af eksisterende planlægning for området;
- planforslagene ikke medfører væsentlige trafikale ændringer;
- der fastlægges bestemmelser om belægning på parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer, håndtering af tagvand og overfladevand samt befæstelsesgrader;
- der fastlægges bestemmelser, som sikrer at den nye bebyggelse tilpasses omgivelserne bl.a. gennem den maksimale bygningshøjde, afstandskrav og afskærmende beplantningsbælter.

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

Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen. Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der er bl.a. tinglyst flere rør og ledninger i området.

Forbehold

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Eksisterende dræn og rørledninger skal bibeholdes. Eventuelle ændringer af dræn og rørlagte vandløb skal godkendes af vandløbsmyndigheden i Holbæk Kommune.

Ejer og rådighedshaver har forpligtigelsen til at aflyse servitutter i nødvendigt omfang inden lokalplanens realisering.

Nedenstående servitutter aflyses eller ændres (grundet omlægning af ledningerne) i forbindelse med lokalplanen:

Matr. nr. 2d, Nr. Eskilstrup By, Tølløse:

13.10.1981-23707-21 - Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Vedrører området, afløbsledningerne er indtegnet på Kortbilag 2 - Bindingkort.

Servituttene er i strid med lokalplanen og skal aflyses.

Påtaleberettiget er Holbæk Forsyning.

Matr. nr. 14x, Tølløse By, Tølløse:

13.10.1981-23707-21 - Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Vedrører området, afløbsledningerne er indtegnet på Kortbilag 2 - Bindingkort.

Servituttene er i strid med lokalplanen og skal aflyses.

Påtaleberettiget er Holbæk Forsyning.

Matr. nr. 14be, Tølløse By, Tølløse:

Der er fra SEAS-NVE oplyst om at der ligger kabel på matriklen.

Kablet er ikke tinglyst.

Vedrører området, kablerne er indtegnet på Kortbilag 2 - Bindingkort.

Kablernes placering er i strid med lokalplanen og kablerne skal flyttes.

Påtaleberettiget er SEAS-NVE.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

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

Ophævelse af landbrugspligt

Der er noteret landbrugspligt på matrikel 2d i den sydlige del af lokalplanområdet. Ophævelse af landbrugspligt på lokalplanens område skal stiles til jordbrugskommissionen i Statsforvaltningen Sjælland inden området kan udstykkes og overgå til ny anvendelse.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området vil få. Derimod medfører lokalplanen ingen handlepligt. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen forventes at blive gennemført umiddelbart efter planens endelige vedtagelse, som led i Holbæk Kommunes Boligstrategi på Ældreområdet.

19.07 Plejehjem ved Sønderstrupvej, Tølløse

Hjemmel

I henhold til lovekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanen har til formål at:

- udlægge lokalplanområdet til offentligt formål i form af plejeboliger med tilhørende service- og plejefaciliteter samt dagcenter,
- udlægge opholdsarealer til plejecenterets beboere og personale, samt offentligt tilgængelige rekreative områder.
- sikre tilpasning af ny bebyggelse til omgivelserne, herunder at sikre en afstand til nabobebyggelse og udlægge et beplantningsbælte mod Sønderstrupvej, og
- at sikre hensigtsmæssige adgangs- og parkeringsforhold, herunder at fastlægge offentligt tilgængelige stier, således at der sikres sammenhæng mellem byen og landskabet.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 1,8 ha og afgrænses som vist på kortbilag 4. Området omfatter følgende matrikelnumre: Del af matr. nr. 2d, 14x, 14be samt 14y, Nr. Eskilstrup By, Tølløse.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger delvist i landzone. Hele lokalplanområdet overføres ved vedtagelse af denne lokalplan til byzone.

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanens område udlægges til institutionsformål i form af plejeboliger med tilhørende service- og plejefaciliteter, dagcenter samt andre funktioner i relation hertil, herunder opholdsarealer, adgangsveje, stier og p-pladser.
Der må indrettes servicefunktioner ifm. plejecenteret, såsom en mindre butik/kiosk på maksimalt 150 m² samt frisør, fodpleje, fysioterapi og lignende.
- 3.2 Der udlægges et offentligt tilgængeligt grønt område jf. kortbilag 4.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 De eksisterende matrikler indenfor lokalplanens område kan sammenlægges til én samlet fast ejendom.
- 4.2 Der må ikke ske yderligere udstykning inden for området.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet fastsættes til 40 %.
- 5.2 Ny bebyggelse må kun opføres inden for byggefeltet jf. kortbilag 4. Småbygninger må i øvrigt opføres jf. § 5.4.
- 5.3 Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager og kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn.
Tekniske installationer, som ventilationsanlæg, solceller, solfangere, antenner mv. kan i begrænset omfang, være højere end 8,5 meter over terræn, men skal i givet fald, afskærmes og fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur.
- 5.4 Småbygninger som garager, carporte, legehuse, affaldsstationer og lignende må opføres uden for byggefeltet, dog mindst 2,5 m fra skel, vej og sti.
- 5.5 Inden for lokalplanområdet kan der desuden opføres installationer og bygninger til områdets tekniske forsyning. Disse skal udformes jf. § 11.1.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Ny bebyggelse skal fremstå med facader hovedsagligt udført i tegl, metal, beton, træ, glas eller andet tilsvarende materiale.
- 6.2 Af hensyn til grundvandet må der ikke etableres bygninger med metaltage og metaltagrender i området.
- 6.3 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med undtagelse af solceller, vinduer og mindre glaspartier. Glansværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 10.
- 6.4 Tage på ny bebyggelse skal udføres som flade tage eller som tage med ensidig taghældning på maksimalt 30 grader.
- 6.5 Tage på ny bebyggelse skal udføres i tegl, betontagsten, tagpap, skifer eller tilsvarende materiale. Tage kan etableres som beplantede grønne tage.
Mindre tagdele kan opføres i zink, aluminium eller fiberbeton.
Tage på overdækninger, garager, carporte og udhuse kan udføres i andre materialer dog jf. § 6.2.
- 6.6 Der må opsættes energibesparende foranstaltninger, herunder skorstene, ventilationsanlæg, solfangere, solceller, antenner og lignende. Foranstaltningerne skal integreres i arkitekturen og i øvrigt udformes således, at refleksion af sollys ikke generer anden bebyggelse.

§ 7 Vej, sti og parkeringsforhold

- 7.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ved en tilslutning til Sønderstrupvej (stikvejen), som vist på kortbilag 4. Ved vejtilslutning skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.
- 7.2 Vej A₁-A₂ skal anlægges i minimum 5 m bredde. Langs vejen skal der etableres et gangareal med en bredde på minimum 1 m. Gangarealet kan etableres via opstribning eller markeres ved en anden belægningstype end kørebanens. Vejen skal udføres med fast belægning i form af asfalt, beton el. lign. Kørebanen skal afgrænses med kantsten eller bånd af granit, betonsten el. lign.
- 7.3 Der skal etableres vejforbindelse mellem punkt B₁ og B₂ som vist i princippet på kortbilag 4. Vejen skal udlægges i minimum 3 m bredde.
Vejen skal udføres i grus, stenmel eller fast belægning i form af asfalt, beton el. lign.
- 7.4 Der skal udlægges manøvreareal til handicapbusser og levering samt afhentning af varer og affald. Adgangsareal for bløde trafikanter til plejecentret skal friholdes af manøvre- og vejareal.
- 7.5 Parkeringspladser skal anlægges inden for arealet vist på kortbilag 4.
Der skal anlægges parkering svarende til minimum 0,6 parkeringspladser pr. boligenhed.
Der skal anlægges minimum 2 p-pladser til minibusser.
Handicap-pladser skal etableres nær hovedindgangen.
Der skal anlægges cykelparkering svarende til minimum 0,3 pladser pr. bolig.
- 7.6 Parkeringsarealer skal gives et grønt præg, og skal anlægges ud fra følgende principper:
- P-pladser anlægges i mindre enheder på max. 20 p-pladser omkranset af lave hække eller træerækker. P-enhederne kan være mere eller mindre sammenhængende.
- P-pladser må kun udføres med fast belægning i form af asfalt, beton el. lign.
- 7.7 Overfladevand fra parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer skal håndteres som beskrevet i § 12.4.
- 7.8 Der skal etableres stitilslutning til naboområdernes stisystemer som vist på kortbilag 4.
- 7.9 Der skal etableres stiforbindelse mellem punkt C₁ og C₂ som vist i princippet på kortbilag 4. Stien skal anlægges med en bredde på minimum 1,5 m. og med en fast stibelægning iht. § 7.10.
Der skal sikres offentlig passage på sti C₁-C₂.
- 7.10 Offentlige og interne gangstier skal anlægges med fast belægning.

§ 8 Skiltning

- 8.1 Inden for området må kun opstilles fælles oplysnings-, navne- og henvisningsskilte.
- 8.2 Skilte må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som f.eks. udvendige døre, vinduer eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.
- 8.3 Skilte må ikke opsættes på master, tag eller således at dele af skiltet rager op over facaderne.
- 8.4 Skilte mod vej må kun opsættes ved overkørsel og hovedadgang og således at de ikke ved lys, refleksion eller placering virker generende for omgivelserne.

§ 9 Øvrige ubebyggede områder

- 9.1 Der kan etableres et fælles grønt opholdsareal som vist på kortbilag 4. Det grønne opholdsareal skal være offentligt tilgængeligt og kan indrettes med forskellige aktivitetspladser, eksempelvis legepladser, petanquebaner, nyttehaver, borde og bænke og lign., som opfordrer til både aktivitet og ophold.
Mod syd kan det fælles grønne opholdsareal indrettes med grupper af træer og buske, som formidler overgangen til det åbne landskab. Mod nord og nordvest kan etableres tæt randbeplantning.

- 9.2 I umiddelbar nærhed til plejeboligerne skal der etableres friarealer svarende til mindst 10 % af boligernes etageareal. Friarealerne er private haveanlæg for plejecenterets beboere og ansatte.
Der kan opsættes hegn til afgrænsning af de private haveanlæg.
- 9.3 Hegn i og umiddelbart langs skel skal udføres som levende hegn.
- 9.4 Der skal etableres et beplantningsbælte mod Sønderstrupvej med en bredde på minimum 5 m og i henhold til retningslinjer på Kortbilag 4. Beplantningsbæltet kan udformes som lave hække eller træækker. Beplantningsbæltet skal fremstå tæt og skærmende og det kan gives en varierende og større bredde.
- 9.5 Der skal etableres et beplantningsbælte mod matr. nr. 2b med en bredde på minimum 2 m og i henhold til retningslinjer på Kortbilag 4. Beplantningsbæltet skal fremstå tæt og skærmende for at hindre indsyn og det kan gives en varierende og større bredde.
- 9.6 Udendørs oplag må ikke finde sted bortset fra affaldscontainere, der skal afskærmes med hegn eller beplantning.
- 9.7 Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m mod nabogrunde og mod vejskel. Undtaget herfra er terrænregulering ved skel der grænser op til offentligt rekreativt område og regnvandsbassin på matr. 2d, hvor der ønskes et sammenhængende fald på terræn og etablering af offentlig gangsti.

§ 10 Belysning

- 10.1 Der skal etableres belysning til plejecenterets udearealer, herunder ankomstareal, i form af parklamper, pullertlamper, udvendig belysning på facader samt skiltebelysning.
- 10.2 Der skal etableres belysning langs veje og stier. Belysning skal udformes med en nedadrettet lyskilde, som sidder maksimalt 4 meter over terræn.
Belysningsarmaturer bør udføres efter Holbæk Kommunes standarder. Kontakt Holbæk Kommune, Byg, Vej & Trafik, for yderligere information.

§ 11 Tekniske anlæg

- 11.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indesluttet i bygningerne eller afskærmes mod tilstødende veje og opholdsarealer gennem beplantning eller hegn.
Transformerstationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.
Bygninger til teknisk forsyning må gives et maksimalt areal på 15 m² og en maksimal højde på 3 m.
- 11.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varme- og vandforsyning, samt de offentlige anlæg for regn- og spildevand.*
Note): Jf. planlovens § 19 stk. 4 skal byrådet dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.*

§ 12 Miljø

- 12.1 Maksimalt 50 % af grundarealet på den enkelte ejendom må befæstes og afvandes til regnvandssystemet. Det sker med henvisning til Spildevandsplanen for Holbæk Kommune
- 12.2 Inden for lokalplanområdet skal der etableres underjordiske systemer til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand som f.eks. faskiner, såfremt krav til befæstelsesgrad ikke kan overholdes jf. § 12.1.
- 12.3 Tagvand og overfladevand fra opholdsarealer, stier og vej B₁-B₂ kan nedsives i området. Nedsivningen kan integreres som en synlig del af det grønne område (grøfter), hvor afledningen af regnvand er en kvalitet i landskabet.
- 12.4 Overfladevand fra parkeringspladser, veje og øvrige kørearealer skal ledes til regnvandsbassin via kloak (regnvandsledning).

§ 13 Støj

- 13.1 Området skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes. Ved lokalplanens udarbejdelse er de gældende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj:
- Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: L_{den} 58 dB.

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug*, før:
- Der er etableret vejadgang til lokalplanområdet jf. § 7.1
 - Vej A₁-A₂ og B₁-B₂ er etableret jf. §§ 7.2 og 7.3.
 - Stier er anlagt jf. §§ 7.8 og 7.9.
 - Der er etableret det nødvendige antal parkeringspladser jf. § 7.5.
 - Friarealer (private haver) er anlagt jf. § 9.2.
 - Beplantningsbæltet mod Sønderstrupvej og nabo er anlagt jf. §§ 9.4 og 9.5.
 - Der er lavet afledning af regnvand til kloak (regnvandsledning) jf. § 12.4.

- Bebyggelsen er tilsluttet den kollektive vand- og varmforsyning jf. § 11.2.

*Note *) Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggelovens § 16, stk. 2 eller færdigmelding efter BR2008, kap. 1.6.*

§ 15 Midlertidige retsvirkninger

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

§ 16 Lokalplanens retsvirkninger

- 16.1 Efter Holbæk Byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 16.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK.
- 16.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 16.4 Lokalplanen udlægger et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. (kun når lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål)

Vedtagelsespåtegning

- 17.1 Forslag til lokalplan 19.07 Plejecenter ved Sønderstrupvej, Tølløse er vedtaget af Holbæk Kommune den 7. juli 2015.



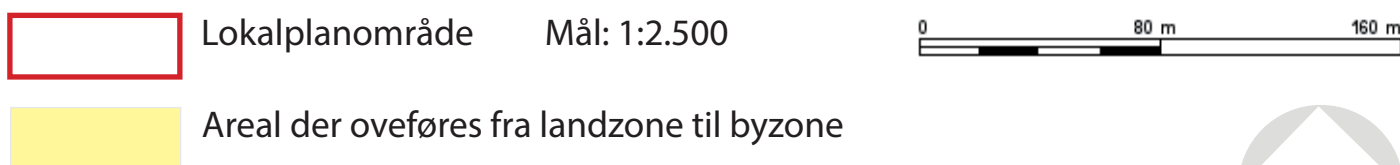
Lokalplanområde

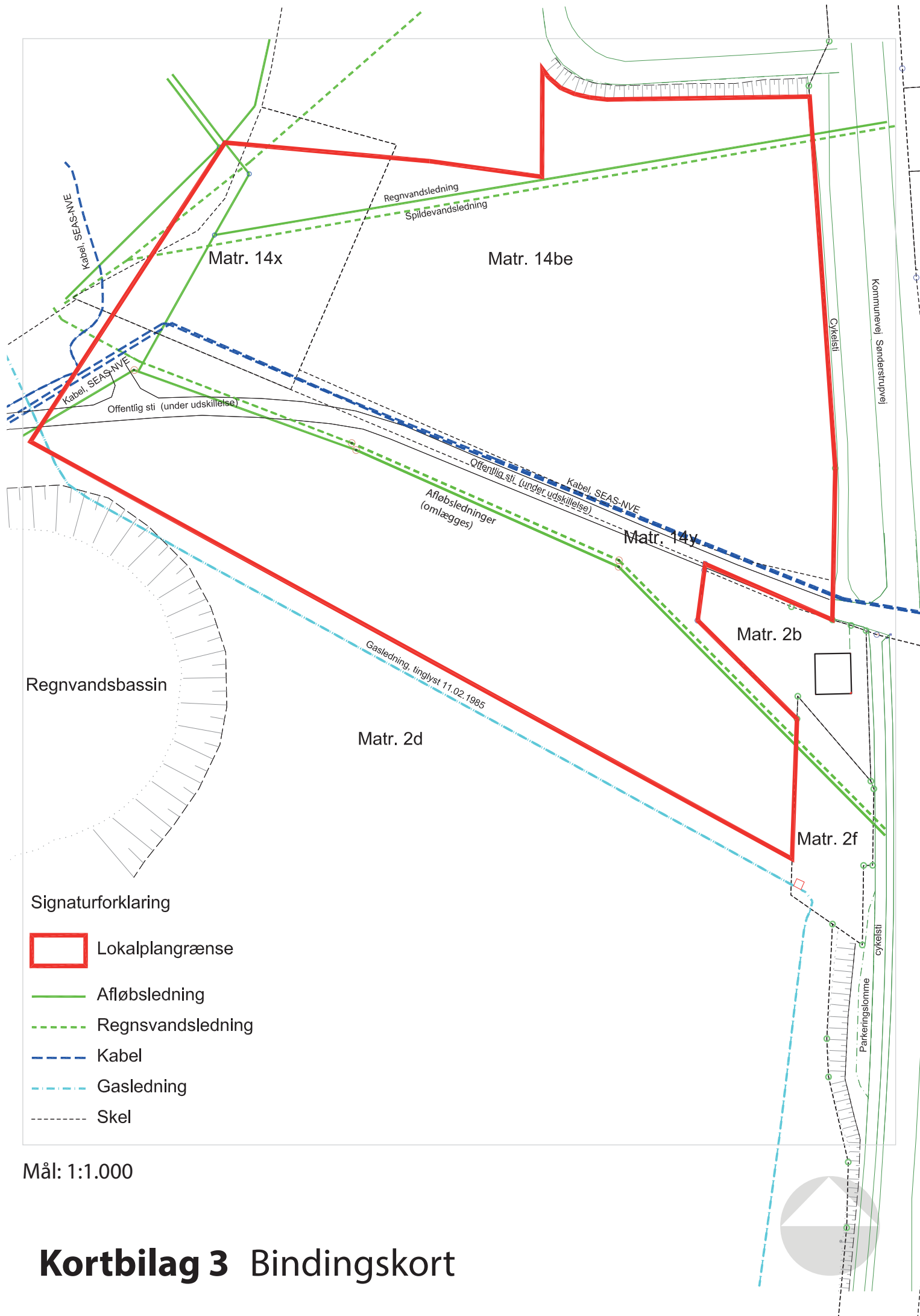
Mål: 1:10.000

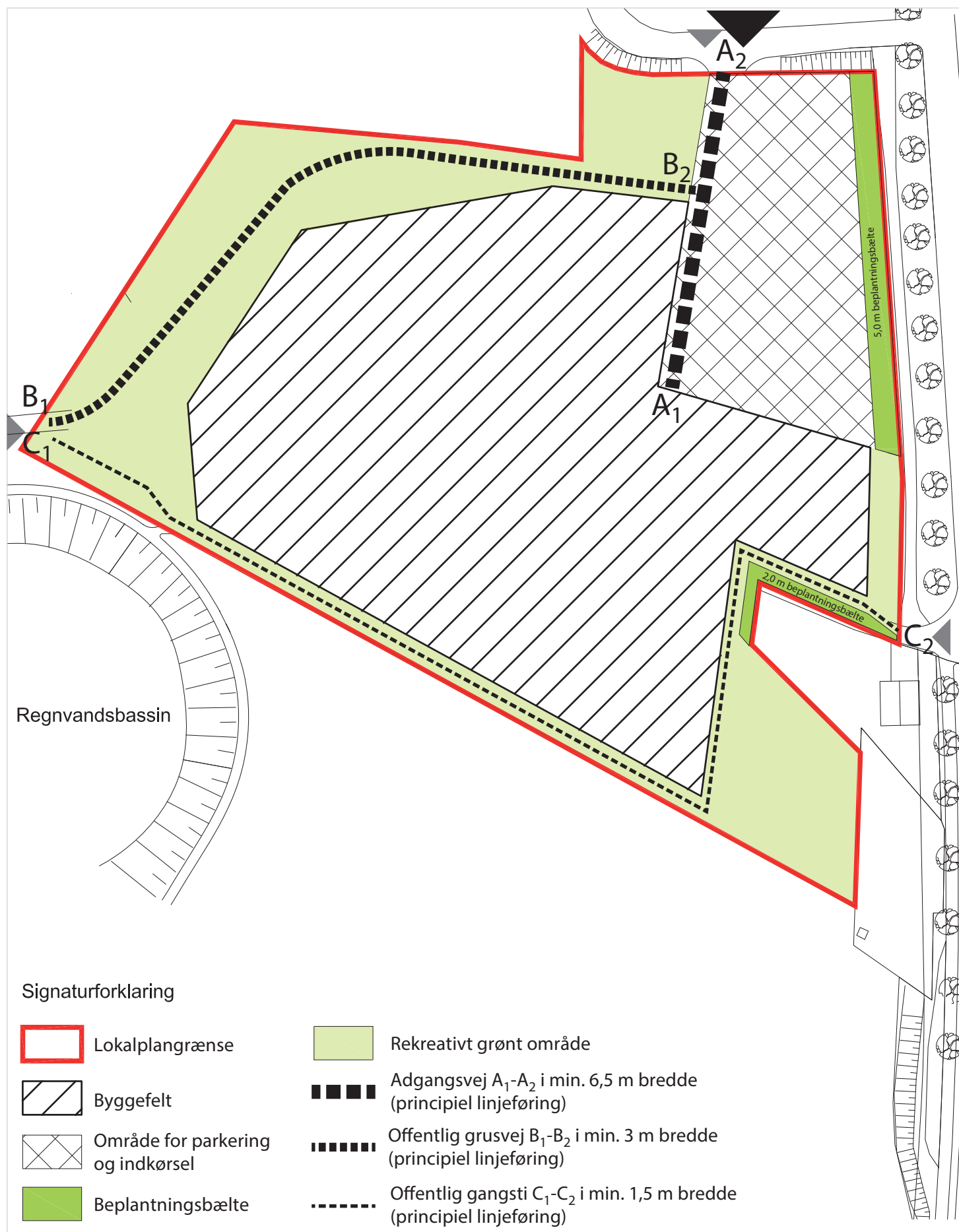
0 300 m 600 m

Kortbilag 1 Luftfoto









Mål: 1:1.000

Kortbilag 4 Anvendelsesplan





Lokalplanområde

Mål: 1:1.000

Illustrationsplanen viser et eksempel på det byggeri, som muliggøres med lokalplanen. Illustrationsplanen er ikke bindende.

Kortbilag 5 Illustrationsplan





Visualisering af plejecenteret set fra Sønderstrupvej i øst



Visualisering af plejecenterets hovedindgang

Illustrationerne viser et eksempel på det byggeri, som muliggøres med lokalplanen. Illustrationerne er ikke bindende.

Kortbilag 6 Illustration af bebyggelsen